

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kota Bandung merupakan kota metropolitan di Provinsi Jawa Barat yang sekaligus menjadi ibu kota provinsi. Jumlah penduduk di Kota Bandung yaitu sebanyak 2.497.938 jiwa, serta mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0,29% pertahun (BPS, 2018, hlm. 39). Peningkatan penduduk yang terjadi ini dikarenakan kota Bandung mempunyai suatu daya tarik tersendiri. Hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya orang-orang baik dari luar kota maupun luar pulau yang menjadikan kota Bandung sebagai tujuan perantauan. Selain kota pariwisata, Bandung merupakan salah satu kota tujuan utama pendidikan. Hal itu menyebabkan banyaknya pendatang baik sekadar berekreasi atau tinggal untuk menempuh pendidikan.

Kehidupan pendidikan di Kota Bandung terus menunjukkan adanya suatu perkembangan. Hal itu berlangsung semenjak berdirinya sekolah pendidikan calon guru pribumi/*hollandsch inlandsche kweekshool* disingkat HIK48 yang didirikan tanggal 13 mei 1868 oleh beberapa tokoh. Dan setelah kemerdekaan sampai sekarang, perkembangan Kota Bandung sebagai kota pendidikan semakin berkembang. Perkembangan pendidikan tersebut dapat dibuktikan dengan berdirinya lembaga kursus maupun lembaga keterampilan. Bukan hanya lembaga formal tetapi lembaga non formal pun mampu memberikan kontribusi dan keyakinan agar masyarakat memiliki pendidikan khusus (Kabag Humas Kota Bandung dalam Dyah, 2017).

Fasilitas penunjang pendidikan banyak tersedia di kota Bandung. Fasilitas tersebut dapat dilihat dengan tersedianya rumah tinggal sementara baik berupa rumah kost, kontrakan, maupun apartemen. Fasilitas lain seperti toko buku, pusat perbelanjaan dan sarana hiburan serta tempat rekreasi juga tersedia di kota Bandung. Selain lengkapnya fasilitas, yang menjadikan kota Bandung sebagai kota tujuan pendidikan adalah tersedianya berbagai macam perguruan tinggi, baik itu perguruan tinggi negeri maupun swasta. Beberapa diantaranya adalah perguruan tinggi favorit di Indonesia, tak heran jika puluhan ribu mahasiswa datang dari

Tika Sartika, 2019

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI MAHASISWA DALAM MEMILIH RUMAH KOST

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

berbagai daerah di seluruh Indonesia untuk menempuh pendidikan di kota Bandung.

Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) adalah salah satu kampus yang berada di Kota Bandung dengan jumlah mahasiswanya sebanyak 37.320 mahasiswa (Direktorat Kemahasiswaan UPI, 2019). Dengan demikian dapat dipastikan banyak yang menawarkan jasa rumah kost di sekitar kawasan kampus, dimana kebutuhan tempat tinggal menjadi kebutuhan primer yang sangat penting bagi mahasiswa. Mahasiswa yang menempati rumah kost mayoritasnya merupakan mahasiswa yang berasal dari luar Kota Bandung, tetapi tidak sedikit pula mahasiswa yang berasal dari Bandung dan sekitarnya memilih tinggal di rumah kost karena jarak antara rumah dengan kampus terbilang jauh.

Rumah kost adalah tempat tinggal sementara yang biasanya berbentuk kamar ataupun rumah yang disewa selama kurun waktu tertentu oleh perantau atau orang dengan rumah yang jauh dari tempat tujuan runititas dan aktivitasnya sehari-hari. Kost pada dasarnya berbeda dengan sistem kontrak rumah, karena biasanya kost hanya menawarkan sebuah kamar. Kost dapat juga berarti menumpang tinggal dan makan (dengan membayar); memondok, dengan membayar tiap tahun atau tiap bulannya (KBBI dalam Hajar, 2012, hlm. 26). Berdasarkan definisi tersebut ditarik kesimpulan bahwa pemilik rumah kost adalah orang yang memiliki kamar, berupa bangunan atau rumah yang disewakan kepada pihak lain sebagai penyewa untuk ditinggali serta melakukan perjanjian untuk membayar dalam periode waktu pembayaran tertentu yang disepakati antara penyewa dan pemilik kost.

Kawasan di sekitar Kampus UPI menyediakan rumah kost dengan berbagai karakteristik. Kawasan yang menyediakan tempat kost di sekitar kampus diantaranya yaitu Kelurahan Geger Kalong, Ledeng, Isola dan Hegarmanah (daerah Panorama). Sebenarnya masih terdapat beberapa kawasan di kampus UPI yang menyediakan jasa penyewaan rumah kost, tetapi daerah di atas merupakan daerah yang memiliki rumah kost dengan jarak terdekat di sekitar kampus. Hal tersebut wajar adanya karena jumlah mahasiswa UPI yang tidak sedikit sehingga masyarakat sekitar kampus memanfaatkan keadaan tersebut dengan menyediakan jasa penyewaan rumah kost di sekitar kampus UPI Bandung. Berdasarkan

penelitian terdahulu, berikut tercatat daerah-daerah yang menyediakan rumah kost dan beberapa jumlah rumah kost 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 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
Jumlah				93 orang	802
2	Gegerkalong	RW 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
Jumlah				76 orang	76
3	Ledeng	RW 04	RT 01	9 orang	57
			RT 02	10 orang	78
			RT 03	16 orang	97
			RT 04	29 orang	353
Jumlah				64 orang	585
4	Isola	RW 05	RT 01	26 orang	364
Jumlah				26 orang	364

Sumber: Hapsari, 2015, hlm.3

Berdasarkan tabel 1.1 dapat diketahui bahwa jumlah rumah kost di kawasan kampus UPI memang tidak sedikit. Di Kelurahan Hegarmanah RW 06 RT 01-06 jumlah kamar kostnya mencapai 802 kamar dengan pemilik rumah kost sebanyak 93 orang, di Kelurahan Gegerkalong RW 03 RT 01-05 mencapai 760 kamar kost dengan pemiliknya sebanyak 76 orang, beda halnya dengan di kelurahan Ledeng RW 04 RT 01-06 jumlah kamar kost mencapai 585 dan pemiliknya sebanyak 64 orang, sedangkan di Kelurahan Isola RW 05 RT 01 jumlah tempat kost sebanyak 364 dan pemiliknya sebanyak 26 orang (Hapsari, 2015, hlm.3)

Rumah kost di kelurahan-kelurahan tersebut mempunyai karakteristik yang beragam, dimulai dari kost kategori menengah keatas dengan harga sewa tinggi dan menawarkan berbagai fasilitas, sampai menengah kebawah dengan harga sewa murah namun menawarkan fasilitas yang terbatas. Hal tersebut menunjukkan bahwa mahasiswa memiliki pilihan atau preferensi berbeda-beda dalam menentukan untuk memilih rumah kost. Banyaknya rumah kost yang ditawarkan di kawasan kampus, tentunya membuat konsumen yang dalam penelitian ini merupakan mahasiswa menjadi lebih selektif dalam memilih rumah kost (Hapsari, 2015, hlm.4)

Setiap mahasiswa tentunya memiliki kriteria masing-masing dalam menentukan rumah kost yang akan ditematinya nanti. Kriteria tersebut umumnya harus mampu mendukung dan mempermudah dirinya selama proses menempuh pendidikan. Ada mahasiswa yang menginginkan lokasinya dekat dengan kampus, ada yang menyesuaikan dengan harga terjangkau, namun ada juga yang menginginkan rumah kost dengan fasilitas lengkap. Ketika kriteria tersebut tidak didapatkan di dalam suatu rumah kost maka mahasiswa tersebut akan mencari rumah kost lain yang sesuai dengan kebutuhannya. Terdapat beberapa faktor yang membuat suatu mahasiswa memilih sebuah rumah kost.

Beberapa studi menyebutkan bahwa faktor yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih rumah kost, yaitu faktor jarak dari tempat kost, faktor pengaruh dari teman atau kerabat, faktor ekonomi, faktor kebersihan dan tentunya kost yang nyaman. Selain itu ada juga faktor lingkungan, harga sewa, fasilitas, referensi, lokasi, keamanan, dan pelayanan (Ghifari, 2017, hlm. 3). Selain faktor fasilitas,

harga, dan lokasi, faktor referensi juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost.

Kelompok referensi disini adalah seorang individu atau kelompok orang yang secara nyata mempengaruhi perilaku seseorang (Sumarwan, dalam Rasti 2015, hlm. 4). Kelompok referensi biasanya berguna oleh seseorang untuk melihat sebuah referensi dan perbandingan. Dalam proses memilih rumah kost yang akan ditematinya, seseorang akan mencari informasi dari berbagai sumber, salah satunya sumber dari kelompok referensi. Kelompok referensi bisa terdiri dari kerabat dan keluarga serta teman maupun senior yang lebih dulu tinggal di suatu kawasan rumah kost.

Penelitian terdahulu lainnya menyebutkan bahwa faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost di kawasan kampus UPI adalah harga sewa, pendapatan orang tua dan gaya hidup. Banyaknya rumah kost di kawasan kampus UPI yang menawarkan berbagai rentang harga sewa membuat mahasiswa UPI sangat mempertimbangkan harga sewa. Pendapatan orang tua juga menjadi pertimbangan karena mahasiswa masih belum memiliki pendapatan sendiri sehingga masih membutuhkan biaya dari orang tua. Selain pendapatan, gaya hidup juga dikatakan sebagai faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost.

Berdasarkan studi literatur dari beberapa penelitian sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti hal serupa tetapi dengan sudut pandang geografi. Peneliti ingin menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost yang akan ditematinya. Kriteria mahasiswa dalam memilih rumah kost berhubungan dengan preferensi yang nantinya digunakan dalam memilih rumah kost yang akan ditempati. Preferensi berarti tindakan seseorang dalam memilih barang atau komoditi yang paling disukainya diantara barang lain atau komoditi yang ada.

Konsep preferensi berhubungan dengan kemampuan dan keinginan seorang konsumen dalam menentukan prioritas pilihannya agar dapat mengambil keputusan. Minimalnya terdapat dua sikap yang dinilai berkaitan dengan preferensi seorang konsumen, yaitu keadaan lebih menyukai sesuatu (*prefer*) dan atau sama-sama disukai atau istilahnya *indifference* (Rahardja, dkk, 2010, hlm. 79).

Ilmu Geografi dapat membantu melihat fenomena ini dengan cara pandang keilmuannya sendiri yaitu dengan melihat faktor-faktor apa saja yang memengaruhi mahasiswa untuk memilih rumah kost. Diadaptasi dari konsep geografi, faktor-faktor geografi khususnya yang peneliti ambil dalam penelitian ini yaitu lokasi dan aksesibilitas akan dilihat pengaruhnya terhadap preferensi mahasiswa yang akan menempati rumah kost di kawasan kampus UPI Bandung. Faktor penunjang lainnya berupa fasilitas, keamanan dan harga rumah kost yang kemudian akan dilihat pula pengaruhnya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat khususnya untuk mahasiswa yang akan mencari rumah kost sebagai referensi dan informasi. Diharapkan juga dapat bermanfaat untuk para pemilik rumah kost sebagai informasi yang nantinya akan bermanfaat dalam upaya perencanaan pembangunan selanjutnya sehingga para pengusaha rumah kost dapat mengetahui faktor apa saja yang paling berpengaruh khususnya bagi mahasiswa UPI Bandung dalam memilih rumah kost. Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana pengaruh lokasi terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost?
- 1.2.2 Bagaimana pengaruh aksesibilitas terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost?
- 1.2.3 Bagaimana pengaruh fasilitas terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost?
- 1.2.4 Bagaimana pengaruh keamanan kost terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost?
- 1.2.5 Bagaimana pengaruh harga sewa kost terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

- 1.3.1 Menganalisis pengaruh lokasi terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.
- 1.3.2 Menganalisis pengaruh aksesibilitas terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.
- 1.3.3 Menganalisis pengaruh fasilitas terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.
- 1.3.4 Menganalisis pengaruh keamanan terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.
- 1.3.5 Menganalisis pengaruh harga sewa kost terhadap preferensi mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.

1.4 Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian dianggap baik bila mempunyai manfaat bagi masyarakat. Dilihat dari urgensinya ada beberapa manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Sebagai bahan referensi dan pengetahuan baru bagi pembaca yang ingin mengetahui tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost.

1.4.2 Manfaat Praktis

1.4.2.1 Untuk Masyarakat

Hasil penelitian ini digunakan sebagai bahan masukan dan referensi bagi masyarakat atau mahasiswa yang ingin mencari tempat kost sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan.

1.4.2.2 Untuk *Stakeholder* atau pemilik rumah kost

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan agar para pemilik rumah kost mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap pemilihan rumah kost sehingga dapat memaksimalkan lagi usahanya.

1.4.2.3 Untuk penelitian selanjutnya

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam penelitian selanjutnya yang akan dilakukan di tempat lain atau dalam waktu yang akan datang,

yakni penelitian yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kost namun dengan menambah subjek atau variabel penelitiannya.

1.5 Definisi Operasional

1.5.1 Pengaruh

Pengaruh adalah suatu daya yang ada dan timbul dari seseorang atau benda yang ikut membentuk watak kepercayaan dan perbuatan seseorang (KBBI, 2005, hlm. 849). Dalam Penelitian ini, pengaruh ingin dilihat adalah ada atau tidaknya pengaruh antara faktor lokasi, aksesibilitas, fasilitas, keamanan dan harga sewa kost terhadap preferensi mahasiswa Pendidikan Geografi dalam memilih rumah kost.

1.5.2 Lokasi

Konsep lokasi merupakan konsep utama yang menjadi ciri khas ilmu geografi atau pengetahuan geografi bahkan semenjak awal pertumbuhan geografi. Menurut Sumaatmadja (1988, hlm. 118) mengatakan bahwa lokasi suatu benda dalam ruang dapat menginformasikan dan memberikan kejelasan pada benda atau gejala Geografi yang bersangkutan secara lebih jauh lagi. Lokasi dalam konsep ini berkaitan dengan lokasi rumah kost. Mahasiswa cenderung memilih rumah kost yang memiliki lokasi strategis.

1.5.3 Aksesibilitas

Aksesibilitas dapat juga dikatakan sebagai ukuran dari suatu kemudahan baik berupa waktu, biaya, ataupun usaha dalam melakukan perpindahan antara tempat atau Kawasan yang di dalam sebuah sistem (Hurst dalam Magribi 2004, hlm. 151).

1.5.4 Fasilitas

Fasilitas dapat dikatakan sebagai sumber daya fisik yang diharuskan ada sebelum suatu jasa ditawarkan kepada konsumen. Fasilitas merupakan sesuatu yang penting dalam usaha jasa, oleh karena itu fasilitas yang ada harus memperhatikan kondisi fasilitasnya, desain interior dan eksterior serta kebersihannya. Hal tersebut perlu dipertimbangkan terutama yang berkaitan erat dengan apa yang dirasakan langsung oleh konsumen (Tjiptono, 2014, hlm. 317).

1.5.5 Keamanan

Keamanan berasal dari kata aman. Aman berarti bebas dari bahaya dan gangguan. Gangguan dari kejahatan, pencurian, hama dan sebagainya. Keamanan juga berarti tidak mengandung resiko dan tidak merasa takut atau khawatir. Keamanan sangat diperlukan ketika akan memilih rumah kost. Keamanan menjadi pertimbangan karena dilihat dari fungsinya, rumah kost sama halnya dengan rumah tinggal yaitu dapat memberikan rasa aman dan terlindungi bagi penghuninya.

1.5.6 Harga Sewa

Harga adalah nilai suatu barang atau jasa yang dapat diukur dan dirupakan dengan sejumlah uang yang dikeluarkan oleh pembeli atau konsumen untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang atau jasa berikut pelayanannya. Harga juga dikatakan sebagai apa yang dibebankan untuk sesuatu pada waktu tertentu dan di pasar tertentu (KBBI, 2005; Marius, P;2002).

Harga sewa berarti harga yang harus dibayar oleh mahasiswa ketika akan menyewa sebuah rumah kost. Harga dianggap mempengaruhi preferensi mahasiswa karena harga menjadi faktor yang menjadikan seorang konsumen merubah suatu preferensinya.

1.5.7 Preferensi

Preferensi berarti memutuskan memilih suatu barang atau jasa yang lebih disukainya daripada barang atau jasa lainnya. Preferensi konsumen dapat diartikan sebagai suatu pilihan suka atau tidak suka oleh seseorang terhadap suatu produk baik itu berupa barang atau jasa yang dikonsumsi (Majid, 2010, hlm. 14).

1.5.8 Mahasiswa

Mahasiswa adalah seseorang yang belajar di perguruan tinggi, baik itu di universitas, institut atau akademi. Mahasiswa berarti seseorang yang terdaftar sebagai murid di perguruan tinggi. Dalam penelitian ini, mahasiswa berperan sebagai subjek yang diteliti dimana akan dilihat responnya seperti apa dalam memilih rumah kost yang ditempatinya. Mahasiswa yang ada di dalam penelitian ini adalah mahasiswa Departemen Pendidikan Geografi.

1.5.9 Rumah kost

Kost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu yang

umumnya pembayaran dilakukan setiap bulan atau satu tahun sekali tergantung kesepakatan antara pemilik kost dan penyewa. Kata tersebut merupakan kata serapan dari frasa bahasa Belanda “*in de kost*”. Definisi “*in de kost*” yang sebenarnya adalah “makan di dalam”, tetapi dapat pula berarti “tinggal dan ikut makan” di dalam rumah tempat menumpang tinggal (Siahaan, 2018 hlm. 1).

Struktur Organisasi Skripsi

- 1.5.10 BAB I PENDAHULUAN, yang terdiri dari uraian serta pemaparan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, serta struktur organisasi skripsi.
- 1.5.11 BAB II KAJIAN PUSTAKA, menguraikan teori atau konsep yang relevan dan berkaitan dengan penelitian ini, seperti konsep lokasi, aksesibilitas, fasilitas, harga sewa, preferensi, gambaran rumah kost, kerangka pemikiran, hipotesis penelitian dan penelitian terdahulu.
- 1.5.12 BAB III METODE PENELITIAN, yaitu menjelaskan tentang prosedur yang ditempuh untuk melaksanakan penelitian ini, dimana di dalamnya terdiri dari lokasi penelitian, metode penelitian, populasi dan sampel penelitian, instrumen penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.
- 1.5.13 BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN, yaitu menganalisis mendeskripsikan mengenai hasil data yang didapatkan dari lapangan, dan tentunya disesuaikan dengan rumusan masalah yang ada pada Bab I, serta mengacu pada konsep-konsep, ataupun teori yang terdapat dalam tinjauan pustaka pada Bab II dan dikuatkan oleh penelitian terdahulu.
- 1.5.14 BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI DAN REKOMENDASI, yaitu menyimpulkan hasil dari jawaban yang ada pada rumusan masalah, menguraikan implikasi yang ada dalam penelitian ini, dan memberikan saran-saran atau rekomendasi yang dianggap perlu dari hasil yang didapatkan dalam penelitian ini.