

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. 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. 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.<sup>2</sup>

Seiring adanya kemajuan dan perkembangan bisnis property saat ini menjadikan sebagai salah satu bisnis yang tidak akan sepi. Bisnis ini akan terus menguntungkan jika dijalankan karena pemilik bisnis property seperti rumah kos-kosan ini akan mendapatkan pendapatan pasif(*passive income*) dengan tidak terlalu berfikir mengenai mengelola bisnis yang tepat itu seperti apa dengan

---

<sup>2</sup> Dumairy, Perekonomian Indonesia, (Jakarta: Erlangga, 1977), hlm 97.

memikirkan urusan perusahaan ataupun tenaga kerja dan karyawan yang akan membutuhkan peranan penting sepenuhnya. Selain itu, suatu bisnis property seperti kos- kosan menjadi salah satu investasi jangka panjang(*long term investment*) karena keuntungannya akan bisa tetap kita rasakan sampai masa tua yang akan datang. Oleh karena itu, perkembangan bisnis property di Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung banyak diminati karena asset yang dimiliki berada didekat fasilitas pendidikan yang berpotensi besar untuk dikembangkan di wilayah Plosokandang dan sekitarnya yang nantinya akan mendorong industry terutama dibidang property.

Tulungagung sebagai salah satu kabupaten besar di keresidenan Kediri dengan penduduk yang beragam secara praktiknya mengupayakan ketersediaan akan tempat tinggal dapat selalu mencukupi, baik dari jumlah unit yang tersedia maupun dari segi harga. Salah satu bentuk tempat tinggal yang menjawab tantangan tersebut adalah tempat tinggal berbentuk rumah kos atau yang lebih dikenal dengan kos-kosan. Tempat tinggal jenis ini banyak digunakan oleh penduduk dengan kelompok usia muda.

Tulungagung terdapat tempat sarana pendidikan yang ada dari Taman Kanak – kanak hingga Perguruan Tinggi Negeri maupun Swasta. Salah satu Perguruan Tinggi Negeri yakni UIN Satu Tulungagung yang keberadaanya di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Banyak minat mahasiswa dari berbagai daerah baik dari daerah yang berada disekitar

Tulungagung maupun daerah di luar Jawa yang berkeinginan untuk melanjutkan jenjang pendidikannya ke sini. Dengan tingginya jumlah mahasiswa dari luar daerah maka kebutuhan pertama yang di butuhkan yakni tempat tinggal mereka selama mereka melanjutkan pendidikan ke Perguruan Tinggi. Mahasiswa akan mencari informasi mengenai tempat tinggal sementara yang berada di sekitar perguruan tinggi ataupun tempat tinggal lainnya yang berada di Tulungagung.

Informasi tentang rumah kos merupakan hal yang penting sebelum mahasiswa melengkapi mengenai kebutuhan yang lain. Tentunya tempat tinggal sementara atau rumah kos ini harus sesuai dengan harapan dan kebutuhan mereka. Melihat sekarang semakin menjamurnya usaha rumah kos di daerah Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung maka menjadi pertimbangan mahasiswa untuk menetapkan diri pada pilihan kos mereka.

Banyak faktor yang mempengaruhi permintaan dalam hal rumah kos. Diantara lain faktor-faktornya adalah penyesuaian pendapatan yang diperoleh oleh orang taunya atau menyesuaikan pendapatan yang mereka miliki, harga sewa yang diberikan sesuai dengan fasilitas yang diberikan dan terjangkau, selera mahasiswa terhadap rumah kos yang lokasinya dekat dengan kampus atau selera dengan lingkungan yang aman dan kondusif dari keramaian.

Berdasarkan observasi awal, secara umum yang menjadi pertimbangan awal dalam menentukan tempat tinggal sementara adalah harga karena hal ini akan

menjadi beban pengeluaran setiap tahunnya atau setiap bulannya. Selain itu pemilik kos biasanya juga tidak konsisten dalam hal penetapan harga kos yang menjadikan mahasiswa berpindah- pindah. Harga merupakan faktor yang terpenting dalam memutuskan pilihan rumah kos karena harus menyesuaikan tingkat pendapatan orang tua atau uang saku yang didapat oleh mahasiswa. Pihak pemilik kos seharusnya juga mempertimbangan selera mahasiswa dengan memfasilitasi kosnya dengan baik, bukan hanya menyediakan harga yang terjangkau tetapi mengesampingkan selera yang baik untuk mahasiswa melirik rumah kos- kosannya. Selain itu yang terpenting mengenai selera kos yang diminati adalah kos yang bersih dan nyaman serta jauh dari kebisingan agar pada saat mahasiswa belajar menjadi fokus. Terlebih sebagian mahasiswa bersedia membayar dengan harga yang sedikit mahal namun dengan selera yang mahasiswa inginkan tersedia. Mahasiswa juga tidak selalu menginginkan harga yang murah saja namun selera yang mereka inginkan bisa didapatkan mereka bersedia untuk membayar.

Oleh karena itu, para pemilik usaha property khususnya rumah kos dalam pengelolaannya seharusnya memperhatikan daya beli, harga dan selera mahasiswa sehingga permintaan rumah kos akan meningkat. Dengan demikian akan menguntungkan antara pihak pemilik dan mahasiswa sehingga saling menguntungkan satu dengan yang lainnya.

Salah satu perumahan di sekitar kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah yaitu Perumahan Regency 2 merupakan perumahan yang di berupa rumah hunian yang oleh pemilik rumahnya dijadikan sebagai rumah kos. Disini pemilik kos berasal dari berbagai kabupaten seperti Trenggalek, Tulungagung dan Blitar. Ada yang sebelumnya merupakan rumah hunian biasa yang kemudian dijadikan rumah kos, namun ada juga yang awal pembuatan dijadikan sebagai rumah kos untuk disewakan. Di Perumahan Regency 2 ini merupakan kos yang konsepnya sedikit mewah karena penataan yang rapi serta fasilitas yang disediakan lengkap dan baik. Seperti kasur dengan menggunakan spring bad, lemari, dapur yang lengkap, kulkas, tv, wifi, mesin cuci dan lain sebagainya. Harga yang ditawarkan dari masing- masing pemilik kos juga berbeda- beda mulai Rp. 150.000 – Rp. 250.000 untuk setiap bulannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu mahasiswa yakni Nur Hafidzah Q. Dia merupakan mahasiswa yang kos di Citra Kos. Harga yang dia harus bayarkan pada kosnya adalah sebesar Rp. 250.000 setiap bulannya. Namun dengan harga yang dia bayarkan fasilitas yang dia dapatkan tidak sama dengan fasilitas yang seharusnya sudah dapat dirasakan lebih di Perumahan Regency 2. Kemudian hasil wawancara dengan mahasiswi yakni Fitriana. Dia merupakan mahasiswi yang kos di sekitaran kampus. Harga yang harus dia bayarkan Rp. 300.000 setiap bulannya. Dengan fasilitas kasur biasa, dapur, kamar mandi dalam, dan parkir. Hal ini dapat disimpulkan bahwa di Perumahan Regency 2

merupakan kos yang menawarkan harga murah namun dengan penawaran fasilitas yang baik dan kesannya mewah.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti melakukan suatu penelitian dengan judul “Pengaruh Pendapatan, Harga dan Selera Terhadap Keputusan Mahasiswa UIN Sayyid Ali Rahmatullah Memilih Rumah Kost di Perumahan Regency 2”

## **B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Dalam penjualan rumah kos di Perumahan Regency 2 Plosokandang Kecamatan Udanawu Kabupaten Tulungagung terdapat berbagai persaingan dalam penjualannya.
2. Dalam pemilihan rumah kos pendapatan orang tuanya dan uang saku mahasiswa menjadi alat pertimbangan.
3. Bervariasinya harga yang ditawarkan dan konsistensi pemilik kos dalam menetapkan harga.
4. Selera mahasiswa yang bermacam- macam dan dengan kebutuhan mereka yang bervariasi.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang, guna memberikan arah yang lebih jelas dan penelitian yang terarah, sehingga peneliti fokus dan memberi batasan penelitian dan pembahasan mengenai pengaruh

pendapatan, harga, dan selera mahasiswa UIN Sayyid Ali Rahmatullah di Perumahan Regency 2 Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Adakah pengaruh pendapatan terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Adakah pengaruh harga terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
3. Adakah pengaruh selera terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
4. Adakah pengaruh secara simultan antara variabel pendapatan, harga, dan selera terhadap keputusan memilih rumah kos pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka diketahui tujuan

dari penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pendapatan terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh harga terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh selera terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh secara simultan antara variabel pendapatan, harga, dan selera terhadap keputusan memilih kost pada mahasiswa Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Dari pembahasan ini, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis, praktis maupun untuk penelitian yang akan datang.

1. Kegunaan secara Teoritis Secara teoritis, peneliti berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi khazanah ilmu pengetahuan, khususnya khazanah keilmuan pada bidang pemasaran.
2. Kegunaan secara Praktis

a. Bagi pengelola atau pemilik rumah kost

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk pengembangan dalam pengelolaan manajemen dan dalam bidang marketing yang sudah memuaskan atau bahkan meningkatkan variable- variable pemasaran yang sudah dinilai baik. Terutama dalam masalah harga yang mampu bersaing dengan harga rumah kos selain di Perumahan Regency 2 atau peningkatan fasilitas yang berbeda dan lebih maksimal.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam memberi kontribusi bahan masukan dalam hal pertimbangan pemutusan pembelian terhadap pemilihan rumah kos.

c. Bagi Penulis Yang Akan Datang

Manfaat penelitian ini bagi penulis adalah sebagai sarana untuk tambahan referensi selain pada jurnal, buku dan sumber rujukan lainnya.

## **G. Penegasan Istilah**

### **1. Penegasan Konseptual**

Definisi konseptual merupakan suatu batasan terhadap masalah variabel yang dijadikan pedoman dalam penelitian sehingga memudahkan dalam mengoperasionalkan di lapangan. Untuk memudahkan dalam mengartikan banyak teori yang ada dalam penelitian ini, maka akan

ditentukan beberapa definisi konseptual yang berhubungan dengan yang akan diteliti, seperti:

- a. Permintaan adalah seberapa banyak permintaan jumlah barang di suatu pasar dengan tingkat harga tertentu dan juga pada tingkat pendapatan tertentu di dalam periode tertentu.<sup>3</sup>
- b. Pendapatan adalah sesuatu yang diterima sebagai penghasilan oleh anggota masyarakat untuk jangka waktu tertentu sebagai tanda balas jasa atau faktor produksi yang disumbangkan.<sup>4</sup>
- c. Harga adalah suatu bagian dari sebuah pemasaran campuran yang sangat mudah untuk mengatur keunggulan produk. Menurut Philip Khotler harga akan menghomunikasikan antara pasar sebagai penempatan nilai produk atau merek yang diinginkan pada perusahaan.<sup>5</sup>
- d. Selera adalah suatu kesan yang di dapatkan oleh konsumen diwaktu merasakan produk/ jasa yang diberikan oleh perusahaan.<sup>6</sup>
- e. Keputusan konsumen merupakan sebuah langkah dalam mengambil keputusan pembeli dimana konsumen benar benar membeli produk.

---

<sup>3</sup> Muhammad, *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 2004), hlm. 113

<sup>4</sup> Reksoprayitno, *Sistem Ekonomi dan Demokrasi Ekonomi*, (Jakarta: Bina Grafika, 2004), hlm. 79

<sup>5</sup> Philip Khotler, *et. Al, Manajemen Pemasaran: Sudut Pandang Asia*, (Jakarta: PT. Indeks, 2005), hlm. 175

<sup>6</sup> Latmawati, Yulna, dan Rika, *Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Selera Konsumen Terhadap Pembelian Ulang Beras Sipulau di Kejorongan 3 Pangian dengan Kepuasan Konsumen Sebagai Variabel Intervening*, (Padang: STIKIP PGRI Sumatra Barat, 2017), hlm. 7.

Pengambilan keputusan merupakan kegiatan individu yang secara langsung ikut andil dalam mendapatkan dan menggunakan barang yang ditawarkan.<sup>7</sup>

## 2. Definisi Operasional

Berdasarkan pada pengertian konseptuan di atas, bahwa pengertian operasional dari penelitian yang berjudul Pengaruh Pendapatan, Harga, Selera Terhadap Keputusan Mahasiswa UIN Sayyid Ali Rahmatullah Memilihan Rumah Kos di Perumahan Regency 2 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung yakni untuk menguji pengaruh pendapatan, harga dan selera mahasiswa UIN Sayyid Ali Rahmatullah terhadap permintaan rumah tinggal sementara atau kos-kosan di Perumahan Regency di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

## H. Sistematika Penulisan

Penulisan ini disusun dengan sistematika yang disusun secara berurutan untuk memperoleh pemahaman yang runtut, sistematis, dan jelas. Kerangka sistematika pembahasan disusun atas lima bab, yakni:

Bab I Pendahuluan: Bab ini menguraikan tentang latar belakang persoalan yang mendasari diadakannya penelitian. Rumusan masalah

---

<sup>7</sup> Philip Kotler dan Garry Armstrong, *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1*, (Jakarta: Erlangga, 2008), hal. 111

merupakan pertanyaan tentang suatu keadaan yang membutuhkan jawaban penelitian. Tujuan penelitian berisikan tentang suatu hal yang hendak dilakukan. Kontribusi penelitian merupakan hal yang diharapkan bisa dicapai dalam penelitian ini. Sistematika penulisan meliputi uraian singkat suatu pembahasan materi dari setiap bab.

Bab II Landasan Teori: Mencakup telaah pustaka yang dibutuhkan sebagai paparan penelitian sejenis yang pernah dilakukan untuk mengetahui posisi dari penelitian ini. Diteruskan dengan kerangka teori yang pembahasannya tentang teori yang diperlukan dalam penelitian ini dan terakhir hipotesis untuk hasil kesimpulan sementara.

Bab III Metode Penelitian: Berisi mengenai ruang lingkup suatu penelitian, populasi dan sampel penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan teknik analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian: pada bab ini menjelaskan dan menguraikan mengenai profil atau gambaran lembaga yang menjadi objek penelitian, karakteristik responden, deskripsi data dan interpretasi hasil penelitian.

Bab V Pembahasan: Pada bab ini difokuskan hasil uji empiris terhadap data yang dikumpulkan dan pengolahan data yang telah dilakukan, serta membahas analisis deskriptif, uji asumsi klasik dan pembuktian hipotesis berdasarkan informasi yang diperoleh.

Bab VI Penutup: sebagai akhir dari pembahasan dalam skripsi,

disampaikan kesimpulan dan keterbatasan dalam penelitian. Dilanjutkan dengan saran- saran.