

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Laju Pertumbuhan Penduduk Nusa Tenggara Timur pada tahun 2022 adalah 1,50%, (BPS, 2023). Salah satu faktor yang menyebabkan meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk suatu daerah adalah terjadinya migrasi. Migrasi adalah perpindahan penduduk dengan tujuan untuk menetap dari satu tempat ke tempat lain (Izza Mafruhah, 2017). Selain itu, perpindahan penduduk juga dapat mempengaruhi pendapatan di wilayah yang akan ditempati, terutama jika perpindahan tersebut terjadi dalam skala besar.

Pendapatan adalah uang yang diterima dan diberikan kepada subjek ekonomi berdasarkan prestasi-prestasi yang diserahkan yaitu berupa pendapatan dari profesi yang dilakukan sendiri atau usaha perorangan dan pendapatan dari kekayaan (Sadono Sukirno, 2006). Pendapatan sangat penting dalam kehidupan ekonomi seseorang karena dapat mempengaruhi tingkat kesejahteraan dan taraf hidup mereka. Oleh karena itu, semakin tinggi pendapatan, semakin tinggi juga kemampuan individu atau kelompok untuk memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan kualitas hidupnya. Di sisi lain, rendahnya pendapatan bisa mengakibatkan kesulitan finansial dan kurangnya akses terhadap layanan dan kebutuhan dasar.

Kota Kupang merupakan Ibu kota dari Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kota Kupang menjadi salah satu daerah yang menyediakan lapangan kerja yang luas dan juga tempat bagi para pendatang menempuh pendidikan. Oleh karena itu

penduduk di Kota Kupang banyak dipenuhi pendatang dari luar daerah. Sehingga bisnis atau usaha yang menjanjikan di Kota Kupang adalah kos-kosan. Hal ini dilihat dari jumlah penduduk yang datang ke Kota Kupang dengan alasan menempuh pendidikan terus meningkat dari tahun ke-tahun. Hal ini yang menyebabkan usaha kos menjadi ramai. Pendapatan pelaku usaha kos bersifat permanen karena setiap bulannya pemilik kos menerima pendapatan sewa kos-kosan.

Rumah kos atau sering disebut juga kos-kosan merupakan salah satu tempat tinggal atau hunian sementara bagi para pendatang yang sedang bekerja ataupun menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, sehingga rumah kos merupakan kebutuhan utama. Kos tidak hanya mencakup dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapannya.

Pendapatan kos merupakan pendapatan yang diperoleh dari penyewaan unit hunian kepada penyewa. Pendapatan pengusaha kos sangat bergantung pada harga yang diberikan kepada penghuni kos. Harga merupakan nilai uang yang harus dibayar penghuni kos kepada pemilik kos. Lokasi juga sangat mempengaruhi pendapatan pengusaha kos karena pemilihan lokasi kos harus memperhatikan beberapa aspek sehingga dapat menarik para penyewa kos. Selain harga dan lokasi, jumlah kamar yang disediakan oleh pemilik kos juga dapat berpengaruh besar dalam meningkatkan pendapatan kos. Semakin banyak kamar yang disediakan semakin tinggi juga pendapatan yang akan diterima.

Penelitian terdahulu yang dilakukan Riston tanggela yang berjudul ” Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan pemilik kos di kelurahan

lasiana kota kupang”. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa Harga sewa kos secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik kos. Jumlah kamar secara parsial berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap pendapatan pemilik kos. Jumlah Penghuni secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik kos.

Berdasarkan observasi yang peneliti lakukan di Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah berdasarkan lokasi, harga, dan jumlah kamar. Banyaknya jumlah kos-kosan di kelurahan Tuak Daun Merah menciptakan persaingan antar pengusaha kos-kosan. Masalah yang peneliti temukan adalah lokasi usaha kos-kosan di Penfui atau Matani lebih ramai jika dibandingkan dengan lokasi usaha kos-kosan yang berada di kelurahan Tuak Daun Merah, dan masalah lain yaitu terdapat perbedaan harga dan jumlah kamar yang di berikan pengusaha kos kepada penghuni atau calon penghuni kos.

Dibawah ini tabel kos-kosan di Kelurahan Tuak Daun Merah

**Tabel 1.1**  
**Nama Pengusaha, Harga, Jumlah kamar dan Lokasi Bangnan kos-kosan di kelurahan Tuak Daun Merah**

No	Nama Pengusaha	Harga (Rp)	Jumlah Kamar
1	Mery Anin	500.000	17
2	Yohanes Gat elias Boni	450.000	3
3	Selfius A talo	550.000	7
4	Adolof Blegur	400.000	4
5	Ayub Blegur	450.000	15
6	Stefanus Leleh	500.000	6
7	Dominggus Nonbia	350.000	3
8	Elias Boni	400.000	4
9	Rodolf Kai	500.000	14
10	Hotensius	500.000	4

11	Sibastian Simenes	450.000	3
12	Lukas Anunu	500.000	3
13	Sumanti Muhala	350.000	3
14	Yanisasius Blegur	600.000	6
15	Rafael Guntur	500.000	6
16	Yohanes Kritesen	450.000	6
17	Yosep Pualu Benidau	500.000	8
18	Gerson Akilaus Oandie	450.000	5
19	Berthalia Mbere	550.000	6
20	Yosef Faot	500.000	5
21	Robinson Ello Dea	350.000	3
22	Mus Mulyadi Tema	1.000.000	4
23	Yustinus Tunmuni	500.000	6
24	Patrisia	650.000	6
25	Padewa	350.000	6
26	Maria florida reru	500.000	4
27	Adi Manafe	450.000	7
28	Senikolaus	600.000	9
29	Mozes Alputi Poy	500.000	9
30	Belandina Poy	450.000	3
31	Geraldus I Sule	500.000	6
32	Edmundus Kefi	500.000	6
33	Yustinus Sasi	650.000	5
34	Daud dakawetang	500.000	3
35	Sahar hasan	550.000	13
36	Maria Dillak	400.000	6
37	Rifat Selan	400.000	2
38	Astri Mene	550.000	5
39	Nikodemus Banase	300.000	5
40	Petrus Bane	400.000	2
41	Hasan Setiawan	350.000	3
42	Dominika Oeran Sili	400.000	5
43	Johan A Patola	350.000	3
44	Doitia Laure	300.000	3
45	Petrus P Lenggari	350.000	3
46	Abutalib Leta	450.000	6
47	Aludin Abdullah	400.000	6
48	Maria Disi	500.000	4
49	Yohanis Keraf	450.000	5
50	Moni A.A. Asimundus	600.000	6
51	Sentis Medi	550.000	7

52	Aryanti Haryani	550.000	15
53	Hasan Siola	350.000	3
54	Mariana A Ndolu	500.000	8
55	Siprianus Taus	400.000	3
56	Rofina Suer	350.000	3
57	Arifin Arkiang	450.000	8
58	Agustinus Adoe	450.000	11
59	Sipri Abatan	500.000	8
60	Sely Boling	450.000	4
61	Thomas Lewa	500.000	5
62	Daud Dima	600.000	9
63	Maria Goreti Menge	450.000	3
64	Hironimus ragu	350.000	6
65	Martha J. Felix Mitak	700.000	7
66	David Gunawan	500.000	14
67	Seprianus Jun	500.000	12
68	Agustina Engel	500.000	14
69	Tri Hadoko	800.000	8
70	Dokter Yudit M. Kota	500.000	2

*Sumber : Kantor Lurah Tuak Daun Merah*

Berdasarkan tabel diatas diketahui jumlah kos-kosan di kelurahan Tuak Daun Merah adalah sebanyak 70 kos dengan harga satu unit kamar kos adalah Rp. 250.000-1.000.000, dan Jumlah kamar kos adalah 2 sampai 17 kamar kos.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Pendapatan Pengusaha Kos di Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang”**

## **1.2. Rumusan Masalah Penelitian**

1. Apakah lokasi, harga, dan jumlah kamar secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo Kota Kupang?

2. Apakah lokasi, harga, dan jumlah kamar secara simultan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo Kota Kupang?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis lokasi, harga, dan jumlah kamar secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo Kota Kupang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis lokasi, harga, dan jumlah kamar secara simultan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo Kota Kupang.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis
  - a. Hasil penelitian ini dapat digunakan menjadi bahan referensi di perpustakaan Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
  - b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pembanding dengan penelitian selanjutnya
2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan informasi bagi yang berkepentingan untuk pemanfaatan dan pengembangan usaha kos –kosan.