

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pendidikan tinggi di Indonesia mengalami perkembangan pesat, baik dari segi jumlah perguruan tinggi maupun minat masyarakat untuk melanjutkan studi ke jenjang perguruan tinggi. Banyak pelajar dari berbagai daerah, bahkan luar provinsi, memilih untuk menempuh pendidikan di luar daerah asal mereka. Keputusan ini umumnya didorong oleh keinginan memperoleh kualitas pendidikan yang lebih baik, pengalaman baru, dan akses ke jurusan atau universitas sesuai minat dan bakat (Novitasari, 2024).

Beberapa alasan yang melatarbelakangi keputusan tersebut di antaranya keinginan untuk memperoleh pengalaman juga wawasan baru, memperluas jaringan maupun peluang karir, dan adanya impian agar dapat berkuliah di jurusan, fakultas, serta universitas sesuai dengan minat serta bakat yang dimiliki. Namun, kebanyakan universitas impian tersebut tidak ada di daerah asal mereka. Oleh karena itu, meninggalkan daerah asal menjadi pilihan yang harus dilakukan (Jannah, 2019).

Pada Provinsi Kalimantan Selatan terutama di Kota Banjarmasin banyak ditemukan pelajar dari luar daerah yang memutuskan untuk melanjutkan pendidikan perguruan tinggi ke kota dengan alasan keterbatasan atau belum memadainya sarana dan prasarana perguruan tinggi di daerah asal mereka tinggal. Kota Banjarmasin memiliki banyak perguruan tinggi baik negeri hingga swasta

yang telah terakreditasi dengan baik, bahkan sebagian universitas tersebut telah menjadi incaran bagi banyak pelajar yang ingin melanjutkan pendidikan setelah lulus sekolah (Husen, 2020). Salah satu perguruan tinggi yang terkenal di Banjarmasin adalah Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari Banjarmasin dengan akreditasi unggul oleh BAN-PT.

Adapun fakultas yang dimiliki oleh UIN Antasari Banjarmasin yaitu Fakultas Tarbiyah dan Keguruan, Fakultas Ushuluddin dan Humaniora, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi, Fakultas Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, dan Pascasarjana dengan jurusan yang berbeda-beda di setiap fakultas. Berdasarkan banyaknya jurusan yang tersedia maka antusiasme mahasiswa yang ingin memilih UIN Antasari Banjarmasin sebagai universitas pilihan setelah lulus sekolah terbilang cukup tinggi.

Para calon mahasiswa yang berasal dari luar daerah dan bukan penduduk asli suatu wilayah dimana perguruan tinggi yang mereka inginkan berada, akan menemui beberapa masalah. Masalah paling utama adalah tempat tinggal selama menempuh pendidikan. Tempat tinggal merupakan kebutuhan utama sebelum memenuhi kebutuhan lain. Para pendatang dan perantau dari luar daerah untuk menuntut ilmu atau bekerja mendorong tingginya permintaan akan tempat tinggal alias hunian sementara (Ramadhani dkk., 2024). Umumnya mahasiswa akan mencari tempat tinggal di sekitar universitas yang biasa disebut dengan kos. Rumah kos ialah tempat tinggal sederhana yang digunakan untuk tempat tinggal sementara dengan periode pembayaran perbulan atau pertahun (Sumarni & Wahyuni, 2021).

Rumah kos merupakan suatu tempat tinggal yang disewakan kepada orang lain dan menawarkan berbagai fasilitas serta keuntungan dengan biaya yang seringkali lebih murah dibandingkan dengan biaya menginap di hotel atau akomodasi lainnya. Istilah kos begitu melekat dengan mahasiswa walaupun sebagian kos juga disewakan untuk masyarakat dan kepentingan umum lainnya (Masangin dkk., 2021).

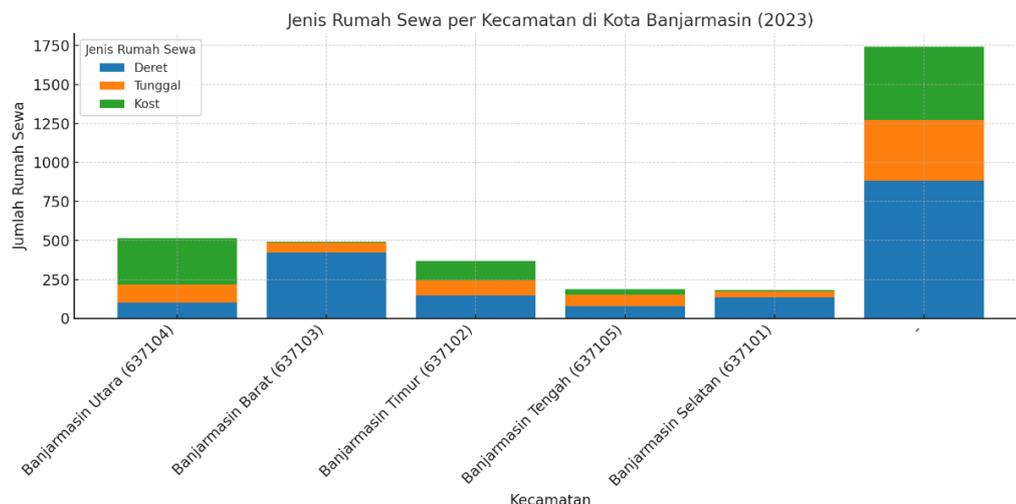
Data yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman pada tanggal 28 Maret 2024 mengenai persebaran rumah sewa di Kota Banjarmasin ditahun 2023, menunjukkan bahwa terdapat lebih dari 1.000 total unit rumah sewa yang tersebar di berbagai kecamatan dan kelurahan berlandaskan dari hasil survei tersebut. Menurut definisi operasional yang dicantumkan, rumah sewa deret dan rumah sewa tunggal memiliki makna yang tidak jauh berbeda dengan rumah kos. Berikut merupakan data infrastruktur rumah sewa:



**Gambar 1. 1 Jumlah total rumah sewa per Kecamatan**

*Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Kota Banjarmasin–Satu Data 2024*

Dari grafik ini, terlihat bahwa jumlah rumah sewa paling banyak berada di Kecamatan Banjarmasin Utara, disusul oleh Banjarmasin Barat dan Timur. Kecamatan yang memiliki jumlah rumah sewa tinggi kemungkinan besar juga memiliki lokasi yang dianggap strategis atau dekat dengan pusat aktivitas, termasuk kampus UIN Antasari yang terletak di Banjarmasin Timur. Hal ini memperkuat asumsi bahwa lokasi menjadi faktor penting dalam keputusan mahasiswa memilih kos, karena banyaknya rumah sewa di wilayah strategis dapat menjadi cerminan permintaan tinggi dari mahasiswa dan pendatang lainnya. Selain itu, persebaran rumah sewa yang tidak merata juga menunjukkan bahwa lokasi tertentu memang lebih diminati dan berpotensi menjadi area kos favorit mahasiswa.



**Gambar 1. 2 Jenis rumah sewa per kecamatan (deret, tunggal, kost)**

*Sumber Data: <https://satudata.banjarmasin.go.id> (diakses pada 18 Juni 2025)*

Grafik ini menunjukkan bahwa jenis rumah sewa deret mendominasi di hampir semua kecamatan, sementara rumah kos jumlahnya jauh lebih sedikit dan terkonsentrasi. Fakta bahwa rumah kos lebih sedikit namun tetap eksis di beberapa kecamatan bisa mengindikasikan bahwa fasilitas dan harga pada rumah

kos menjadi penentu utama dalam pemilihan, mengingat jumlahnya terbatas. Mahasiswa UIN Antasari kemungkinan besar lebih selektif terhadap kos, mempertimbangkan fasilitas (akses internet, kamar mandi dalam, keamanan) dan harga yang sesuai dengan anggaran mahasiswa. Meskipun kos tidak mendominasi jumlah rumah sewa, keberadaannya tetap signifikan dan sangat dipengaruhi oleh lokasi yang dekat kampus serta ketersediaan fasilitas yang mendukung kebutuhan mahasiswa.

Berdasarkan hal tersebut, keputusan memilih rumah kos harus dipikirkan dengan matang dan cermat. Pada dasarnya pengambilan keputusan merupakan proses memilih sejumlah alternatif, menurut definisi Usman (2018). Dalam membuat keputusan, salah satu faktor terpenting adalah apakah kerangka kerja yang tepat telah selesai (Brinckloe, 2020). Setelah keputusan dibuat, berbagai hal mulai terjadi, dengan kata lain, keputusan memacu tindakan, mendukung munculnya tindakan, dan membawa perubahan (Hill, 2020). Menetapkan tujuan, yang merupakan penerjemahan ide dan ambisi, dan mencapai tujuan melalui pelaksanaannya adalah dua cara pengambilan keputusan harus ditafsirkan (Inbar, 2020). Teori pengambilan keputusan, menurut Hasan (2014), adalah metode atau strategi yang diterapkan dalam pengambilan keputusan. Bahkan dalam keadaan tertentu, seseorang mungkin harus membuat keputusan yang sulit karena berbagai faktor pendukung dianggap sebagai pertanyaan yang diketahui. Tentu saja, tidak semua hal dalam kehidupan nyata diketahui dengan pasti (Pasolong, 2023).

Keputusan mahasiswa dalam memilih kos tidak muncul secara tiba-tiba, melainkan merupakan hasil dari serangkaian proses pertimbangan yang kompleks.

Menurut Kotler dan Amstrong (2012), Ada lima langkah yang harus dilakukan dalam membuat keputusan pembelian: mengidentifikasi kebutuhan, mencari informasi, mempertimbangkan pilihan, melakukan pembelian, dan mengevaluasi pembelian setelah dilakukan. Model ini sangat relevan bagi mahasiswa yang memilih kos.

Sebagai contoh, pada tahap pengenalan kebutuhan, mahasiswa menyadari bahwa mereka memerlukan tempat tinggal selama masa studi, khususnya jika berasal dari luar daerah. Pada tahap pencarian informasi, mereka akan mulai mengumpulkan informasi mengenai berbagai kos yang tersedia, baik dari teman, media sosial, atau kunjungan langsung. Pada tahap evaluasi alternatif, mahasiswa akan mulai membandingkan lokasi kos (apakah dekat kampus atau tidak), harga sewa (apakah sesuai kemampuan), serta fasilitas yang ditawarkan (apakah memadai untuk mendukung aktivitas belajar). Selanjutnya, pada tahap keputusan pembelian, mahasiswa membuat pilihan akhir berdasarkan pertimbangan tadi. Terakhir, pada tahap evaluasi pasca pembelian, mereka akan menilai apakah keputusan memilih kos tersebut tepat atau perlu dievaluasi ulang, misalnya untuk berpindah kos pada semester berikutnya.

Model lima tahap ini mengilustrasikan bahwa pemilihan kos adalah bagian dari proses pengambilan keputusan konsumen, bukan semata tindakan instan. Maka dari itu, teori pengambilan keputusan menjadi sangat penting untuk menjelaskan bagaimana mahasiswa membuat keputusan rasional atau emosional dalam menentukan tempat tinggal. Proses pengambilan keputusan ini juga tidak bisa dilepaskan dari nilai-nilai keislaman. Islam mendorong umatnya untuk

bermusyawarah, mempertimbangkan dengan matang, dan bertawakal setelah menentukan pilihan. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Ali Imran/3: 159 berikut:

فِيمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لَئِن لَّيْتُمْ لَهُمْ وَلَوْ كُنْتُمْ فِظًا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضْتُمْ مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ  
وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

“Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu karena itu ma'afkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.”

Pengambilan keputusan secara umum adalah proses memilih dari berbagai pilihan potensial dengan harapan dapat membuat pilihan yang bijak dan memuaskan. Siswa harus mempertimbangkan beberapa hal untuk memperoleh asrama yang sesuai dengan preferensi mereka. Ketika seorang mahasiswa ingin menyewa tempat tinggal yang dekat dengan kampus, selain mempertimbangkan jarak dari rumah dan sewa, mahasiswa tersebut tentunya juga akan mempertimbangkan fasilitas apa saja yang tersedia disekitar tempat tinggal tersebut (Annisa & Salsa Khairina, 2021). Beberapa faktor-faktor diantaranya seperti harga sewa, fasilitas yang disediakan penyedia kos, juga lingkungan sekitar kos yang akan dihuni. Setiap kos akan menawarkan fasilitas beragam, contohnya ketersediaan tempat parkir, jaringan Wi-Fi, kamar mandi dalam kamar, bahkan ada yang sudah memenuhi fasilitas dengan berbagai perlengkapan seperti tempat tidur, lemari, meja belajar, dan fasilitas lainnya sehingga calon penyewa tidak terlalu repot memikirkan urusan perlengkapan sebagian barang kebutuhan.

Harga dan fasilitas merupakan hubungan yang berbanding lurus. Biaya akan bertambah seiring dengan kelengkapan fasilitas yang disediakan. Begitu pula dengan biaya sewa yang ditetapkan oleh penyedia jasa kos, semakin sedikit fasilitas yang ditawarkan, maka biaya sewa kos pun akan semakin murah. Ketika memilih kos, tentu saja biaya menjadi salah satu faktor yang perlu diperhatikan. Karena tidak semua orang tua berpenghasilan besar dan sanggup membayar harga sewa kos yang diberikan, maka pemilihan kos akan disesuaikan dengan pendapatan masing-masing orang tua.

Kondisi lokasi sekitar kos tidak akan luput dari pertimbangan sebelum mengambil keputusan memilih kos. Sebagai tempat tinggal, kos diharapkan dapat memiliki lingkungan yang aman, sehat dan nyaman. Tipe lokasi kos yang ideal serta dapat menunjang kebutuhan mahasiswa ialah yang dekat dengan kampus, toko ATK dan fotokopi, tempat makan atau warung, pasar, juga tempat-tempat penunjang lainnya. Sebagian mahasiswa lebih memilih kos dengan nuansa yang kondusif untuk belajar baik yang lebih kekinian, dekat keramaian, maupun tempat yang tenang sesuai kenyamanan tiap orang (Sampuju, 2018).

Keputusan mahasiswa dalam memilih kos dapat dikaji sebagai bagian dari perilaku ekonomi konsumen, di mana individu melakukan pertimbangan rasional saat akan mengalokasikan sumber daya (uang, waktu, dan kenyamanan) untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Pada pembahasan ini, rumah kos menjadi objek ekonomi karena melibatkan proses pertukaran nilai (harga dan manfaat), serta menjadi bagian dari pengeluaran tetap mahasiswa selama masa studi. Pada beberapa literatur penelitian sebelumnya, ditemukan bahwa faktor lokasi, harga,

dan aspek lain seperti fasilitas atau promosi memiliki pengaruh terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos. Contohnya, penelitian oleh Asri Novitasari (2024) mengemukakan bahwa lokasi dan harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa memilih indekos, dengan *word of mouth* sebagai variabel intervening. Sementara itu, penelitian Rida Melani (2020) lebih menekankan pengaruh gaya hidup, pengetahuan, dan keluarga dalam perspektif ekonomi Islam.

Penelitian lain yang dilakukan Muhammad Husen (2020) mengidentifikasi bahwa faktor produk (fasilitas), harga, lokasi, dan promosi memiliki pengaruh secara simultan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos. Ketiga penelitian ini memperkuat pemahaman bahwa pemilihan tempat tinggal mahasiswa bukan hanya didasarkan pada satu aspek, tetapi dipengaruhi oleh kombinasi faktor ekonomi dan preferensi personal. Tentu kebutuhan konsumsi dalam bentuk tempat tinggal masyarakat atau individu, termasuk mahasiswa berbeda-beda (Abadia & Wahyudi, 2023).

Namun, dari tiga kajian tersebut, belum banyak penelitian yang secara langsung dan terfokus meneliti tiga variabel utama (lokasi, harga, dan fasilitas) secara simultan dan parsial dalam konteks mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin. Penelitian-penelitian terdahulu umumnya menambahkan variabel lain seperti *word of mouth*, promosi, atau faktor keluarga yang memperluas cakupan akan tetapi kurang memberikan gambaran terfokus mengenai hubungan inti antar faktor dasar saat pengambilan keputusan. Maka dari itu penelitian ini memiliki kebaruan (*novelty*) dalam hal pendekatan variabel yang lebih sederhana namun spesifik,

serta memperhatikan konteks lokal mahasiswa UIN Antasari sebagai subjek yang belum banyak dikaji. Penelitian ini juga mengintegrasikan teori perilaku konsumen pada pengambilan keputusan yang menjelaskan bagaimana mahasiswa mempertimbangkan berbagai faktor ketika akan memilih kos, sehingga mampu memberikan kontribusi teoritis maupun praktis yang lebih relevan bagi pemilik kos beserta mahasiswa. Sesuai dengan pembahasan sebelumnya, pemilihan kos bukan hanya persoalan sosial, melainkan juga mencerminkan aktivitas ekonomi mikro yang relevan untuk diteliti diarah ilmu ekonomi. Setelah melihat realitas tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin ketika memilih kos dengan judul “Pengaruh Lokasi, Harga, dan Fasilitas terhadap Keputusan Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam Memilih Kos”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah lokasi, harga, dan fasilitas berpengaruh secara simultan terhadap keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos?
2. Apakah lokasi, harga dan fasilitas berpengaruh secara parsial terhadap keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah disampaikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh simultan lokasi, harga, dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial lokasi, harga dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos.

### **D. Signifikansi Penelitian**

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk pengembangan kajian perilaku konsumen, terutama pada konteks pengambilan keputusan mahasiswa sebagai konsumen jasa kos. Penelitian ini memperkuat teori-teori yang membahas faktor-faktor penentu keputusan pembelian sekaligus pemilihan tempat tinggal.
2. Secara praktis penelitian ini dapat membantu pengusaha kos agar lebih memahami kebutuhan dan preferensi mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos. Penelitian ini juga dapat membantu mahasiswa untuk membuat keputusan yang tepat saat akan memilih kos sehingga meningkatkan kepuasan dan kualitas hidup mereka ketika menempuh pendidikan.

## E. Sistematika Penulisan

Uraian isi dari setiap bab dalam penelitian ini secara singkat dijelaskan pada sistematika penulisan. Tujuannya ialah agar mempermudah dan lebih terarah dalam memahami hal-hal yang kemudian dijabarkan.

**Bab I** adalah pendahuluan. Bab ini akan memberikan informasi terkait latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, dan sistematika penulisan.

**Bab II** berisikan landasan teori. Bab ini menyajikan informasi mengenai teori-teori yang berkaitan dengan pembahasan penelitian, yakni teori terkait perilaku konsumen, lokasi, harga, dan fasilitas yang kemudian diselaraskan dengan teori ekonomi syariah.

**Bab III** menjelaskan tentang metode penelitian. Pada bab ini akan digambarkan informasi deskriptif tentang penelitian dan bagaimana pelaksanaannya; jenis, pendekatan dan lokasi, subjek dan objek penelitian, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan metode analisis, tahapan penelitian, pengolahan data, serta skala pengukuran yang digunakan.

**Bab IV** mengemukakan hasil dan pembahasan dari penelitian. Bab ini akan memberikan penjelasan terkait Gambaran umum, analisis, dan pembahasan penelitian. Orientasi dari bahasan akan mengarah pada pengaruh lokasi, harga, dan fasilitas terhadap

keputusan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin dalam memilih kos.

**Bab V** ialah penutup. Pada bab ini akan diungkapkan simpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Bab ini sekaligus akan menyajikan saran terkait dengan penelitian.