

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Setiap manusia untuk memenuhi kebutuhannya tidak terlepas dari kegiatan ekonomi, salah satunya adalah konsumsi barang dan jasa baik yang sifatnya primer, sekunder maupun tersier. Dumairy (1996, hlm.79) mengemukakan bahwa:

Konsumsi merupakan kegiatan belanja barang dan jasa yang dilakukan oleh individu maupun rumah tangga dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan dari orang-orang yang melakukan pembelanjaan tersebut atau juga pendapatan yang dibelanjakan.

Jadi dengan kata lain konsumsi adalah kegiatan seseorang atau individu untuk menghabiskan nilai guna suatu barang ataupun jasa. Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar dan harus terpenuhi selain makan dan minum adalah rumah atau tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal dijadikan kebutuhan primer atau pokok. Begitupun mahasiswa yang kebanyakan menuntut ilmu di perguruan tinggi yang berada diluar kota domisilinya, maka kos-kosan lah yang menjadi kebutuhan pokok selama mereka melakukan studi.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1995, hlm. 376) “Indekos adalah menumpang tinggal dan makan (dengan membayar); memondok, dengan membayar tiap tahun atau tiap bulannya”. Kebutuhan mahasiswa dalam memilih tempat kos merupakan salah satu bentuk dari kegiatan konsumsi, pada kegiatan konsumsi inilah mahasiswa dihadapkan untuk memilih tempat tinggal sementara (kos-kosan) dengan berbagai pertimbangan dan pilihan (preferensi) yang berbeda-beda dari setiap mahasiswa.

Di Indonesia, Bandung merupakan salah satu wilayah Jawa Barat yang padat penduduk dan menjadi tempat berkumpulnya masyarakat dari berbagai daerah. Ada banyak alasan yang melatarbelakangi kedatangan masyarakat ke Kota Bandung, selain untuk bekerja mereka juga banyak yang menuntut ilmu di perguruan tinggi yang ada di Bandung. Bandung sebagai Ibukota Jawa Barat terdapat banyak perguruan tinggi swasta dan perguruan tinggi negeri seperti ITB,

UNPAD, UIN dan UPI. Banyaknya mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan biaya yang efisien dan disesuaikan dengan anggaran yang dimiliki tentu akan membuat masyarakat sekitar Bandung menjadikan rumah atau lahan kosong yang mereka miliki sebagai kos-kosan, salah satu diantaranya adalah daerah kawasan perguruan tinggi negeri Universitas Pendidikan Indonesia di Setiabudi Kota Bandung.

Mahasiswa yang kos di kawasan UPI adalah mayoritas mahasiswa yang berasal dari luar daerah Bandung. Bahkan tidak jarang mahasiswa yang berasal dari dalam Bandung memilih tempat kos untuk tinggal sementara karena jarak antara rumah dengan kampus tidak bisa untuk ditempuh dalam waktu yang singkat atau terlalu jauh. Berikut tabel 1.1 menunjukkan daerah-daerah tempat kos dan jumlah tempat kos di kawasan kampus UPI:

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Tempat Kos di Kawasan Kampus UPI Tahun 2014**

| No            | Kelurahan   |          |       | Jumlah Pemilik Kos | Jumlah Kamar Kos |
|---------------|-------------|----------|-------|--------------------|------------------|
| 1             | Hegarmanah  | RW<br>06 | RT 01 | 9 orang            | 41               |
|               |             |          | RT 02 | 22 orang           | 179              |
|               |             |          | RT 03 | 15 orang           | 163              |
|               |             |          | RT 04 | 12 orang           | 84               |
|               |             |          | RT 05 | 17 orang           | 195              |
|               |             |          | RT 06 | 18 orang           | 141              |
| <b>Jumlah</b> |             |          |       | <b>93 orang</b>    | <b>802</b>       |
| 2             | Gegerkalong | RW<br>03 | RT 01 | 10 orang           | 32               |
|               |             |          | RT 02 | 18 orang           | 342              |
|               |             |          | RT 03 | 11 orang           | 53               |
|               |             |          | RT 04 | 16 orang           | 89               |
|               |             |          | RT 05 | 21 orang           | 244              |
| <b>Jumlah</b> |             |          |       | <b>76 orang</b>    | <b>76</b>        |

| No            | Kelurahan |          | Jumlah Pemilik Kos | Jumlah Kamar Kos |     |
|---------------|-----------|----------|--------------------|------------------|-----|
| 3             | Ledeng    | RW<br>04 | RT 01              | 9 orang          | 57  |
|               |           |          | RT 02              | 10 orang         | 78  |
|               |           |          | RT 03              | 16 orang         | 97  |
|               |           |          | RT 04              | 29 orang         | 353 |
| <b>Jumlah</b> |           |          | <b>64 orang</b>    | <b>585</b>       |     |
| 4             | Isola     | RW<br>05 | RT 01              | 26 orang         | 364 |
|               |           |          | <b>Jumlah</b>      |                  |     |

*Sumber : Data lapang diolah*

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari masing-masing Kelurahan diatas, jumlah tempat kos di kawasan UPI memang tidak sedikit, mengingat banyaknya mahasiswa didaerah tersebut. Di Kelurahan Hegarmanah RW 06 RT 01 - RT 06 jumlah tempat kos mencapai 802 kamar kos dengan pemilik kos sebanyak 93 orang, di Kelurahan Gegerkalong RW 03 RT 01 - RT 05 mencapai 760 kamar kos dengan pemilik kos sebanyak 76 orang, di Kelurahan Ledeng RW 04 RT 01 - RT 06 jumlah tempat kos mencapai 585 kamar kos dengan pemilik kos sebanyak 64 orang, di Kelurahan Isola RW 05 RT 01 jumlah tempat kos sebanyak 364 kamar kos dengan pemilik kos sebanyak 26 orang.

Bila dilihat dari 4 kelurahan, jumlah tempat kos di Kelurahan Hegarmanah lebih banyak dibandingkan dengan Kelurahan lainnya mengingat jumlah RT mencapai RT 06 sedangkan Kelurahan Isola RW 05 adalah jumlah tempat kos paling sedikit diantara kelurahan lainnya karena jumlah RT hanya 1 RT dalam 1 RW. Berikut tabel 1.2 menunjukkan hasil wawancara terkait pilihan mahasiswa mengenai tempat kos:

**Tabel 1.2**  
**Pilihan Daerah Tempat Kos di Kalangan Mahasiswa**

| Desa/Kelurahan | Frekuensi | Persentase |
|----------------|-----------|------------|
| Hegarmanah     | 2         | 13.3%      |
| Gegerkalong    | 8         | 53.3%      |
| Ledeng         | 4         | 26.7%      |
| Isola          | 1         | 6.7 %      |
| Jumlah         | 15        | 100 %      |

*Sumber : Wawancara prapenelitian, data diolah*

Pada tabel 1.2 diatas menunjukkan bahwa mahasiswa memilih Kelurahan Gegerkalong sebagai tempat kos yaituse besar 53.3% lebih besar dibandingkan Kelurahan Hegarmanah yaitu 13.3%, Kelurahan Ledeng 26.7% dan Kelurahan Isola hanya 6.7 %. Tempat kos di Kelurahan-kelurahan tersebut memiliki jenis-jenis yang beragam mulai dari tempat kos menengah keatas dengan harga sewa tinggi serta menawarkan berbagai fasilitas, sampai menengah kebawah dengan harga sewa murah dan menawarkan fasilitas yang terbatas pun banyak terdapat di sekitar kawasan UPI sehingga menunjukkan bahwa mahasiswa memiliki pilihan yang berbeda-bedadalam hal memilih tempat kos. Banyaknya tempat kos di kawasan kampus UPI akan memacu konsumen (mahasiswa) untuk lebih selektif dalam memilih tempat kos. Serta berdasarkan wawancara pra penelitian sebagian besar mahasiswa mengungkapkan bahwa tempat kos yang dipilihnya belum sesuai dengan yang diinginkan walaupun sebenarnya secara kebutuhan telah tercukupi. Sehingga dalam hal ini mahasiswa lebih mementingkan keinginan daripada kebutuhan yang sebenarnya.

Fenomena tersebut tentunya menimbulkan perilaku konsumen bagi mahasiswa UPI dalam memilih tempat kos yang berada di kawasan kampus UPI,

sehingga timbulah preferensi konsumen. Arianty & Rohmana (2013, hlm. 3) mengemukakan bahwa:

Perilaku konsumen yaitu tingkah laku konsumen di pasaran dalam menentukan pilihan (preferensi) terhadap barang yang akan dibelinya dan preferensi konsumen yaitu suatu tindakan konsumen dalam memilih suatu barang sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Seorang individu dalam menentukam preferensinya selalu dipengaruhi beberapa faktor, berdasarkan hasil penyebaran angket pada 15 mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia yang menjadi sampel dalam pra penelitian ada beberapa faktor yang mempengaruhi mahasiswa UPI dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI.

**Tabel 1.3**  
**Pertimbangan Harga (Sewa Tempat Kos) Bagi Mahasiswa UPI**

| <b>Jawaban</b>      | <b>Frekuensi</b> | <b>Persentase</b> |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Sangat setuju       | 9                | 60 %              |
| Setuju              | 6                | 40 %              |
| Ragu-ragu           | 0                | 0 %               |
| Tidak Setuju        | 0                | 0 %               |
| Sangat Tidak Setuju | 0                | 0 %               |
| <b>Jumlah</b>       | <b>15</b>        | <b>100 %</b>      |

*Sumber : Angket pra penelitian, data diolah*

Dari 15 responden yang diteliti bahwa 100 % mahasiswa yang berada di kawasan UPI mempertimbangkan harga kos-kosan yang akan mereka tempati. Banyaknya tempat kos didaerah setiabudi dengan berbagai harga yang ditawarkan mulai dari yang murah sampai mahal membuat mahasiswa UPI sangat mempertimbangkan harga. Berdasarkan wawancara dengan pemilik kos-kosan bahwa harga tempat kos dari tahun ketahun mengalami kenaikan hingga Rp.500.000,-, sehingga dalam hal ini mahasiswa mencari harga yang relatif murah dengan kualitas serta fasilitas yang bagus dan lengkap, akibatnya mahasiswasingkali berpindah-pindah untuk mencari tempat kos di daerah yang

baru atau masih di daerah yang sama. Kemudian selain harga, diduga mahasiswa juga mempertimbangkan pendapatan orang tua dalam memilih tempat kos, berikut tabel 1.4 menunjukkan persentase mengenai pertimbangan pendapatan orang tua mahasiswa UPI:

**Tabel 1.4**  
**Pertimbangan Pendapatan Orang Tua Mahasiswa UPI dalam Memilih Tempat Kos**

| Jawaban             | Frekuensi | Persentase |
|---------------------|-----------|------------|
| Sangat setuju       | 7         | 46.67 %    |
| Setuju              | 8         | 53.33 %    |
| Ragu-ragu           | 0         | 0 %        |
| Tidak Setuju        | 0         | 0 %        |
| Sangat Tidak Setuju | 0         | 0 %        |
| Jumlah              | 15        | 100 %      |

*Sumber : Angket pra penelitian, data diolah*

Pada tabel 1.4 diatas, menunjukkan presentase yang sama dengan harga yaitu 46,67 % sangat setuju dan 53,33 % setuju yang artinya 100 % mahasiswa mempertimbangkan pendapatan orang tua dalam memilih kos-kosan di kawasan kampus UPI. Belum memiliki pendapatan sendiri menyebabkan mahasiswa bergantung pada pendapatan orang tua salah satunya adalah mengenai pilihan tempat kos sehingga hal ini menyebabkan pendapatan orang tua memiliki peranan penting dalam hal menyangkut biaya dan kebutuhan selama mahasiswa UPI melakukan studi. Selain pendapatan, kegiatan konsumsi seorang konsumen tidak terlepas dari gaya hidupnya sehingga diduga gaya hidup merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kawasan Kampus UPI. Berikut tabel 1.5 dibawah ini mengenai persepsi persentase keterkaitan gaya hidup mahasiswa dengan tempat kos yang dipilih:

**Tabel 1.5**  
**Persepsi Keterkaitan Gaya Hidup Mahasiswa UPI dengan Tempat Kos yang Dipilih**

| Jawaban             | Frekuensi | Persentase |
|---------------------|-----------|------------|
| Sangat setuju       | 1         | 6.67 %     |
| Setuju              | 6         | 40 %       |
| Ragu-ragu           | 3         | 20 %       |
| Tidak Setuju        | 4         | 26.67 %    |
| Sangat Tidak Setuju | 1         | 6.67 %     |
| Jumlah              | 15        | 100 %      |

*Sumber : Angket pra penelitian, data diolah*

Dari tabel 1.5 diatas diketahui bahwa responden menjawab setuju dan sangat setuju terhadap tempat kos yang mereka pilih disesuaikan dengan gaya hidupnya dengan klasifikasi mewah, sedang-sedang saja, sederhana atau sangat sederhana sebanyak 6,67 % dan 40 % = 46,67%, sedangkan yang menjawab ragu-ragu sebesar 20% serta tidak setuju dan sangat tidak setuju sebesar 26,67 % dan 6,67 % = 33.33 %. Melihat persentase diatas dapat disimpulkan bahwaterdapat responden menyesuaikan tempat kos yang dipilihnya sesuai dengan gaya hidupnya yaitu sebesar 46,67 % sedangkan sisanya menjawab ragu-ragu dan tidak setuju.

Berdasarkan uraian diatas bahwa ada beberapa faktor yang bisa mempengaruhi preferensi mahasiswa UPI dalam memilih tempat kos, terutama ketika mahasiswa UPI dihadapkan pada daerah-daerah tempat kos yang masing-masing terdapat kelebihan dan kekurangannya. Maka dari itu peneliti tertarik untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam

memilih tempat kos. Judul yang diangkat adalah **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS DI KAWASAN KAMPUS UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA”** (Survei pada Mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia di Kelurahan Hegarmanah, Kelurahan Isola, Kelurahan Ledeng dan Kelurahan Gegerkalong).

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh harga tempat kos terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI?
2. Bagaimana pengaruh pendapatan orang tua terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI?
3. Bagaimana pengaruh gaya hidup terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Mengetahui pengaruh harga tempat kos terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI.
2. Mengetahui pengaruh pendapatan orang tua terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampus UPI.
3. Mengetahui pengaruh gaya hidup terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos di kawasan kampusUPI.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Manfaat Teoritis**



Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam pengembangan ilmu ekonomi khususnya mengenai faktor-faktor preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos.

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi Mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran serta informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi dalam memilih tempat kos bagi kalangan mahasiswa. Sehingga mahasiswa tidak keliru dan sesuai keinginan dalam memilih tempat kos.
- b. Bagi pemilik kos, memberikan informasi yang dapat dijadikan salah satu acuan dan bahan untuk menentukan kebijakan yang akan diambil pemilik kos dalam hal menarik perhatian konsumen yang akan bertempat tinggal di kosan tersebut.
- c. Bagi pembaca, hasil penelitian ini dapat menambah wawasan, informasi dan mengembangkan pengetahuan terkait masalah preferensi dalam memilih tempat kos dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhinya serta dapat dijadikan referensi bagi pihak-pihak terkait dalam penelitian selanjutnya pada bidang yang sejenis.