

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut (Mulyani dan Frick, 2006) rumah tinggal yang biasa disebut dengan tempat tinggal bukan sekedar sebuah bangunan (structural), namun juga tempat kediaman yang dapat memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dilihat dari semua segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat diartikan sebagai tempat berlindung, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Dengan demikian, yang dimaksud dengan tempat tinggal merupakan tempat yang mana seseorang dapat berlindung dan beristirahat setelah menyelesaikan segala kepenatan karena aktifitas-aktifitasnya di luar, hanya tempat tinggal yang dapat menjadi tempat beristirahat yang nyaman.

Tempat tinggal atau perumahan (papan) (Adisasmita, 2005) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia disamping kebutuhan makanan (pangan) dan kebutuhan pakaian (sandang). Perumahan sangatlah penting pula artinya dalam meningkatkan stabilitas sosial, dinamika masyarakat dan produktifitas kerja. Suatu tempat tinggal bisa berupa rumah merupakan bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah dapat menjadi tempat tinggal manusia yang bersifat tetap

ataupun sementara, dalam artian ini menjelaskan pada konsep–konsep sosial kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan.

Suatu tempat tinggal biasanya berwujud bangunan yang dijadikan sebuah rumah, sebuah tempat berlindung dan berteduh. Istilah inilah yang digunakan sebagai pengertian sebuah tempat tinggal, mulai dari bangunan–bangunan kecil sampai yang besar hingga apartemen–apartemen bertingkat, kontrakan dan kost-kostsan. Tempat tinggal juga memiliki artian yang sama dengan rumah, kediaman, akomodasi, perumahan dan permukiman.

Tempat tinggal bisa berupa sebuah kost-kostsan. Kost-kostsan merupakan sebuah perumahan yang dapat meningkatkan stabilitas sosial karena penghuni kost tidak mungkin hanya satu ataupun dua orang. Mendengar kata “kost” setiap orang pasti mempunyai kesamaan dalam arti kata tersebut, yaitu mereka pasti akan berfikir bahwa kost adalah sebuah tempat yang disewakan kepada seseorang yang membutuhkan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu sesuai kebutuhan setiap penyewa dan pasti dengan biaya sewa tertentu yang telah ditentukan sebelumnya oleh pengelola rumah sewa kost-kostsan.

Adapun intensitas kegunaan dapat dibedakan menjadi tiga kebutuhan, yaitu kebutuhan primer, sekunder dan terakhir adalah kebutuhan tersier. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan yang wajib terpenuhi, yang artinya

adalah kebutuhan pokok sebagai keberlangsungan hidup manusia. Kebutuhan primer meliputi pakaian, makanan serta tempat tinggal atau rumah. Sedangkan kebutuhan sekunder akan muncul apabila manusia sudah memenuhi kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dapat dikatakan sebagai tuntutan kepuasan atau keinginan setiap manusia. Kebutuhan ini antara lain seperti radio, televisi, meja, kursi tempat tidur dan lain sebagainya. Terakhir adalah kebutuhan tersier adalah kebutuhan akan barang mewah seperti misalnya mobil, motor laptop, villa dan kebutuhan mewah lainnya. Kebutuhan tersier akan muncul apabila kebutuhan primer dan sekunder sudah terpenuhi, kebutuhan tersier setiap individu tidaklah sama, sesuai dengan status ekonomi individu masing-masing. Kebutuhan sekunder dapat menjadi kebutuhan tersier, misalnya televisi berwarna bagi orang berpenghasilan tinggi merupakan kebutuhan sekunder, sedangkan bagi yang berpenghasilan rendah bisa saja menjadi kebutuhan tersier.

Dengan demikian kebutuhan yang sangat penting yang harus dimiliki setiap manusia adalah tempat tinggal atau rumah. Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi setiap individu khususnya mahasiswa yang sedang kuliah di luar kota domisilinya. Menurut Daldiyono (2009) mahasiswa adalah seorang yang sudah lulus dari Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) dan sedang menempuh pendidikan tinggi. Berdasarkan hal itu, mahasiswa biasanya berumur 18 tahun, umur yang sudah dikategorikan sebagai orang dewasa.

Bisnis kost-kostsan sekarang menjadi ladang bisnis yang banyak sekali diminati. Mulai dari kategori bisnis sampingan sampai bisnis profesional. Suatu bisnis dapat dikatakan sebagai bisnis sampingan karena hanya memanfaatkan sebagian bangunan dari rumah pemilik kost. Dalam artian pemilik kost mempunyai kamar yang tidak terpakai, akhirnya kamar sisa yang tidak terpakai tersebut dijadikan sebagai kamar kost-kostsan. Seorang pebisnis sampingan atau yang dapat dikatakan sebagai pemilik rumah ini jelas berfikir dari pada kamar tidak terpakai kurang mempunyai nilai apapun untuk pemilik rumah, maka pemilik rumah berinisiatif untuk menjadikan kamar tidak terpakai sebagai kamar kost-kostsan. Suatu bisnis dapat dikatakan bisnis kost yang profesional karena tujuan utama berbisnisnya adalah memang khusus untuk penyediaan tempat kost. Usaha ini memang dibutuhkan lebih banyak modal untuk membangun dan mengelola sebuah tempat kost-kostsan.

Pada sebagian wilayah di Indonesia banyak sekali pihak yang menawarkan jasa kost-kostsan. Yogyakarta merupakan Kota pelajar yang banyak sekali mendatangkan pelajar dari berbagai daerah. Setiap pendatang mempunyai tujuannya masing-masing mulai dari melanjutkan aktifitas pendidikan dan yang hanya ingin bekerja di Kota Yogyakarta. Pendatang yang mencari tempat tinggal berupa kost-kostsan biasanya seorang pelajar yang baru lulus sekolah menengah atas yang nantinya akan disebut sebagai

mahasiswa. mereka berasal dari berbagai daerah yang tentunya dari luar daerah Kota Yogyakarta.

Yogyakarta merupakan salah satu Kota di Indonesia yang telah banyak dikenal orang. Daerah ini merupakan provinsi, yang disebut dengan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Daerah ini merupakan daerah yang terdapat banyak objek wisata dan berbagai tempat-tempat yang patut dikunjungi, khususnya para pelajar yang telah lulus dan ingin melanjutkan perguruan tinggi ke Kota Yogyakarta.

Yogyakarta sangatlah kaya akan tenaga pengajar dan bahan ajar, dosen yang berkualitas, perpustakaan, labotarium dan pusat studi yang disediakan. Kota ini memiliki suasana belajar yang unggul dan menarik, mulai dari sekolah dasar sampai dengan perguruan tinggi. Keberagaman yang ada seperti budaya, suku, dan agama di Kota ini membawa dampak positif tersendiri dalam hal pengembangan karakter pribadi mahasiswa. Keramahan masyarakatnya dan biayanya hidup yang tidak mahal merupakan daya tarik tersendiri bagi kota ini. Rata-rata orang yang datang ke Yogyakarta adalah mereka yang ingin menuntut ilmu di perguruan tinggi.

Ketika para lulusan sekolah menengah atas yang berasal dari luar Kota Yogyakarta melanjutkan pendidikan ke Kota Yogyakarta, pastilah mereka telah lolos seleksi ujian masuk perguruan tinggi. Pelajar lulusan menengah

atas ini saat berada di tempat yang baru yaitu tempat mereka ingin melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi yakni sebuah perguruan tinggi. Mahasiswa baru tentulah harus menyiapkan fisik, mental dan lain sebagainya untuk beradaptasi dengan lingkungan baru. Sangatlah jelas salah satu yang mereka harus cari adalah tempat untuk tinggal selama mereka studi di Yogyakarta karena tempat tinggal merupakan sebuah tempat untuk menjaga diri dari panas, hujan dan sebagai tempat beristirahat ketika lelah.

Keberadaan mahasiswa baru di Yogyakarta memberikan peluang usaha bagi masyarakat Yogyakarta. Peluang usaha tersebut di antaranya adalah kost-kostsan yang sangat dibutuhkan oleh mahasiswa untuk dapat bertempat tinggal sembari mencari ilmu di kota rantauan. Setelah munculnya peluang usaha kost-kostsan maka pasti akan muncul juga peluang usaha lainnya. Seperti jasa *laundryan*, *fotocopy*, *furniture*, rumah makan, *catering*, warnet, dan lain sebagainya. Bahkan diantara peluang usaha tersebut yang paling banyak dicari dan merajalela di Kota Yogyakarta adalah usaha kost-kostsan. Sudah banyak para pebisnis yang membangun peluang usaha untuk jasa kost-kostsan. Berbagai tipe kost-kostsan di Yogyakarta sendiri ada yang jenisnya biasa sampai yang eksklusif semuanya tersedia di kota ini, kembali lagi bagaimana yang ingin menyewa kost yang akan menentukan pelihannya.

Masalah penting yang perlu di persiapkan oleh masyarakat sekitar kampus, adalah harus menyiapkan tempat tinggal bagi mereka. Setiap

pendatang pasti membutuhkan tempat tinggal. Tempat berteduh dan berkediaman tempat tinggal yang biasanya dicari para mahasiswa ini adalah berupa kost-kostsan atau rumah kontrakan. Melihat angka mahasiswa baru yang masuk ke Kota Yogyakarta ini tidak sebanding dengan mahasiswa yang keluar dari Kota Yogyakarta, maka pastilah harus banyak tersedia kost-kostsan yang perlu disediakan oleh masyarakat sekitar.

Khususnya di daerah Bantul yang telah berdiri sebuah Universitas Swasta ternama di Yogyakarta, yaitu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Area di sekitar Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah banyak sekali beredar bisnis kost-kostsan dari yang jaraknya kurang dari satu kilometer maupun lebih dari satu kilometer. Sekitar kampus swasta ini di mana-mana berdiri bisnis kost-kostsan dan usaha-usaha kecil lainnya seperti usaha kuliner, usaha jasa fotocopyan, laundry dan sebagainya. Bahkan banyak berdirinya usaha kost akan sangat menarik perhatian para mahasiswa baru Universitas Muhammadiyah Yogyakarta untuk mencari dan melihat-lihat kost-kostsan yang ada di sekitar kampus tersebut.

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta salah satu Universitas swasta ternama di Yogyakarta. Banyaknya jumlah mahasiswa yang melanjutkan perguruan tinggi ke Universitas Muhammadiyah Yogyakarta menyebabkan permintaan akan kost-kostsan meningkat setiap tahunnya. Khususnya calon

penyewa kost rata-rata berasal dari luar daerah Yogyakarta dan sangat membutuhkan tempat tinggal.

Tempat tinggal biasa yang dicari berupa sebuah kamar sewa yaitu kost-kostsan. berikut ini merupakan data banyaknya jumlah sesuai prodi masing-masing mahasiswa Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan total keseluruhan mahasiswa Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tahun 2015-2016.

Tabel 1.1
Jumlah Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

No	Id	Program Studi	L	P	Jumlah
1	11	S1. Tekni Sipil	916	296	1212
2	12	S1. Teknik Elektro	629	68	697
3	13	S1. Teknik Mesin	1144	24	1168
4	14	S1. Teknologi Informasi	358	119	477
5	21	S1. Agroteknologi	394	295	689
6	22	S1. Agribisnis	441	386	827
7	31	S1. Pendidikan Kedokteran	370	635	1005
8	32	S1. Ilmu Keperawatan	174	471	645
9	34	S1. Kedokteran Gigi	131	430	561
10	35	S1. Farmasi	102	361	463
11	41	S1. Ekonomi Manajemen	1037	733	1770
12	42	S1. Akuntansi	625	947	1572
13	43	S1. Ilmu Ekonomi	577	779	1356
14	51	S1. Ilmu Hubungan Internasional	817	897	1714
15	52	S1. Ilmu Pemerintahan	743	543	1286
16	53	S1. Ilmu Komunikasi	701	656	1357
17	61	S1. Ilmu Hukum	1142	772	1914
18	71	S1. Komunikasi & Penyiaran Islam	228	307	535
19	72	S1. Pendidikan Agama Islam	391	418	809
20	73	S1. Ekonomi & Perbankan Islam	429	657	1086

21	81	S1. Pendidikan Bahasa Inggris	228	457	685
22	82	S1. Pendidikan Bahasa Arab	66	91	157
23	83	S1. Pendidikan Bahasa Jepang	72	99	171
24	101	S2. Magister Studi Islam	20	22	42
25	102	S2. Magister Managemen	31	22	53
26	103	S2. Magister Manajemen R.Sakit	27	37	64
27	104	S2. Ilmu Pemerintahan	67	14	81
28	105	S2. Magister Keperawatan	26	47	73
29	106	S2. Magister Ilmu H.Internasional	23	24	47
30	107	S2. Magister Ilmu Hukum	22	11	33
31	201	S3. Psikologi Pendidikan Islam	5	6	11
32	202	S3. Politik Islam	3	0	3
33	301	D3. Teknik Elektromedik	176	105	281
34	302	D3. Teknik Mesin	299	2	301
35	303	D3. Akuntansi	58	97	155
Jumlah			12472	10828	23300

Sumber : Biro Akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Tabel di atas terdapat seluruh jumlah mahasiswa di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Total keseluruhan jumlah mahasiswa Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebesar 23300 mahasiswa. Berdasarkan dari jenis kelamin mahasiswa berjenis kelamin laki-laki berjumlah 12472 orang, sedangkan berjenis kelamin perempuan sebanyak 10828 mahasiswa. Berdasarkan dari masing-masing program studi mahasiswa terbanyak berada pada program studi S1. Ilmu Hukum yang berjumlah 1914 dan yang paling sedikit yaitu dari program studi S3. Politik Islam yang berjumlah 3 orang. Jumlah mahasiswa di atas tentu sebagian besar mahasiswa yang berpindah dari luar daerah mereka masing-masing ke Kota

Yogyakarta dan membutuhkan sebuah tempat tinggal yang berupa sebuah rumah kost-kostsan.

Akan tetapi Ada faktor-faktor penentu yang harus dipertimbangkan untuk dapat mendapatkan sebuah kost yang diinginkan. Tentu mahasiswa baru ataupun lama di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta akan sangat kebingungan untuk memilih kost-kostsan yang ada di sekitar kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tersebut. Sementara itu, beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan kost-kostsan oleh seseorang/mahasiswa antara lain, yaitu: biaya yang dikeluarkan, kesenangan dan kenyamanan, tersedianya kualitas pelayanan yang baik, status sosial dan tingkat pendapatan, keamanan, lokasi yang strategis dan kondisi lingkungan. Mahasiswa yang mencari kost-kostsan untuk mereka tinggali kebanyakan yang jaraknya berada di sekitar kampus serta lokasinya strategis dekat dengan sarana prasarana. Adapun berbagai faktor lain seperti kualitas pelayanan, harga, lokasi dan pendapatan orang tua.

Berdasarkan studi yang telah dilakukan oleh Ratih Tri Hapsari (2015) dengan judul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Mahasiswa dalam Memilih Tempat Kos di Kawasan Kampus Universitas Pendidikan Indonesia” dengan variabel harga dan pendapatan orang tua berdasarkan hasil yang telah didapat bahwa harga berpengaruh negatif terhadap preferensi mahasiswa sedangkan pendapatan orang tua berpengaruh positif terhadap

preferensi mahasiswa. Penelitian yang dilakukan oleh Hafifah (2015) dengan judul "Pengaruh Lingkungan, Harga, Fasilitas dan Kelompok Preferensi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kost di Kawasan Limau Manis" diketahui bahwa variabel lokasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Selanjutnya penelitian yang telah dilakukan oleh Beni Widi Prayuda (2012) dengan judul "Analisis Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Tempat Kost" diketahui bahwa variabel lokasi memiliki berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pemilihan tempat kost.

Berdasarkan masalah yang diuraikan di atas, penulis kemudian melakukan penelitian dengan mengambil tema "**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MAHASISWA UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA DALAM PEMILIHAN TEMPAT KOST**"

A. Batasan Masalah

Sehubungan dengan faktor keterbatasan yang ada dan mengingat banyaknya faktor faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dalam pemilihan tempat kost. Maka penelitian hanya membahas pada variabel-variabel yang dianggap berpengaruh terhadap keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost, yaitu, kualitas pelayanan, harga, lokasi, dan pendapatan orang tua.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di bahas sebelumnya, maka peneliti menggunakan rumusan masalah yang akan di gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh antara kualitas pelayanan dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.
2. Apakah ada pengaruh antara harga dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.
3. Apakah ada pengaruh antara lokasi dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.
4. Apakah ada pengaruh antara pendapatan orang tua dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan di lakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh kualitas pelayanan dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.
2. Untuk mengetahui pengaruh harga dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.
3. Untuk mengetahui pengaruh lokasi dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.

4. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan orang tua dengan keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi peneliti khususnya dalam hal yang berkaitan dengan faktor-faktor keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kost. dan dapat digunakan menjadi bahan sarana dalam penerapan serta pengembangan teori yang pernah diterima di bangku kuliah.
2. penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya.
3. Bagi pemilik jasa kost diharapkan dapat menjadi masukan sehingga dapat mengerti aspek apa saja yang menjadi prioritas bagi calon mahasiswa yang ingin menyewa tempat kost yang dapat mempengaruhi persaingan dan pendapatan.
4. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan mempermudah mahasiswa yang ingin menyewa kost-kostsan agar dapat menjadi bahan pertimbangan sebelum menyewa sebuah kamar kost-kostsan.

