

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia, pendidikan memegang peranan krusial dalam pembangunan negara. Saat ini, pemerintah telah memulai upaya perbaikan dalam kualitas pendidikan, yang ditunjukkan dengan peningkatan tidak hanya di ibu kota, tetapi juga di kota-kota besar lainnya di mana banyak perguruan tinggi baik negeri maupun swasta telah didirikan (Ilhami Dwi Mardhiyah, 2023). Setelah lulus SMA atau yang sederajat, memilih untuk melanjutkan pendidikan di luar kota atau luar provinsi merupakan pilihan yang umum bagi banyak pelajar di Indonesia. Alasan-alasan seperti mencari fakultas dan jurusan yang sesuai dengan minat dan bakat, atau karena universitas yang diinginkan tidak tersedia di daerah asal, sering menjadi faktor penentu dalam keputusan ini. Dampaknya adalah terjadi peningkatan jumlah permintaan yang lebih besar untuk fasilitas tempat tinggal. Asrama, kontrakan, dan rumah kos adalah beberapa pilihan tempat tinggal bagi mahasiswa di luar kota. Dari ketiga opsi tersebut, rumah kos seringkali menjadi pilihan utama bagi banyak mahasiswa. Hal ini mungkin disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk ketersediaan dan fleksibilitas yang ditawarkan oleh rumah kos, serta keinginan untuk memiliki privasi dan kemandirian yang lebih besar daripada yang ditawarkan oleh asrama (Fitria & Amrullah, 2023).

Menurut (D. Gunawan, 2015) rumah kost merupakan hunian sewa yang diperuntukkan untuk tempat singgah sementara. Rumah kost adalah salah satu penyedia jasa yang menyewakan sebuah kamar dengan berbagai macam fasilitas yang bisa disewa dalam durasi harian, mingguan, bulanan bahkan tahunan oleh berbagai macam kalangan, seperti mahasiswa, karyawan dan keluarga (Yusma, D., *et al*, 2021). *Survey* yang dilakukan oleh *Indonesian Property Watch (2020)*, juga menyebutkan bahwa ada 47,7% generasi milenial lebih memilih menyewa rumah kost, 47,1% memilih apartemen dan sisanya memilih tinggal bersama keluarga atau saudara. Tingginya harga properti rumah di Indonesia, merupakan salah satu alasan

bagi generasi milenial lebih memilih menyewa rumah kost daripada membeli sebuah rumah (F Ariwibowo & M Indra, 2023).

Menurut (Dwi Astuti, 2021) keputusan pembelian produk yang diambil oleh konsumen merupakan proses yang umum dilalui oleh setiap individu konsumen saat mereka mempertimbangkan pembelian barang atau jasa. Keputusan untuk membeli suatu produk dimulai dari kesadaran akan kebutuhan dan keinginan yang perlu dipenuhi (Sumarni & Wahyuni, 2021). Sebelum memilih rumah indekos, ada beberapa faktor yang mungkin dipertimbangkan oleh mahasiswa. Beberapa di antaranya meliputi harga sewa, fasilitas yang tersedia, lokasi, tingkat kenyamanan, serta rekomendasi dari orang lain dalam memilih rumah indekos. Keunggulan lokasi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih rumah indekos selain harga rumah indekos dan fasilitas rumah indekos (Wijoyo & Maimunah, 2019).

Menurut (Anggia, 2017) memilih lokasi merupakan keputusan penting untuk dilakukan oleh seorang mahasiswa, karena lokasi yang strategis dapat membuat mahasiswa mempertimbangkan mengenai waktu dalam menuju ke kampusnya. Lokasi rumah kost yang dekat dengan kampus dapat memberikan keuntungan dalam hal aksesibilitas, efisiensi waktu, dan kenyamanan dalam perjalanan ke kampus. Sedangkan menurut (Sumarni & Wahyuni, 2021) lokasi strategis maksudnya memiliki jarak yang tidak jauh dari kampus yang bisa ditempuh dengan berjalan kaki dan memiliki jarak yang tidak jauh dari kampus, rumah makan tempat ibadah, laundry, warnet, tempat fotocopy dan keperluan lainnya. Hal ini memungkinkan mahasiswa untuk menghemat biaya transportasi. Mahasiswa dapat menghindari kemacetan lalu lintas dan menghemat waktu perjalanan mereka. Sementara itu, hal lain yang juga penting dalam keputusan pembelian adalah ketersediaan fasilitas pada setiap usaha.

Ketersediaan fasilitas yang memadai juga akan mempermudah setiap mahasiswa dalam memilih tempat kost. Dengan adanya fasilitas yang disediakan, maka mahasiswa tidak perlu lagi membeli barang yang dibutuhkan untuk keperluan di tempat kost (Amilia & Iriyani, 2020). Menurut (Efi, 2019) ketersediaan fasilitas adalah salah satu pertimbangan utama bagi mahasiswa dalam memilih rumah kos.

Fasilitas yang disediakan di dalam rumah kos menjadi bagian penting dari penawaran yang diberikan oleh pemilik kos. Fasilitas-fasilitas tersebut dapat beragam, termasuk fasilitas umum seperti tempat parkir, ruang tamu, dapur bersama, area cuci dan jemur, serta fasilitas kamar seperti kamar mandi dalam kamar, tempat tidur, lemari, dan meja belajar. Ada juga rumah kos yang menyediakan fasilitas tambahan seperti AC/kipas angin, televisi, serta layanan gratis seperti listrik, sampah, wifi, dan laundry. Hal ini membuat calon penyewa cukup membawa pakaian mereka saja tanpa harus repot membawa perlengkapan lainnya saat pindah kos.

Hal ini juga berlaku bagi mahasiswa di Universitas Jambi. Pada tahun 2023 Universitas Jambi menerima sebanyak 6.400 mahasiswa baru (Dimas A / HUMAS, 2023). Banyaknya jumlah penerimaan mahasiswa baru setiap tahunnya akan mempengaruhi permintaan jasa penyediaan tempat kost disekitar kampus. Berikut adalah data jumlah mahasiswa Universitas Jambi pada tahun 2023.

Tabel 1.1 Jumlah Mahasiswa Universitas Jambi

Keterangan	Jumlah
Diploma	1.114
Sarjana	27.243
Profesi	2.170
Magister	1.347
Doktor	475
Total	32.349

Sumber: (<https://www.unja.ac.id/unja-dalam-angka/>)

Berdasarkan data pada tabel 1.1, pada tahun 2023 terdapat 32.349 mahasiswa di Universitas Jambi. Universitas Jambi merupakan salah satu perguruan tinggi negeri yang terdapat di Provinsi Jambi. Universitas Jambi sudah berdiri kokoh sejak tahun 1963. Namun, perlu diketahui bahwa kampus ini tidak hanya berada disatu lokasi saja, tetapi terletak di delapan lokasi yang berbeda, yaitu Unja Mendalo atau Kampus Pinang Masak, Unja Telanaipura, Unja Pasar, Unja Muara Sabak, Unja Muara Bulian, Unja Buluran, dan Unja Kuala Tungkal. Unja Mendalo atau Kampus

Pinang Masak merupakan kampus utama Universitas Jambi saat ini yang berlokasi di Jl. Jambi - Muara Bulian Km. 15, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, tepatnya di Desa Mendalo Darat.

Menurut data (Mamikos, 2024) rata-rata mahasiswa Universitas Jambi memang tidak secara keseluruhan berasal dari Kota Jambi, banyak dari mereka yang berasal dari berbagai penjuru daerah yang ada di Provinsi Jambi bahkan diluar pulau. Untuk membantu para mahasiswa pendatang dalam mencari tempat tinggal, ada beberapa kalangan yang membangun bahkan memanfaatkan tempat tinggal mereka untuk dijadikan kost-kostan. Menurut (Sunarsi et al., 2020) biasanya area sekitar kampus yang beradius kurang dari satu kilometer, merupakan daerah-daerah yang menyediakan tempat kost bagi mahasiswa. Pemiliknya biasanya merupakan penduduk setempat ataupun pemilik modal yang besar.

Berikut adalah data beberapa rumah kost yang berada dikawasan Desa Mendalo Darat :

Tabel 1.2 Daftar Rumah Kost di Desa Mendalo Darat

No	Nama kost	Lokasi//jarak kekampus	Fasilitas	Harga
1	Kost Ar-Raudoh	Jl. Kemajuan/Komplek Puri Masurai 2, No. 57 (1,2 km)	Kasur, kamar mandi umum, dapur umum, CCTV, tempat parkir, tempat menjemur, ruang tamu, full trails	- Rp 4.000.000/tahun (lantai 2) - Rp 4.500.000/tahun (lantai 1) - Rp 40.000-80.000/bulan/tergantung pemakaian mencakup biaya listrik, air, dan sampah
2	Kost Abu	Mendalo Indah, belakang Alfamart (700 m)	Kasur, kamar mandi umum, dapur umum, tempat	- Rp 3.000.000/tahun

			parkir, tempat menjemur	
3	Kost Adrovo	Mendalo Indah, Jl. Asparagus, Blok V, No. 9, RT. 05/RW. 01 (700 m)	Kasur, lemari pakaian, kipas, air sumur bor, tempat parkir	- Rp 6.000.000/tahun
4	Kost Rania 2	Mendalo Asri, lorong samping RM Batang Anai depan Klinik UNJA (1 km)	Kasur, lemari pakaian, meja dan kursi belajar, dapur umum, kamar mandi umum,, tempat parkir	- Rp 5.000.000/tahun/1 orang tiap kamar - Rp 5.500.000/tahun/2 orang tiap kamar - Rp 3.500.000/6 bulan/1 orang tiap kamar - Rp 3.800.000/6 bulan/2 orang tiap kamar - Rp 600.000/bulan/1 orang tiap kamar - Rp 800.000/bulan/2 orang tiap kamar
5	Kost Qumun Hijau	Jl. Dermaga, lorong samping Lazatto depan UNJA (500 m)	Kasur, lemari, meja, kamar mandi dalam, air sumur bor, tempat parkir, dapur umum, tempat menjemur , wifi	- Rp 4.000.000/tahun

Sumber: Data Diolah (2024)

Berdasarkan data pada tabel 1.2, beberapa kost tersebut berlokasi tidak jauh dari kampus Universitas Jambi dan merupakan lokasi yang paling banyak terdapat rumah kost. Lokasi tersebut diantaranya di Perumahan Puri Masurai 2 (Kemajuan), Perumahan Mendalo Asri, Perumahan Mendalo Indah dan di seberang depan

kampus (Jalan Dermaga). Kost dikawasan sekitar kampus ini juga menawarkan fasilitas dengan harga yang bervariasi. Biasanya semakin lengkap fasilitas maka semakin mahal juga harga yang ditawarkan. Berdasarkan pengamatan langsung dari penulis, ditemukan fenomena dimana kost yang berlokasi di sekitar kampus yang beradius kurang dari satu kilo meter harganya melonjak tinggi. Dengan tingginya harga yang tidak diimbangi dengan fasilitas yang sesuai mengakibatkan para mahasiswa baru atau lama akan mencari tempat kos yang berjarak lebih dari satu kilometer dengan harapan harganya bisa lebih murah. Tentunya ini menjadi persoalan bagi mahasiswa yang tidak memiliki transportasi untuk bisa sampai ke kampus.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan (Sumarni & Wahyuni, 2021), menghasilkan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih rumah kost. Namun secara simultan membuktikan harga, lokasi dan kondisi berpengaruh terhadap keputusan mahasiswa memilih rumah kost. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh (Amilia & Iriyani, 2020), diketahui bahwa lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan sewa kamar kost, harga berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan sewa kamar kost, dan fasilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan kamar sewa. Namun, secara simultan membuktikan lokasi, harga dan fasilitas simultan berpengaruh signifikan terhadap keputusan sewa kamar mahasiswa.

Hasil penelitian lainnya yang dilakukan oleh (Wijoyo & Maimunah, 2019) menyimpulkan bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam pemilihan rumah indekos di kelurahan Kampung Baru dan Gedung Meneng Bandar Lampung adalah variabel kenyamanan, referensi, harga sewa, keunggulan lokasi dan kelengkapan fasilitas. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Lesmana et al.; 2022; Suwarno, 2018; Ranchman Ali, 2017) menyatakan bahwa lokasi dan fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Sugianto & Ginting, 2020) menyatakan bahwa secara simultan lokasi dan fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Ilhami Dwi Mardhiyah, 2023; Fitria & Amrullah, 2023; Rahayu & Hartiningtyas, 2022; Kurniati, Rezki, 2019) menghasilkan bahwa

lokasi dan fasilitas secara signifikan berpengaruh positif terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat indekos.

Dapat disimpulkan dari beberapa penelitian sebelumnya menyatakan bahwa, selain produk dan harga menjadi pertimbangan utama dalam keputusan konsumen, lokasi dan fasilitas pun menjadi faktor penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Namun hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Sumarni & Wahyuni, 2021) yang menyatakan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara lokasi terhadap keputusan Mahasiswa memilih rumah kost. Penelitian yang dilakukan oleh (Amilia & Iriyani, 2020) juga menyatakan bahwa fasilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan sewa kamar kost pada mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra.

Selama masih berstatus mahasiswa, keberadaan kost juga mempengaruhi kelangsungan hidup mahasiswa tersebut (Raphita Dian, Suratno, 2021). Oleh karena itu, pemahaman tentang pengaruh lokasi dan fasilitas terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa menjadi penting untuk meningkatkan kepuasan dan kesejahteraan mahasiswa selama masa studi mereka. Melihat fenomena semakin banyaknya rumah kost yang dibangun di sekitar kampus, dan pertimbangan bahwa tinjauan terhadap rumah kost yang ingin ditempati sangat penting dilakukan. Hal ini terutama terkait dengan lokasi dan fasilitas rumah kost. Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Lokasi dan Fasilitas Terhadap Keputusan Memilih Rumah Kost Pada Mahasiswa Universitas Jambi”.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, agar penelitian spesifik dan fokus serta untuk membatasi permasalahan yang diteliti, penulis membuat batasan masalah yang diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian di Desa Mendalo Darat.
2. Karakteristik responden yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari:
 - a. Mahasiswa aktif Universitas Jambi
 - b. Lokasi kost di Desa Mendalo Darat

- c. Minimal penggunaan kost selama 1 tahun

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah lokasi secara parsial berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi?
2. Apakah fasilitas secara parsial berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi?
3. Apakah lokasi dan fasilitas secara simultan berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menjelaskan apakah lokasi secara parsial berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi.
2. Menjelaskan apakah fasilitas secara parsial berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi.
3. Menjelaskan apakah lokasi dan fasilitas secara simultan berpengaruh terhadap keputusan memilih rumah kost pada mahasiswa Universitas Jambi.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat bermanfaat pada berbagai bidang dan beberapa pihak sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis
 1. Selain berfungsi sebagai sumber informasi, dapat juga digunakan sebagai bahan literatur atau referensi dalam konteks ilmiah.
 2. Dapat memberikan kontribusi berupa pengetahuan dan ide yang berguna untuk kemajuan ilmu ekonomi secara keseluruhan.

3. Dapat memberikan perspektif yang lebih mendalam tentang keputusan pembelian, dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, termasuk lokasi dan fasilitas.
- b. Manfaat Praktis
1. Dapat menjadi panduan yang berguna bagi mahasiswa atau mahasiswi dalam memilih rumah kost yang sesuai ketika mereka sedang menempuh pendidikan.
 2. Untuk para pengusaha kost, ini bisa dijadikan sebagai bahan referensi atau pertimbangan dalam mengambil tindakan perbaikan atau menjaga kualitas layanan mereka.
 3. Dapat menjadi sumber referensi bagi masyarakat atau pebisnis yang ingin membangun rumah kost yang diminati dan disukai oleh mahasiswa atau mahasiswi.