

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peningkatan jumlah mahasiswa di Indonesia turut mendorong meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal sementara, seperti rumah kos, kontrakan, maupun asrama. Bagi pelaku usaha penyediaan hunian sewa, hal ini merupakan peluang investasi yang cukup menjanjikan untuk meraih keuntungan maksimal. Sementara itu, dari sisi mahasiswa sebagai pengguna, hunian sewa berfungsi sebagai tempat tinggal sementara di lokasi baru, khususnya bagi mereka yang merantau untuk menempuh pendidikan. Mahasiswa yang sedang mencari tempat tinggal harus mempertimbangkan berbagai aspek agar mendapatkan hunian yang sesuai dengan kebutuhannya Linardo (2022, hal. 52). Selain itu, beragam pilihan jenis hunian juga perlu dipertimbangkan karena meskipun memiliki fungsi yang sama, fasilitas yang ditawarkan bisa sangat berbeda.

Saat ini, permintaan akan tempat tinggal sewa seperti indekos, rumah kontrakan, dan asrama mengalami peningkatan yang signifikan. Salah satu kelompok pasar utama dalam sektor ini adalah mahasiswa. Umumnya, mahasiswa yang menyewa tempat tinggal merupakan pendatang yang hanya tinggal dalam jangka waktu terbatas. Oleh karena itu, mahasiswa sebagai pendatang sejak awal perlu mampu berpikir secara bijak dalam menentukan pilihan hunian sewa yang tepat Dwi Satria et al. (2023, hal. 27). Dengan beragamnya jenis hunian sewa

yang tersedia, seperti kos, kontrakan, dan asrama, mahasiswa dituntut untuk menyesuaikan pilihan mereka berdasarkan kebutuhan dan referensi masing-masing.

Seiring berkembangnya hunian sewa sebagai alternatif tempat tinggal, peningkatan kualitas hunian menjadi hal yang krusial. Mahasiswa, sebagai konsumen utama, memiliki peran penting dalam menilai kualitas hunian sewa berdasarkan rancangan dan kenyamanan tempat tinggal yang mereka huni. Oleh karena itu, penting untuk memahami sejauh mana tingkat kepuasan mahasiswa terhadap hunian tersebut. Kepuasan yang tinggi dari pengguna dapat menjadi tolak ukur keberhasilan desain hunian dan kinerja penyedia jasa sewa. Meningkatnya jumlah mahasiswa yang mencari hunian turut mendorong penyedia untuk menghadirkan hunian berkualitas tinggi. Banyak penyedia kini berlomba-lomba menawarkan fasilitas dan bentuk hunian yang tidak kalah dengan rumah tinggal permanen, guna menarik perhatian mahasiswa sebagai target pasar utama Ristanti et al. (2023, hal. 1). Oleh karena itu, tidak jarang hunian sewa kini memiliki bentuk dan fasilitas yang tinggi layaknya hunian yang tidak kalah kualitasnya oleh hunian yang tidak disewakan.

Bagi kalangan mahasiswa, hunian sewa merujuk pada tempat tinggal yang disediakan oleh pemiliknya untuk disewakan, baik seluruh maupun sebagian unitnya, kepada mahasiswa sebagai penyewa. Khususnya bagi mahasiswa yang merantau, pemilihan tempat tinggal menjadi salah satu aspek penting yang perlu dipertimbangkan. Pilihan hunian ini turut memengaruhi keputusan dan preferensi mereka dalam menetap. Tidak jarang, mahasiswa perantau menetapkan kriteria

tertentu dalam memilih hunian yang sesuai. Salah satu faktor yang turut memengaruhi keputusan tersebut adalah lingkungan baru yang mereka hadapi, baik lingkungan tempat tinggal maupun lingkungan kampus Anamisa et al. (2016, hal. 52). Umumnya, mereka memiliki berbagai alternatif tempat tinggal seperti kamar kos, rumah kontrakan, atau tinggal bersama kerabat yang berdomisili di kota tujuan, dengan lokasi yang dekat dari kampus. Bagi mereka yang memilih kos atau kontrakan, hal ini menjadi awal untuk belajar hidup mandiri tanpa banyak bergantung pada orang lain.

Berdasarkan survey sementara, dari beberapa responden yang menyewa jasa tempat tinggal kos-kosan alasan utamanya yaitu karena memperhatikan beberapa hal seperti harga, lokasi yang strategis, keamanan, lingkungan, dan lain-lain. Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian **“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Sikap Mahasiswa Terhadap Jasa Penyewaan Tempat Tinggal Kos-Kosan di Sekitar UIN Antasari Banjarmasin”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah faktor internal dan faktor eksternal berpengaruh secara simultan terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?
2. Apakah faktor internal berpengaruh secara parsial terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?

3. Apakah faktor eksternal berpengaruh secara parsial terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah diatas yaitu :

1. Untuk mengetahui apakah faktor internal dan faktor eksternal berpengaruh secara simultan terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?
2. Untuk mengetahui apakah faktor internal berpengaruh secara parsial terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?
3. Untuk mengetahui apakah faktor eksternal berpengaruh secara parsial terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan?

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi sikap mahasiswa terhadap jasa penyewaan tempat tinggal kos-kosan di sekitar UIN Antasari Banjarmasin memiliki signifikansi yang penting dalam beberapa aspek yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Bagi pembaca dan peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dipergunakan sebagai referensi dan literatur yang bermanfaat.

2. Manfaat Praktis

Pertama, penelitian ini dapat membantu memahami kebutuhan dan preferensi mahasiswa dalam memilih tempat tinggal kos-kosan. Ini termasuk faktor-faktor seperti lokasi, fasilitas, harga, dan keamanan yang dianggap penting oleh mahasiswa. Informasi ini dapat membantu pemilik kos-kosan dalam meningkatkan kualitas layanan mereka dan memenuhi kebutuhan mahasiswa dengan lebih baik. Kedua, dengan memahami kebutuhan dan preferensi mahasiswa, pemilik kos-kosan dapat meningkatkan kualitas layanan mereka dan menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan menyenangkan bagi para penghuni. Hal ini dapat meningkatkan kepuasan mahasiswa dan mendorong mereka untuk tinggal di kos-kosan tersebut dalam jangka panjang. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi dasar untuk membantu pemilik kos-kosan dalam meningkatkan bisnis mereka. Dengan menawarkan layanan yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa, mereka dapat menarik lebih banyak penyewa dan meningkatkan keuntungan mereka.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam menginterpretasikan judul penelitian ini, maka penulis memberikan penjelasan mengenai definisi dari judul yang diangkat “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Sikap Mahasiswa Terhadap Jasa Penyewaan Tempat Tinggal Kos-Kosan di Sekitar UIN Antasari Banjarmasin”. Berikut ini definisi operasional yang penulis jelaskan yaitu :

1. Sikap

Pengertian sikap dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan perbuatan, perilaku, atau gerak-gerik yang berdasarkan pendirian keyakinan dari pandangan hidup seseorang. Menurut Damiati (2017, hal.36) sikap merupakan suatu ekspresi perasaan seseorang yang merefleksikan kesukaannya atau ketidaksukaannya terhadap suatu objek. Sikap adalah ungkapan perasaan konsumen tentang suatu objek apakah disukai atau tidak, dan sikap juga menggambarkan kepercayaan konsumen terhadap berbagai atribut dan manfaat dari objek tersebut. Dalam konteks konsumen, sikap menggambarkan perasaan mereka tentang kualitas, harga, dan manfaat suatu produk atau layanan, serta kepercayaan mereka terhadap atribut dan manfaat tersebut. Azwar (2013, hal.30) mengemukakan ada beberapa faktor-faktor yang akan membentuk sikap terhadap suatu objek, antara lain:

a. Faktor Internal

- 1) Persepsi: Proses individu dalam mengorganisasi dan menginterpretasikan informasi yang mempengaruhi bagaimana mereka memandang objek tertentu.
- 2) Keluarga: Pengaruh anggota keluarga dalam menentukan sikap dan keputusan pembelian.

b. Faktor Eksternal

- 1) Pemasaran Usaha: Strategi pemasaran, termasuk merek, kualitas, pelayanan, dan harga, yang mempengaruhi sikap konsumen.
- 2) Kelas Sosial: Pengaruh status sosial dan kelompok sosial terhadap sikap dan perilaku pembelian.

2. Jasa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), jasa adalah perbuatan yang memberikan segala sesuatu yang diperlukan orang lain. Menurut Kotler & Armstrong (2014, hal.260), jasa adalah aktivitas, kemudahan, dan manfaat yang dapat dijual kepada orang lain. Jasa adalah aktivitas yang dilakukan oleh satu pihak untuk pihak lain yang tidak menghasilkan transfer kepemilikan. Jasa bersifat tak berwujud (*intangible*) dan tidak dapat disimpan, dipindahkan, atau dimiliki. Jasa fokus pada pemenuhan kebutuhan tanpa melibatkan perpindahan kepemilikan barang. Adapun karakteristik jasa yaitu :

1. Tidak Berwujud (*Intangibility*): Jasa tidak dapat dilihat, diraba, atau dirasakan sebelum transaksi. Konsumen menggunakan tanda atau bukti kualitas jasa untuk menilai.
2. Tidak Dapat Dipisahkan (*Inseparability*): Jasa biasanya diproduksi dan dikonsumsi secara bersamaan, sering kali melibatkan interaksi langsung antara penyedia dan penerima jasa.

3. Beraneka Ragam (*Variability*): Kualitas dan pengalaman jasa dapat bervariasi tergantung pada penyedia jasa, waktu, dan tempat.
4. Tidak Tahan Lama (*Perishability*): Jasa tidak dapat disimpan atau disimpan untuk digunakan di masa mendatang. Permintaan yang fluktuatif dapat mempengaruhi penyediaan jasa.

3. Tempat Tinggal

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tempat tinggal adalah kediaman atau hunian yang ditempati. Menurut Yudohusodo (1991, hal.432) tempat tinggal adalah suatu tempat atau daerah yang penduduk berkumpul dan hidup bersama serta mereka membangun rumah-rumah, jalan-jalan, dan sebagainya guna kepentingan mereka. Tempat tinggal adalah bangunan atau struktur fisik yang dirancang untuk dihuni manusia secara permanen atau sementara, tempat tinggal juga ruang hidup yang memenuhi kebutuhan dasar manusia seperti beristirahat, berlindung, dan melakukan aktivitas sehari-hari. Tempat tinggal memiliki fasilitas minimal seperti kamar tidur, kamar mandi, dan dapur.

Pada penelitian ini, lokasi yang ditentukan yaitu berjarak ± 5 kilometer dari kampus 1 UIN Antasari, untuk mengetahui tempat yang berjarak ± 5 kilometer dari kampus1 UIN Antasari Banjarmasin maka penulis menggunakan aplikasi *Google Maps* dengan titik dari kampus 1 UIN Antasari Banjarmasin.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan ini terbagi menjadi lima bab untuk mempermudah pembahasan dan penulisan skripsi. Sistematika penulisan tersebut diantaranya :

Bab 1 sebagai pendahuluan, pada bab ini terdapat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi atau manfaat penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan.

Bab II yang memuat landasan teori. Pada bab ini diuraikan beberapa teori yang relevan dengan judul penelitian, penelitian terdahulu, dan kerangka berpikir.

Bab III yang memuat metode penelitian. Pada bab ini akan dideskripsikan beberapa aspek, yaitu jenis dan pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan tahapan penelitian.

Bab IV yang memuat hasil dan pembahasan dari data yang diperoleh. Data yang diperoleh kemudian dipaparkan dan dikaitkan dengan teori yang digunakan.

Bab V yang memuat penutup berupa kesimpulan dan saran. Pada bagian ini terdapat kesimpulan yang diperoleh dari keseluruhan hasil penelitian beserta saran dari penulis untuk penelitian berikutnya yang relevan dengan penelitian ini.