

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendidikan merupakan fondasi dasar suatu bangsa untuk menjadi bangsa yang besar. Dengan pendidikan, perekonomian suatu bangsa dapat menjadi lebih baik dikarenakan jumlah sumber daya manusia yang berkualitas dan kompeten dalam bidangnya meningkat. Hal ini dapat terjadi karena sumber daya manusia yang berkualitas dan kompeten mampu untuk menyelesaikan tugas secara efektif dan efisien (Maurif, 2019).

Berdasarkan Undang-Undang tahun 2003 no 20 Bab VI pasal 13 ayat 1 menyatakan bahwa di Indonesia terdapat tiga jalur pendidikan yaitu pendidikan formal, non formal, dan informal. Salah satu bentuk dari pendidikan formal yaitu perguruan tinggi. Menurut (Melani, 2020) perguruan tinggi merupakan institusi bagi para siswa yang ingin melanjutkan studinya ke tingkat yang lebih tinggi untuk dapat melahirkan mahasiswa yang mampu bersaing disegala bidang keilmuan.

Di Indonesia, banyak ditemukan pelajar yang setelah lulus dari SMA, SMK atau yang sederajat melanjutkan sekolah di luar kota, bahkan ada yang di luar provinsi atau juga di luar pulau. Ada beberapa alasan seseorang dalam menentukan pilihan untuk melanjutkan sekolah di luar daerah, antara lain karena ingin kuliah di fakultas atau jurusan pada universitas yang diinginkan yang sesuai dengan minat dan bakat mereka namun universitas tersebut tidak terdapat di daerah asal. Oleh karena itu, meninggalkan daerah atau kota kelahiran dan menetap di daerah atau kota tempat

universitas yang diinginkan harus menjadi pilihan (Jannah, 2019).

Calon mahasiswa terutama yang bukan penduduk dari kota perguruan tinggi berada, akan menemui masalah utama yaitu dimana mereka akan tinggal selama mereka belajar di perguruan tinggi tersebut. Setelah menemui masalah tersebut, maka mereka akan mulai mencari informasi tentang tempat tinggal sementara yang ada di sekitar perguruan tinggi atau tempat tinggal sementara yang ada di kota tersebut (Ningrum, 2017). Tempat tinggal sementara dapat didefinisikan sebagai tempat tinggal yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna atau konsumen. Penyedia dan konsumen bersepakat melakukan transaksi sewa menyewa atas tempat tinggal sementara sesuai dengan harga tertentu yang berlaku dalam mekanisme pasar (Nurdini, 2014).

Keputusan pembelian merupakan suatu proses dimana konsumen melalui tahapan-tahapan tertentu untuk melakukan pembelian suatu produk (Susanto, 2014). Adapun indikator keputusan pembelian yaitu kemantapan pada suatu produk, kebiasaan dalam membeli produk, memberikan rekomendasi kepada orang lain dan melakukan pembelian ulang (Kotler, 2010).

Terdapat beberapa faktor yang dipertimbangkan oleh mahasiswa dalam pemilihan tempat tinggal sementara, di antaranya adalah harga, lokasi dan fasilitas yang di sediakan (Maurif, 2019).

Harga adalah jumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya (Basu Swastha, 2010). Pemilihan tempat tinggal sementara akan disesuaikan dengan penghasilan orang tua

mereka, karena tidak semua orang tua mempunyai penghasilan yang tinggi atau yang mampu untuk membayar sewa yang ditawarkan oleh pihak penyedia jasa (Rasti, 2015). Terkait harga, berikut adalah indikator menurut Kotler dan Armstrong (2008) yang dapat dipertimbangkan oleh mahasiswa didalam memilih tempat tinggal sementara, yakni antara lain keterjangkauan harga, kesesuaian harga dengan kualitas produk, daya saing harga dan kesesuaian harga dengan manfaat.

Selain harga, fasilitas juga diketahui dapat mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam pemilihan tempat tinggal sementara (Maurif, 2019). Fasilitas adalah segala sesuatu yang berupa jasa yang dapat memudahkan serta memperlancar pelaksanaan suatu usaha tertentu (Sam, 2012:80). Menurut Tjiptono (2007) ada tiga indikator fasilitas yaitu pencanaan ruang, perlengkapan dan unsur pendukung.

Selain harga dan fasilitas, lokasi juga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi mahasiswa dalam memilih tempat tinggal sementara (Tola & Saveriana, 2018). Lokasi adalah tempat melayani konsumen, dapat pula diartikan sebagai tempat untuk memajangkan barang-barang dagangannya (Kasmir 2009;129). Lokasi yang strategis dapat mempermudah dan memperlancar seseorang dalam melakukan segala aktivitas (Jannah, 2019). Menurut Fandy Tjiptono (2016), beberapa hal yang dapat dipertimbangkan terkait lokasi adalah sebagai berikut: akses, visibilitas dan lingkungan.

Universitas PGRI Adi Buana Surabaya adalah salah satu universitas swasta yang berdiri sejak Tahun 1971. Hingga saat ini Universitas tersebut memiliki tiga kampus, kampus pertama terletak pada Jl. Ngagel Dadi III No. 3B/37,

Ngagelrejo, Kec. Wonokromo, kampus kedua pada Jl. Dukuh Menanggal XII, Dukuh Menanggal, Kec. Gayungan, Kota Surabaya dan kampus ketiga di Dusun Dokare, Desa Kalikatur, Mojokerto. Kampus ini memiliki flat atau asrama putri yang berada pada Kampus II. Semua penghuninya adalah mahasiswa Universitas PGRI Adi Buana Surabaya itu sendiri.

Berikut merupakan data jumlah penghuni asrama putri Universitas PGRI Adi Buana Surabaya sejak tahun 2017 hingga 2019:

Tabel 1.1 Daftar penghuni asrama putri Universitas PGRI Adi Buana Surabaya Tahun 2017-2019

No	Tahun	Jumlah
1.	2017	83 orang
2.	2018	92 orang
3.	2019	92 orang

Sumber : Data asrama mahasiswa putri

Berdasarkan data di atas, penghuni asrama putri mengalami peningkatan. Dalam tiga lantai terdapat 39 kamar yang disewakan kepada mahasiswa dengan kapasitas dua orang mahasiswa tiap kamarnya. Namun asrama tersebut penuh dan bahkan mengalami *overload* sehingga satu kamar yang biasanya di huni oleh dua orang kini ada beberapa kamar yang berisi tiga orang.

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Mahasiswa Dalam Memilih Tempat Tinggal Sementara (Studi Pada Penghuni Asrama Mahasiswa Putri)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah harga berpengaruh terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri?
2. Apakah fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri?
3. Apakah lokasi berpengaruh terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh harga terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri
2. Untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri
3. Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian pada Asrama Mahasiswa Putri

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Universitas

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penambahan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang sejenis, yang berhubungan dengan pemasaran.

2. Bagi Pemilik Usaha Tempat Tinggal Sementara

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap preferensi mahasiswa dalam memilih tempat tinggal sementara sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemilik usaha dalam menentukan strategi terkait manajemen pemasaran usahanya.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan tolak ukur penelitian selanjutnya agar dapat dikembangkan lagi dengan menggunakan variabel dan metode penelitian yang belum digunakan pada penelitian ini.