

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Pendidikan merupakan pembelajaran, keterampilan, dan kebiasaan sekelompok orang pada suatu bangsa untuk menjadi bangsa yang lebih baik. Indonesia adalah salah satu bangsa yang membutuhkan pendidikan untuk dijadikannya generasi penerus di era globalisasi, untuk menyaring pengaruh asing sehingga budaya yang masuk dapat disesuaikan dengan budaya yang ada di Indonesia. Pendidikan sering terjadi di bawah bimbingan orang lain, tetapi juga memungkinkan secara otodidak. Pendidikan umumnya dibagi menjadi tahap seperti prasekolah, sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, dan kemudian perguruan tinggi, universitas atau magang. Salah satunya adalah perguruan tinggi sebagai satuan pendidikan yang menyelenggarakan pendidikan tinggi sangat memberikan peranan dalam menciptakan generasi generasi penerus yang berkualitas.

Pada umumnya saat memasuki perguruan tinggi khususnya mahasiswa/i yang berasal dari luas daerah, akan memilih tempat tinggal yang mudah dijangkau dari kampus. Salah satunya Jatinangor, merupakan kawasan pendidikan di Jawa Barat yang dapat dijadikan pilihan untuk menempuh pendidikan perguruan tinggi. Beberapa universitas dan institut ternama seperti, Unpad (Universitas Padjajaran), IKOPIN (Institut Manajemen Koperasi Indonesia), IPDN (Institut Pemerintahan Dalam

Negeri), dan ITB (Institut Teknologi Bandung) yang berada di Jatinangor. Kehadiran universitas di kawasan Jatinangor dapat menambah perekonomian masyarakat sekitar dikarenakan banyaknya mahasiswa yang menempati kawasan ini untuk pendidikan, seperti usaha tempat makan, laundry, fotocopy, usaha kos-kosan, dan lain-lain.

Tabel 1.1 Jumlah Mahasiswa/i di Perguruan Tinggi Jatinangor 2019/2020

No.	Perguruan tinggi	Jumlah Mahasiswa/i
1.	Unpad (Universitas Padjajaran)	33.803
2.	IKOPIN (Institut Manajemen Koperasi Indonesia)	2.496
3.	IPDN (Institut Pemerintahan Dalam Negeri)	6.806
4.	ITB (Institut Teknologi Bandung)	1.545

Dari tahun ketahun, semakin banyak mahasiswa dari berbagai daerah yang datang untuk menuntut ilmu di Jatinangor, yang berarti dapat menambah peluang bagi para wirausaha, salah satunya yaitu kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara bagi mahasiswa/i yang berasal dari luar daerah. Bagi para mahasiswa/i ini tentunya mencari tempat tinggal terlebih dahulu sebelum proses pembelajaran berlangsung di kampus. Jatinangor merupakan suatu kecamatan yang berada di kota Bandung, dulunya Jatinangor merupakan daerah perkebunan teh dan pohon karet yang dikuasai oleh perusahaan milik Belanda. Namun pada tahun 1990, area perkebunan dialih fungsikan menjadi kawasan pendidikan dengan dibangunnya empat perguruan tinggi, yakni Unpad (Universitas Padjajaran), IKOPIN (Institut Manajemen Koperasi

Indonesia), IPDN (Institut Pemerintahan Dalam Negeri), dan Universitas Winaya Mukti. Nama Jatinangor sebagai nama kecamatan baru dipakai sejak tahun 2000-an. Seiring dengan hadirnya kampus-kampus tersebut, Jatinangor juga mengalami perkembangan fisik dan sosial yang pesat. Banyak lahan pertanian di Jatinangor yang berubah fungsi menjadi rumah sewa untuk mahasiswa ataupun pusat perbelanjaan.

Menurut Kotler dan Keller jasa adalah setiap tindakan atau kinerja yang dapat ditawarkan satu pihak kepada pihak lain yang pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun. Jasa tersebut mungkin saja atau mungkin juga tidak terkait dengan suatu produk fisik. Industri jasa menurut Kotler & Armstrong adalah industri yang menghasilkan produk yang tidak berwujud yang juga tidak menghasilkan kepemilikan suatu hal. Pada jasa rumah kost, pemilik memberikan penawaran produk berupa kamar kost, fasilitas-fasilitasnya dan nilai yang dapat dirasakan oleh konsumen jasa dalam bentuk kenikmatan, kepuasan, atau rasa aman.

Para wirausaha mulai membangun berbagai jenis tempat tinggal berupa kos-kosan, Apartemen, kontrakan, dan rumah sebagai fasilitas bagi mahasiswa/i yang sedang menempuh dunia pendidikan di perguruan tinggi. Apartemen dan kos-kosan dapat di jadikan pertimbangan dalam memilih tempat tinggal, jika dilihat dari sudut pandang ekonomi para mahasiswa, apartemen tidak begitu menjadi pilihan utama dikarenakan mahasiswa/i lebih memilih tempat tinggal yang terjangkau namun dengan kualitas yang baik. Dilihat dari para mahasiswa/i berasal dari luar daerah Jatinangor, tentunya banyak biaya yang akan dikeluarkan sehingga mereka lebih

selektif dalam memilih tempat tinggal agar meminimalisir pengeluaran. Harga sewa kos biasanya lebih murah dari sewa apartemen, inilah alasan mengapa kos kosan lebih dilirik oleh mahasiswa dibanding apartemen. Rumah kost adalah sejenis kamar sewa yang disewa selama kurun waktu tertentu. Umumnya sewa kamar dilakukan selama kurun waktu satu tahun serta memiliki fungsi sebagai tempat tinggal sementara. Fungsi rumah kost ini yang menjadikan mahasiswa perantau lebih memilih alternatif rumah kost karena adanya pertimbangan hemat biaya dan waktu karena tempat yang dekat akan menjadi tujuan penyewa. Jika dikaitkan dengan fungsi rumah kost ditemukan banyak fenomena pindahan rumah kost yang dilakukan oleh penyewa. Agar memperoleh rumah kost sesuai dengan yang diinginkan, ada beberapa faktor yang mungkin dapat dipertimbangkan oleh mahasiswa/i sebelum memutuskan rumah kost mana yang akan dipilih. Beberapa faktor diantaranya seperti, mahasiswa memilih rumah kost dengan memperhatikan lokasi rumah kost, perbandingan harga sewa, fasilitas yang disediakan oleh pihak jasa rumah kost.

Lokasi merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih rumah kost. Menurut Alma (2003) lokasi adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya. Lokasi usaha yang tepat sangat menentukan keberhasilan dan kegagalan usaha di masa yang akan datang. Lokasi rumah kos yang strategis dan mudah dijangkau seperti dekat dengan kampus, tempat

makan, warnet, fotocopy, shopping center, ataupun tempat tempat hiburan lainnya merupakan hal yang menjadi pertimbangan mahasiswa.

Kualitas pelayanan merupakan suatu strategi untuk menarik lebih banyak konsumen yang baru, mempertahankan konsumen yang ada, menghindari berpindahya konsumen dan menciptakan keunggulan khusus. Perusahaan yang mengutamakan kualitas pelayanan akan berdampak pada kepuasan pelanggan. Kualitas pelayanan sebagai usaha untuk mewujudkan kenyamanan terhadap konsumen agar konsumen merasa puas dengan pelayanan yang ada. Begitupun pada rumah kost, konsumen akan melihat tempat yang layak dihuni untuk sementara selama melanjutkan pendidikan diluar daerah tempatnya berasal. Dari sinilah para wirausaha mulai berfikir bagaimana cara memikat para konsumen dengan fasilitas- fasilitas yang akan disediakan. Harapan konsumen merupakan faktor penting, kualitas layanan yang lebih dekat untuk kepuasan konsumen akan memberikan harapan lebuah dan sebaliknya. Dengan adanya kualitas pelayanan yang telah diberikan, maka secara tidak langsung konsumen akan merasa puas.

Selain kualitas pelayanan, harga juga merupakan faktor lainnya yang mempengaruhi keputusan konsumen. Harga yang ditetapkan harus sesuai dengan perekonomian konsumen, agar konsumen dapat membeli barang tersebut. Sedangkan bagi konsumen harga merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan pembelian. Karena harga suatu produk mempengaruhi persepsi konsumen mengenai produk tersebut.

Harga dan fasilitas merupakan hal yang berbanding lurus. Semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka akan semakin tinggi pula harga yang akan ditawarkan. Begitupun sebaliknya, semakin minim fasilitas yang disediakan oleh pihak penyedia jasa kos atau pondokan maka harga sewa yang ditawarkan juga akan rendah. Fasilitas-fasilitas yang ditawarkan oleh rumah kos dapat beragam, seperti ketersediaan tempat parkir yang luas, fasilitas wifi, bahkan ada juga rumah kos yang sudah melengkapi kamar kosannya dengan semua perlengkapan, seperti tempat tidur, lemari, meja belajar, sehingga calon penyewa tinggal membawa pakaian mereka saja, tanpa perlu memikirkan repotnya pindahan barang-barang perlengkapan yang dibutuhkan.

Pada kos-kosan yang ada di Jatinangor, terdapat beraneka keragaman tersendiri seperti harga, fasilitas dan lokasinya. Berdasarkan sumber dari Mitula Properti jumlah kost yang ada di wilayah Jatinangor yaitu 1.205 kost baik khusus perempuan, laki laki maupun campuran. Mulai dari tempat kost dengan fasilitas biasa, yaitu terdapat tempat tidur, kasur dan lemari, sedangkan pada tempat kost mewah yang fasilitasnya diberi tambahan AC dan akses wifi.

Daerah Cibeusi sendiri menjadi sasaran mahasiswa/i dari luar daerah dalam mencari tempat tinggal karena Cibeusi memiliki beragam jenis kos kosan dan akses yang strategis. Khususnya bagi mahasiswa/i IKOPIN. Desa Cibeusi pada awalnya merupakan bagian dari wilayah Desa Cipacing. Ketika Kecamatan Cimanggung dimekarkan menjadi dua kecamatan yaitu Kecamatan Cimanggung dan Kecamatan

Cikeruh (sebelum kemudian berganti nama menjadi Kecamatan Jatinangor pada tahun 2000), Desa Cipacing termasuk wilayah yang beralih menjadi bagian dari wilayah Kecamatan Cikeruh bersama lima wilayah Desa lainnya. Setelah pemekaran wilayah kecamatan ini, setiap desa yang berada di wilayah Kecamatan Cikeruh dimekarkan menjadi dua wilayah termasuk juga Desa Cipacing. Desa Cipacing dimekarkan wilayahnya menjadi dua wilayah yaitu Desa Cipacing dan Desa Cibeusi. Desa Cibeusi mengambil wilayah di bagian utara sementara Desa Cipacing di bagian selatan.

Desa Cibeusi memiliki luas wilayah sebesar 164 hektar. Luas wilayah tersebut terbagi ke dalam beberapa peruntukan yaitu sebagai lahan pertanian, lahan pemukiman dan lahan lainnya. Yang dipergunakan sebagai lahan pertanian sebesar 50 persen dari luas totalnya atau sekitar 82 hektar. Lahan pertaniannya terbagi ke dalam dua jenis yaitu lahan pesawahan dan lahan non-pesawahan. Luas lahan pesawahannya sebesar 34 persen dari luas total atau sekitar 55,76 hektar. Lahan pertanian bukan pesawahan atau termasuk lahan ladang, huma dan perkebunan seluas 16 persen atau sekitar 26,24 hektar. Sebesar 15 persennya atau sekitar 24,6 hektar dipergunakan sebagai lahan pemukiman dan pekarangan. Seluas 15 persen sisanya atau 24,6 hektar dipergunakan untuk keperluan lainnya seperti lahan fasilitas umum. Perkembangan wilayah Desa Cibeusi sangat dipengaruhi oleh kondisi Kecamatan Jatinangor yang bergerak sebagai kota pendidikan. Di Desa Cibeusi sendiri terdapat beberapa fasilitas pendidikan mulai dari pendidikan dasar sampai dengan pendidikan tinggi. Khusus

jenjang perguruan tinggi di Desa Cibeusi terdapat IPDN (Institut Pendidikan Dalam Negeri) dan Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN).

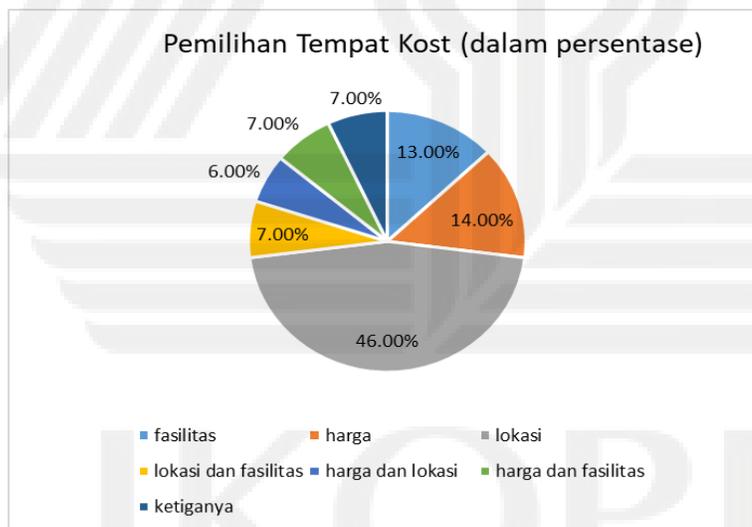
Pengambilan keputusan pada dasarnya adalah proses pemilihan dari berbagai alternatif tindakan yang mungkin dipilih dengan harapan akan menghasilkan sebuah keputusan terbaik. Menurut Buchari Alma (2013:96) “Keputusan pembelian adalah suatu keputusan konsumen yang dipengaruhi oleh ekonomi keuangan, teknologi, politik, budaya, produk, harga, lokasi, promosi, physical evidence, people dan process. Sehingga membentuk suatu sikap pada konsumen untuk mengolah segala informasi dan mengambil kesimpulan berupa respon yang muncul produk apa yang akan dibeli.” Pada dasarnya, proses pengambilan keputusan pembelian yang akan dilakukan oleh konsumen akan melalui beberapa tahap, yaitu pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, perilaku pasca pembelian (Kotler & Armstrong, 2012).

Pengaruh perkembangan ini terlihat dengan adanya peluang usaha yang muncul dari berbagai bidang, seperti usaha jasa laundry, photocopy, rumah makan, warnet, salon dan bisnis properti rumah kost. Jasa bisnis properti rumah kost ialah salah satu bisnis yang cukup diminati. Hal ini dapat semakin banyaknya pembangunan akan properti rumah kost yang dilakukan oleh masyarakat sekitar. Melihat semakin banyaknya properti rumah kost yang dibangun disekitar sektor kampus, maka fenomena yang ada sering ditemukan kebingungan para perantau seperti dalam kasus ini mahasiswa/i perantau yang bingung memilih rumah kost

seperti apa atau bisa dilihat banyaknya kasus mahasiswa melakukan pindahan rumah kost selama mereka menjadi perantau, maka pertimbangan bahwa tinjauan terhadap rumah kost yang ingin ditempati sangat penting dilakukan oleh para mahasiswa/i dalam memilih rumah kost mana yang akan disewa. Hal ini terutama terkait dengan pemasaran produk jasa rumah kost oleh pemilik atau pengusaha rumah kost lakukan sehingga dapat menarik minat konsumen.

Berdasarkan pengamatan dan pengalaman pribadi peneliti terhadap kos kosan di Jatinangor, banyak dari mahasiswa/i IKOPIN yang berpindah kosan karena kurangnya referensi tentang informasi tentang layanan rumah kost sebelumnya.

Gambar 1.1 Diagram Pemilihan Tempat Kost (dalam persentase)



Berdasarkan diagram hasil wawancara kepada 15 mahasiswa/i IKOPIN, 14% menyatakan tingkat kenaikan harga kosan setiap tahun dan tanpa adanya keringanan pembayaran seperti cicilan dan lain lain. 46% menyatakan bahwa lokasi kosan yang

terlalu jauh dengan kampus sehingga menyebabkan adanya tambahan biaya transportasi ke kampus. 13% menyatakan bahwa fasilitas yang disediakan oleh pemilik jasa rumah kost terlalu minim dengan harga yang sedikit lebih tinggi. 7% menyatakan karena adanya pertimbangan harga dan fasilitas dan sesuai dengan budget mahasiswa 7% menyatakan karena adanya pertimbangan dari lokasi yang terlalu jauh dengan kampus dan fasilitas yang terlalu minim. 6% menyatakan karena adanya pertimbangan dari harga yang naik setiap tahunnya dan lokasi yang jauh dengan kampus. Dan 6% memilih ketiganya karena harga menentukan fasilitas dan lokasi. Sehingga untuk mengatasi fenomena seperti ini, harus adanya referensi sebelum memilih untuk menyewa sebuah tempat kost.

Dari uraian di atas dapat dikatakan salah satu faktor penting yang mendukung kelancaran dalam menempuh pendidikan khususnya mahasiswa yang berasal dari luar daerah Cibeusi adalah tempat tinggal selama masa pendidikan berlangsung. Hal ini menjadikan penyedia jasa tempat tinggal khususnya penyedia jasa rumah kost menawarkan produk jasanya kepada mahasiswa dengan berbagai keunggulan produk jasa yang mereka miliki, dan tentunya calon penyewa jasa kost dapat memilih tempat yang mereka inginkan. Berdasarkan banyaknya faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa/i dalam memilih rumah kost, maka dari itu penulis akan membahas tentang faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam penyewaan layanan rumah kost dengan judul “Pengaruh Lokasi, Harga dan Fasilitas Terhadap Penyewaan Tempat Kost”.

## **1.2. Identifikasi masalah**

1. Seauhmana lokasi berpengaruh secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kost?
2. Seauhmana harga berpengaruh secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kost?
3. Seauhmana fasilitas berpengaruh secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kost?
4. Seauhmana lokasi, harga dan fasilitas berpengaruh secara simultan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kost?

## **1.3. Maksud dan tujuan penelitian**

### **1.3.1. Maksud penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk membahas pengaruh lokasi, harga dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa dalam penyewaan tempat kost.

### **1.3.2. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh lokasi secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos.
2. Untuk mengetahui pengaruh harga secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos.
3. Untuk mengetahui pengaruh fasilitas secara parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos.

4. Untuk mengetahui pengaruh lokasi, harga dan fasilitas secara simultan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kost.

#### **1.4. Kegunaan penelitian**

##### **1.4.1. Kegunaan Teoritis**

1. Dapat bermanfaat selain sebagai bahan informasi juga sebagai literatur atau bahan informasi ilmiah.
2. Dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi secara umum.
3. Memberikan wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai lokasi, harga dan fasilitas yang mempengaruhi keputusan mahasiswa di daerah Jatinangor dalam memilih tempat kost.

##### **1.4.2. Kegunaan praktis**

1. Dapat digunakan sebagai acuan dalam pemilihan rumah kost yang baik bagi mahasiswa saat menempuh pendidikannya diluar kota.
2. Bagi penyedia layanan rumah kost dapat digunakan sebagai bahan referensi atau bahan pertimbangan guna mengambil langkah langkah perbaikan maupun mempertahankan mutu jasanya.
3. Dapat memberikan bahan referensi bagi masyarakat/pebisnis yang akan membangun rumah kost yang banyak diminati dan disukai mahasiswa.