

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok sebagai keberlangsungan hidup manusia. Kebutuhan primer meliputi pakaian, makanan serta tempat tinggal atau rumah. Dengan demikian, kebutuhan yang sangat penting yang harus dimiliki setiap manusia adalah tempat tinggal atau rumah. Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi setiap individu khususnya mahasiswa yang sedang kuliah ataupun para karyawan yang berada di luar kota domisilinya.

Kota Medan merupakan salah satu kota tujuan bagi kebanyakan orang dari berbagai kota untuk menempuh pendidikan ataupun karir. Khususnya daerah Kecamatan Medan Area yang merupakan pusat dari Kota Medan. Salah satu pusat keramaian di Kecamatan Medan Area yaitu di Jalan Thamrin, dimana terdapat pusat perbelanjaan, pusat perbankan, pusat pendidikan, daerah perkantoran, dan lain-lain. Oleh karena lokasi yang sangat strategis, bangunan di Jalan Thamrin ini banyak dijadikan tempat kost-kostan.

Kost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Tempat kost memiliki fungsi yang sama dengan rumah, dimana fungsi kost-kostan adalah sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang sedang kuliah ataupun para karyawan yang pada umumnya berasal dari luar kota. Bagi mahasiswa atau para karyawan yang hidup sendiri di perantauan, menyewa tempat kost adalah pilihan terbaik dibandingkan menyewa rumah karena untuk hidup seorang diri hanya cukup sebuah kamar yang tidak terlalu luas terlebih karena lebih efisien dalam hal fasilitas seperti *laundry*, dapur, Wi-Fi, perabot yang telah tersedia seperti tempat tidur, lemari, alat dapur, kipas angin atau pendingin ruangan, dan lain-lain. Tetapi menyewa rumah bisa menjadi pilihan terbaik jikalau ada teman atau kerabat dalam jumlah banyak yang siap untuk tinggal bersama karena biaya sewa yang tinggi bisa ditanggung bersama-sama.

Salah satu kost di Jalan Thamrin yang dipertimbangkan sebagai pilihan tempat kost yang layak dipilih adalah tempat kost yang terletak di Jalan Thamrin No. 90A, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area. Kost di Jalan Thamrin No. 90A memiliki bangunan berupa ruko dengan ukuran 4x20 m. Kost tersebut terdiri dari 4 lantai dimana semua lantai memiliki kamar kost. Total kamar sebanyak 13 kamar yang dihuni oleh 57 orang dengan luas kamar kira-kira 5x3 m.

Keputusan menjadi suatu hal yang sangat penting karena dapat menentukan seseorang dalam mencapai tujuan tertentu [1]. Dalam melakukan keputusan memilih, seseorang harus menentukan pilihan dari beberapa alternatif untuk menetapkan suatu tindakan dalam mencapai tujuan yang diinginkan. Alternatif yang dipilih seseorang tentunya merupakan alternatif terbaik yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Seperti halnya dalam memilih kost, terdapat pilihan dari beberapa alternatif kost yang layak dipilih dan beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih tempat kost seperti lokasi yang strategis, keamanan suatu tempat tinggal, lingkungan kost yang kondusif, fasilitas yang memadai, pelayanan yang baik, perbandingan harga sewa, pendapatan seseorang, bahkan memilih tempat kost berdasarkan referensi dari keluarga atau teman, sehingga akan mendapatkan keputusan pemilihan kost yang terbaik

Lokasi merupakan salah satu faktor penting yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat kost. Lokasi diharapkan dapat mudah diakses atau dicapai karena dapat mempengaruhi kualitas kehidupan seseorang. Keputusan seseorang dalam memilih tempat kost didasari oleh faktor lokasi dimana sebagai dasar pertimbangan dalam memilih tempat kost dapat dilihat dari lokasinya yang strategis. Lokasi yang strategis harus mudah dijangkau baik oleh kendaraan umum, taksi, dan transportasi *online* lainnya. Tempat kost yang berlokasi di Jl. Thamrin No. 90A memiliki lokasi yang strategis dimana dekat dengan fasilitas umum seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah perkantoran, jasa pelayanan perbankan, *shopping center*, pelayanan pemerintah, jasa profesional, bahkan perpaduan dari semua kegiatan.

Keamanan merupakan keadaan dimana seseorang bebas dari rasa takut dan bebas dari segala bahaya. Sebuah tempat tinggal harus aman dari segala bahaya ataupun tindak kriminal seperti pencurian maupun tindak kekerasan dari orang yang

tidak bertanggung jawab. Lembaga survei terkemuka, Indonesia Research Center (IRC) merilis 10 kota paling tidak aman di Indonesia. Berdasarkan hasil survei yang dirilis, Kota Medan menempati urutan pertama dengan tingkat keamanan sebesar 3,2% [2]. Survei ini sangat selaras dengan kondisi Kota Medan yang sangat rawan, mulai dari aksi kejahatan begal, kejahatan narkoba, pencurian, bentrok antar organisasi, premanisme, hingga aksi teror, semua itu berpadu menjadi satu ancaman serius bagi stabilitas keamanan Kota Medan. Oleh karena itu, keputusan seseorang dalam memilih suatu tempat kost juga harus didasari oleh keamanan suatu tempat kost dimana tempat tinggal yang baik dipengaruhi oleh lingkungan sekitarnya. Kost di Jl. Thamrin No. 90A berada di area keramaian, dimana bukan suara gaduh yang mengganggu kenyamanan di tempat kost tetapi banyak orang dan kendaraan berlalu-lalang di sekitar tempat kost pada malam hari. Hal ini penting karena tempat yang ramai memperkecil kemungkinan terjadinya tindak kriminal.

Kondisi lingkungan tempat tinggal merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat kost. Lingkungan tempat kost yang mendukung seperti lingkungan kost yang bersih, lingkungan yang kondusif untuk beristirahat dan belajar, lingkungan kost yang dekat dengan aksesibilitas yang diperlukan merupakan hal yang akan menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih tempat kost. Sebagai wadah kehidupan, Lingkungan tempat kost di Jl. Thamrin No. 90A memberikan sebuah lingkungan binaan yang aman, sehat, nyaman, serta dekat dengan aksesibilitas yang diperlukan.

Fasilitas merupakan suatu bentuk pelayanan perusahaan terhadap konsumennya guna memenuhi kebutuhan konsumen, sehingga dapat meningkatkan kepuasan konsumen. Seperti halnya bentuk pelayanan dari pemilik kost terhadap penghuni kost yaitu dengan memberikan fasilitas-fasilitas yang mendukung sehingga dapat menunjang kenyamanan penghuni kost. Semakin banyak fasilitas yang disediakan akan menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih tempat kost. Seperti fasilitas kamar kost di Jl. Thamrin No. 90A, ukuran kamar beragam sesuai dengan kapasitas orang yang menempati kamar. Untuk kamar yang berukuran 6x4 m dihuni oleh 5-6 orang sedangkan kamar dengan ukuran 4x3 m dihuni oleh 4 orang. Di dalam kamar, terdapat tempat tidur bertingkat dengan ukuran kasur 90x180 cm, lemari pakaian, meja belajar, televisi, dan kamar mandi. Fasilitas yang disediakan

tempat kost di Jl. Thamrin No. 90A lainnya seperti fasilitas tempat parkir yang aman, rak sepatu, mesin cuci dan tempat menjemur pakaian, daya listrik yang memadai, kebersihan dan ketersediaan air, Wi-Fi, serta AC 24 jam dan fasilitas lebih lainnya yang akan menjadi suatu daya tarik dalam memutuskan untuk menyewa kost tersebut.

Pelayanan adalah kegiatan pemberian jasa dari satu pihak kepada pihak lainnya. Pelayanan yang baik adalah pelayanan yang dilakukan dengan ramah tamah, adil, cepat, tepat, dan dengan etika yang baik sehingga memenuhi kebutuhan dan kepuasan bagi yang menerimanya [3]. Pelayanan yang baik akan mendukung seseorang dalam memilih suatu tempat kost karena respon yang tanggap dan keramahan dari pemilik kost akan memberikan suatu kepuasan kepada penghuni kost. Seperti pelayanan dari kost Jl. Thamrin No. 90A yang sangat memadai sesuai dengan yang dibutuhkan seperti cuci pakaian, cuci kamar mandi, kebersihan kost, keramahan dari pemilik kost, respon dari pemilik kost terhadap kerusakan fasilitas kost.

Harga merupakan sejumlah uang yang diserahkan konsumen atas manfaat-manfaat yang diterima karena menggunakan barang atau jasa. Harga dan fasilitas memiliki hubungan yang berbanding lurus. Semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka akan semakin tinggi pula harga yang akan ditawarkan. Dalam memilih suatu tempat kost, seseorang akan melihat harga yang ditawarkan oleh pemilik kost dan fasilitas yang disediakan. Indikator harga sewa kost meliputi harga sewa kost yang terjangkau, harga sewa kost yang sesuai dengan fasilitas yang diberikan, adanya diskon, dan harga sewa kost yang dapat dibayar per bulan [4]. Harga sewa kost di Jl. Thamrin No. 90A ini memiliki harga yang beragam sesuai dengan jumlah penghuni kamar kost tersebut. Harga sewa per bulan yang ditawarkan oleh pemilik kost untuk kamar yang dihuni oleh 4-5 orang yaitu sebesar Rp. 3.000.000,- sedangkan harga sewa kamar kost yang dihuni oleh 6 orang yaitu sebesar Rp. 3.600.000,-. Harga yang ditawarkan tentunya sesuai dengan fasilitas yang disediakan dan diperlukan oleh penghuni kost sehingga akan menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih kost tersebut.

Keputusan individu untuk menyewa sebuah tempat kost tidak terlepas dari pendapatan yang diperoleh setiap bulannya sehingga kemampuan atau daya sewa

yang dimiliki sebanding dengan harga tempat kost yang ditawarkan. Pemilihan kost akan disesuaikan dengan pendapatan seseorang, karena tidak semua orang mempunyai pendapatan yang cukup untuk membayar sewa kost yang ditawarkan oleh pihak penyedia jasa kost tersebut.

Referensi merupakan bahan informasi atau bahan rujukan yang terpercaya dan bisa digunakan sebagai dukungan untuk memperoleh informasi yang lebih baik. Dalam memilih tempat kost, biasanya referensi didapat dari teman satu kerja ataupun teman satu kampus. Referensi yang diberikan tentu karena adanya rasa nyaman dan puas dalam menempati tempat kost tersebut. Referensi yang diberikan oleh penghuni kost di Jl. Thamrin No. 90A didukung oleh lokasi yang strategis, kenyamanan dan keamanan tempat kost, fasilitas yang memadai seperti AC 24 jam, dan lain sebagainya yang menjadi faktor pendukung dalam memilih tempat kost tersebut.

Berdasarkan masalah yang diuraikan di atas maka penulis ingin melakukan penelitian dengan mengambil judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih Tempat Kost (Studi Kasus Pada Penghuni Kost Jl. Thamrin No. 90A)”

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat juga dirumuskan masalah yaitu :

1. Apakah faktor lokasi berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
2. Apakah faktor keamanan berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
3. Apakah faktor lingkungan berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
4. Apakah faktor fasilitas berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
5. Apakah faktor pelayanan berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
6. Apakah faktor harga berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
7. Apakah faktor pendapatan berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?
8. Apakah faktor referensi berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?

9. Apakah faktor lokasi, keamanan, lingkungan, fasilitas, pelayanan, harga, pendapatan, dan referensi berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost?

### 1.3. Ruang Lingkup

Agar pembahasan masalah lebih terarah maka penulis memberikan batasan permasalahan pada penelitian ini. Adapun ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Variabel bebas : Lokasi ( $X_1$ ), Keamanan ( $X_2$ ), Lingkungan ( $X_3$ ), Fasilitas ( $X_4$ ), Pelayanan ( $X_5$ ), Harga ( $X_6$ ), Pendapatan ( $X_7$ ), dan Referensi ( $X_8$ )
2. Variabel terikat : Keputusan Memilih Tempat Kost (Y)
3. Objek penelitian : Penghuni kost Jl. Thamrin No. 90A
4. Periode penelitian : Tahun 2018-2019

### 1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor lokasi terhadap keputusan memilih tempat kost.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor keamanan terhadap keputusan memilih tempat kost.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor lingkungan terhadap keputusan memilih tempat kost.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor fasilitas terhadap keputusan memilih tempat kost.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor pelayanan terhadap keputusan memilih tempat kost.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor harga terhadap keputusan memilih tempat kost.
7. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor pendapatan terhadap keputusan memilih tempat kost.

8. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor referensi terhadap keputusan memilih tempat kost.
9. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor lokasi, keamanan, lingkungan, fasilitas, pelayanan, harga, pendapatan, dan referensi berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost.

### 1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini dapat dilihat dari segi teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi peneliti selanjutnya dalam hal yang berkaitan dengan faktor-faktor keputusan dalam memilih tempat kost.

2. Manfaat praktis

Melalui penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan dan bahan pertimbangan oleh pemilik kost untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan memilih tempat kost.

### 1.6. Originalitas Penelitian

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya dengan judul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost” yang dilakukan pada tahun 2012 [5].

Perbedaan penelitian sebelumnya dengan yang penelitian lakukan adalah:

1. Penelitian tersebut menggunakan variabel pelayanan, fasilitas, lingkungan, keamanan, lokasi, reputasi, harga, dan referensi. Sedangkan pada penelitian ini peneliti menambahkan variabel pendapatan karena keputusan individu untuk menyewa sebuah tempat kost tidak terlepas dari pendapatan yang diperoleh setiap bulannya. Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode. [6]. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh seseorang, maka semakin tinggi pula kesejahteraan hidupnya. Apabila seseorang memiliki pendapatan yang tinggi maka akan lebih mudah memilih tempat kost yang memiliki fasilitas yang

lengkap dengan harga yang sedikit mahal. Oleh sebab itu, setiap orang harus mempunyai pendapatan yang cukup untuk membayar sewa kost yang ditawarkan oleh pemilik kost tersebut.

2. Penelitian tersebut menggunakan objek penelitian mahasiswa Universitas Udayana yang tinggal di rumah kost di daerah Bukit Jimbaran dan Denpasar yang masih aktif kuliah yaitu angkatan 2008-2011. Sedangkan penelitian ini dilakukan dengan objek seluruh penghuni kost Jl. Thamrin No. 90A.
3. Penelitian tersebut menggunakan metode analisis faktor dimana hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor reputasi tidak memenuhi kriteria nilai eigen sehingga faktor reputasi tidak berpengaruh terhadap keputusan memilih tempat kost. Sedangkan penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linear berganda untuk mengetahui ketergantungan variabel terikat dengan variabel bebas. Kemudian akan dilakukan uji hipotesis untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan dan parsial. Alasan peneliti menggunakan metode analisis linear berganda dan uji hipotesis karena peneliti ingin melanjutkan penelitian sebelumnya dimana pada penelitian sebelumnya hanya melakukan uji faktor.
4. Penelitian tersebut dilakukan pada tahun 2012 dan yang peneliti lakukan adalah di tahun 2018-2019

UNIVERSITAS  
MIKROSKIL