

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kebutuhan akan rumah kos di kota besar pada saat ini mengalami peningkatan yang pesat. Pada umumnya rumah kos ini sangat dibutuhkan oleh mahasiswa dan karyawan, terlebih lagi bila rumah kos ini terletak strategis atau memiliki jarak yang dekat dengan wilayah perkantoran dan lembaga pendidikan seperti Universitas.

Yogyakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang menjadi tujuan untuk menuntut ilmu. Perguruan tinggi negeri maupun swasta yang memiliki akreditasi telah menjadi salah satu alasan pelajar memilih kota Yogyakarta sebagai tempat melanjutkan pendidikan.

Universitas Islam Indonesia merupakan salah satu Universitas yang terletak di Yogyakarta dengan akreditasi Unggul, hal ini menyebabkan Universitas Islam Indonesia sebagai tujuan favorit pelajar untuk melanjutkan pendidikannya. Universitas Islam Indonesia mengalami peningkatan jumlah mahasiswa setiap tahunnya, peningkatan jumlah mahasiswa ini akan memicu beberapa masalah terutama dalam hal penyediaan sewa rumah kos.

Rumah kos sudah menjadi hal yang perlu karena merupakan tempat dimana mahasiswa yang berasal dari luar daerah akan tinggal dan menetap selama masa studinya, oleh karena itu setiap pengusaha penyedia rumah kos yang berada disekitar kampus juga harus memperhatikan kepuasan dan kenyamanan dari penghuni kos. Melihat semakin banyaknya rumah kos yang ada disekitar kampus, semakin banyak pengusaha tertarik bergerak dalam bidang jasa penyewaan rumah kos ini. Berdasarkan hal ini, untuk dapat memenangkan persaingan, pelaku bisnis harus merencanakan strategi-strategi pemasaran untuk memuaskan keinginan konsumen guna menambah peningkatan penghasilan. Kepuasan konsumen merupakan hal yang harus diutamakan oleh pengusaha demi keberlangsungan usahanya.(Mahesa, 2017)

Kepuasan dan kenyamanan tersebut dapat terwujud dengan fasilitas-fasilitas yang ada di rumah kos tersebut seperti dapur, jemuran, kamar mandi, parkir kendaraan yang memadai, dan masih banyak lagi hal lainnya.

Guna mengetahui hal apa saja yang menjadi kenyamanan dan kepuasan penghuni rumah kos, untuk itu penulis melakukan survei pada penghuni rumah kos yang berada di sekitar kampus Universitas Islam Indonesia dan mendesain bagaimana rumah kos yang baik.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang ingin diangkat dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni terhadap keadaan rumah kos yang ada di sekitar kampus Universitas Islam Indonesia?
2. Bagaimana desain bangunan rumah kos yang baik berdasarkan persepsi penghuni?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui tingkat kepuasan penghuni terhadap keadaan rumah kos yang ada disekitar kampus Universitas Islam Indonesia
2. Membuat model desain bangunan rumah kos yang baik berdasarkan persepsi penghuni

### **1.4 Batasan Penelitian**

Dalam penelitian tugas akhir ini, penulis memberikan batasan-batasan yang bertujuan agar penelitian ini tepat sasaran dan sesuai dengan topik yang dibahas. Adapun batasan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Bangunan rumah kos yang diteliti adalah bangunan bertingkat 2 di sekitar kampus Universitas Islam Indonesia

2. Lokasi rumah kos yang di teliti tersebar secara acak dengan batasan jarak dari Universitas Islam Indonesia 1 sampai 2 km.
3. Penelitian dilakukan dengan menggunakan kuisioner yang disebar kepada mahasiswa penghuni rumah kos
4. Penelitian tingkat kepuasan meliputi 4 faktor yaitu, faktor arsitektural, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan
5. Responden berjumlah 100 orang yang terdiri dari laki-laki dan perempuan.
6. Analisis data menggunakan *software Statistics SPSS*.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan yaitu “Desain Rumah Kos Yang Baik Berdasarkan persepsi Pnghuni,” diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Sebagai masukan untuk pengusaha dibidang jasa penyewaan rumah kos mengenai bagaimana rumah kos yang baik
2. Dapat mengambil kebijakan-kebjakan yang bekaitan dengan kenyamanan dan kemanan rumah kos disekiar kampus pusat Universitas Islam Indonesia, sehingga pengusaha dapat meningkatkan kualitas rumah kos yang dimilikinya
3. Dapat menjadi referensi dan pertimbangan untuk penelitian dimasa yang akan datang yang berkaitan dengan desain rumah kos yang nyaman dan aman