

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Kupang adalah salah satu tempat yang banyak dikunjungi oleh orang yang ingin melanjutkan studinya atau bekerja di Ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Timur. Oleh karena itu penduduk di Kota Kupang banyak dipenuhi oleh penduduk dari luar provinsi ataupun kota, ada yang melanjutkan studinya dan ada pula yang bekerja. Oleh karena itu salah satu pendapatan usaha yang menguntungkan di Kota Kupang adalah usaha kos-kosan. Kebutuhan akan tempat kos akan selalu bertambah setiap tahunnya. Hal ini disebabkan pangsa pasar bisnis kos-kosanya itu mahasiswa dan karyawan selalu bertambah. Hal inilah yang menyebabkan usaha kos selalu ramai. Pendapatan pengusaha kos bersifat rutin dan jangka Panjang karena setiap bulannya pemilik kos menerima pendapatan dari hasil sewa kos. Jangka waktu sewa kos juga cukup lama, biasanya mencapai beberapa tahun. Hal ini disebabkan karena beberapa penyewa kos adalah mahasiswa dan karyawan yang merantau dari luar kota lain. Pendapatan pengusaha kos lebih menguntungkan apabila membangun usaha kos didekat kampus, perkantoran, atau pusat perbelanjaan karena lokasi-lokasi tersebut merupakan tempat yang sangat dibutuhkan para penyewa kos.

Kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kos tidak hanya mencakup dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan, fasilitas pendukungnya baik yang dari dalam ataupun dari luar misalnya bila dilihat dukungan fasilitas yang ada

sebagai contoh keamanan lingkungan, saluran air limbah, saluran air, sarana jalan, jaringan listrik dan sebagainya (Haryono, 2013).

Berdasarkan observasi yang peneliti lakukan, pendapatan pemilik kos di Kota Kupang khususnya di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima adalah berdasarkan harga sewa kos, jumlah kamar, dan jumlah penghuni. Dari beberapa faktor yang mempengaruhi pendapatan pemilik kos diatas, ada banyak pula kekurangan yang dimiliki, yaitu banyak para pengusaha kos yang memiliki kos yang lokasinya berbeda-beda. Misalnya para pemilik kos yang memiliki kos-kosan yang letaknya strategis dan adapula para pemilik kos yang memiliki kos yang letaknya kurang strategis yaitu yang jauh dari keramaian atau jauh dari perguruan tinggi dan kantor-kantor serta pertokoan.

di bawah ini tabel tentang ko-kosan di Kelurahan Lasiana

Tabel 1.1
Data Pemonudukan Atau Kos-Kosan Di Kelurahan Lasiana

NO	Nama Pemilik	Jumlah Penghuni		Harga Sewa Per Bulan (Ribu Rupiah)	Jumlah Kamar
		L	P		
1	Johanes Daulika	7	5	200,000	12 Kamar
2	Petrus Umbu	6	9	300,000	15 Kamar
3	Agus Goa Minggu	2	4	200,000	6 Kamar
4	Pak Iros	3	5	250,000	8 Kamar
5	Victor Tade	6	4	300,000	10 Kamar
6	Yesriel Henuk	4	4	100,000	8 Kamar
7	Chistofel Ndun	16	10	200,000	26 Kamar
8	Sefnat Nomleni	8	2	150,000	10 Kamar
9	Thomas Lusi	-	5	100,000	6 Kamar
10	Welmince Rassa	6	3	150,000	9 Kamar
11	Hasrida P Loak	7	4	200,000	11 Kamar
12	Benyamin Soai	2	2	200,000	4 Kamar
13	Terfina Busu	2	4	100,000	6 Kamar
14	Yesaya Fanggi	6	3	100,000	9 Kamar
15	Nikolas Gangara	10	6	150,000	16 Kamar
16	Gerson Suy	6	6	200,000	12 Kamar

NO	Nama Pemilik	Jumlah Penghuni		Harga Sewa Per Bulan (Ribu Rupiah)	Jumlah Kamar
		L	P		
17	Piter Ndolu	8	9	200,000	17 Kamar
18	Anacy Suy	7	4	150,000	11 Kamar
19	Jumila Lobo	5	2	100,000	7 kamar
20	F. Magang	3	4	300,000	7 kamar
21	Anus Loe	3	5	350,000	8 kamar
22	Abdon Tunu	6	-	200,000	6 kamar
23	Apolonaris O. Ama	4	6	250,000	10 kamar
24	Yulius Gadiri	-	4	150,000	4 kamar
25	Johny Baik	-	6	100,000	6 kamar
26	Wellem Nono	5	10	250,000	15 kamar
27	Harol Rani	5	5	220,000	10 kamar
28	Titus Nau	6	4	150,000	10 kamar
29	Paulus Olin	7	6	100,000	13 kamar
30	Andreas Woli	7	3	200,000	9 kamar
31	Bapak Zine	3	5	100,000	8 kamar
32	Dorkas Busu Lani	3	8	150,000	10 kamar
33	Eden Mana,o	4	2	150,000	6 kamar
34	Yohanes Taek	5	-	200,000	5 kamar
35	Hans Kase	3	4	200,000	7 kamar
36	Paulinus Ati	5	2	150,000	7 kamar
37	Alexander Ganggung	4	3	350,000	7 kamar
38	Petrus Son	2	8	150,000	10 kamar
39	Albertus Leka	6	9	100,000	13 kamar
40	Ekber Alang	6	5	200,000	11 kamar
	Total	198	190		385 kamar
		388 Jiwa			

Sumber data kelurahan Lasiana, kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang Tahun 2017

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa jumlah kamar kos sebanyak 385 kamar dengan jumlah penghuni kos berjenis kelamin laki-laki sebanyak 198 orang dan jumlah penghuni kos berjenis kelamin perempuan sebanyak 190 dan harga per kamar kos berkisar dari Rp. 100,000-350,000.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pemilik Kos di Kelurahan Lasiana kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang**”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1 Bagaimana gambaran jumlah kamar, harga sewa kos, dan jumlah penghuni terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?
- 2 Apakah jumlah kamar, harga sewa kos dan jumlah penghuni berpengaruh secara parsial terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?
- 3 Apakah Jumlah kamar, harga sewa kos dan jumlah penghuni berpengaruh secara simultan terhadap Pendapatan Pemilik Kos di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

- 1 Untuk mengetahui bagaimana gambaran jumlah kamar, harga sewa kos dan jumlah penghuni terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?
- 2 Untuk mengetahui apakah jumlah kamar, harga sewa kos dan jumlah penghuni berpengaruh secara parsial terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?
- 3 Untuk mengetahui apakah jumlah kamar, harga sewa kos dan jumlah berpengaruh secara simultan terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang?

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah.

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menjadi masukan dan informasi kepada pihak yang berkepentingan untuk pemanfaatan usaha kos-kosan Di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima.