

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Kos

Indekos atau kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).

Menurut Kamus Wikipedia, kos-kosan bisa disebut jugurumah penginapan, itu adalah rumah yang digunakan orang untuk menginap selama satu hari atau lebih, dan kadang-kadang untuk periode waktu yang lebih lama: misalnya minggu, bulan, atau tahunan. Dahulunya para pengingapnya biasanya menggunakan kamar mandi atau cuci, pantry, dan ruang makan secara bersama-sama. Namun tahun-tahun belakangan ini kos-kosan berubah menjadi ruangan yang mempunyai ruang cuci dan fasilitas kamar mandi atau pantry sendiri dandihuni dalam jangka waktu yang lama misalnya bulanan atau tahunan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, beberapa definisi tentang In de Kos adalah tinggal dirumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan) atau meng-in-de-koskan adalah menumpangkan seseorang tinggal dan makan dengan membayar. Dari kedua definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pemilik rumah indekos adalah orang pribadi atau badan yang memiliki rumah, kamar, atau bangunan, yang disewakan kepada pihak lain sebagai tempat tinggal/pemondokan dan mengenakan pembayaran sebagai imbalan dalam jumlah tertentu serta periode waktu pembayarantertentu

Menurut pemerintah atau dinas perumahan, rumah kos dapat memiliki ciri-ciri atau diartikan sebagai berikut:

1. Pemandokan/rumah kos adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemandokan minimal satu bulan dengan memungut uang pemandokan.
2. Pengelola rumah kos adalah pemilik rumah atau orang yang mendapatkan mandat dari pemilik kos untuk mengelola rumah kos
3. Penghuni adalah penghuni yang menempati rumah kos sekurang-kurangnya satu bulan dengan membayar uang pemandokan
4. Uang pemandokan/kos adalah harga sewa dan biaya lainnya yang dibayar dengan perjanjian

2.1.2 Fungsi Kos

Kos-kosan dirancang untuk memenuhi kebutuhan penghuni yang bersifat sementara dengan sasaran pada umumnya adalah mahasiswa dan pelajar yang berasal dari luar kota ataupun luar daerah. Namun tidak sedikit pula kos-kosan ditempati oleh masyarakat umum yang tidak memiliki rumah pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktivitas. Oleh karena itu fungsi dari kos-kosan dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya
2. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja.

3. Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggungjawab.
4. Sebagai tempat untuk mendalami pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya.

2.1.3 Jenis-Jenis Kos

Menurut garis panduan dan peraturan bagi perancangan bangunan oleh jabatan kuasa kecil piawaian dan kos, kos mahasiswa/pelajar dibedakan menjadi:

Sistem dua orang pada satu kamar (*double room*, untuk double room, tempat tidur yang digunakan adalah tempat tidur tingkat (*decker*), dan bila mahasiswa atau pelajar tersebut sudah masuk pada tingkat yang lebih tinggi diperbolehkan untuk mengganti tempat tidur dengan tempat tidur terpisah (*twin decker*).

1. Sistem satu orang satu kamar (*single room*), dimana hanya diperbolehkan satu pelajar pada tiap kamar.
2. Sistem campuran antara kedua sistem di atas, biasanya digunakan pada institut pada tingkat kebangsaan/ antar bangsa.

Kos juga dapat di bagi berdasarkan pengelolaannya yaitu:

1. Kos bercampur dengan rumah pengelolanya, tetapi tetap dalam satu bangunan.
2. Kos yang berdiri sendiri dan mempunyai gedung sendiri khusus untuk mahasiswa dan pengelolanya tidak bercampur tinggal di gedung tersebut secara bersamaan.
3. Kos yang bercampuran dengan rumah kontrakan sehingga pengelola kos mempunyai tempat khusus tetapi tidak dalam satu gedung.

2.1.4 Teori Pendapatan

Pendapatan adalah seluruh penerimaan baik berupa uang maupun berupa

barang yang berasal dari pihak lain maupun hasil industri yang dinilai atas dasar sejumlah uang dari harta yang berlaku saat itu. Pendapatan merupakan sumber penghasilan seseorang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan sangat penting artinya bagi kelangsungan hidup dan penghidupan seseorang secara langsung maupun tidak langsung (Suroto, 2000).

Menurut Sukimo (2006), pendapatan adalah pendapatan yang diperoleh dari usaha jasa yang dibangun dengan modal sendiri atau modal diperoleh dari pinjaman yang penghasilnya dari disewakan.

Menurut Kieso Weygandt dan Warfield (2011) menyatakan bahwa pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama satu periode dan arus masuk tersebut akan menghasilkan kenaikan ekuitas tetapi tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Dalam arti ekonomi pendapatan merupakan balas jasa atau penggunaan faktor-faktor produksi yang dimiliki oleh sektor rumah tangga dan sektor perusahaan yang dapat berupa gaji atau upah, sewa, bunga (Sukirno, 2000).

Saksono (2015), mengemukakan bahwa salah satu faktor yang bisa mempengaruhi pendapatan yaitu modal. Modal usaha yang relative besar jumlahnya akan memungkinkan suatu unit penjualan dengan banyak jenis produk. Dengan cara tersebut, pendapatan yang didapatnya juga akan semakin besar.

Menurut Suroto (2000), pendapatan merupakan seluruh penerimaan baik berupa uang maupun berupa barang yang berasal dari pihak lain maupun hasil industri yang dinilai atas dasar sejumlah uang dari harta yang berlaku saat itu. Pendapatan merupakan sumber penghasilan seseorang untuk memenuhi kebutuhan

sehari-hari dan sangat penting artinya bagi kelangsungan hidup dan penghidupan seseorang secara langsung maupun tidak langsung. Pendapatan terdiri atas: upah, gaji, sewa, deviden, keuntungan dan merupakan suatu arus yang diukur dalam jangka waktu tertentu, misalnya : seminggu, sebulan, setahun atau jangka waktu yang lebih lama. Arus pendapatan tersebut muncul sebagai akibat dari adanya jasa produktif (*productive service*) yang mengalir kearah yang berlawanan dengan aliran pendapatan yaitu jasa produktif yang mengalir dari masyarakat ke pihak bisnis yang berarti bahwa pendapatan harus didapatkan dari aktivitas produktif.

Simanjuntak (2001) mengatakan bahwa bertambahnya pendapatan akan meningkatkan *utility*, baik itu melalui pertambahan konsumsi, maupun melalui pertambahan waktu senggang. Dengan bertambahnya waktu senggang itu artinya mengurangi jam kerja. Pendapatan dapat diperoleh dari berbagai macam usaha yang dilaksanakan oleh masyarakat. Terdapat tiga fungsi pendapatan pada umumnya yaitu; (1) merupakan bentuk penjamin yang layak bagi seorang pekerja dan anggota keluarga menjadi tanggungannya; (2) mencerminkan imbalan atas hasil kerja seseorang atau output hasil produksi; dan (3) merupakan pendorong atau motivasi pekerja untuk terus menjaga produktivitas kerja sehingga proses produksi terus meningkat dan berlangsung secara terus-menerus (sumarsono, 2003).

Pendapatan merupakan suatu unsur yang harus diketahui dalam melakukan suatu usaha karena dalam melakukan suatu usaha tentu ingin mengetahui nilai atau jumlah pendapatan yang diperoleh selama melakukan usaha. Menurut Sumitro Joyohadikusumo (1957) Pendapatan merupakan jumlah barang dan jasa yang memenuhi tingkat hidup masyarakat, dimana dengan adanya pendapatan yang dimiliki oleh setiap jiwa disebut dengan pendapatan perkapita, dimana pendapatan

perkapita menjadi tolok ukur kemajuan atau perkembangan ekonomi.

Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan suatu usaha, semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan suatu usaha untuk membiayai segala pengeluaran dan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan. Kondisi seseorang dapat diukur dengan menggunakan konsep pendapatan yang menunjukkan jumlah seluruh uang yang diterima oleh seseorang atau rumah tangga selama jangka waktu tertentu (Samuelson dan Nordhaus, 2013). Ada definisi lain mengenai pendapatan yaitu pendapatan dikatakan sebagai jumlah penghasilan yang diperoleh dari hasil pekerjaan dan biasanya pendapatan seseorang dihitung setiap tahun atau setiap bulan.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pendapatan masyarakat. Sugeng (2009), menyatakan bahwa jam kerja merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap perekonomian dalam rumah tangga. Semakin lama curahan jam kerja, maka semakin banyak hasil yang diterima sehingga pendapatan yang diperoleh semakin meningkat dan kebutuhan keluarga dapat terpenuhi. Hal ini sesuai dengan penelitian Priyandikha (2015) yang menyatakan bahwa jam kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pedagang kaki lima di Kota Semarang

Menurut Sukirno (2002), pendapatan dapat dihitung melalui tiga cara yaitu:

1. Cara pengeluaran, cara ini pendapatan dihitung dengan menjumlahkan nilai pengeluaran / perbelanjaan ke atas barang – barang dan jasa.
2. Cara produksi, cara ini pendapatan dihitung dengan menjumlahkan nilai barang dan jasa yang dihasilkan.
3. Cara pendapatan, dalam perhitungan ini pendapatan diperoleh dengan cara

menjumlahkan seluruh pendapatan yang diterima.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pendapatan pemilik kos adalah sebagai berikut:

1. Jumlah kamar

Faktor lain yang mempengaruhi pendapatan pemilik kos adalah jumlah kamar. Secara logika apabilasemakin banyak jumlah kamar yang disediakan oleh pemilik kos maka semakin banyak pula jumlah pendapatannya setiap bulan, begitupun sebaliknya apabila jumlah kamar kos yang disediakan oleh pemilik kos sedikit maka sedikit pula jumlah pendapatannya tiap bulan.

2. Harga Sewa

Salah satu faktor yang mempengaruhi pendapatan pemilik kos adalah harga sewa kos/kamar. Harga yang terjangkau akan mempengaruhi pendapatan pemilik kos, jika harga sewa kos per kamar tinggi maka jumlah penyewa kamar yang berminat akan lebih sedikit meskipun fasilitas yang disediakan cukup lengkap atau mewah. Tetapi jika harga sewa kos per kamar rendah/terjangkau maka jumlah penyewa kamar yang berminat akan lebih banyak meskipun fasilitas yang disediakan kurang lengkap karena penyewa kamar akan lebih memilih kamar kos yang lebih murah karena sifatnya sementara dan disesuaikan dengan pendapatan.

3. Jumlah penghuni

Jumlah kamar yang banyak tidak akan efektif apabila jumlah penghuninya sedikit, jumlah penghuni yang banyak merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi bertambahnya jumlah pendapatan pemilik kos, hal ini berlaku terbalik apabila jumlah kamarnya banyak tetapi jumlah penghuninya sedikit. Hal ini juga bertentangan dengan pendapat yang mengatakan bahwa semakin banyak

jumlah kamar yang di sediakan oleh pemilik kos maka semakin banyak pula pendapatannya setiap bulan, dan apabila jumlah kamr yang disediakan sedikit maka sedikit pula pendapatannya setiap bulan.

2.1.5 Jenis-Jenis Pendapatan

Secara garis besar pendapaatan digolongkan menjadi tiga golongan (Suparmoko dalam Artaman, 2015), yaitu:

1. Gaji dan Upah. Imbalan yang diperoleh setelah orang tersebut melakukan pekerjaan untuk orang lain yang diberikan dalam waktu satu hari, satu minggu maupun satu bulan.
2. Pendapatan dari usaha sendiri merupakan nilai total dari hasil produksi yang dikurangi dengan biaya–biaya yang dibayar dan usaha ini merupakan usaha milik sendiri atau keluarga dan tenaga kerjanya berasal dari anggota keluarga sendiri, nilai sewa kapital milik sendiri dan semua biaya ini biasanya tidak diperhitungkan.
3. Pendapatan dari usaha lain. Pendapatan yang diperoleh tanpa mencurahkan tenaga kerja dan ini biasanya merupakan pendapatan sampingan antara lain yaitu pendapatan dari hasil menyewakan aset yang dimiliki seperti rumah, ternak dan barang lain, bunga dari uang, sumbangan dari pihak lain dan pendapatan dari pensiun.

2.1.6 Unsur-Unsur Pendapatan

Didalam unsur-unsur pendapatan yang dimaksud adalah asal dari pada pendapatan itu diperoleh, dimana unsur-unsur tersebut meliputi:

1. Pendapatan hasil produksi barang atau jasa
2. Imbalan yang diterima atas penggunaan aktiva atau sumber-sumber ekonomis

perusahaan oleh pihak lain

3. Penjualan aktiva diluar barang dagangan merupakan unsur-unsur pendapatan lain-lain.

2.1.7 Sumber-Sumber Pendapatan

Dalam pendapatan diketahui bahwa sumber pendapatan itu dapat melalui beberapa aspek dimana dapat dijabarkan menjadi tiga sumber pendapatan yaitu :

1. Pendapatan operasional, yaitu pendapatan yang berasal dari aktivitas utama perusahaan.
2. Pendapatan non operasional, pendapatan yang tidak terkait dengan aktivitas perusahaan, yaitu pendapatan yang didapat dari faktor eksternal.
3. Pendapatan luar biasa (extra ordinary), yaitu pendapatan yang tak terduga dimana pendapatan ini tidak sering terjadi dan biasanya diharapkan tidak terulang lagi dimasa yang akan datang. (Baridwan, 2011:28-35).

2.1.8 Klasifikasi Pendapatan

Menurut Kusnadi (2000;19) menyatakan bahwa pendapatan dapat diklasifikasikan menjadi dua bagian, yaitu:

1. Pendapatan Operasional

Pendapatan Operasional adalah pendapatan yang timbul dari penjualan barang dagangan, produk atau jasa dalam periode tertentu dalam rangka kegiatan utama atau yang menjadi tujuan utama perusahaan yang berhubungan langsung dengan usaha (operasi) pokok perusahaan yang bersangkutan. Pendapatan ini sifatnya normal sesuai dengan tujuan dan usaha perusahaan dan terjadinya berulang-ulang selama perusahaan melangsungkan kegiatannya.

Pendapatan operasional untuk setiap perusahaan berbeda beda sesuai dengan jenis usaha yang dikelola perusahaan. Salah satu jenis pendapatan operasional perusahaan adalah pendapatan yang bersumber dari penjualan. Penjualan ini berupa penjualan barang dan penjualan jasa yang menjadi objek maupun sasaran utama dari usaha pokok perusahaan.

Pendapatan operasional dapat diperoleh dari dua sumber yaitu:

1. Pendapatan kotor yaitu merupakan semua hasil atau penjualan barang- barang maupun jasa sebelum dikurangi dengan berbagai pengeluaran lainnya untuk dibebankan kepada konsumen.
 2. Pendapatan bersih yaitu merupakan hasil penjualan yang sudah diperhitungkan atau dikurangkan dengan berbagai pengeluaran yang menjadi hak pihak pembeli. Jenis pendapatan operasional timbul dari berbagai cara, yaitu :
 - 1 Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan usaha yang dilaksanakan sendiri oleh perusahaan tersebut.
 - 2 Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan usaha dengan adanya hubungan yang telah disetujui, misalnya penjualan konsinyasi.
 - 3 Pendapatan dari kegiatan usaha yang dilaksanakan melalui kerjasama dengan para investor.
- 2. Pendapatan Non Operasional**

Pendapatan non operasional merupakan pendapatan yang diperoleh perusahaan dalam periode tertentu, akan tetapi bukan diperoleh dari kegiatan operasional utama perusahaan. Adapun jenis dari pendapatan ini dapat dibedakan sebagai berikut :

- 1 Pendapatan yang diperoleh dari penggunaan aktiva atau sumber ekonomi perusahaan oleh pihak lain. Contohnya, pendapatan bunga, sewa, royalti dan lain-lain.
- 2 Pendapatan yang diperoleh dari penjualan aktiva diluar barang dagangan atau hasil produksi. Contohnya, penjualan surat-surat berharga, penjualan aktiva tak berwujud.

Pendapatan bunga sewa royalti keuntungan (laba), penjualan aktiva tetap, investasi jangka panjang dan deviden merupakan pendapatan diluar usaha untuk bagian-bagian perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur dan perdagangan, dan pendapatan yang diperoleh dari peningkatan ekuitas dari transaksi-transaksi yang bukan kegiatan utama dari entitas dan transaksi-transaksi atau kejadian lainnya serta keadaan yang mempengaruhi identitas selain yang dihasilkan dari investasi pemilik disebut dengan keuntungan.

2.1.9 Jenis Usaha

2.1.9.1 Usaha Mikro

Usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro sebagaimana diatur dalam undang-undang ini. Kriteria usaha mikro adalah sebagai berikut:

- 1 Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha atau
- 2 Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

2.1.9.2 Usaha Kecil

Dalam kehidupan ekonomi sehari-hari, usaha mikro dan usaha kecil mudah

dikenali dan mudah dibedakan dari usaha besar, secara kualitatif. Awalil Rizky menyatakan bahwa usaha mikro adalah usaha informal yang memiliki aset, modal, omset yang amat kecil. Ciri lainnya adalah jenis komoditi usahanya sering berganti, dan umumnya tidak memiliki legalitas usaha. Sedangkan usaha kecil menunjuk kepada kelompok usaha yang lebih baik dari pada itu, tetapi masih memiliki sebagian ciri tersebut. Undang-Undang No.9 Tahun 1995, memiliki pengertian, segala kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

Kriteria Usaha kecil adalah sebagai berikut:

- 1 Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- 2 Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp.2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Industri kecil adalah kegiatan mengubah barang dasar menjadi setengah jadi atau mengubah barang yang kurang nilainya menjadi barang yang lebih tinggi nilainya, tidak menggunakan proses modern, akan tetapi menggunakan keterampilan tradisional yang menghasilkan benda-benda seni yang umumnya usaha ini hanya dilakukan oleh warga negara indonesia dari kalangan ekonomi lemah.

2.1.9.3 Usaha Menengah

Usaha menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan

anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian, baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau usaha besar dengan jumlah kekayaan bersih dan hasil penjualan tahunan. Sedangkan usaha besar adalah usaha ekonomi produktif yang dilakukan oleh badan usaha dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan lebih besar dari usaha menengah, yang meliputi usaha nasional milik negara atau swasta, usaha patungan, dan usaha asing yang melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia.

Adapun kriteria usaha menengah sebagai berikut:

- 1 Memiliki kekayaan bersih lebih besar dari Rp.200.000.000,00 sampai paling banyak Rp.10.000.000.000,00 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
- 2 Di samping itu, sesuai ketentuan butir empat Inpres No. 10/ 1999 Tentang Usaha Menengah para menteri sesuai dengan ruang lingkup tugas, kewenangan, dan tanggung jawab masing-masing dapat menetapkan kriteria Usaha Menengah sesuai dengan karakteristik sektornya dengan ketentuan kekayaan bersih paling banyak Rp.10.000.000.000,00.
- 3 Milik Warga Negara Indonesia
- 4 Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau berafiliasi, baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha besar.
- 5 Bentuk usaha orang perorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum dan atau badan usaha yang berbadan hukum.

2.1.10 Konsep Harga Sewa Kos

Pengertian sewa dalam KBBI (2005:1057) adalah “pemakaian sesuatu

dengan membayar uang.” Dari pengertian tersebut harga sewa dapat dikatakan sebagai sejumlah uang yang digunakan untuk membayar atau pengganti sesuatu. Hal tersebut dipertegas oleh pendapatan Soedjono bahwa yang dimaksud harga sewa ialah “Suatu penggantian dalam bentuk apapun yang dibayarkan atas penggunaan suatu perumahan/pemondokan (kos).”

Sedangkan menurut Firdaus Dalam artikelnya mengenai uang sewa bahwa uang pemondokan/kos adalah “Harga sewa dan biaya lainnya yang dibayar oleh penghuni dengan perjanjian dalam waktu tertentu.”

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa harga sewa kos merupakan sejumlah uang mahasiswa atau masyarakat umum yang digunakan untuk membayar penggunaan suatu tempat kos selama mereka menuntut ilmu (kuliah) atau beraktivitas jauh dari daerah asal. Dengan keadaan ekonomi yang berbeda-beda maka fasilitas yang didapat pun menjadi faktor yang mempengaruhi keputusan untuk menyewa rumah kos.

2.2 Penelitian Terdahulu

Berkaitan dengan penelitian ini ada beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya yang permasalahannya hampir sama dengan penelitian yang sedang dilakukan:

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Alat/Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Iis Maryamah (2014)	Pemetaan Harga Kos Mahasiswa yang Bermukim di Kelurahan Kampung Baru Kecamatan Kedaton Kota Bandar Lampung Tahun 2003	Survei	<p>Harga kos di Kelurahan Kampung Baru sebagian besar responden memilih harga kos Rp 1.000.000,- - Rp 1.800.000,- per tahun yang tergolong sedang dengan jumlah responden sebanyak 32 (64,0%), harga kos yang tergolong murah yaitu \leq Rp 900.000,- per tahun sebanyak 12 (24,0%) responden dan harga kos yang tergolong mahal \geq Rp 2.000.000,- per tahun sebanyak 6 (12,0%) responden.</p> <p>Ukuran kamar kos sebagian besar adalah sedang yaitu 3x3 m sebanyak 14 (28,0%) responden dan yang berukuran 3x4 m sebanyak 18 (36,0%) responden.</p> <p>Jika dikaitkan dengan harga kos fasilitas yang disediakan di tempat kos yaitu sebagian besar</p>
2	Nilakumawati (2015)	Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos	Analisis Data Yang Digunakan Adalah Analisis Kuantitatif	
3	Fibriana Nugraha	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi	Metode yang digunakan dalam	berdasarkan hasil penelitian ini di peroleh hasil bahwa variabel yang

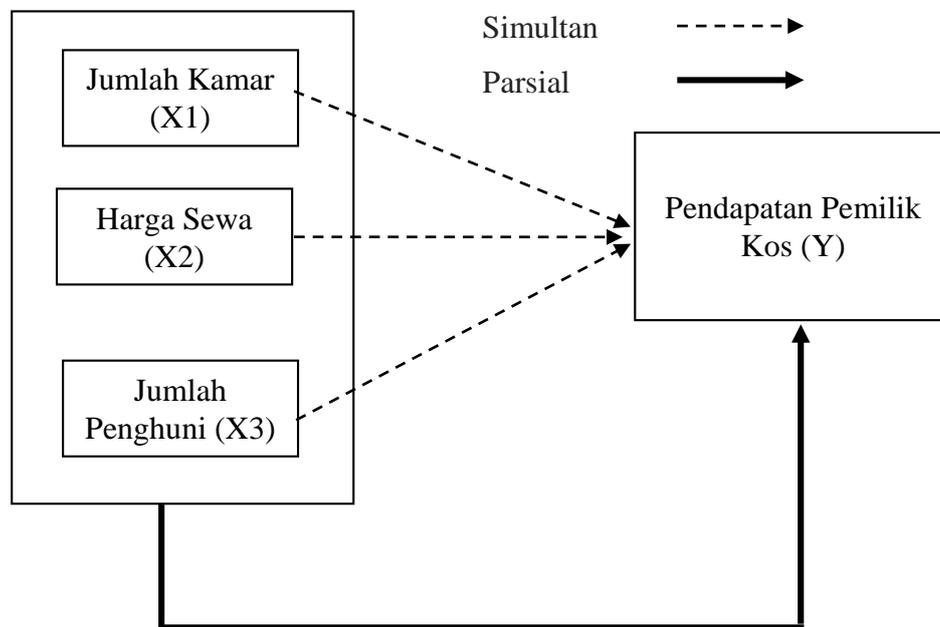
	ningrum (2016)	harga sewa tempat kos putri	penelitian ini yaitu kuesioner, wawancara langsung kepada responden secara observasi secara langsung kepada pengguna kos.	berpengaruh signifikan terhadap harga kos putri di belakang.
4	Rasti, (2015)	Pengaruh lingkungan, harga, fasilitas dan kelompok referensi terhadap keputusan konsumen dalam memilih jasa rumah kos di kawasan Limau Manis dan Jati	Analisis Linear Berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa lingkungan, harga, fasilitas dan kelompok referensi memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan dalam memilih jasa rumah kos
5	Fauzan, (2014)	Analisis pengaruh nilai pelanggan dan lokasi terhadap minat terus sebagai pelanggan dengan kepuasan pelanggan sebagai variabel intervening (study pada penghuni kos sekitar tembalang dalam empat wilayah)	Analisis regresi linear berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel kepuasan pelanggan, nilai pelanggan, dan lokasi semuanya berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat terus dalam menetap di kos sekitar Tembalang dalam empat wilayah.
6	Dana, (2013)	Analisis faktor-faktor yang	Analisis Faktor	Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang

		menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di kelurahan Sumbersari Malang City		menjadi faktor-faktor pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari kota Malang yaitu: faktor kebersihan, kenyamanan, keunggulan lokasi, kelengkapan fasilitas, faktor referensi, dan nuansa tradisional
7	Resmi dan Mekarsari, (2011)	Faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku anak kos dalam pemilihan rumah pemonudukan di Kota Singoraja	Analisis Faktor	Dari 23 indikator, terbentuk 10 faktor perhatian, faktor fasilitas, faktor harga, faktor promosi, faktor lokasi, faktor sistem pembayaran, faktor tidak ada tuan rumah, faktor produk, faktor perorangan dan faktor rumah tidak bertingkat.

2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis

Pendapatan merupakan faktor yang sangat dibutuhkan pemilik kos di Lasiana. Untuk meningkatkan pendapatan pemilik kos ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi seperti harga sewa, jumlah kamar, dan jumlah penghuni. Berdasarkan batasan teoritik serta rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya maka kerangka pikir ini dapat digambarkan sebagai berikut :

Keterangan:



2.4 Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan pernyataan singkat yang disimpulkan, serta merupakan jawaban sementara terhadap masalah yang diteliti berdasarkan tujuan penelitian, perumusan masalah, kajian teori dan penelitian terdahulu, maka hipotesis yang diajukan untuk penelitian ini adalah

1. Jumlah Kamar berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana
2. Harga sewa berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana
3. Jumlah Penghuni berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik kos di Kelurahan Lasiana