

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era modern saat ini, kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat, terutama di perkotaan dan institusi pendidikan. Pertumbuhan jumlah pelajar dan pekerja luar daerah, serta perubahan gaya hidup dan tingginya mobilitas masyarakat merupakan faktor utama yang mempengaruhi sentimen hunian. Saat ini, terjadi peningkatan permintaan sewa kos dari tahun ke tahun, khususnya di kawasan strategis seperti area sekitar kampus, pusat kota, dan kawasan industri. Hal ini didorong oleh tingginya minat, terutama dari kalangan mahasiswa juga perantau dan ini menunjukkan bahwa kebutuhan akan hunian sementara semakin tinggi, seiring dengan pertumbuhan jumlah mahasiswa, pekerja, dan perantau yang datang ke kota untuk menempuh pendidikan atau mencari penghidupan.

Pertumbuhan jumlah mahasiswa di kota-kota besar maupun daerah pendidikan menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan hunian sementara menjadi pilihan utama karena sifatnya yang fleksibel, biaya yang relatif terjangkau, serta lokasinya yang umumnya dekat dengan kampus atau tempat kerja. Dalam memilih tempat kost, para calon penghuni mempertimbangkan berbagai faktor, di antaranya adalah harga sewa dan fasilitas yang disediakan agar yang ingin menghuni bisa merasa nyaman dan memilih tempat yang sesuai. Dengan memahami kebutuhan dan keinginan konsumen, maka akan memberikan masukan penting bagi pengusaha rumah kosan untuk merancang strategi pemasaran agar dapat menciptakan kepuasan bagi konsumennya dan dapat bertahan dalam persaingan.

Salah satu alasan utama tingginya minat sewa kost adalah harga dan fasilitas. Banyak orang, khususnya yang memiliki anggaran terbatas, harga menjadi pertimbangan utama dalam memilih tempat tinggal dengan fasilitas yang cukup dan harus menyesuaikan pilihan dengan kemampuan ekonominya. Harga merupakan unsur yang menghasilkan pendapatan perusahaan. Penetapan harga

sering menjadi persoalan yang rumit bagi perusahaan yang berada dalam persaingan pasar-pasar sempurna yaitu produk pesaing yang serba sama atau homogen. Penetapan harga yang tinggi akan menyebabkan penurunan penjualan, namun jika terlalu rendah akan mengurangi pendapatan yang diperoleh perusahaan. Oleh karena itu perusahaan dituntut menciptakan harga yang terjangkau dan kompetitif dibandingkan harga dari produk sejenis, serta kualitas yang bermutu dari produk yang akan dijual sehingga dapat menarik minat konsumen untuk membeli produk tersebut.

Fasilitas merupakan segala sesuatu yang disediakan untuk mempermudah kegiatan atau pekerjaan, baik berupa prasarana, sarana, atau jasa yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu, salah satu faktor dalam menentukan tingkat kenyamanan penghuni rumah kost. Semakin lengkap dan berkualitas fasilitas yang diberikan, maka semakin besar pula kemungkinan penghuni merasa puas dan betah tinggal dalam jangka waktu yang lama. Fasilitas yang menjadi perhatian penghuni meliputi ketersediaan kamar mandi dalam, tempat tidur yang nyaman, lemari pakaian, kipas angin, akses internet, keamanan lingkungan, serta area bersama seperti dapur, yang menjadi salah satu daya tarik utama dimana dapat membedakan dari kos-kosan lainnya di sekitar. Namun, kepuasan penghuni tidak ditentukan oleh banyaknya fasilitas, melainkan juga oleh kondisi, fungsi, dan pemeliharaan fasilitas tersebut. Jika fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan harapan atau tidak berfungsi, maka dapat menimbulkan rasa kecewa dan menurunkan kepuasan konsumen.

Di Pulau Bengkalis sendiri memiliki banyak tempat kost dan kontrakan rumah untuk mahasiswa, pekerja, dan perantau yang menuntut ilmu seperti SD, SMP, SMA atau setara dan perguruan tinggi di pulau Bengkalis, yaitu Politeknik Negeri Bengkalis, STAIN dan STIE. Kehadiran institusi pendidikan ini menarik minat banyak pelajar dan mahasiswa dari berbagai daerah untuk merantau dan melanjutkan pendidikan di bengkalis. Oleh karena itu, kebutuhan akan tempat tinggal yang nyaman, seperti rumah kost dan penginapan, menjadi sangat penting untuk menunjang kehidupan mereka selama menempuh pendidikan. Salah satu rumah kost yang ada di pulau Bengkalis, yaitu The Malique's Kost yang berlokasi

yang sangat strategis berdekatan dengan kampus Politeknik Negeri Bengkalis dan STIE, dengan harga yang terjangkau aman sesuai dengan buget mahasiswa/i dan The Malique's Kost juga memfasilitasi kebutuhan anak kos seperti lemari, tempat masak, kipas angin wifi, air PDAM dan Kasur dengan harga dan fasilitas yang terjangkau dan memadai.

Rumah penginapan sementara seperti The Malique's kost ini sudah menjadi salah satu tempat tujuan utama bagi mahasiswa/i yang sedang melanjutkan pendidikannya di Politeknik Negeri Bengkalis, yang di mana banyak yang tertuju ke kost ini karna banyak yang sudah tau akan nama dan tempat kost ini dan selalu penuh di setiap tahun nya. Hal ini menunjukkan tingginya permintaan dan preferensi mahasiswa terhadap kost ini.

Tabel 1.1 Data Jumlah Penghuni

No	Alamat	Jumlah (kamar)	Jumlah (Orang)
1.	Jln. Batin Alam Gg. Bubut	36	53
2.	Jlm. Batin Alam Gg. Nadia	28	42
3.	Jln. Pramuka Gg.H Abas	13	15
TOTAL		77	110

Sumber: Data The Malique's Kost 2025

Maka dari itu The Malique's Kost menyediakan jasa penyewaan rumah kos sebagai salah satu bentuk ladang bisnis yang sangat jelas The Malique's Kost juga memiliki tempat yang sangat strategis berdekatan dengan area kampus, tempat yang sangat strategis juga menjadi salah satu daya tarik bagi mahasiswa yang ingin menghuni kost tersebut, dengan berbagai macam fasilitas yang di berikan dan juga harga yang sangat terjangkau dengan begitu harga yang di berikan itu layak dengan fasilitas yang ada juga. Salah satu faktor terpenting dalam strategi pemasaran bagi Kost Malique's yang mempunyai dampak signifikan konsumen adalah harga. Dalam memilih rumah, harga sewa merupakan faktor terpenting bagi calon penghuni. Konsumen selalu membandingkan harga dengan fasilitas yang ditawarkan, oleh karena itu persepsi "harga yang layak" menjadi penting dalam mencapai kesuksesan. Harga yang terlalu tinggi tanpa fasilitas yang kurang bagus yang dapat menimbulkan ketidak puasan, sedangkan harga yang kompetitif dengan penawaran fasilitas yang memadai dapat mendorong lebih banyak penghuni dan kepuasan penghuni.

Ketertarikan penghuni rumah kos ini adalah pada harga dan fasilitas yang di berikan oleh pemilik The Malique's Kost itu sendiri, Karena fasilitas dan harga yang diberikan oleh pemilik The Malique's Kost sangat sesuai dengan apa yang di inginkan oleh si penghuni tersebut dan harga juga berpegaruh penting dalam ketertarikan penghuni atau penyewa dalam menyewa rumah kos berdasarkan latar belakang diatas maka penelitian ini diberi judul **“Analisis Pengaruh Harga Dan Fasilitas Terhadap Kepuasan Konsumen The Malique's Kost ”**

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari peneliti ini adalah bagaimana Analisis Pengaruh Harga dan Fasilitas terhadap kepuasan Konsumen The Malique's Kost?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis bagaimana pengaruh harga dan fasilitas The Malique's Kost secara simultan terhadap kepuasan konsumen The Malique's Kost.
2. Untuk menganalisis pengaruh harga secara parsial terhadap kepuasan konsumen penghuni The Malique's Kost.
3. Untuk menganalisis pengaruh fasilitas secara parsial terhadap kepuasan konsumen The Malique's Kost.

1.4 Manfaat Penelitian

Terdiri dari manfaat untuk penulis, perusahaan/instansi, dan pihak lain.

1. Manfaat Penelitian Bagi Penulis
Dengan penelitian ini diharapkan penulis dapat menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama di bangku perkuliahan untuk menghadapi masalah konkrit yang terjadi di lapangan.
2. Manfaat Penelitian Bagi Perusahaan/instansi
Sebagai bahan perencanaan dan perkembangan bagi pimpinan perusahaan dalam mengatasi masalah yang ada dalam perusahaan.

3. Manfaat Penelitian Bagi Pihak Lain

Sebagai suatu karya ilmiah yang dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya yang berminat dalam bidang pemasaran

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada bidang manajemen pemasaran jasa yang membahas pengaruh harga dan fasilitas terhadap kepuasan konsumen pada The Malique's Kost. Penelitian dilakukan pada konsumen atau penghuni The Malique's Kost sebagai pengguna jasa penyewaan tempat tinggal.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Harga (X1) dan Fasilitas (X2) sebagai variabel independen, serta Kepuasan Konsumen (Y) sebagai variabel dependen. Analisis penelitian berfokus pada pengaruh masing-masing variabel secara parsial maupun simultan terhadap kepuasan konsumen The Malique's Kost.

Agar pembahasan penelitian lebih terarah dan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya dilakukan pada konsumen atau penghuni The Malique's Kost.
2. Variabel yang diteliti hanya terbatas pada harga dan fasilitas sebagai faktor yang memengaruhi kepuasan konsumen.
3. Penelitian ini tidak membahas faktor lain di luar variabel penelitian, seperti lokasi, pelayanan, promosi, dan citra usaha.
4. Data penelitian diperoleh dari hasil penyebaran kuesioner kepada responden sesuai dengan periode penelitian yang telah ditentukan.

1.6 Sistematika Penulisan Laporan

Adapun sistematika penulisan laporan penelitian Analisis Pengaruh Harga dan Fasilitas terhadap Kepuasan Konsumen The Malique's Kost disusun untuk memberikan Gambaran umum mengenai isi penelitian yang dilakukan, dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab berisi tentang latar belakang, masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang tinjauan pustaka yang berisi landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, serta hipotesa yang menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan pokok pembahasan dan penelitian terdahulu dan menjadi dasar acuan teori yang digunakan dalam analisa penelitian ini.

BAB 3 : METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian mengacu pada prosedur dan teknik sistematis yang digunakan dalam penelitian untuk mengumpulkan data, menganalisis informasi, dan mencapai tujuan penelitian yang ditentukan. Hal ini mencakup pendekatan umum yang dilakukan peneliti dalam mengumpulkan dan menganalisis data, serta cara mereka mengatur dan menyajikan hasil penelitiannya. Metode penelitian juga meliputi pemilihan instrumen penelitian yang digunakan, teknik pengambilan sampel, dan analisis data.

BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan dan pembahasan. Hasil penelitian tugas akhir berisikan data yang mencakup antara lain: untuk menganalisis pengaruh harga dan fasilitas terhadap penghuni The Malique's Kost.

BAB 5 : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab terakhir, yang mana akan dikemukakan kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan, kemudian penulisan memberikan saran-saran yang mungkin bermanfaat.