

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan dunia bisnis sekarang ini sudah menjamur di mana-mana. Apalagi bisnis jasa, sekarang ini sudah banyak usaha jasa yang ditawarkan mulai dari jasa antar-jemput barang, makanan, taksi online, motor online dan serba online. Tapi itu semua tidak bisa menjamin untuk jangka panjang. maka dari itu pebisnis harus pintar-pintar dalam memilih usaha jasa. Untuk itu usaha tempat kos sering dipilih karena mempunyai hidup yang relatif panjang atau bisa dikatakan bisnis yang sangat menjanjikan untuk jangka panjang. Akan tetapi hal ini tidak dapat dipungkiri, pasalnya banyak para kompetitor atau pesaing didalamnya.

Tempat kos merupakan kebutuhan yang sangat penting, terutama bagi mahasiswa. Kos adalah tempat singgah sementara. Sebagai anak rantau di kota orang mahasiswa sangat membutuhkan sebuah tempat singgah sementara. Kos adalah tempat utama sebagai pengganti rumah sebenarnya. Kos adalah tempat melepas lelah setelah beraktifitas seharian. Tanpa kos mahasiswa bukanlah siapa-siapa, kecuali mereka yang mempunyai sanak keluarga yang bisa disinggahi atau tumpangi. Itupun hanya sebagian kecil saja, karena kebanyakan mahasiswa memilih kos dari pada harus bolak-balik dari rumah.

Mahasiswa di kota Semarang banyak yang dari luar kota maupun luar daerah Jawa. Tentunya ini adalah peluang besar bagi para investasi jasa tempat kos. Apalagi jumlah mahasiswa tiap tahunnya meningkat dan belum tentu

mahasiswa tersebut bisa lulus cepat maka penduduk bukan asli Semarang atau mahasiswa yang kos semakin hari semakin bertambah.

Bisa dilihat dari tabel dibawah ini jumlah mahasiswa perguruan tinggi yang kos di kota Semarang dari tahun 2012-2016.

Tabel 1.1
Jumlah mahasiswa yang kos di kota Semarang dari berbagai Universitas
Tahun 2012-2016

	Tahun				
	2012	2013	2014	2015	2016
Mahasiswa yang Kos di Kota Semarang	81.309	91.333	98.801	110.726	112.352

Sumber: Dispendukcapil kota Semarang

Dilihat dari tabel diatas menunjukkan bahwa mahasiswa yang kos di kota Semarang sangat banyak sekali dan meningkat disetiap tahunnya, ini bisa menjadi sebuah peluang besar bagi investasi jasa kos. maka sebagai pemilik jasa kos harus tau akan hal ini. Bukan hanya pemilik tetapi bagi seseorang yang sedang kebingungan akan berbisnis, lebih baik memilih bisnis usaha jasa kos, karena lebih menjanjikan dan jangka panjang. Akan tetapi persaingan dunia bisnis kos juga sudah menjamur di mana-mana. Dan banyak pesaing yang melakukan berbagai cara untuk mempertahankan penghuni dan mencari penghuni baru.

Semua Penghuni kos pasti membutuhkan sebuah keamanan, kenyamanan dalam lingkungan rumah kos. Lokasi strategis kos sangatlah diperlukan bagi penghuni kos. lokasi strategis yang meliputi akses menuju kampus, dekat atau tidaknya tempat kos dengan kampus, area parkir di tempat kos yang luas atau sempit, lalu lintas sekitar kos menuju kampus apalagi kos di kota Semarang yang terkenal macet dan banjir yang menyebabkan penghuni kos merasa tidak nyaman, karena sering kerepotan saat akan menuju kampus.

Kualitas lingkungan juga menjadi pertimbangan kedua bagi penghuni kos di kota Semarang. Kondisi lingkungan tempat tinggal merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih tempat kos (Metta, 2015), karena lingkungan yang kondusif akan sangat dipilih bagi mahasiswa. Lingkungan yang strategis ini meliputi kondisi udara. Kondisi udara di Semarang terutama Semarang bawah sangatlah panas walaupun malam hari dan penghuni kos harus membawa kipas angin atau memilih kos yang ber AC agar udara sejuk. Tidak hanya itu diluar ruangan atau di luar kos juga banyak polusi udara karena asap kendaraan. Yang kedua yaitu kenyamanan sekitar area kos. lingkungan yang bising akan sangat mengganggu bagi penghuni kos karena kesulitan untuk belajar dan ketika mengerjakan tugas akan sangat terganggu dan berdampak pada perkuliahan juga. Selain itu keamanan area kos juga sangat diperlukan pasalnya kos di Kota Semarang tak sedikit pula tindakan kriminal. Misalnya kemalingan, kerampokan atau tindakan asusila lainnya. Maka dari itu mereka memilih kos yang ada penjaganya agar aman dan jauh dari tindakan kriminal yang merugikan penghuni kos.

Lokasi strategis dan Kualitas Lingkungan ini menjadi sebuah pertimbangan bagi seorang mahasiswa yang kos di kota Semarang. Penghuni kos harus memilih tempat kos dan memutuskan untuk menempati tempat kos tersebut selama di kota Semarang lokasi strategis dan kualitas lingkungan ini sangat mempengaruhi keputusan menetap seorang penghuni kos. Keputusan untuk menetap di kos tersebut merupakan suatu tindakan pemilihan dari dua atau lebih alternatif yang ada. Setiap orang pasti pernah mempertimbangkan sesuatu hal sebelum ia

melakukan keputusan pembelian atau keputusan untuk menetap di kos tersebut. Apakah tempat yang disinggahi atau tempati tersebut sudah sesuai dengan harapan atau belum. Karna harapan mampu memuaskan hati si penghuni atau calon penghuni kos yang akan menempati kos tersebut.

Kepuasan penghuni kos timbul karna adanya keputusan pembelian atau keputusan untuk menetap yang tepat dan sesuai dengan harapan. Banyak yang menyatakan bahwa mereka merasa tidak nyaman atau tidak betah berada di kos tersebut karena lokasinya tidak strategis dan kualitas lingkungan yang tidak bagus, bisa dilihat banyaknya para penghuni kos yang sering pindah-pindah tempat kos karena masalah tersebut. Karena pasalnya tempat atau lokasi yang strategis akan sangat dipilih bagi para penghuni tersebut. Banyak daerah kota Semarang yang tidak strategis karena seringnya rob atau banjir sehingga mengakibatkan kemacetan dan kualitas lingkungan yang kurang baik, banjir dimana-mana, air bercampur dengan kotoran, semua aktivitas kuliah atau kerja jadi terganggu hal ini yang membuat penghuni kos merasa tidak nyaman dan berpindah-pindah tempat kos, mereka memilih tempat lain yang lokasinya strategis dan kualitas lingkungannya baik serta sesuai harapan dan keinginannya. Jika seperti ini terus para penghuni kos tidak nyaman dan selalu berpindah tempat dari tempat yang satu ketempat yang lainnya maka kedepanya bagi pemilik jasa tempat kos yang lokasinya tidak strategis dan kualitas lingkungannya yang buruk maka akan sangat merugi. Hal ini harus lebih difikirkan bagi pemilik jasa kos, jangan sampai para penghuni memilih tempat kos lainya yang lebih bagus, lokasinya strategis dan kualitas lingkungan yang baik. Pemilihan lokasi usaha

yang tepat akan menentukan keberhasilan usaha tersebut dimasa yang akan datang dalam penelitian Bangun (2015) lokasi yang strategis membuat konsumen lebih mudah dalam menjangkau dan juga keamanan yang terjamin. Dengan demikian, maka ada hubungan antara lokasi yang strategis dengan daya tarik penghuni untuk menetap di kos tersebut.

Hasil penelitian-penelitian terdahulu tentang kepuasan penghuni kos yang beda-beda, menarik minat peneliti untuk mencoba meneliti faktor apa saja yang mempengaruhi kepuasan penghuni kos di kota Semarang, karena belum tentu faktor-faktor ini juga berpengaruh di Daerah-daerah lainya. Kepuasan penghuni merupakan salah satu cerminan dari peningkatan hasil pendapatan pemilik kos. Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini akan membahas tentang “Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Penghuni Kos di kota Semarang (Studi Kasus pada Mahasiswa Kota Semarang) ”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan data tentang banyaknya mahasiswa yang kos di kota Semarang yang semakin hari semakin bertambah, menjadi keuntungan tersendiri bagi pemilik kos. Persaingan antar kompetitor yang semakin ketat membuat pemilik kos harus berfikir bagaimana memberikan kepuasan kepada penghuninya agar tetap singgah di rumah kos tersebut, jangan sampai penghuni kos mencari tempat lainnya yang sesuai dengan harapannya, maka sebagai pemilik kos harus tau hal apa saja yang mempengaruhi kepuasan penghuni kos. apakah faktor lokasi strategis, kualitas lingkungan dan keputusan menetap mempengaruhi kepuasan penghuni kos di kota Semarang, dari sini dapat ditarik sebuah permasalahannya yaitu:

1. Bagaimana pengaruh lokasi strategis terhadap keputusan menetap penghuni kos di kota Semarang?
2. Bagaimana pengaruh kualitas lingkungan terhadap keputusan menetap penghuni kos di kota Semarang?
3. Bagaimana pengaruh lokasi strategis terhadap kepuasan penghuni kos di kota Semarang?
4. Bagaimana pengaruh kualitas lingkungan terhadap kepuasan penghuni kos di kota Semarang?
5. Bagaimana pengaruh keputusan menetap terhadap kepuasan penghuni kos di kota Semarang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menguji:

1. Mendeskripsikan dan menganalisis pengaruh lokasi strategis terhadap keputusan menetap di kos.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis pengaruh kualitas lingkungan terhadap keputusan menetap di kos.
3. Mendeskripsikan dan menganalisis pengaruh lokasi strategis kos terhadap kepuasan penghuni kos.
4. Mendeskripsikan dan menganalisis pengaruh kualitas lingkungan terhadap kepuasan penghuni kos.
5. Mendeskripsikan dan menganalisis pengaruh keputusan menetap di kos terhadap kepuasan penghuni kos.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu baru bagi peneliti dan gambaran tentang faktor-faktor yang berhubungan dengan kepuasan penghuni kos di kota Semarang.

b. Bagi Pemilik Kos

Penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan atau informasi untuk meningkatkan pendapatan penghasilan atau cara-cara agar penghuni kos merasa puas.

c. Bagi Dunia Akademik

Diharapkan dapat memberikan kontribusi pengembangan ilmu manajemen pemasaran dan dapat dijadikan bahan penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan peningkatan kepuasan penghuni kos.