

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perguruan tinggi sebagai satuan pendidikan yang sangat memberikan peranan dalam menciptakan sumber daya manusia yang berkualitas. Semakin tinggi persaingan dan tuntutan dalam dunia kerja juga membutuhkan sumber daya manusia yang berkualitas dengan segala kompetensi yang dimiliki, sehingga mampu mengembangkan diri serta bersama-sama membangun bangsa.

Ketika menyelesaikan pendidikan menengah, banyak pelajar yang akan melanjutkan pendidikannya kejenjang yang lebih tinggi atau bangku perkuliahan agar nanti dapat bersaing di dunia kerja. Fenomena calon mahasiswa/i yang memilih untuk kuliah di kota lain terutama di UIN Raden Fatah Palembang, akan menemui masalah utama yaitu tempat mereka akan tinggal selama mereka kuliah di perguruan tinggi tersebut.

Setelah menemui masalah tersebut, maka mereka akan mulai mencari informasi rumah kost yang ada di sekitar perguruan tinggi di kota tersebut. Banyak calon mahasiswa/i UIN Raden Fatah Palembang memilih untuk tinggal di rumah kost di kawasan rawajaya. Seperti yang kita tahu kawasan rawajaya merupakan kawasan yang dekat dengan kampus namun untuk lokasi kawasan rawajaya terkenal dengan banjirnya.

Lalu bagi mahasiswa/i yang memilih tinggal di rumah kost di kawasan rawajaya apakah dikarenakan harga sewa yang cukup terjangkau, atau karena fasilitas yang memadai, dan/atau apakah karena lokasi yang dekat dengan

kampus. Bagi mahasiswa/i UIN Raden Fatah Palembang ada beberapa faktor yang dapat dipertimbangkan oleh mahasiswa/i sebelum memutuskan rumah kost mana yang akan dipilih terutama rumah kost di kawasan rawajaya.

Beberapa faktor diantaranya, mahasiswa/i memilih rumah kost dengan membandingkan harga sewa, fasilitas yang disediakan oleh pemilik rumah kost, serta lokasi rumah kost. Harga dan fasilitas rumah kost mempunyai hubungan yang berbanding lurus. Semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka akan semakin tinggi pula harga yang akan ditawarkan oleh pemilik rumah kost.

Begitupun sebaliknya, semakin minim fasilitas yang disediakan oleh pemilik rumah kost maka harga sewa yang akan ditawarkan juga rendah. Melihat semakin banyaknya properti rumah kost yang dibangun di lingkungan sekitar kampus, maka pertimbangan keputusan terhadap rumah kost yang ingin ditempati sangat penting dilakukan oleh mahasiswa/i dalam memilih rumah kost mana yang akan dipilih.

Di dalam Al-Qur'an surat Al-Hujurat ayat 6 diterangkan dalam proses pengambilan keputusan konsumen dalam arti yang lebih bersifat umum, yang artinya juga bisa diterapkan dalam segala aktifitas. Selain itu, di dalam Al-Qur'an surat Al-Hujurat juga menjelaskan tentang sikap hati-hati dalam menerima informasi apapun. Surah Al-Hujarat Ayat 6 sebagai berikut:<sup>1</sup>

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا  
بِجَهْلَةٍ فَتُصِيبُوا عَلَى مَا فَعَلْتُمْ نَادِمِينَ ﴿٦﴾

<sup>1</sup> Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, jika datang kepadamu orang Fasik membawa suatu berita, Maka periksalah dengan teliti agar kamu tidak menimpakan suatu musibah kepada suatu kaum tanpa mengetahui keadaannya yang menyebabkan kamu menyesal atas perbuatanmu itu.”

Dari ayat diatas dapat diketahui bahwa sebagai umat muslim hendaknya berhati-hati dalam menerima suatu berita atau informasi. Ketika tidak mempunyai pengetahuan tentang hal tersebut maka sebaiknya diperiksa dan diteliti terlebih dahulu kebenarannya sebelum akhirnya menyesal dikemudian hari. Ayat ini juga dapat disandarkan dengan sikap hati-hati konsumen dalam membuat keputusan untuk membeli produk yang diinginkan.

Dalam perilaku konsumen, keputusan yang dibuat konsumen terhadap suatu produk atau jasa merupakan sebuah pendekatan penyelesaian masalah yang terdiri atas lima tahap yaitu, (1) pengenalan masalah, (2) pencarian informasi, (3) evaluasi alternative, (4) keputusan pembelian, (5) perilaku pasca pembelian.<sup>2</sup>

Semua orang mengambil keputusan setiap hari tanpa disadari. Dalam proses pengambilan keputusan, konsumen akan melakukan pemecahan masalah dalam kebutuhan yang dirasakan dan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan dengan produk atau jasa yang sesuai. Faktor yang sangat penting yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen adalah faktor harga. Penentuan harga jasa yang dilakukan oleh pemilik rumah kost sangat berpengaruh pada keputusan konsumen.

Di dalam fiqh muamalah sewa-menyewa disebut dengan ijarah. Sedangkan Ijarah 'ala al-manafi', yaitu ijarah yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai, dll. Dalam hal ini berarti menyewa rumah kost termasuk ke dalam ijarah 'ala al-manafi'.

---

<sup>2</sup> Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, Edisi 12 Jilid 2, Jakarta: Indeks, 2008. hlm. 234

Harga adalah sejumlah uang (ditambah beberapa produk kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari produk dan pelayanannya.<sup>3</sup>

Selain harga, faktor lain yang dapat menunjang keputusan konsumen untuk memilih rumah kost tersebut adalah fasilitas. Fasilitas adalah sumber daya fisik yang harus ada sebelum suatu jasa dapat ditawarkan kepada konsumen.<sup>4</sup>

Fasilitas dapat mempermudah konsumen dalam mempertimbangkan untuk memilih rumah kost mana yang akan di tempati. Semakin lengkap fasilitas yang dimiliki oleh rumah kost maka konsumen akan semakin tertarik untuk memilih rumah kost yang di tawarkan tersebut. Faktor lain yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen untuk memilih rumah kost adalah lokasi.

Faktor lokasi berpengaruh terhadap keputusan yang diambil oleh konsumen untuk memilih rumah kost. Lokasi yang mudah dijangkau oleh konsumen dan dekat dengan pusat keramaian merupakan lokasi yang tepat untuk suatu usaha. Lokasi menentukan kesuksesan suatu jasa, karena erat kaitannya dengan pasar potensial.<sup>5</sup>

Dari telaah beberapa hasil penelitian terdahulu ditemukan inkonsistensi hasil penelitian antara pengaruh harga terhadap keputusan konsumen. Berikut tabel *research gap*:

---

<sup>3</sup> Basu Swastha dan Irawan, *Manajemen Pemasaran Modern*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2008, hlm. 241

<sup>4</sup> Fandy Tjiptono, *Manajemen Jasa*, Yogyakarta: Andi, 2017. hlm. 19

<sup>5</sup> Yoshua Alvinson, Skripsi: "*Analisis Pengaruh Harga, Fasilitas, dan Lokasi terhadap Keputusan Konsumen Menggunakan Jasa Studio Musik*" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2013) hlm. 4

**Tabel 1.1**  
**Research Gap**  
**Harga terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Rumah Kost**

No	Penulis	Judul	Variabel	Hasil
1.	Hafifah Rasti (2015)	Pengaruh Lingkungan, Harga, Fasilitas, dan Kelompok Referensi terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kost di Kawasan Limau Manis dan Jati	Variabel Dependen: Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kost. Variabel Independen: Lingkungan, Harga, Fasilitas, dan Kelompok Referensi.	Variabel harga (X2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos (Y).
2.	Fivi Rahmatus Sofiyah (2013)	Pengaruh Harga dan Waktu terhadap Keputusan Pembelian Jajanan Kaki Lima Daerah Medan Johor Medan	Variabel Dependen: Keputusan Pembelian Jajanan Kaki Lima. Variabel Independen: Harga dan Waktu	Variabel harga tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian.

Sumber: Dikumpulkan dari berbagai penelitian

Penelitian oleh Hafifah Rasti dengan judul Pengaruh Lingkungan, Harga, Fasilitas, dan Kelompok Referensi terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kost di Kawasan Limau Manis dan Jati, bahwa berdasarkan hasil pengujian hipotesis diperoleh simpulan bahwa nilai t hitung pada variabel harga adalah sebesar 2,491 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,015. Karena nilai t hitung lebih besar dari t tabel yaitu  $(2,491) > (1,988)$  dan nilai signifikansinya  $(0,015) < (0,05)$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hal ini berarti variabel harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos.<sup>6</sup>

Penelitian oleh Fivi Rahmatus Sofiyah dengan judul Pengaruh Harga dan Waktu terhadap Keputusan Pembelian Jajanan Kaki Lima Daerah Medan Johor

<sup>6</sup>Hafifah Rasti, Skripsi: “*Pengaruh Lingkungan, Harga, Fasilitas, dan Kelompok Referensi terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kos di Kawasan Limau Manis dan Jati*” (Padang: Universitas Andalas, 2015), hlm. 87

Medan, bahwa berdasarkan hasil uji regresi secara parsial diketahui bahwa variabel harga tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian, hal ini dikarenakan ada variabel lain yang lebih signifikan dari harga yang mempengaruhi keputusan pembelian.<sup>7</sup>

**Tabel 1.2**  
**Research Gap**  
**Fasilitas terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Rumah Kost**

No	Penulis	Judul	Variabel	Hasil
1.	Sandi Fitra (2013)	Pengaruh Produk, Harga, Fasilitas, dan Lokasi terhadap Keputusan Konsumen Berbelanja di Pusat Grosir Surabaya	Variabel Dependen: Keputusan Konsumen Berbelanja. Variabel Independen: Produk, Harga, Fasilitas, dan Lokasi.	Hasil penelitian menunjukkan variabel fasilitas berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan konsumen.
2.	Andre Kurniawan (2015)	Analisis Pengaruh Lokasi dan Fasilitas terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos dengan Harga Sewa Indekos sebagai Variabel Moderasi	Variabel Dependen: Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos. Variabel Independen: Lokasi dan Fasilitas. Variabel Moderating: Harga sewa indekos	Hasil penelitian menunjukkan variabel fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos.

Sumber: Dikumpulkan dari berbagai penelitian

Penelitian oleh Sandi Fitra dengan judul Pengaruh Produk, Harga, Fasilitas, dan Lokasi terhadap Keputusan Konsumen Berbelanja di Pusat Grosir Surabaya, mendapatkan hasil penelitian bahwa variabel fasilitas berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan konsumen berbelanja di pusat grosir surabaya.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Fivi Rahmatus Sofiyah: "Pengaruh Harga dan Waktu terhadap Keputusan Pembelian Jajanan Kaki Lima Daerah Medan Johor Medan", Jurnal Keuangan dan Bisnis, Vol. 5, No.1, Maret 2013, hlm. 5

<sup>8</sup> Sandi Fitra: "Pengaruh Produk, Harga, Fasilitas, dan Lokasi terhadap Keputusan Konsumen Berbelanja di Pusat Grosir Surabaya", Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen, Vol. 2, No.2, 2013, hlm. 13

Penelitian oleh Andre Kurniawan dengan judul penelitian Analisis Pengaruh Lokasi dan Fasilitas terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos dengan Harga Sewa Indekos sebagai Variabel Moderasi, hasil penelitiannya yaitu menunjukkan variabel fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos.<sup>9</sup>

**Tabel 1.3**  
**Research Gap**  
**Lokasi terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Rumah Kost**

No	Penulis	Judul	Variabel	Hasil
1.	Muhammad Taufik Ranchman Ali (2017)	Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, dan Fasilitas terhadap Keputusan Pembelian Rumah	Variabel Dependen: Keputusan Pembelian Rumah.  Variabel Independen: Harga, Kualitas Produk, Lokasi, Fasilitas.	Hasil penelitian menunjukkan variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian.
2.	C. Prihandoyo, Imam Arrywbowo, Ayu Awaliyah	Analisis Pengaruh Harga, Lokasi, Bangunan dan Lingkungan terhadap Keputusan Konsumen Membeli Rumah	Variabel Dependen: Keputusan Konsumen Membeli Rumah.  Variabel Independen: Harga, Lokasi, Bangunan, dan Lingkungan	Hasil penelitian menunjukkan variabel lokasi berpengaruh signifikan dan dominan terhadap keputusan konsumen membeli rumah.

Sumber: Dikumpulkan dari berbagai penelitian

Penelitian oleh Muhammad Taufik Ranchman Ali dengan judul penelitian Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, dan Fasilitas terhadap Keputusan Pembelian Rumah, hasil penelitiannya yaitu variabel lokasi dengan nilai t sebesar

<sup>9</sup>Andre Kurniawan: "Analisis Pengaruh Lokasi dan Fasilitas terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos dengan Harga Sewa Indekos sebagai Variabel Moderasi", Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan, Vol. 15, No.2, Juni 2015, hlm. 243

2.012 dan hasil signifikan sebesar 0.047 berarti  $\alpha < 0.05$ , jadi dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian.<sup>10</sup>

Penelitian oleh C. Prihandoyo, Imam Arrywibowo, Ayu Awaliyah dengan judul penelitian Analisis Pengaruh Harga, Lokasi, Bangunan dan Lingkungan terhadap Keputusan Konsumen Membeli Rumah, hasil penelitiannya yaitu hasil penelitian secara parsial diperoleh hasil t-hitung = 5,964 > t-tabel = 1,96 sig 0,001 < 0,05 dan nilai koefisien korelasi parsialnya (r) sebesar 0,486 yang berarti bahwa variabel lokasi terbukti mempunyai pengaruh terhadap variabel Keputusan membeli rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan. Dengan begitu variabel lokasi berpengaruh secara signifikan terhadap Keputusan membeli rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan dan variabel lokasi mempunyai pengaruh yang dominan berpengaruh terhadap Keputusan membeli rumah di perumahan Pelangi Grand Residence Balikpapan.<sup>11</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas serta mengacu pada penelitian sebelumnya, maka masalah yang hendak diteliti dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh harga sewa, fasilitas dan lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh Harga Sewa, Fasilitas, dan Lokasi terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Rumah Kost di Kawasan Rawajaya”**.

---

<sup>10</sup> Muhammad Taufik Ranchman Ali: “*Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, dan Fasilitas terhadap Keputusan Pembelian Rumah*”, Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen, Vol. 6, No. 9, September 2017, hlm. 15

<sup>11</sup>C. Prihandoyo, Imam Arrywibowo, Ayu Awaliyah, Jurnal: “*Analisis Pengaruh Harga, Lokasi, Bangunan dan Lingkungan terhadap Keputusan Konsumen Membeli Rumah*” (Balikpapan: Universitas Balikpapan), hlm. 14-15

## **B. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana pengaruh harga sewa terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya?
- b. Bagaimana pengaruh fasilitas terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya?
- c. Bagaimana pengaruh lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya?
- d. Bagaimana pengaruh harga sewa, fasilitas, dan lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. Pengaruh harga sewa terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya.
- b. Pengaruh fasilitas terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya.
- c. Pengaruh lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya.
- d. Pengaruh harga sewa, fasilitas, dan lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost di kawasan rawajaya.

## **D. Kontribusi Penelitian**

### **a. Teoritis**

Penelitian ini diharapkan akan berguna untuk menjadi tolak ukur wawasan yang akan berkembang serta menjadikan peneliti lebih baik. Serta penelitian

ini diharapkan dapat memberikan sumbangan referensi dan masukan terhadap ilmu ekonomi.

**b. Praktis**

**1. Bagi Pemilik Rumah Kost**

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai catatan atau koreksi dan acuan untuk mengambil keputusan dalam mengembangkan usaha rumah kost, serta dapat mempertahankan dan meningkatkan jumlah rumah kost yang disediakan, sekaligus memperbaiki apabila ada kelemahan ataupun kekurangan dalam menjalankan usaha rumah kost tersebut.

**2. Bagi Mahasiswa/i**

Kepada pengguna rumah kost penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan informasi dan untuk mengetahui pengaruh harga sewa, fasilitas, dan lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost.

**3. Bagi Akademisi**

Menambah pengetahuan dalam pengaruh harga sewa, fasilitas, dan lokasi terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kost serta sebagai masukan pada penelitian dengan topik yang sama pada masa yang akan datang.

**4. Bagi Peneliti**

Dengan melakukan penelitian ini, peneliti memperoleh pengalaman dan ilmu baru mengenai perkembangan dan pertumbuhan rumah kost. Dan juga hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan kepada penulis berkaitan

dengan masalah yang diteliti dan membandingkan teori dengan praktek yang ada di lapangan mengenai harga sewa, fasilitas, dan lokasi yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam memilih rumah kost.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Secara keseluruhan penelitian ini terdiri dari lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori dan Pengembangan Hipotesis berisikan landasan teori yang membahas teori mengenai harga, fasilitas, dan lokasi serta keputusan konsumen serta penelitian terdahulu. Selanjutnya akan dirumuskan hipotesis dan terbentuk suatu kerangka penelitian teoritis yang melandasi penelitian ini.

BAB III Metode Penelitian berupa metode penelitian yang berisikan tentang setting penelitian, desain penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel-variabel penelitian, instrument penelitian, dan teknik analisis data.

BAB IV Hasil dan Pembahasan merupakan hasil dan pembahasan, penganalisaan setiap variabel dalam penelitian yang dilakukan.

BAB V Kesimpulan dan Saran berupa kesimpulan dan saran. Kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang dapat diberikan.