

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) adalah sebuah perguruan tinggi multi kampus dengan kampus utama yang berlokasi di Jalan Dr. Setiabudi 229, Bandung. Kampus utama atau kampus UPI Bumi Siliwangi ini terbagi ke dalam delapan fakultas di antaranya; Fakultas Ilmu Pendidikan (FIP), Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial (FPIPS), Fakultas Pendidikan Bahasa dan Seni (FPBS), Fakultas Pendidikan Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam (FPMIPA), Fakultas Teknologi dan Kejuruan (FPTK), Fakultas Pendidikan Olahraga dan Kesehatan (FPOK), Fakultas Pendidikan Ekonomi dan Bisnis (FPEB) serta Fakultas Pendidikan Seni dan Desain (FPSD). Dari delapan fakultas tersebut terdapat 61 program studi yang terdiri dari program studi kependidikan dan non kependidikan.

Banyaknya program studi yang ditawarkan di kampus ini, menjadi salah satu faktor UPI memiliki banyak mahasiswa. Berdasarkan data yang diperoleh dari Biro Administrasi dan Akademik Kemahasiswaan (BAAK) UPI, mahasiswa aktif pada semester ganjil di tahun 2015 berjumlah 24008 orang. Selain itu data ini juga menunjukkan bahwa dari tahun ke tahun jumlah mahasiswa baru yang terdaftar semakin bertambah<sup>1</sup>. Dengan fakta seperti ini tidak heran jika UPI menjadi salah satu kampus terbaik dan terpopuler di Kota Bandung versi 4ICU.org.

Mahasiswa yang melanjutkan studi di UPI tidak hanya berasal dari dalam Kota Bandung saja. Tingginya popularitas UPI sebagai salah satu perguruan tinggi kependidikan terbaik di Indonesia membuat calon mahasiswa dari berbagai daerah baik dari dalam maupun luar provinsi bersaing untuk dapat melanjutkan studi di kampus ini. Sehingga tidak sedikit mahasiswa UPI yang berasal dari berbagai daerah di Indonesia bahkan dari luar negeri.

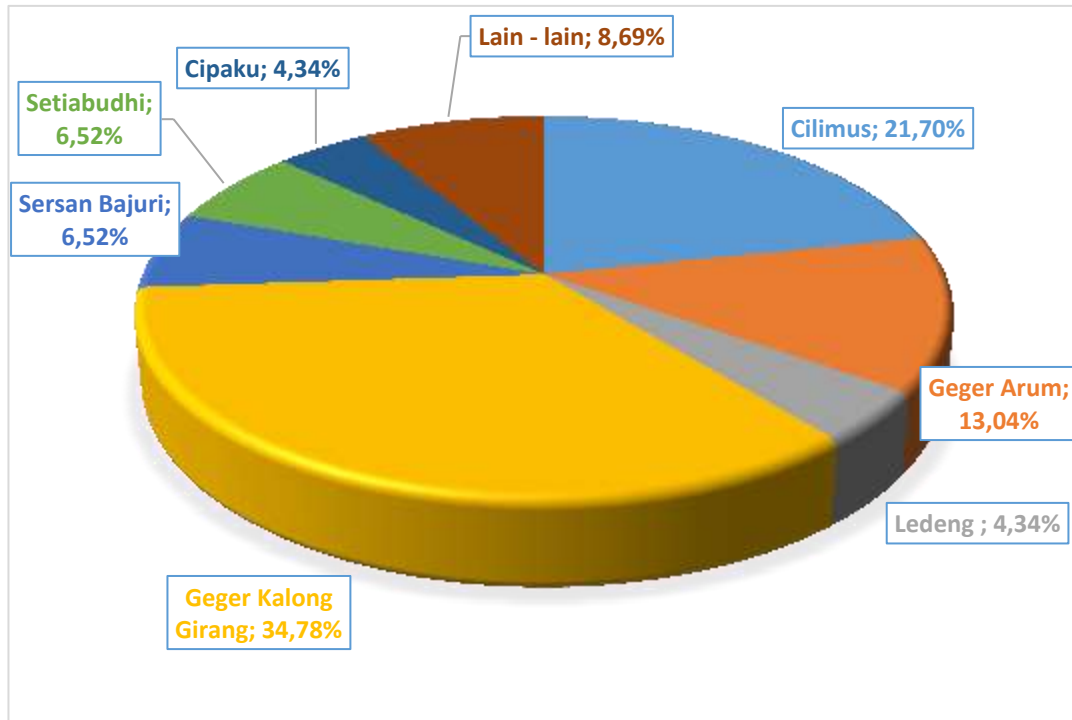
---

<sup>1</sup> 2012 : 4.029, 2013 : 4758, 2014 : 4855, 2015 : 5127 (Sumber : BAAK Universitas Pendidikan Indonesia)

Mahasiswa pendatang yang berasal dari luar Bandung khususnya, tentu membutuhkan tempat tinggal selama menjalankan masa studinya. Biasanya mahasiswa – mahasiswa ini tinggal di sebuah rumah kos yang berlokasi di sekitar kampus. Banyaknya mahasiswa yang membutuhkan rumah kos dan semakin terus bertambahnya jumlah mahasiswa dari tahun ke tahun membuat permintaan terhadap rumah kos juga semakin tinggi. Ini menjadikan para pengusaha bahkan masyarakat pribumi beramai – ramai mendirikan bangunan untuk rumah kos, sehingga daerah sekitar kampus menjadi sentra kos mahasiswa yang padat dan ramai.

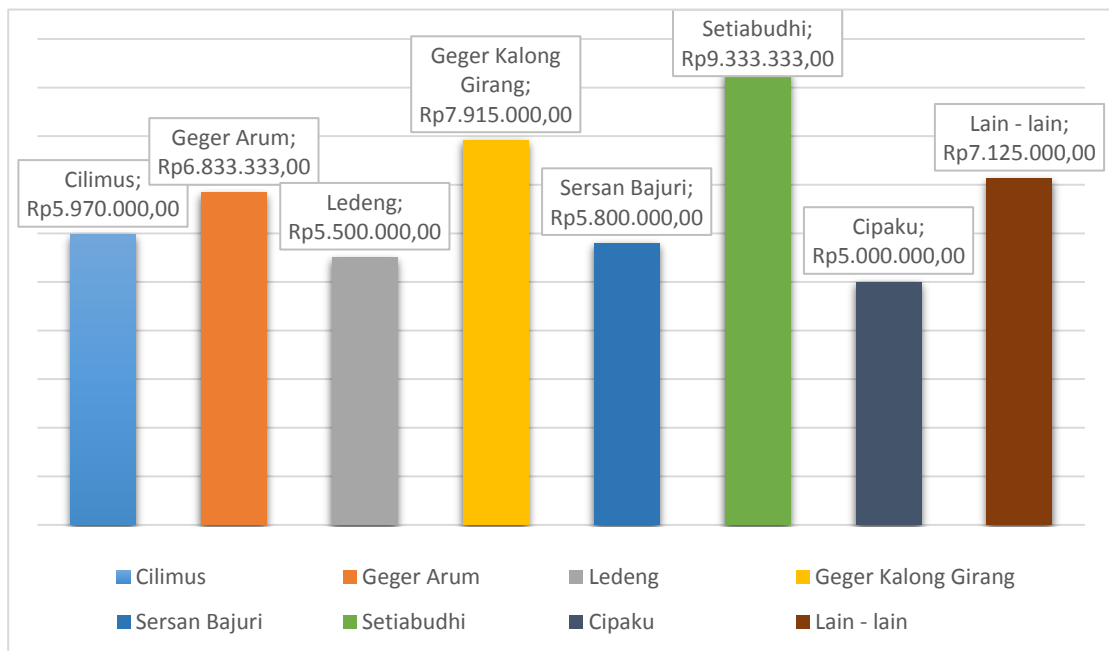
Hal ini juga terjadi pada daerah sekitar kampus UPI. Tingginya kebutuhan mahasiswa UPI akan rumah kos menjadikan daerah – daerah sekitar kampus seperti: Geger Kalong, Cilimus, Ledeng, Sersan Bajuri, Panorama dan beberapa daerah sekitar kampus lainnya menjadi lokasi yang strategis dan banyak didirikan rumah kos.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan secara acak terhadap 46 orang mahasiswa UPI diketahui permintaan mereka terhadap rumah kos berada di beberapa daerah sekitar kampus. Berikut ini disajikan data permintaan rumah kos mahasiswa UPI dan rata – rata harga sewa per tahun pada masing - masing daerah.



**Gambar 1.1** Permintaan Rumah Kos Mahasiswa UPI Bandung

*Sumber: Data pra penelitian (diolah)*



**Gambar 1.2 Rata – rata Harga Tempat Kos Mahasiswa UPI**

*Sumber: Data pra penelitian (diolah)*

Dari gambar 1.1 dan gambar 1.2 dapat kita ketahui bahwa permintaan mahasiswa UPI terhadap rumah kos berada di beberapa daerah sekitar kampus. Berdasarkan penelitian awal, mayoritas mahasiswa memilih rumah kos di daerah Geger Kalong Girang, yang terletak di sebelah selatan kampus UPI. Meskipun harga sewa di lokasi ini terbilang cukup tinggi yaitu sekitar Rp 7.915.000,00 per tahun namun lokasi ini menjadi lokasi terfavorit yang ditempati kurang lebih sebanyak 34,78% mahasiswa. Setelah Geger Kalong Girang lokasi dengan mahasiswa kos terbanyak lainnya adalah daerah Cilimus, yang terletak di sebelah utara kampus UPI. Cilimus dihuni sekitar 21,70% mahasiswa UPI dengan rata – rata harga sewa Rp 5.970.000,00 per tahun. Untuk daerah Geger Arum yang terletak di sebelah barat kampus dihuni sebanyak 13,04% mahasiswa dengan harga sewa rata – rata Rp 6.835.000,00 per tahun. Daerah Ledeng (sebelah timur kampus) dihuni sebanyak 4,34% mahasiswa dengan harga rata - rata Rp 5.500.000,00 per tahun. Sersan Bajuri dihuni 6,52% mahasiswa dengan harga rata – rata Rp 5.800.000,00 per tahun. Setiabudhi dihuni 6,52% mahasiswa dengan harga sewa rata – rata tertinggi yaitu sekitar Rp 9.335.000,00 per tahun. Daerah

Cipaku dengan 4,34% mahasiswa dan harga sewa rata – rata Rp 5.000.000,00 per tahun. Dan sisanya di daerah lain sebanyak 8,69% mahasiswa.

Berdasarkan uraian di atas dapat kita lihat bahwa tingginya harga sewa di Geger Kalong Girang tidak menjadikan rumah kos di daerah ini sepi dan tidak diminati mahasiswa. Meskipun rata – rata harga sewa terbilang tinggi namun daerah Geger Kalong Girang mampu menjadi lokasi yang paling banyak ditinggali mahasiswa UPI (34,78%). Sedangkan daerah Cipaku yang memiliki harga sewa rata – rata paling murah dibandingkan dengan daerah lainnya justru menjadi daerah yang paling sedikit ditinggali mahasiswa UPI (4,34%). Hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan permintaan terhadap rumah kos, banyak faktor – faktor selain harga yang juga ikut mempengaruhi.

Daerah Geger kalong girang merupakan daerah yang paling ramai dibandingkan dengan daerah kos lainnya. Di daerah ini banyak sekali rumah kos yang disewakan dengan harga dan fasilitas yang bervariasi. Lokasinya strategis, mudah dijangkau dengan kendaraan, dekat dengan kampus, pesantren, pasar, dan tempat – tempat lainnya. Selain itu lengkap dan variatifnya sarana dan prasarana penunjang kebutuhan mahasiswa seperti toko buku, warnet, *fotocopy*, tempat makan, *laundry* dan sebagainya tentu menjadi daya tarik tersendiri bagi mahasiswa untuk memilih rumah kos di daerah ini.

Selain beberapa fakta di atas, hasil penelitian awal juga menemukan bahwa semakin tinggi anggaran yang dimiliki mahasiswa untuk memenuhi kebutuhannya, maka semakin tinggi pula harga sewa rumah kos yang ditinggalinya. Anggaran bagi mahasiswa dapat diartikan sebagai segala sumber daya yang dimiliki mahasiswa yang dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan demi keberlangsungan hidupnya. Dalam lingkup mahasiswa, karena pada umumnya mereka belum bekerja dan memiliki pendapatan, sumber dana dalam anggaran yang mereka miliki berasal dari uang saku yang diberikan orang tua untuk periode tertentu. Uang inilah yang kemudian dialokasikan oleh mahasiswa untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya.

Perbandingan antara anggaran yang dimiliki mahasiswa dengan harga sewa rumah kos yang ditinggalinya dapat dilihat dari tabel 1.1 berikut ini.

**Tabel 1.1**  
**Perbandingan Anggaran Bulanan Mahasiswa UPI dengan**  
**Harga Sewa Rumah Kos yang Ditinggalinya**

Alokasi Anggaran	≤ Rp	Rp	Rp	≥Rp
	500.000,00	500.001,00 – Rp 1.500.000,00	1.500.001,00 – Rp 2.500.000,00	2.500.001,00
Rata – rata biaya kos per tahun	Rp 5.500.000,00	Rp 6.490.000,00	Rp 7.562.500,00	Rp 9.500.000,00

*Sumber : Data pra penelitian (diolah)*

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat diketahui bahwa mahasiswa yang memiliki anggaran  $\leq$  Rp 500.000,00 per bulan rata – rata memilih tempat kos dengan harga Rp 5.500.000,00 per tahun. Sementara mahasiswa dengan golongan anggaran Rp 500.001,00 – Rp 1.500.000,00 per bulan rata – rata memilih tempat kos dengan biaya sekitar Rp 6.940.000,00 per tahun. Untuk golongan mahasiswa yang memiliki anggaran Rp 1.500.001,00 – Rp 2.500.000,00 per bulan rata – rata lebih memilih tempat kos dengan harga Rp 7.562.500,00 per tahun. Sedangkan yang terakhir, golongan mahasiswa yang memiliki anggaran tinggi yaitu  $\geq$  Rp 2.500.001,00 per bulan rata – rata memilih tempat kos dengan harga juga tinggi yaitu sekitar Rp 9.500.000,00/tahun.

Menurut Vincent Gaspersz (2001, hlm. 13) pada dasarnya permintaan suatu barang atau jasa dipengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya : Harga, pendapatan konsumen, harga barang lain, ekspektasi konsumen, selera konsumen, banyaknya konsumen potensial, atribut, dan faktor – faktor lain yang berkaitan dengan permintaan terhadap produk tersebut.

Berdasarkan fenomena tersebut maka penulis melakukan sebuah penelitian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi permintaan rumah kos pada mahasiswa UPI. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa untuk lebih bijak dalam memilih rumah kos, dan untuk pemilik rumah kos dapat menyesuaikan rumah kos yang mereka tawarkan dengan apa yang

menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilihnya. Dengan seperti itu diharapkan setiap daerah memiliki daya saing yang hampir sama, sehingga persebaran mahasiswa yang kos akan lebih merata dan tidak terjadi terpusat di satu lokasi saja seperti hasil pra penelitian di atas. Daerah dengan jumlah mahasiswa terbanyak (Geger Kalong Girang) menjadi daerah yang sangat padat dan kurang kondusif karena terlalu banyak penduduk.

Dalam penelitian ini faktor – faktor yang diprediksi mempengaruhi permintaan rumah kos pada mahasiswa UPI adalah faktor harga, pendapatan, dan atribut. Sedangkan mahasiswa yang akan menjadi objek dalam penelitian ini adalah mahasiswa UPI Bandung. Sehingga penelitian ini diberi judul **“ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN RUMAH KOS (Studi pada Mahasiswa UPI Bandung).**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

- 1 Bagaimana gambaran umum harga, pendapatan, atribut, dan permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung?
- 2 Bagaimana pengaruh harga terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung?
- 3 Bagaimana pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung?
- 4 Bagaimana pengaruh atribut terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran dan menganalisis :

- 1 Permintaan, harga dan atribut rumah kos serta pendapatan mahasiswa UPI Bandung
- 2 Pengaruh harga terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung
- 3 Pengaruh pendapatan terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung
- 4 Pengaruh atribut terhadap permintaan rumah kos mahasiswa UPI Bandung

## 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat kepada berbagai pihak :

- 1 Bagi akademis diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi perkembangan disiplin ilmu ekonomi dan sebagai bahan referensi serta dapat digunakan sebagai bahan penelitian lainnya terutama berkaitan dengan harga, pendapatan, atribut dan permintaan.
- 2 Untuk penulis, hasil penelitian ini akan memberikan wawasan pengetahuan tentang masalah-masalah yang diteliti, sehingga akan memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai ada tidaknya kesesuaian antara pendekatan teori



dengan kenyataan di lapangan tentang harga, pendapatan, atribut, dan permintaan.