

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Indonesia terdapat banyak kota-kota besar yang memiliki kualitas pendidikan yang mumpuni mulai dari sekolah dasar hingga sekolah tinggi dan tentunya tidak semua kota memiliki standar yang sama satu dan lainnya. Salah satu yang daerah memiliki kualitas pendidikan yang bagus di Jawa Timur adalah Tulungagung sehingga kota ini dikenal dengan kualitas pendidikan, fasilitas, dan kampus yang baik bila dibandingkan dengan kota-kota lainnya di Indonesia. Banyaknya kampus di Tulungagung dengan berbagai program studi yang ditawarkan menjadikan daya tarik tersendiri bagi masyarakat di luar sana.

Sudah dapat dipastikan kalau di Indonesia, tidak terkecuali di Tulungagung, setiap tahun terjadi mobilitas pelajar yang menuntut ilmu. Setiap akhir tahun ajaran sekolah (*academic year*) yang biasanya jatuh pada bulan Juni, para lulusan sekolah menengah atas (*senior high school*) sudah harus bersiap-siap untuk mendapat tempat pendidikan lanjutannya. Salah satu bentuk pendidikan lanjutan bagi lulusan sekolah menengah atas adalah perguruan tinggi. Tulungagung menjadi daerah tujuan belajar bagi para lulusan karena di kota ini banyak tersebar perguruan tinggi baik negeri maupun swasta dengan berbagai macam program studi.

Ketika para lulusan sekolah menengah atas yang berasal dari luar kota dan telah lolos seleksi ujian masuk perguruan tinggi, maka suatu hal yang harus

dipersiapkan di awal adalah registrasi. Keberadaan mahasiswa baru memberikan banyak peluang usaha yang bisa dilakukan oleh masyarakat sekitar kampus. Hal ini menjadikan peluang bagi penyediaan tempat tinggal bagi mahasiswa seperti rumah kost ataupun kontrakan, swalayan ataupun toko, warung makan, dan berbagai usaha lainnya. Ekonomi masyarakat tumbuh seiring dengan datangnya para mahasiswa dari luar kota.

Aktivitas dan perilaku ekonomi tidak dapat dipisahkan dari karakteristik manusia. Perilaku merupakan bentuk kegiatan dan pola kecenderungan berhubungan dengan pemahaman manusia akan makna kehidupan itu sendiri. Oleh karena itu perilaku manusia sangat berpengaruh terhadap perekonomian, hal itu disebabkan karena kegiatan ekonomi dan perilakunya dipengaruhi oleh sifat dan karakteristik manusia sebagai subjeknya. Perilaku konsumen adalah proses yang dilalui seseorang dalam mencari, membeli, menggunakan, mengevaluasi dan bertindak setelah mengkonsumsi produk, jasa atau ide yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhannya. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia membutuhkan manusia lainnya, karena manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup secara individual. Sistem ekonomi Islam harus diterapkan dalam kehidupan sehari-hari agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ajaran Islam yang tidak bertentangan dengan nilai-nilai Islam. Islam mengatur segala perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Begitu juga dengan masalah konsumsi, baik secara langsung maupun tidak langsung. Islam selalu memberikan arahan untuk menjalani kehidupan sesuai dengan tuntunan Rasulullah SAW.

Keputusan konsumen merupakan awal dari segala aktivitas manusia yang sadar dan terarah, baik secara individu, kelompok maupun kelembagaan. Jadi, barang siapa menginginkan kegiatan (aktivitas) tertentu, harus mampu dan berani mengambil keputusan yang berkaitan dengannya secara tepat dan dalam keputusan yang akan mengarah pada kegiatan atau mengakhiri kegiatan.<sup>2</sup> Jadi dapat dikatakan bahwa keputusan konsumen merupakan kegiatan awal dari segala kegiatan yang diambil secara sadar dan diarahkan pada kegiatan yang akan dilakukan.

Kehadiran para pelajar baru di Tulungagung ini sedikit banyak dapat menggerakkan ekonomi mikro masyarakat sekitar kampus. Paling tidak kebutuhan primer mahasiswa harus disediakan, seperti bahan pangan, keperluan belajar, transportasi, dan pelayanan jasa lainnya. Dengan adanya penambahan jumlah pelajar di Tulungagung membuat ini mengalami peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal, sementara saat ini lahan yang masih tersedia semakin terbatas dengan harga tanah yang semakin tinggi. Hal ini terjadi karena laju pertumbuhan penduduk di Tulungagung yang semakin lama semakin meningkat baik yang berasal daerah sendiri maupun yang berasal dari luar Kabupaten Tulungagung, sehingga jumlah permintaan akan tempat tinggal tidak sebanding dengan banyaknya jumlah tempat tinggal yang sudah ada Kabupaten Tulungagung. Kompleksitas lini kehidupan dalam masyarakat mulai dari pendidikan, kesehatan, konsumsi energi, transportasi, penataan kota,

---

<sup>2</sup> Malayu Hasibuan, *Manajemen Dasar, Pengertian, Dan Masalah* (Jakarta: Bumi Raksa, 2007), hlm.53.

hingga keamanan publik menjadi tantangan untuk terwujudnya pertumbuhan kota yang mampu memberikan kenyamanan bagi penduduknya.<sup>3</sup> Oleh karena itu, tempat tinggal menjadi salah satu unsur yang harus dipenuhi dalam kondisi tersebut. Terutama dalam lingkungan kampus yaitu di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Dalam satu desa tersebut terdapat dua Universitas yang memang memiliki tingkat mahasiswa yang cukup banyak. Banyaknya rumah kost bukan hal baru bagi masyarakat. Berikut tabel yang menunjukkan jumlah pemilik usaha rumah kost yang berada di Desa Plosokandang.

**Tabel 1.1** Jumlah Pemilik Rumah Kost di Desa Plosokandang

No.	Nama Dusun	Jumlah Pemilik Rumah Kost
1.	Kudusan	104
2.	Srigading	37
3.	Manggisan	42
	<b>Total</b>	<b>183</b>

Sumber: Data Balai Desa Plosokandang

Sebuah peluang besar bagi masyarakat di sekitar perguruan tinggi untuk mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal bagi para pendatang. Setiap pendatang selalu mencari tempat tinggal untuk memudahkan akses ke sekolah atau tempat kerja. Tempat tinggal yang biasa dicari dapat berupa rumah kost atau rumah kontrakan. Dapat memperkirakan berapa banyak kamar rumah kost atau rumah kontrakan yang perlu disediakan. Apabila harga sewa kos-kosan atau rumah kontrakan rata-rata Rp 300.000 per bulan per kamar, misalnya

---

<sup>3</sup> Syahara Herman, 'Promosi Berhadiah, Jurus Bertahan Properti Menengah-Atas Di Kalimantan', *Properti Indonesia*, No. 267. Volume XXIII, Oktober 2015, Hal 83 (Jakarta, 2015), p. 90.

dikalikan 5000 kamar, berarti ada perputaran uang 1,5 milyar rupiah setiap bulannya. Di samping memenuhi kebutuhan primer mahasiswa dalam jenis yang lainnya, masyarakat tetap dapat menjadikan bisnis rumah kost sebagai mata pencaharian tambahan. Dengan demikian masyarakat asli Plosokandang ini terbantu ekonomi keluarganya dengan datangnya para pendatang, khususnya mahasiswa, pelajar maupun pekerja.<sup>4</sup> Kebutuhan akan tempat tinggal berbenturan dengan adanya keterbatasan ketersediaan lahan. Peningkatan kebutuhan akan lahan khususnya di daerah perkotaan semakin tampak terutama lahan yang digunakan untuk berbagai aktivitas manusia maupun sebagai tempat untuk bermukim.

Rumah kost merupakan suatu hunian untuk dijadikan sebagai tempat tinggal sementara dengan sejumlah pembayaran yang telah ditentukan setiap periode tertentu oleh pemiliknya. Keberadaan rumah kost mempunyai hubungan yang sangat erat bagi lingkungan fisik maupun lingkungan sosial suatu daerah. Keberadaan rumah kost yang semakin berkembang apabila suatu tempat mempunyai daya tarik, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun pendidikan. Pembangunan rumah kost yang semakin meningkat dipandang mempengaruhi eksistensi lahan perkotaan, lahan mempunyai keterbatasan dalam pembangunan rumah kost. Informasi dari perkembangan rumah kost penting dimiliki pemerintah maupun masyarakat dalam perencanaan pembangunan rumah kost. Sementara bagi mahasiswa pembangunan rumah

---

<sup>4</sup> Utomo Pramudi, *Dinamika Pelajar Dan Mahasiswa Di Sekitar Kampus Yogyakarta ( Telaah Pengelolaan Rumah Kontrak Dan Rumah Sewa )*, Universitas Negeri Yogyakarta (Yogyakarta, 2009).

kost semakin meningkat memiliki keunggulan tersendiri yakni dapat dijadikan sebagai pertimbangan bagi mahasiswa memilih sebuah hunian. Secara umum mahasiswa akan memilih hunian dekat dengan kawasan perguruan tinggi.<sup>5</sup>

Secara umum, fungsi rumah kost diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa pendidikannya.
2. Sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan loka si kerja.
3. Sarana latihan pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab karena jauh dari keluarga,
4. Tempat untuk menambah pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya<sup>6</sup>.

Lingkungan sekitar merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih tempat kost. Sebagai tempat persinggahan, kost diharapkan dapat memberikan tempat yang nyaman, aman dan kondusif untuk belajar dan kenyamanan. Namun, tidak sedikit anak kost yang mengeluhkan peraturan yang dapat merugikan baik pemilik kost maupun penyewa kost, seperti kebersihan area kost yang membuat penyewa tidak nyaman, kerusakan yang terjadi dialihkan ke penyewa, dan lain sebagainya.<sup>7</sup> Pembangunan rumah

---

<sup>5</sup> I Nyoman Supariarta, 'Studi Rumah Kos Sebagai Permukiman Mahasiswa Di Kawasan Undiksha Singaraja (Kajian Geografi Permukiman Skala Meso)', *Webblog*, 2012, p. 1.

<sup>6</sup> *Ibid.*, 12

<sup>7</sup> Wawancara kepada Bapak Roni Lukito Pemilik Rumah Kost di Desa Plosokandang, Pada 15 Februari 2023

kost di kawasan perguruan tinggi tentu mempunyai arah perkembangan yang terarah. Nurkenca menyatakan bahwa perkembangan merupakan proses penambahan yang bersifat kualitatif yaitu adanya suatu perubahan dari suatu keadaan yang kualitasnya masih lebih rendah menjadi suatu keadaan yang kualitasnya lebih tinggi.

Biaya operasional dikategorikan sebagai suatu pembayaran atau pembiayaan dalam suatu perusahaan.<sup>8</sup> Pada umumnya dalam suatu perusahaan biaya operasional terbagi menjadi 3 kategori:<sup>9</sup>

1. Biaya Tetap (*Fixed Cost*). Sejalan dengan namanya, biaya tetap merupakan suatu biaya yang tidak akan berbeda jumlahnya walaupun terdapat peningkatan dalam produktivitasnya. Kemudian biaya tetap ini juga harus rutin dibayarkan oleh perusahaan meskipun kinerja perusahaan sedang merugi ataupun untung. Yang meliputi biaya tetap antara lain seperti pembayaran gaji, pembayaran asuransi.<sup>10</sup>
2. Biaya Variabel (*Variable Cost*). Menggambarkan biaya yang dapat bergeser jumlahnya sejalan aktivitas perubahan volume perusahaan ataupun dapat dikatakan sebagai biaya yang tidak tetap yang dapat berubah ubah. Biaya variabel ini selalu dipengaruhi oleh biaya lain yang mana jika produksi meningkat maka biaya variabel juga akan naik

---

<sup>8</sup> Marlina. I, 'Analisis Perilaku Biaya Dan Pengaruhnya Terhadap Profitabilitas Perusahaan Developer (Studi Kasus Perusahaan Developer di Surabaya)', Jurnal Manajemen Kinerja (Ejournal), 2017, 3(1), 3.

<sup>9</sup> Winarso. W, 'Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Profitabilitas (ROA) PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero, Jurnal Ecodemica Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis', 2014, 2(2), 2.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm.2

begitupun sebaliknya jika produksi perusahaan sedang menurun maka biaya variabel pun akan menurun.<sup>11</sup>

3. Biaya Semi Variabel (*Semi Variable Cost/ Mixed Cost*). Menjadikan biaya yang didalamnya menaruh biaya tetap, tetapi memiliki unsur biaya variabel juga. Biaya semi variabel ini terjadi karena adanya pencampuran dari biaya tetap dengan biaya variabel. Contoh dari biaya semi variabel adalah seperti lembur beberapa karyawan dalam sebuah perusahaan.<sup>12</sup>

Teori yang dikemukakan oleh Monroe, menyatakan bahwa harga merupakan pengorbanan ekonomis yang dilakukan pelanggan untuk memperoleh produk atau jasa. Selain itu harga salah satu faktor penting konsumen dalam mengambil keputusan untuk melakukan transaksi atau tidak.<sup>13</sup> Sedangkan berdasarkan teori Schiffman dan Kanuk, harga dikatakan mahal, murah atau biasa-biasa saja dari setiap individu tidaklah harus sama, karena tergantung dari persepsi individu yang dilatar belakangi oleh lingkungan kehidupan dan kondisi individu.<sup>14</sup> Menurut teori tersebut, dari sisi harga, *prime* properti mengambil market pembeli kost eksklusif di harga 2,5 miliar. Jika dipandang dari sudut sebuah bangunan properti biasa bisa jadi dianggap mahal, namun jika dipandang dari sudut sebuah bangunan produktif yaitu kost eksklusif kamar yang sudah siap beroperasi menerima penghuni terhitung secara harga dapat disebut kompetitif.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm.2

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm.2

<sup>13</sup> Allard Monroe, 'Marketing Atecedent of Industrial Brand Equity: An Empirical Investigation in Speialty Chemical', *Industrial Marketing Manajemen*, 2005 (12) 841-847.

<sup>14</sup> Schiffman dan Kanuk, *Perilaku Konsumen*, Edisi 7 (Jakarta: Indeks, 2008).



Harga sewa kost juga merupakan suatu hal yang menjadi faktor pertimbangan dalam memilih rumah kost. Pemilihan kos akan disesuaikan dengan pendapatan orang tua siswa, dan siswa akan memilih kos yang ditawarkan oleh pemilik kos sesuai dengan pendapatan orang tua. Selain lingkungan dan harga sewa, fasilitas juga menjadi faktor pertimbangan dalam memilih kost. Mahasiswa yang memilih kost juga dapat dipengaruhi oleh teman, kerabat, dan orang-orang disekitarnya untuk dapat mempertimbangkan pendapat orang-orang disekitarnya yang sudah memilih rumah kost.

Harga merupakan sesuatu yang diserahkan dalam pertukaran untuk mendapatkan suatu barang maupun jasa. Kotler dan Amstrong menyatakan bahwa harga merupakan sejumlah uang yang dibebankan atas suatu barang atau jasa atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan jasa maupun sebuah produk.<sup>15</sup> Harga dan fasilitas merupakan hubungan yang berbanding lurus. Semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka akan semakin tinggi pula harga yang akan ditawarkan. Begitupun sebaliknya, semakin minim fasilitas yang disediakan oleh pihak penyedia jasa kost atau pondokan maka harga sewa yang ditawarkan juga akan rendah.

Jumlah kamar yang tersedia pun telah dipertimbangkan dengan luas lahan yang dimiliki. Fasilitas kamar yang ditawarkan oleh pemilik rumah kost dapat beragam, seperti ketersediaan tempat parkir yang luas, fasilitas wifi,

---

<sup>15</sup> Philip & Gary Amstrong Kotler, *Prinsip-Prinsip Pemasaran*, 12th edn (Jakarta: Erlangga, 2006).

bahkan ada juga rumah kost yang sudah melengkapi kamar kostannya dengan semua perlengkapan, seperti tempat tidur, lemari, meja belajar, sehingga calon penyewa tinggal membawa pakaian saja, tanpa perlu memikirkan repotnya pindahan barang-barang perlengkapan yang di butuhkan. Maka para pemilik usaha kost perlu mempertimbangkan bangunan atau kamar yang akan disewakan.

Selain itu, para pemilik usaha kost juga mempertimbangkan sasaran konsumen atau penyewa seperti apa yang akan menjadi target. Misalnya penyewa dengan kendaraan bermotor untuk ke kampus atau jalan kaki. Maka lokasi dan tempat juga perlu dipertimbangkan. Selain itu, jumlah penyewa dalam satu kamar untuk minimal dan maksimal juga perlu dipertimbangkan terkait dengan biaya operasional yang dikeluarkan nantinya. Jumlah penyewa semakin banyak, maka biaya operasional seperti listrik, air maupun wifi juga akan bertambah.<sup>16</sup>

Menurut uraian di atas dan berdasarkan pada kenyataan-kenyataan yang telah dijelaskan maka peneliti sangat tertarik dan ingin melakukan penelitian untuk mengetahui hubungan dan faktor yang dapat mempengaruhi tingkat pendapatan pengusaha properti rumah kost. Adapun judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Biaya Operasional, Harga Sewa, Jumlah Kamar dan Jumlah Penyewa Terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost**

---

<sup>16</sup> Wawancara kepada Bapak Roni Lukito selaku Pemilik Rumah Kost di Desa Plosokandang, Pada 15 Februari 2023

**di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang yang sudah diuraikan di atas, dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Apakah Biaya Operasional, Harga Sewa, Jumlah Kamar dan Jumlah Penyewa berpengaruh terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost?
2. Apakah Biaya Operasional berpengaruh secara signifikan terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost?
3. Apakah Harga Sewa berpengaruh secara signifikan terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost?
4. Apakah Jumlah Kamar berpengaruh secara signifikan terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost?
5. Apakah Jumlah Penyewa berpengaruh secara signifikan terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost

### **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah yang telah ditetapkan di atas maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pengaruh Biaya Operasional, Harga Sewa, Jumlah Kamar dan Jumlah Penyewa terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost.

2. Untuk mengetahui pengaruh Biaya Operasional terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost.
3. Untuk mengetahui pengaruh Harga Sewa terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost.
4. Untuk mengetahui pengaruh Jumlah Kamar terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost.
5. Untuk mengetahui pengaruh Jumlah Penyewa terhadap Tingkat Pendapatan Pengusaha Properti Rumah Kost.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan, serta pengembangan keilmuan usaha rumah kost dalam mempertimbangkan adanya tekanan biaya operasional yang tinggi, penetapan harga sewa, banyaknya jumlah kamar sewa serta jumlah penyewa yang berkaitan dengan tingkat pendapatan usahanya.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Peneliti

Penelitian berguna sebagai bentuk penyelesaian masalah yang telah di temukan berdasarkan teori-teori yang diperoleh dari perkuliahan. Bermanfaat juga sebagai perbandingan ilmu dan teori yang diterima selama masa perkuliahan dengan praktik di lapangan serta guna memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan studi

dan meraih gelar sarjana (S1) di Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

b. Bagi Pemilik Usaha Kost

Adanya penelitian ini bisa dijadikan sebagai masukan atau sumber informasi dalam mempertimbangkan serta mengevaluasi tekanan biaya operasional, penetapan harga sewa, banyaknya jumlah kamar sewa serta jumlah penyewa terhadap pendapatan usaha rumah kost.

c. Bagi pembaca atau masyarakat luar

Diharapkan penelitian ini menjadikan motivasi, memberikan ilmu serta sedikit gambaran yang berkaitan tentang usaha rumah kost, apabila terdapat ketertarikan untuk mendirikan usaha yang sama.

d. Bagi Peneliti Selanjutnya

Adanya penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan perbandingan pengetahuan dan pedoman dalam melakukan penelitian yang sama atau sejenis.

### **E. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian**

Dalam penelitian ini ruang lingkup hanya berfokus pada variable *independent* dan variable *dependent*. Penelitian ini memiliki variable *independent* yaitu biaya operasional, harga sewa, jumlah kamar dan jumlah penyewa. Sedangkan untuk variable *dependent* sendiri yaitu tingkat pendapatan pengusaha properti rumah kost di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung.

Peneliti dalam penelitian ini membatasi masalah agar pembahasan tidak melebar terhadap pokok permasalahan yang ada dalam penelitian. Berdasarkan batasan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut.

1. Penelitian ini menguji seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Dalam penelitian ini variabel bebas terdiri dari biaya operasional (X1), harga sewa (X2), jumlah kamar (X3) dan jumlah penyewa (X4). Sedangkan variabel terikat yaitu tingkat pendapatan (Y).
2. Subjek yang diteliti yaitu para pengusaha properti rumah kost yang berada di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung.
3. Objek penelitian yang diteliti yaitu dalam lingkup Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung lebih tepatnya wilayah di sekitar kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung dikarenakan banyaknya pengusaha rumah kost di wilayah tersebut.

#### **F. Definisi Konseptual**

1. Biaya Operasional merupakan biaya yang terkait dengan operasional perusahaan yang timbul sehubungan dengan penjualan atau pemasaran barang atau jasa, meliputi biaya penjualan dan administrasi, biaya iklan, biaya penyusutan, serta perbaikan dan pemeliharaan yang berkaitan dengan aktivitas perusahaan sehari-hari.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Rivaldi Muslim Ruswandi, Dicky Jhoansyah, and Erry Sunarya, 'Analisis Capital Expenditure Dan Operating Cost Terhadap Keputusan Investasi', JIMEK : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi, 3.1 (2020), 36

2. Harga sewa merupakan sejumlah uang yang dibutuhkan guna mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang maupun jasa beserta pelayanannya.<sup>18</sup>
3. Jumlah kamar merupakan sejumlah kamar yang didirikan dalam sebuah bangunan rumah kost dengan jenis berdasarkan fasilitas yang dapat mempengaruhi harga sewa yang ditetapkan.<sup>19</sup>
4. Jumlah penyewa merupakan jumlah orang berdasarkan permintaan pasar atas barang atau jasa yang ditawarkan dengan beberapa ketentuan yang telah ditetapkan.<sup>20</sup>
5. Pendapatan merupakan setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, yang berasal baik dari dalam negeri maupun luar negeri dan dapat dipakai serta dikonsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan bentuk apapun.<sup>21</sup>

## **G. Definisi Operasional**

1. Biaya operasional adalah biaya yang di keluarkan oleh para pelaku usaha untuk mengelola aktivitas yang berhubungan dengan operasi bisnisnya sehari-hari. Biaya tersebut dapat dari segi perawatan rumah kost, biaya listrik, air dan lain sebagainya.

---

<sup>18</sup> Basu Swasta Dh and Irawan, *Manajemen Pemasaran Modern*, 2nd edn (Yogyakarta: Liberty, 1989).

<sup>19</sup> Mustika Intan Suri dan Ajeng Savitri Puspaningrum, 'Sistem Informasi Manajemen Perhotelan Berbasis Web', *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi (JTISI)*, 1.1 (2020), 8–14

<sup>20</sup> *Ibid.*,

<sup>21</sup> Hardi Ferdiansyah, Alfi Rochmi, and Dkk, *Ekonomi Moneter (Teori Dan Kebijakan)*, ed. by Hartini, Pertama (Bandung: Media Sains Indonesia, 2022).

2. Harga sewa adalah biaya yang telah ditetapkan guna ditawarkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari properti maupun pelayanannya. Harga yang telah ditetapkan harus dapat menutup semua biaya yang dikeluarkan oleh pelaku usaha kost dan bahkan lebih dari itu, yaitu untuk mendapatkan laba atau profit atas bisnisnya.
3. Jumlah kamar adalah bangunan yang dengan sengaja dibuat untuk disewakan dengan pertimbangan para pemilik usaha rumah kost masing-masing.
4. Jumlah penyewa adalah banyaknya masyarakat yang memiliki minat menggunakan jasa sewa kamar kost yang telah disediakan para pengusaha rumah kost.
5. Pendapatan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak, yang dipakai untuk memenuhi kebutuhannya. Selain itu, pendapatan dapat didefinisikan dengan nilai total yang diperoleh dari jasa, aset atau produk yang ditawarkan yang dikurangi dengan sejumlah biaya-biaya operasi maupun bahan baku atas bisnis rumah kost.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Sistematika penulisan skripsi terbagi menjadi bagian 3 bagian yaitu bagian awal, isi, dan akhir. Bagian awal pada penelitian ini berisi halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan penguji, motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran dan abstrak. Pada bagian isi penelitian terdiri lima bab, yaitu sebagai berikut:



## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab ini memaparkan tentang beberapa unsur yaitu Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian, Definisi Konseptual, Definisi Operasional, dan Sistematika Pembahasan.

## **BAB II LANDASAN TEORI**

Dalam hal ini menjelaskan tentang kajian teori yang memaparkan Variabel Sub Variabel, Kajian Penelitian Terdahulu, Kerangka Konseptual serta Hipotesis Penelitian.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang cara yang digunakan dalam penelitian meliputi Pendekatan dan Jenis Penelitian, Populasi, Sampel dan Teknik Sampling, Sumber Data, Variabel dan Skala Pengukurannya, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN**

Pada bab hasil penelitian, peneliti memaparkan dalam bentuk narasi hasil tes yang telah diuji. Hasil penelitian ini berisi tentang data-data hipotesis.

## **BAB V PEMBAHASAN**

Peneliti memaparkan hasil penelitian dari pembahasan dan membandingkan dengan penelitian-penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu.

## **BAB VI PENUTUP**

Pada bab ini peneliti memaparkan kesimpulan dan saran yang sifatnya dapat membangun.