

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kos merupakan suatu tempat tinggal sementara dengan membayar biaya tertentu dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Fasilitas pendidikan semakin marak di hampir seluruh daerah di Indonesia, khususnya di kalangan akademisi di perguruan tinggi negeri maupun swasta. Seiring dengan perkembangannya, semakin banyak rumah atau bangunan unik yang menyediakan layanan kos-kosan bagi mahasiswa yang membutuhkan. Layanan ini tidaklah gratis karena memerlukan pembayaran berkali-kali untuk setiap periodenya, yang ditentukan secara bulanan atau tahunan.

Setiap individu yang membutuhkan kos-kosan harus bisa cermat dan bijak dalam memilih kos-kosan untuk ditempati. Intinya, proses pengambilan keputusan ini melibatkan pemilihan dari berbagai pilihan dengan harapan mencapai kesimpulan yang baik dan memuaskan. Calon penghuni kos dapat mempertimbangkan sejumlah aspek sebelum memilih rumah kos untuk menemukan yang sesuai dengan preferensi mereka. Fasilitas kos, harga sewa kos, bahkan lingkungan sekitar kos adalah beberapa variabel menjadi perhatian.

Manusia sendiri selalu hidup secara bersisoal, baik yang menyenangkan maupun yang tidak menyenangkan. Karena semua makhluk hidup saling berinteraksi untuk bertahan hidup, baik yang mempengaruhi maupun yang dipengaruhi, faktor lingkungan sangat berpengaruh terhadap keputusan seseorang dalam memilih tempat kos. Menurut Suryabrata dalam majalah Jondri, lingkungan merupakan suatu yang keberadaannya di luar diri individu, dan dalam segala tindakannya,

individu berelasi dengan lingkungannya, baik secara tidak langsung atau secara langsung.¹

Kondisi tempat tinggal merupakan suatu faktor yang dapat memengaruhi keputusan pekerja dan mahasiswa. Rumah kos harus mampu menyediakan lingkungan yang aman, sehat, dan nyaman karena merupakan lokasi tempat tinggal. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam lingkungan kos, seperti jarak tempat kerja atau universitas, tempat makan, tempat cuci, tempat fotokopi, pusat perbelanjaan, atau tempat hiburan lainnya. Lingkungan di sekitar kos juga wajib diperhatikan. Lingkungan yang tidak nyaman selain akan mempengaruhi kesehatan mental dapat juga mempengaruhi resiko kriminal yang dapat terjadi. Untuk itu mencari lingkungan kos yang nyaman merupakan suatu hal yang harus diperhitungkan.

Selain menentukan lingkungan, fasilitas juga menjadi faktor pengambilan keputusan dalam memilih kos. Fasilitas merupakan sesuatu yang dianggap sebagai suatu sarana untuk menggapai tujuan dalam memenuhi suatu kebutuhan. Fasilitas dalam sebuah lingkungan merupakan suatu materi atau aktivitas yang dirujukan untuk memenuhi kebutuhan seorang individu atau suatu kelompok dalam lingkungan hidup yang ditempati.²

Fasilitas yang disediakan oleh kos-kosan pun beragam, di antaranya adalah tersedianya wifi yang memadai, tempat parkir, bahkan kamar kos dengan banyak fasilitas mulai dari tempat tidur, lemari pakaian, hingga meja belajar. Dengan begitu, calon penghuni kos hanya tinggal membawa pakaian saja dan tak perlu repot-repot memindahkan

¹ Jondri Josias Toisuta, Pengaruh Lingkungan Kos-Kosan terhadap Motivasi Belajar Mahasiswa STAKPN AMBON, *Jurnal Pendidikan Agama Kristen*, Vol. IV, No. 2, h. 50.

² Wahyu Ario P, dkk., (ed.) *Data Kependudukan Dalam Pemenuhan Fasilitas Sosial dan Ekonomi: Studi Kota Medan*, (Medan: CV. Merdeka Kreasi Group, 2023), h. 21.

perabotan yang dibutuhkan. Pada penelitian Sartika dan Sjendry pada tahun (2015) di Kota Manado mendapatkan hasil variabel fasilitas yang berpengaruh secara signifikan pada kepuasan konsumen pada pengguna jasa Hotel Yuta di Kota Manado.³

Dalam menyampaikan kualitas layanan, harga adalah hal yang krusial. Salah satu pertimbangan utama bagi pelanggan saat memilih produk atau layanan yang akan dibeli adalah harga. Kekuatan antara penawaran dan permintaan merupakan elemen terpenting dalam pembentukan harga. Jika jumlah yang ditawarkan dan jumlah yang diminta untuk suatu barang atau layanan sama, penawaran dan permintaan akan seimbang pada harga pasar.

Biaya sewa merupakan faktor yang perlu diperhatikan dalam memilih rumah kos untuk disewa. Harga, sebagaimana didefinisikan oleh Kotler (2001) dalam Budi H (2012) merupakan besaran uang yang bersedia dibayar oleh konsumen dalam memperoleh manfaat dari suatu jasa maupun barang. Sebaliknya, harga didefinisikan oleh Swastha (1998) merupakan jumlah uang (ditambah produk jika memungkinkan) yang digunakan guna mendapatkan keuntungan dari barang atau jasa. Definisi ini yang diberikan di atas harga merupakan banyaknya uang yang harus dibayarkan konsumen terhadap barang dan jasa maupun barang yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka.⁴

Fasilitas dan harga saling berkaitan secara langsung. Harga yang ditawarkan akan semakin meningkat seiring dengan kelengkapan fasilitas yang ditawarkan. Demikian sebaliknya, harga sewa yang dibayarkan semakin rendah, maka fasilitas yang disediakan oleh penyedia jasa kos

³ Sartika Moha dan Sjendry Loindong, Analisis Kualitas Pelayanan dan Fasilitas Terhadap Kepuasan Konsumen Pada Hotel Yuta Di Kota Manado, *Jurnal EMBA*, ISSN 2303-1174, Vol. 4, No. 1, h. 582.

⁴ Budi Hartono, *Ekonomi Bisnis Perternakan*, (Malang: UB Press, 2012), h. 176.

semakin sedikit. Dalam memilih kos, biaya kos juga harus diperhatikan. Mengingat harga merupakan sesuatu yang diberikan sebagai imbalan atas suatu produk atau jasa. Taufan Hidayat (2018) menemukan bahwa harga merupakan suatu variable berpengaruh positif pada keputusan pembelian konsumen di Magelang.⁵

Kemajuan ilmu pengetahuan dan juga teknologi yang pesat dan persaingan bisnis yang semakin ketat, perekonomian masyarakat akan ikut terpengaruh. Hal ini dikarenakan perkembangan zaman yang begitu pesat, akan mempengaruhi minat konsumen dalam memilih jasa atau barang yang sesuai dengan kebutuhannya. Konsumen dalam menilai suatu jasa akan mempertimbangkan jasa atau barang yang sangat mampu memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Maka dari itu penyedia jasa harus lebih memahami preferensi konsumen agar konsumen tertarik dan memutuskan untuk menggunakan jasanya.

Jakarta merupakan pusat bagi para pencari kerja dan menjadi pusat kegiatan bisnis, sehingga banyaknya lapangan pekerjaan yang ditawarkan.⁶ Hal inilah yang melatarbelakangi banyaknya pendatang dari luar kota untuk mencari pekerjaan dan menuntut ilmu. Tentunya sebagai pendatang mereka membutuhkan tempat beristirahat guna melepas rasa lelah setelah beraktivitas. Banyak tempat yang bisa menjadi alternatif pilihan untuk tinggal selama bekerja di ibu kota. Diantaranya hotel, apartemen, kontrakan, kamar kost, dan lain-lain. Dari semua pilihan yang ada, kamar kost lah yang paling banyak diminati oleh para pekerja ataupun mahasiswa.

⁵ Taufan Hidayat, Analisis Pengaruh Produk, Harga, Promosi, dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian, *Jurnal Ilmu Manajemen*, Vol. 17, No. 2, 2020, h. 100.

⁶ NK Debila, "5 Kota Pilihan Teratas Masyarakat Indonesia untuk Bekerja, Jakarta dan Surabaya Masih Terfavorit", <https://bit.ly/3YUuzJs>, diakses pada 16 Feb. 2023 pukul 22.00 WIB.

Dalam penelitian ini penulis meneliti lebih spesifik di Jakarta Barat tepatnya daerah Kelapa Dua, karena di daerah tersebut terdapat banyak gedung perkantoran, gedung industri, mall, universitas, sekolah dan lain sebagainya. Dengan adanya berbagai tempat tersebut, minat seseorang untuk mencari dan memilih rumah kos dapat dikatakan cukup banyak. Maka dari itu, penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui pengambilan keputusan seseorang dalam memilih kosannya dari aspek lingkungan, fasilitas dan harga

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis ingin melakukan kajian mendalam melalui sebuah penelitian untuk mengetahui beberapa aspek yang berpengaruh dalam perpindahan tempat singgah yakni rumah kos yang berjudul **“Pengaruh Lingkungan, Fasilitas, dan Harga terhadap *Switching Intention* Rumah Kos di Kelapa Dua, Jakarta Barat”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, diketahui berbagai masalah yang muncul terkait Pengaruh Lingkungan, Fasilitas, dan Harga terhadap *Switching Intention* Rumah Kos di Kelapa Dua, Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

1. Jika lingkungan, fasilitas, dan harga menjadi faktor penentu *switching intention*, mengapa masih banyak rumah kos yang kosong.
2. Faktor mana yang paling dominan dalam menentukan *switching intention*.
3. Seberapa besar pengaruh lingkungan, fasilitas, dan harga terhadap *switching intention* rumah kos.
4. Strategi pemasaran yang apa yang dapat dilakukan oleh penyedia kos untuk menurunkan tingkat *switching intention* penyewa.

5. Strategi pemasaran apa yang dapat dilakukan penyedia jasa agar konsumen menarik untuk beralih.

C. Batasan Masalah

Agar masalah penelitian dapat menghasilkan analisis yang baik, masalah tersebut harus dibatasi agar tidak meluas. Batasan masalah penulis adalah Pengaruh Aspek Lingkungan, Fasilitas, dan Harga terhadap *Switching Intention* Rumah Kos di Kelapa Dua, Jakarta Barat.

D. Rumusan Masalah

Penelitian ini berfokus pada pengaruh faktor lingkungan, fasilitas, dan biaya terhadap *switching intention* rumah kos. *Switching intention* menjadi variabel dependen pada penelitian yang dilakukan ini, sedangkan faktor lingkungan, fasilitas, dan biaya merupakan variabel independen. Permasalahan ini di angkat dan akan diteliti dapat dijabarkan sebagai berikut berdasarkan uraian latar belakang permasalahan.:

1. Apakah lingkungan berpengaruh secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat?
2. Apakah fasilitas berpengaruh secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat?
3. Apakah harga berpengaruh secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat?
4. Apakah lingkungan, fasilitas, dan harga berpengaruh secara simultan terhadap *Switching Intention* Rumah Kos di Kelapa Dua Jakarta Barat?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di jabarkan di atas, oleh karena itu tujuan dari penelitian ini penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh lingkungan secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh fasilitas secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh harga secara parsial terhadap *switching intention* rumah kos di Kelapa Dua Jakarta Barat.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh lingkungan, fasilitas, dan harga secara simultan terhadap *Switching Intention* Rumah Kos di Kelapa Dua Jakarta Barat.

F. Manfaat/Signifikan Penelitian

Manfaat dan relevansi penelitian secara teoritis dan praktis dibagi menjadi dua kategori:

1. Manfaat konseptual/teoritis
 - a. Mengembangkan pengetahuan dan pemahaman teoritis dan praktis penulis agar mampu menerapkan dan mencapai keseimbangan antara gagasan yang disampaikan dosen selama proses perkuliahan dengan kenyataan di lapangan.
 - b. Dapat dijadikan acuan untuk penelitian lebih lanjut, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan penelitian lain, sehingga memungkinkan penelitian yang berkelanjutan.

2. Manfaat praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan referensi pustaka atau sumbangan pemikiran bagi pihak terkait mengenai apa yang telah dituangkan dalam penelitian terkait.
- b. Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan mahasiswa yang dianggap sebagai pemikir kritis dan telah menguasai teori ilmunya dapat memberikan sumbangan pemikiran atau saran dari hasil penelitian yang dilakukan di lingkungan tersebut yang bermanfaat bagi kemajuan dan keberhasilan usaha.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyelesaikan sebuah proyek penelitian, studi, atau karya tulis, diperlukan penulisan yang metodis. Sangat penting untuk memperhatikan sistematika penulisan agar produk akhir dapat tersusun rapi dan logis. Oleh karena itu, penulis menyusun sistematika penulisan dengan cara sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan

Berisi informasi latar belakang yang menjelaskan kesulitan yang akan diteliti baik secara umum maupun secara eksplisit, membahas masalah dalam perumusan masalah, dan mengumpulkan tujuan penelitian, yang merupakan tujuan utama yang ingin dicapai. Selain itu, keunggulan penelitian dan metodologi penulisannya diuraikan dalam bab ini..

Bab II: Kajian Pustaka

Memberikan penjelasan umum tentang bagaimana faktor lingkungan, fasilitas, dan biaya memengaruhi niat untuk pindah ke

rumah kos. dan menjelaskan penelitian yang relevan serta temuan yang selaras dengan kerangka konseptual.

Bab III: Metode Penelitian

Objek penelitian, jenis penelitian, tipe dan sumber data, metode pengumpulan data, definisi operasional variabel, dan metodologi analisis data semuanya dibahas dalam bab ini.

Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas isu-isu yang diangkat dalam rumusan masalah dan memberikan gambaran umum tentang objek studi, temuan penelitian, dan hasil serta pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB V: Penutup

Bab ini mencakup rekomendasi untuk penelitian lebih lanjut serta kesimpulan yang diambil dari temuan penelitian.