

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pulau Sumatera merupakan salah satu Pulau utama di Indonesia dimana terdapat banyaknya wilayah salah satunya yaitu Provinsi Jambi. Provinsi Jambi dahulunya menyatu dengan Provinsi Sumatera Tengah, tetapi pada tahun 1957 Provinsi Jambi melepaskan diri dari melalui sidang BKRK (Badan Kongres Rakyat Djambi) dan membentuk wilayah sendiri. Provinsi Jambi memiliki luas wilayah sebesar 50.160,05 km² yang terdiri dari sub wilayah seperti 9 kabupaten, 2 kota, 141 kecamatan, dan 1.562 desa (**Wikipedia**). Provinsi Jambi memiliki pertumbuhan penduduk yang masih relatif tinggi karena adanya banyak pendatang yang dari desa ke kota, ada yang untuk berwisata dan ada juga yang untuk melanjutkan pendidikan. Pada hasil Sensus Penduduk 2020 (September 2020) Provinsi Jambi memiliki Jumlah Penduduk sebesar 3,55 juta jiwa dan setiap tahunnya memiliki kenaikan rata-rata 45,60ribu jiwa pertahunnya. Dengan laju pertumbuhan penduduk ini pertahun dapat mencapai 1,34 persen pada tahun 2010-2020 sudah menurun dibandingkan dengan 10 tahun sebelumnya yaitu pada tahun 2000-2010 laju pertumbuhan penduduk 2,54 persen pertahunnya (**BPS Provinsi Jambi Tahun 2020**)

Masyarakat saat ini mengetahui betapa pentingnya pengetahuan dan status pendidikan dimana akan membantu masa depannya sendiri, banyaknya remaja saat ini yang menuntut pendidikan dari lulusan sekolah menengah pertama (SMP) hingga ke lulusan menengah keatas (SMA). Dalam sekolah menengah ke atas sendiri memiliki dua jenis yaitu sekolah menengah umum (SMA) dan sekolah menengah kejuruan (SMK) (**Herdinata F.N, 2021**). Siswa saat ini banyak mengharapkan setelah mereka lulus akan melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi di Provinsi Jambi. Menurut Kemendikbud Provinsi Jambi, Provinsi Jambi memiliki jumlah SMA sebanyak 460 sekolah sedangkan jumlah SMK sebanyak 179 sekolah. Bukan hanya pelajar yang dari dalam provinsi, ada juga banyak pendatang yang berstatus merantau yang mana mereka melanjutkan pendidikan mereka di universitas yang ada di Provinsi Jambi. Hal ini di dasari karena adanya beberapa alasan seperti karena jurusan maupun fakultas yang diinginkan ada di universitas tersebut, juga seperti adanya beasiswa yang diterima yang mengharuskan untuk melanjutkan ke universitas yang menyediakan beasiswa (**manajemenelektronsrat.wordpress & Ferrydhotin J, 2019**). Beberapa universitas yang ada di Provinsi Jambi sebagai berikut:

Tabel 1.1 Universitas di Provinsi Jambi

Universitas	Tahun Berdiri	Jumlah Mahasiswa (\pm)
Sekolah Tinggi Ilmu kesehatan Baiturrahim Jambi	1993	1354
IAIN Kerinci	1997	1200
Universitas Jambi	1963	26384
Universitas Muaro Bungo	2008	4341
UIN Sultan Thaha Saifuddin Jambi	1967	17439
Politeknik Jambi	2003	260
Universitas Batanghari Jambi	1985	7664

(Sumber: Campus Quipper Tahun 2020)

Banyak terjadi perubahan pada kampus-kampus yang ada di Provinsi Jambi yang mana perubahan itu seperti nama kampus tersebut contoh dari tabel di atas seperti IAIN Kerinci dan UIN Sultan Thaha Saifudin Jambi dimana sebelumnya kedua universitas ini memiliki nama STAIN kerinci dan IAIN Sultan Thaha Saifudin. Dari ketujuh universitas yang ada di tabel diatas, Universitas Jambi (UNJA) merupakan Universitas tertua yang ada di Jambi dan saat ini UNJA memiliki beberapa cabang kampus yang tersebar di berbagai wilayah, yaitu:

1. Unja Mendalo sebagai kampus pusat dan untuk program sarjana. Disinilah segala pendidikan umum seluruh fakultas dilaksanakan
2. Unja Pasar sebagai tempat untuk penyelenggaraan universitas terbuka juga untuk tempat pengelola proyek pengembangan perguruan tinggi (P2T)
3. Unja Telanaipura sebagai tempat menempuh jenjang pascasarjana
4. Unja Muaro Bulian sebagai tempat pendidikan guru sekolah dasar
5. Unja Sarolangun
6. Unja Muara sabak sebagai tempat penyelenggaraan prodi teknologi hasil pertanian
7. Unja Buluran sebagai tempat untuk fakultas kedokteran dan ilmu perawatan
8. Unja Pondok Meja digunakan sebagai fakultas teknologi pertanian (FATETA)

Universitas Jambi lebih tepatnya di UNJA Mendalo yang merupakan kampus utama dimana semua kegiatan pendidikan dilakukan, kampus ini juga biasa disebut sebagai kampus Pinang Masak. Kampus ini merupakan kampus pusat Universitas Jambi dengan luas 100,1 Ha saat ini meliputi tidak hanya bangunan perkuliahan dan perkantoran melainkan juga termasuk kawasan hutan dan kebun-kebun percobaan (**UNJA WEB**)

Kampus UNJA sendiri memiliki 13 fakultas dengan lebih 80 program studi dan di UNJA Mendalo inilah segala pendidikan semua fakultas yang pada umumnya dilaksanakan. Universitas Jambi merupakan universitas ternama Seprovinsi Jambi yang bertumbuh dengan pesat dari tahun ke tahun terutama dengan jumlah mahasiswanya dari tahun 2015 dengan mahasiswa terdaftar ± 24000 hingga sekarang ditahun 2021 jumlah mahasiswa terdaftar ± 30000 **(DSS UNJA)**

Perkembangan mahasiswa sebanyak ini yang bisa ada berasal dari luar kota maupun dari desa dan telah lolos universitas, tentunya akan membutuhkan kebutuhan akan hidup manusia salah satunya yaitu berupa tempat tinggal sementara berupa kost-kostan dan kontrakan. Para pelajar yang telah lulus sekolah dan ingin melanjutkan ke universitas dimana dari tempat tinggal asal ke universitas relatif jauh, oleh karena itu para pelajar tersebut membutuhkan tempat tinggal sementara dan kost-kostan menjadi banyak pilihan sebagai tempat tinggal sementara para mahasiswa baru (Sumber: biasamembaca.blog). Karena beberapa kost-kostan mempunyai harga sewa yang murah tetapi dengan fasilitas yang minim. Untuk lokasi kost-kostan tersebar di berbagai tempat yang mana dapat mempermudah penyewa untuk memilih kost-kostan yang berdekatan dengan lokasi tujuannya, akses dan kebebasan juga menjadi faktor yang menjadi nilai plus untuk penyewa memilih indekosnya. Bagi penyewa kost-kostan sendiri dijadikan sebagai tempat tinggal dan sarana menyimpan barang kebutuhannya, beberapa kendala terkait secara ekonomi bisa menyebabkan menyewa kost-kostan menjadi solusi alternatif bagi para pekerja maupun mahasiswa rantauan. Juga dengan memilih kostan yang memiliki tempat strategis dan dekat kantor maupun kampus akan lebih menghemat biaya perjalanan **(Susanti, 2017)**

Harga sewa kost antara satu dengan yang lain saling bersaing hal ini disebabkan adanya perbedaan seperti sarana, prasarana, fasilitas, ukuran, dan lokasi. Juga harga sewa kos setiap tahunnya akan berubah hal ini karna adanya beberapa faktor lokasi kost dengan fasilitas internal maupun eksternal seperti secara teori yang mana harga sewa kost akan naik bila terdapat fasilitas baru yang berdekatan dengan kost tersebut. Maka dari itu mahasiswa yang mencari kost di sekitaran kawasan kampus akan menjumpai harga sewa yang bervariasi dari warga setempat yang menyewakan rumah atau kontrakan atau asrama kepada mahasiswa dengan harga perkamar dimulai dari harga standarr Rp.3.000.000 pertahun. Sedangkan untuk kontrakan rumah harga sewa mulai dari Rp.6.000.000 pertahunnya. Harga ini akan sering terjadi perubahan setiap tahunnya tergantung dengan keadaan kost tersebut **(UNJA WEB)** Dari penjelasan mengenai latar belakang di atas, peneliti mempunyai ketertarikan dengan variasi

harga sewa kost. Maka dari itu peneliti akan meneliti mengenai “Variasi Spasial Temporal Mengenai Tarif Harga Kos Di Sekitar Kawasan Universitas Jambi”

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini, dalam uraian latar belakang di atas sebagai berikut:

1. Bagaimana lokasi persebaran kost di sekitar kawasan kampus Universitas Jambi ?
2. Bagaimana harga sewa kost dalam bentuk spasio-temporal dari tahun 2012-2021 di sekitar kawasan kampus Universitas Jambi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi harga sewa kos di sekitaran kawasan kampus Universitas Jambi, sasaran yang di harapkan dalam penelitian ini berupa:

1. Menganalisis lokasi persebaran kost di sekitaran kawasan kampus Universitas Jambi
2. Menganalisis harga sewa kost dalam bentuk spasio-temporal

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini dapat diharapkan untuk memberikan kegunaan ke segala pihak, berguna secara keilmuan dan secara praktis.

1. Kegunaan keilmuan

Dalam penelitian ini, peneliti berharap hasil yang didapat bisa memberikan masukan bagi pemikir study tentang kajian harga sewa di kawasan kampus serta bisa sebagai rujukan dan pertimbangan penelitian

2. Kegunaan praktis

- Untuk peneliti

Diharapkan bisa menambah wawasan dibidang ini yang mana untuk mengetahui harga sewa kos/rumah tinggal sementara sesuai dengan kebutuhan dan kondisi ekonominya juga agar bisa dapat diterapkan segala hal yang telah dipelajari untuk memenuhi kebutuhan syarat menempuh strata 1

- Untuk masyarakat

Penelitian ini dapat meningkatkan bagaimana seorang pelajar/mahasiswa, pekerja dan masyarakat lainnya dalam menerapkan harga sewa yang wajar sesuai dengan fasilitas kost/rumah tinggal sementara

1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya

1.5.1 Telaah Pustaka

Negara yang sedang berkembang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang pesat, hal ini dapat banyak menyebabkan masalah khususnya di bidang *real eastet* (perumahan) dan masalah ini perlunya untuk ditangani segera. Di perkotaan permasalahan yang terjadi berupa kekurangan lahan untuk perumahan yang akan mengakibatkan harga lahan dan rumah melonjak dan akan mempengaruhi masyarakat yang ingin memiliki rumah pribadi. Urbanisasi yang deras juga sangat mempengaruhi daerah perkotaan yang mana menyebabkan kebutuhan sarana dan prasarana perumahan dan lingkungan pemukiman untuk golongan masyarakat menengah ke atas maupun kebawah akan banyak (**Dewansa P, 2014**). Rumah didasari bahwasanya yang semula menjadi tempat berlindung juga memiliki fungsi yang berbeda sesuai dengan keinginan pemiliknya. Sebuah rumah saat ini tak cukup digunakan hanya untuk memenuhi kebutuhan dan tempat berteduh. Lokasi yang strategis kekokohan bangunan dan lingkungan yang aman serta nyaman akan menjadi tolak ukur dalam membeli suatu rumah. Dengan kata lain masyarakat saat ini membeli rumah tidak melihat faktor harga rumah saja tetapi juga mulai dengan pertimbangan lainnya seperti faktor lingkungan, bangunan, lokasi, dan infrastruktur perkotaan di sekitarnya. Hal-hal ini bisa menjadi penentunya bagi pembeli untuk pertimbangan dasar para pembeli (**Osland L, 2008**)

Indonesia yang mana merupakan negara dengan aktivitas penduduk yang tinggi terutama pergerakan urbanisasi dari daerah pinggiran/desa ke perkotaan di setiap kota di Indonesia. Indonesia sendiri memiliki masyarakat dengan status sosial yang berbeda dari status sosial menengah keatas yang memiliki rumah pribadi dan yang belum memiliki rumah pribadi seperti masyarakat menengah kebawah yang mana memiliki keinginan untuk membeli rumah di daerah perkotaan. Yang mana kita tahu sulit untuk mendapatkan rumah pribadi dengan harga terjangkau, untuk mendapatkannya masyarakat harus bisa menggunakan faktor-faktor yang disebutkan sebelumnya untuk mencari rumah hunian untuk kenyamanan saat sudah membelinya

(Harahap R.F, 2013)

1.5.1.1 Geografi Ekonomi

Studi tentang variasi kawasan di permukaan bumi yang berkaitan dengan aktivitas manusia terkait dengan produksi, distribusi dan konsumsi akan kekayaan. Ada tiga konsep dalam geografi ekonomi yang menjelaskan tentang ruang, skala, dan tempat dijelaskan oleh (SOKOL 2009). Geografi ekonomi didalam kajiannya tidak hanya menggunakan metode dengan faktor spasial dan wilayah juga memiliki pendekatan lain berupa pendekatan historis, pendekatan komoditas, pendekatan aktivitas manusia dan pendekatan regional. Dalam tinjauan ini lebih mengkhususkan di bidang konsep tempat dan ruang yaitu, dengan menggunakan keunikan dan kekhususan dari beberapa tempat yang bisa membentuk ruang, dengan ide tempat seorang geografer dapat menyelidiki kekayaan dan kompleksitas di beberapa wilayah yang terkait secara lingkungan, sosial, budaya, intitusional dan politik. Berikut beberapa teori yang behubungan dengan konsep tempat (Andrew J., et al, 2014)

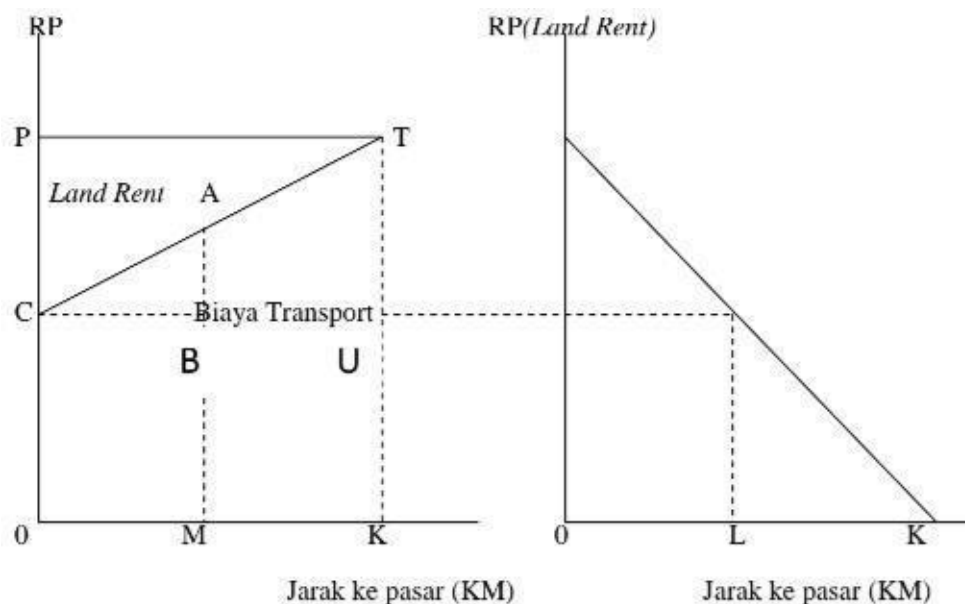
1.5.1.2 Teori Sewa Lahan

Ahli ekonomi pertanian asal Jerman bernama Johan Heinrich Von Thunen (1783-1850) membuat suatu teori lokasi pertanian pada abad 19. Von Thunen pada kala itu menitikberatkan pada 2 hal utama yaitu tentang pola ruang pertanian dimana lokasi pertanian ke pasar dan ke sifat produk pertaniannya itu sendiri. Sebuah teori menjelaskan harga sewa lahan pertanian akan berbeda nilainya yang bergantung dengan tata guna lahannya (Von Thunen). Dalam hal ini memiliki lahan yang berada di pusat atau berdekatan dengan pasar akan menjadi lebih mahal dibandingkan yang berjauhan dengan pasar maupun pusat kota. Faktor jarak menjadi penentu hal ini dimana jarak yang semakin jauh dari pusat pasar akan meningkatkan biaya transportasi (O'Kelly & Bryan, 1996)



Gambar 1.1 Pola Cincin Teori Lokasi Von Thunen

Menurut Von Thunen, biaya transportasi dari suatu tempat kota (pasar) merupakan input penting dalam suatu produksi dan semakin dekat lokasi tempat ke kota maka akan semakin tinggi tingkat aksesibilitasnya. Juga semakin jauh jarak lokasi ke kota akan semakin mahal biaya trasportnya. Seperti di ilustrasika gambar dibawah ini. Seperti misal pada jarak 0km (lokasi pasar) biaya transportasi tidak ada, maka biaya total produksi OC (land rent tinngi), kemudian pada jarak OM biaya trasportasi meningkat menjadi BA sehingga biaya total produksi MA. Sehingga nilai land-rent nya menjadi lebih rendah. Pada jarak OK biaya transportasi menjadi sebesar UT, sehingga biaya total produksi sebesar KT. Pada kondisi demikian tidak mendapat nilai surplus. Karena itulah semakin besar jarak maka land rent semakin kecil (**Pambudi, 2008**)



Sumber : Sjafrizal. 2012. Ekonomi Wilayah dan Perkotaan. Jakarta. Rajawali Pers.

Keterangan gambar :

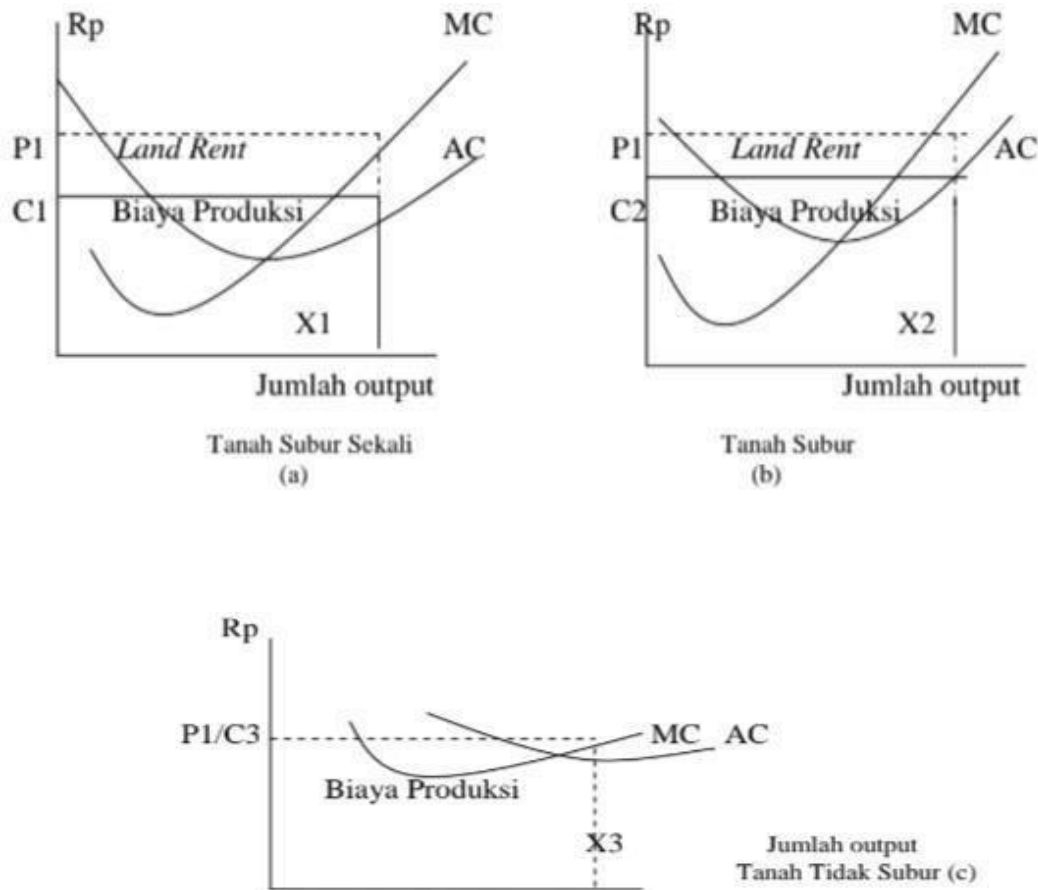
- 0 : Pusat Pasar
- P : Harga Produk
- C : Biaya Produksi
- M, K, L : Jarak

Gambar 1.2 Pengaruh Jarak Terhadap Biaya Transportasi dan Land Rent

Sumber: Mufri 2014, Analisis Nilai Ekonomi Pada Rumah Sewaan

Teori sewa tanah David Ricardo mengatakan bahwa jenis tanah berbeda-beda. Dimana tanah yang memiliki produktivitas kesuburan yang tinggi akan menghasilkan satuan unit produksi dan biaya yang diperlukan akan lebih rendah juga semakin rendah kesuburan suatu tanah maka semakin tinggi pula biaya pengelolaan tanah dan keuntungan yang

dihasilkan perhektarnya akan semakin kecil pula. Menurut teori ini karena adanya perbedaan kesuburan lahan maka pada tingkat harga luar maupu dalam yang sama akan menghasilkan surplus yang berbeda (Andika Pambudi, 2008)



Sumber : Sjafrizal. 2012. Ekonomi Wilayah dan Perkotaan. Jakarta. Rajawali Pers.

Keterangan Gambar :

- P1 : Harga produksi
- C1,C2,C3 : Biaya Produksi
- X1, X2, X3 : Tingkat Produksi
- AC : Biaya Rata-rata
- MC : Biaya Marginal

Gambar 1.3 Perbedaan Land Rent karena tingkat kesuburan lahan

Sumber: Mufri 2014, Analisis Nilai Ekonomi Pada Rumah Sewaan

1.5.1.3 Teori Lokasi

Teori lokasi merupakan suatu teori yang dikembangkan untuk memperhitungkan pola lokasi kegiatan ekonomi yang termasuk di dalamnya dengan kegiatan industri secara konsisten dan logis, teori lokasi sendiri memiliki 2 teori yaitu teori absolut dan teori relatif

- Teori absolute merupakan teori yang lokasinya serupa dengan posisi garis bujur dan garis lintang (secara letak astronomis

- Teori relatif merupakan teori lokasi dengan suatu tempat yang saling bersangkutan terhadap kondisi wilayah-wilayah sekitarnya (**Heyman & Sommervoll, 2019**)

Dalam penelitian yang menuliskan bahwa tiga puluh tahun yang lalu, Michael Teitz (1968) pernah menyatakan bahwa keputusan lokasi fasilitas publik perkotaan pada dasarnya berbeda dari keputusan lokasi pribadi, yang mana ini pada dasarnya berkaitan dengan penentuan lokasi yang optimal untuk fasilitas umum. Michael Teitz juga berpendapat bahwa lokasi fasilitas umum juga harus adil, bukan sekadar memenuhi kriteria efisiensi untuk mengoptimalkan penyediaan layanan dalam anggaran yang terbatas. Untuk mencapai pemerataan, penyediaan layanan harus didistribusikan secara geografis untuk memaksimalkan aksesibilitas para penggunanya. Teori lokasi fasilitas umum perkotaan bisa menghasilkan korpus kerja yang penting menghasilkan wawasan tentang peran jarak dan aksesibilitas, eksternalitas dan konflik lokasi, oposisi komunitas dan model perencanaan. Sejarahnya merefleksikan, dan merefleksikan, perubahan luas dalam pemikiran geografi (**DeVerteuil, 2000**)

1.5.1.4 Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan/ Harga Rumah

1) Faktor Relatif

Dalam penentuan harga sewa/harga rumah salah satu faktor penentu yang bisa digunakan menggunakan faktor relative, dimana dalam mendeksripsikan lokasi relative dengan posisi lainnya. Posisi lain ini berupa variabel dalam lokasi relative seperti jarak ketempat-tempat utama seperti taman, stasiun, bioskop, supermarket, dan restoran. Menariknya variabel tersebut sering disorot dalam prospek penjualan tetapi cenderung tidak dimasuki ke dalam variabel penjelas harga rumah. (**Heyman & Sommervoll, 2019**) Dalam spesifikasi variabel relative seperti:

- a. Variabel jarak berjalan kaki
- b. Variabel sekolah
- c. Variabel angkutan umum
- d. Tempat Ibadah
- e. Supermarket

Dalam makalah penelitian studi kasus di kota oslo yang mana menggunakan variabel lokasi relative terhadap harga rumah bisa menentukan harga rumah yang sesuai dengan kebutuhan sehari-hari seperti jarak hunian dengan pasar dan restoran bisa menjadi penentu harga rumah. Juga model rumah dengan menggunakan variabel relative ini dapat menjelaskan fasilitas apa saja yang diinginkan oleh pembeli rumah dan membantu dalam marancang fasilitas hunian yang baik dengan variabel tersebut

2) Faktor Lokasi, Bangunan, Lingkungan

Perumahan diukur dengan kualitas dan kondisinya, kualitas ini seperti kondisi bangunan, lokasi, dan lingkungan. Faktor-faktor ini tidak ditinjau secara langsung sebagai indikator yang mempengaruhi harga rumah, tetapi kualitas ini perlu dipertimbangkan sehingga pengaruhnya terhadap harga rumah dapat dihitung. Seperti contoh di sebuah perumahan di Balikpapan bernama Pelangi Grand Residence dimana variabel lokasi, lingkungan dan bangunan saling terkait dan juga merupakan variabel penting dalam menentukan harga rumah. Secara umum diketahui variabel yang paling dominan yaitu variabel lokasi dalam pengaruhnya terhadap harga rumah. **(Hilmi & Hadi, 2020)**

Kualitas bangunan, Rumah-rumah ini akan diukur dalam aspek-aspek seperti bahan yang digunakan, desain, tingkat pengerjaan dan pengerjaan serta fasilitas yang disediakan dalam bangunan tersebut. Semua ini penting untuk menunjukkan perubahan harga rumah jika faktor ini dimasukkan untuk kualitas bangunan

Kualitas lokasi, untuk kualitas lokasi sangat berkaitan dengan lokasi atau tempat dengan sistem perumahan yang ada, indikator yang digunakan dalam menentukan kualitas lokasi seperti akses ke pusat kota, tempat kerja, dan fasilitas umum lainnya. Ini semua mempengaruhi mobilitas masyarakat, mobilitas ini dengan mudah dapat diambil sebagai indikator kualitas yang baik yang mempengaruhi fluktuasi harga rumah

Kualitas lingkungan, Rumah dengan kondisi biaya rendah mungkin tidak memuaskan sebagai rumah menengah atau bahkan mahal, tetapi kondisi lingkungan mereka jika dianggap cocok, dapat memberikan kepuasan yang jauh lebih besar daripada sebelumnya. Penyediaan transportasi umum, fasilitas komunitas dan komersial, serta fasilitas lingkungan fisik yang diberikan juga merupakan indikator lingkungan yang aman, dimana lingkungan yang aman akan membuat harga perumahan yang berbeda pula **(Hilmi & Hadi, 2020)**

Dampak unsur lingkungan perkotaan terhadap harga rumah

Nilai kemudahan yang diberikan oleh ruang terbuka hijau perkotaan dan kualitas lingkungan yang baik sulit untuk dinilai dan dimasukkan dalam perencanaan dan pengembangan perkotaan, pemerintah secara objektif memfaktorkan atribut ini ke dalam harga property dan lainnya. Metode penetapan harga ini untuk menawarkan pendekatan eksternal yang berkontribusi pada harga real estat. Seperti Apartemen dengan ruang hijau atau pemandangan dianggap lebih menarik, bergengsi dan menandakan status sosialnya maka dari itu mereka bisa mendapatkan premi yang lebih tinggi. Misalnya, apartemen yang terletak di kedua tepi Sungai yang melintasi kota sangat diminati.

Tampilah hijau diluar sangat disukai oleh pembeli, pemandangan ini mengacu pada taman yang tertanam dalam pembangunan yang dapat dicapai beberapa menit dalam berjalan kaki oleh penghuni. Hal ini menyiratkan ruang hijau yang terletak di kawasan pemukiman, dengan desain dan manajemen lanskap berkualitas lebih tinggi, dengan tingkat privasi dan eksklusivitas yang lebih tinggi, serta keamanan dan keselamatan yang lebih baik, lebih dihargai oleh pengguna. Dengan demikian, ruang hijau internal memiliki dua tujuan, sebagai tempat rekreasi dan sebagai pemandangan hijau untuk memberikan pemandangan yang menyenangkan dari jendela yang dapat mempengaruhi kesehatan fisik dan mental manusia. Ada pula juga Paparan kebisingan lalu lintas berdampak kecil pada harga perumahan, menunjukkan toleransi yang relatif tinggi, atau kemungkinan kelelahan sensorik orang, atau bahkan sikap pasrah di kota padat terhadap gangguan lingkungan kronis, sejauh hal itu hampir di jauhi dari keputusan pembelian, atau bisa dikatakan paparan kebisingan tidak berpengaruh signifikan terhadap harga rumah (**Jim & Chen, 2006**)

3) Faktor Struktur Perkotaan

Struktur kota di cirikan dengan kepadatan yang tinggi dan bangunan yang tinggi di dekat CBD dan kepadatan dan bangunan yang lebih rendah di daerah pinggiran. Ukuran kota sendiri ditentukan dengan biaya transportasi dan nilai lahan dalam penggunaan alternatif seperti pertanian. Harga tanah di pinggiran kota sama dengan biaya ketika digunakan untuk pertanian, dan harga di dalam kota ditentukan, antara lain, oleh biaya bangunan, biaya transportasi dan pendapatan serta preferensi rumah tangga.

Sebuah rumah tangga menghabiskan sebagian dari pendapatan mereka untuk pergi ke CBD, dengan biaya yang meningkat seiring dengan jarak dari CBD. Karena biaya perjalanan mahal, harga tanah lebih mahal di dekat pusat kota dan berkurang saat seseorang bergerak lebih jauh dari CBD. Sejalan dengan itu, perusahaan bangunan untuk rumah tangga menghemat penggunaan lahan dengan lokasi yang baik. Hasilnya, tinggi bangunan lebih dekat ke tengah dan ukuran hunian lebih kecil. Implikasinya adalah kepadatan populasi meningkat tajam mendekati CBD. Harga rumah (per unit tempat tinggal) secara alami juga lebih tinggi di dekat CBD, dengan harga rumah yang lebih rendah dan ukuran tempat tinggal yang lebih besar memberikan insentif bagi beberapa rumah tangga untuk tinggal lebih jauh dari CBD (**Kulish et al., 2012**). Struktur perkotaan terkait erat dengan dengan harga rumah sehubungan dengan perumahan ada perbedaan setiap sosial dan ekonominya, mengingat sentralisasi pelayanan public dan peluang kerja bergaji tinggi perbedaan perumahan telah menunjukkan pola cincin kosentris di berbagai kota global seperti cina di Guangzhou, adapula seperti di amerika serikat

dimana pembedaan dilakukan dengan menggunakan ras / etnis. Inti kota dalam pola cincin kosentris dapat dicirikan oleh fasilitas yang melimpah dan perumahan yang di privatisasi sementara penghuninya sering kali seperti masyarakat dengan ekonomi yang tinggi pada pola kosentris ini inti kota bisa juga di katakana merupakan daerah pusat bisnis di indonsia contohnya yaitu berada Jakarta tepatnya di Mangga 2 Town Square yang mana terjadinya banyak aktivitas ekonomi, juga ada perumahan komoditas pekerja dimana Sebagian besar terdapat di ring ke 2 dalam pola kosentris dimana tempat para pekerja yang bekerja di pusat kota tinggal, hal ini disesuaikan pula dengan adanya pendapatan atau upah yang mereka terima dan juga agar tidak terlalu jauh dari tempat kerja terakhir dimana daerah zona pemukiman yang mana menjadi tempat penduduk tinggal yang terletak di daerah pinggiran kota (Li et al., 2018)

Dalam struktur kota dan banyaknya pilihan harga rumah dapat di batasi dengan rata-rata tinggi bangunan dilingkungan mana pun, oleh karena itu , termasuk contoh di dunia nyata di mana beberapa lahan di pinggiran kota dapat digunakan untuk perumahan dengan kepadatan lebih tinggi dan lahan lain dikategorikan hanya untuk mengizinkan rumah keluarga tunggal. Jenis pembatasan zonasi ini membatasi pasokan perumahan, dengan pembatasan yang jelas paling mengikat di dekat CBD di mana ketinggian bangunan secara alami akan paling tinggi.

Untuk menuju lingkungan perkotaan yang berkelanjutan dan pertumbuhan yang cerdas diperlukan pemerintah untuk membuat layanan public dan swasta lebih mudah di akses masyarakat juga dipinggiran kota atau desa tidak hanya dipusat kota saja. Perumahan yang terjangkau juga harus disiapkan terutama di sekitaran aksesibilitas yang baik. seperti yang ditunjukkan oleh teori modal manusia dan modal spasial, fasilitas layanan berkualitas tinggi akan meningkatkan harga rumah, menghasilkan aglomerasi lapangan kerja dari peluang kerja tingkat tinggi, serta memfasilitasi pertumbuhan perkotaan secara umum (Liu et al., 2020)

4) Faktor Infrastruktur Perkotaan

Penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba yaitu dengan adanya situasi pasar tanah tidak transparan seperti dimana bisa saja disebabkan ketika adanya proyek besar pembangunan infrastruktur baru dan dilokasi yang bisa di tanggapi oleh para calo dan spekulan tanah yaitu mereka akan dengan cepat membeli tanah yang akan menjadi lokasi yang berdekatan dengan pembangunan atau sekitarnya kejadian seperti ini akan meningkatkan harga tanah secara tiba-tiba, yang mana peningkatan harga tanah dan saat pembangunan berlangsung tanah maupun property sekitarnya akan sangat meningkat termasuk property real estet pula. Harga rumah telah menjadi perhatian luas karena kepentingannya bagi kesejahteraan masyarakat dan vitalitas perkotaan, harga rumah dengan perspektif mikro semakin

memperhatikan dampak infrastruktur perkotaan terhadap harga rumah, infrastruktur perkotaan tidak hanya menyangkup infrastruktur fisik seperti infrastruktur transportasi umum perkotaan dan infrastruktur hijau, tetapi juga mencakup infrastruktur sosial untuk pendidikan, kesehatan, budaya, program rekreasi dan olahraga, dan sebagainya, yang berkontribusi pada keberlanjutan dan vitalitas perkotaan. Hal ini dapat dilihat dari sebaran spasialnya yang dipengaruhi oleh pembangunan fasilitas perkotaan, umumnya setiap harga rumah berbeda tergantung dengan setiap variabelnya. Misalnya seperti MRT menyebabkan kenaikan harga rumah tetapi tren ini akan lebih jelas terlihat di daerah pinggiran daripada di daerah pusat kota. Karna di distrik pusat kota harga rumah sudah meningkat ditambah berdekatan dengan MRT, sama pula dengan di daerah pinggiran tetapi dibandingkan dengan harga rumah di pusat kota akan ada signifikan yang jelas (Liu et al., 2020)

1.5.1.5 Model Pembentukan Nilai Tanah atau Lahan

Di akui dengan baik bahwa aksesibilitas yang baik ke kawasan yang berpengaruh dianggap sebagai salah satu manfaat investasi. Misalnya, orang yang tinggal di dekat stasiun transit dapat mengurangi waktu dan biaya perjalanan ke tujuan lain. Di sisi lain, aktivitas bisnis seperti pertokoan dan pekerjaan juga bisa dijangkau dari mana saja. Oleh karena itu, untuk rumah tangga dan bisnis bersedia membayar untuk lokasi aksesibilitas yang lebih tinggi. Daerah dengan aksesibilitas yang lebih baik seperti itu pasti menjadi lebih menarik bagi investor untuk pengembangan lahan perumahan dan komersial. Kawasan metropolitan seperti Seoul di Korea Selatan dan Tokyo di Jepang dikenal sebagai kota dengan lalu lintas yang padat. Pemerintah mendorong masyarakat untuk menggunakan moda transportasi umum daripada kendaraan pribadi untuk mengurangi jumlah kendaraan untuk mengatasi masalah terjadinya banyak kendaraan, maka dari itu harga lahan dan tanah di sekitaran stasiun pasti akan tinggi.

Dalam model menilai nilai tanah di penelitian (Malaitham et al., 2020) ada dua bentuk dalam pembentukan nilai tanah/lahan yaitu nilai yang dinilai (ditaksir oleh pemerintah) dan nilai pasar. Nilai taksiran sesuai dengan lembaga pemerintah digunakan untuk menghitung nilai properti untuk tujuan perpajakan. Sebaliknya, nilai pasar mengacu pada harga aset di pasar terbuka, selama beberapa decade terakhir dimana ada sistem angkutan umum akan mempengaruhi nilai property disekitarnya, Selain itu, kepadatan penduduk dan pekerjaan sama-sama signifikan, harga akan terkait negatif dengan kepadatan penduduk tetapi akan terkait secara positif dengan kepadatan lapangan kerja. Kualitas sekolah, banjir, tingkat keamanan, persentase penduduk, tingkat kejahatan, tingkat kebisingan, dan di sebuah wilayah juga digunakan untuk menguji nilai pasar atau nilai taksir terhadap nilai property.

Tanah dimiliki oleh negara di perkotaan dan oleh kolektif desa di pedesaan. Dalam beberapa bentuk nilai tanah/lahan yang digunakan untuk keperluan rumah hunian akan sangat berbeda dengan nilai tanah industry dimana lahan industry dianggap sebagai proporsi konstruksi yang paling substansial, ada juga asumsi mendasar yang mendukung harga tanah ditentukan oleh persaingan pasar yang didefinisikan dengan jelas tentang hak milik atas tanah dan adanya persaingan pasar tanah. Disisi lain di kota-kota pesisir dengan tingkat ekonomi yang maju, aksesibilitas yang unggul, dan kepadatan penduduk yang tinggi memiliki harga lahan industry yang lebih tinggi. Mengikuti proses pengembangan lahan dimana tanah yang ditransaksikan antara negara dengan pengguna komersial memiliki berbagai proses rumit dalam penentuan harganya tetapi ada juga yang menunjukkan bahwa terdapat pasar gelap dimana harga tanah ditentukan langsung oleh petani pedesaan yang bertransaksi langsung dengan pengguna komersial. Tiga karakteristik penting dalam model nilai tanah adalah kuatnya pembalikan rata-rata pada frekuensi tahunan, faktor persekutuan yang kuat dalam pergerakannya dan volatilitas yang tinggi (**Deng et al., 2012**)

Dalam penelitian (**Shenghua & Hui, 2020**) berpendapat bahwa struktur ekonomi sebuah kota yang ditentukan sebelumnya oleh lintasan pengembangannya merupakan faktor yang penting tetapi diabaikan, dalam memahami strategi pemerintah untuk pengalihan lahan industry. Sebuah kota yang ekonominya bergantung pada modal luar akan dipaksa untuk menyerahkan lahan industry berharga rendah untuk menjaga investasi dari luar agar investasi tersebut tidak ke tempat lain, sebaliknya kota-kota yang ekonominya Sebagian besar terdiri dari perusahaan local menunjukkan minat yang terbatas pada modal luar, karena perusahaan local akan pindah ke kota lain dengan kemungkinan yang sangat kecil. Dengan kata lain harga tanah industri seharusnya lebih rendah di kota-kota yang lebih bergantung pada modal luar yang mana untuk menjaga dan menarik modal luar untuk menopang pembangunan ekonomi kota mereka. Dalam hal ini mereka sendiri akan merumuskan kebijakan yang murah hati untuk perusahaan luar, tanah/lahan adalah salah satunya dan ini akan berakibat fatal pada harga lahan industry yang akan terdistorsi dan tertekan pada level yang rendah di kota-kota yang menggunakan modal luar/perusahaan asing.

1.5.1.6 Analisis Spatio-Temporal dalam Variasi Harga Rumah analisis spatio temporal

merupakan sesuatu yang mempresentasikan fenomena dalam dimensi spasio-temporal yang selalu diobservasi. Datanya akan dianalisis dengan mempertimbangkan adanya dependensi spasial antar wilayah dan juga terjadinya korelasi

beberapa lagi waktu. Pengamatan harga rumah dalam banyak studi cenderung mengacu pada geo-referensi untuk memperhitungkan autokorelasi spasial dan karakteristik lingkungan umum. Waktu pengamatan juga penting dalam penentuan harga real estat. Secara umum diterima bahwa harga real estat tidak hanya bergantung pada peristiwa pasar baru-baru ini tetapi juga pada harga yang terlambat. Efek temporal termasuk, misalnya, tren pasar, faktor inflasi, dan perbedaan tingkat keusangan yang terkait dengan distribusi usia rumah. Penyusutan fasilitas perumahan dapat terjadi pada tingkat yang berbeda terkait dengan karakteristik perumahan pada awal masa studi, nilai asli rumah, fasilitas khusus yang termasuk dalam paket perumahan. Dalam dimensi spasial ada kemungkinan bahwa negara yang berdekatan dapat mempengaruhi harga rumah satu sama lain, harga tinggi metropolitan dapat mendorong orang bepergian ke negeri tetangga. Seperti mobilitas tenaga kerja bisa membuat migrasi yang besar jika terdapat harga rumah yang lebih rendah dari suatu negara yang saling berdekatan.

Analisis spatio-temporal untuk variasi harga rumah dimana pentingnya heterogenitas dalam pasar perumahan yang tersebar secara spasial telah disoroti oleh Fratantoni dan Schuh (2003), yaitu mereka mengukur pentingnya heterogenitas spasial di pasar perumahan untuk efektivitas kebijakan moneter. Bergantung pada kondisi lokal, kebijakan moneter dapat memiliki efek berbeda pada kawasan tertentu. Namun, terdapat ketergantungan yang signifikan pada harga rumah dan pendapatan riil di seluruh negara yang tidak dapat ditangkap hanya oleh efek spasial. Harga rumah riil dapat bervariasi antar negara karena pendapatan riil berbeda, tetapi bisa juga berbeda karena kelangkaan tanah atau faktor istimewa lainnya. Efek penyesuaian umum pada harga rumah baik yang diamati, seperti perubahan suku bunga dan harga minyak, atau tidak teramati, seperti perubahan teknologi, juga dapat berbeda di setiap negara. Selain pendapatan riil dan suku bunga riil, lainnya Faktor-faktor seperti tingkat pengangguran pada suatu negara, perubahan demografi, perpajakan dan kondisi kredit masyarakat juga cenderung berperan dalam penentuan harga rumah riil dalam suatu negara. Harapannya hanya harga rumah riil lebih tinggi di negara-negara dengan tingkat pertumbuhan populasi yang lebih tinggi. (Holly et al., 2010)

Dalam penelitian (Huang et al., 2010) analisis spasial temporal yang digunakan yaitu berupa prediksi regresi dimana menggunakan regresi dapat dikelompokkan menjadi dua kategori umum: bentuk regresi global dan local. Can dan Megbolugbe (1997) membangun variabel rata-rata tertimbang jarak yang menangkap informasi spasio-temporal, yang terbukti menjadi variabel penjelas yang signifikan dalam model hedonis, Namun, masalah utama dengan bentuk global saat diterapkan pada data spasial atau temporal adalah bahwa proses yang

diperlukan dianggap konstan. Untuk menangkap variasi spasial, berbagai teknik pemodelan lokal telah diusulkan untuk menangkap heterogenitas spasial di pasar perumahan.

Bourassa, Haurin, Haurin, Hoesli, dan Sun (2009) berpendapat bahwa tidak semua tipe rumah terapresiasi atau terdepresiasi pada tingkat yang sama. ini didasarkan pada argumen bahwa penjual rumah atipikal menghadapi varian harga penawaran yang lebih besar dan menunggu waktu yang relatif lebih lama untuk harga jual yang semakin tinggi. Di pasar yang kuat, rasio harga jual yang diharapkan dengan rata-rata harga penawaran akan relatif tinggi untuk rumah atipikal, yang mengarah pada kenaikan harga rumah yang lebih besar. Juga rumah dengan leverage tanah yang lebih tinggi akan lebih bergejolak dan harga rumah yang didominasi minoritas akan lebih fluktuatif, adapula semakin tinggi daya ungkit sebuah rumah semakin tidak stabil nilainya (**Zhou & Haurin, 2010**)

Secara khusus, luas tempat tinggal, luas tanah, kualitas, renovasi, dan umur rumah berkorelasi positif dengan nilai rumah, sedangkan indeks kondisi lalu lintas berkorelasi negatif dengan nilai rumah. Semakin besar ruang tamu, semakin tinggi harganya, dan keberadaan kualitas tinggi dapat menambah nilai rumah secara signifikan. Oleh karena itu, ruang tamu memiliki kualitas yang merupakan variabel yang signifikan terhadap perubahan harga rumah . Menariknya, ditemukan juga bahwa usia merupakan faktor positif, artinya semakin tua sebuah rumah maka semakin berharga. Alasan yang mungkin adalah bahwa rumah tua yang lebih dekat ke pusat kota dan karenanya memiliki harga yang lebih tinggi. Secara intuitif, orang harus mengharapkan rumah yang lebih baru lebih berharga daripada rumah yang lebih tua, dan ini menunjukkan kelemahan umum dalam model global yang disebutkan sebelumnya

1.5.1.7 Kondisi Rumah Kost Yang Baik

Tinggal di rumah kos/asrama memang wajib bagi para pendatang dari desa ke kota ataupun kota satu ke kota lainnya, baik itu untuk keperluan berpendidikan (mahasiswa) maupun seorang pekerja. Penduduk yang tinggal di rumah kos/asrama biasanya mereka orang-orang yang merantau dari luar kota tersebut baik untuk mengabdikan pada Pendidikan di kota yang lebih bagus maupun pekerja yang datang dari luar kota tersebut untuk mencari kekayaannya, mereka yang tinggal di tempat seperti ini bisa dikatakan sebagai rumah hunian sementara Kondisi kehidupan mereka di tempat tinggal ini dapat menghasilkan kontribusi yang bermanfaat dan / atau merugikan bagi kesejahteraan holistik mereka. Mayoritas yang tinggal di tempat kost/asrama yaitu yang berasal dari provinsi jauh tanpa bekal tempat tinggal selama belajar maupun bekerja hal ini dikarenakan adanya alasan ekonomi, keamanan, kenyamanan, serta memenuhi kebutuhan hidup selama masa merantau orang tersebut. Juga mayoritas mereka yang tinggal di tempat

kost/asrama yang harus berdekatan dengan tempat tujuan masing- masing baik bekerja maupun sekolah tetapi ini tidak hanya sebatas jarak ke tempat tujuannya tapi juga ke tempat-tempat umum seperti, supermarket, warung, dan fasilitas umum lainnya. Beberapa orang lebih suka tinggal di tempat yang berdekatan dengan tujuannya untuk menghemat biaya transportasi tetapi beberapa orang juga beberapa bersedia membayar sewa bulanan yang lebih tinggi untuk tempat yang lebih aman dan aman.

Dalam penelitian (**Yeo, 2010**) sebuah rumah kost/asrama bisa memiliki penghuni yang berbeda bisa beda suku maupun beda negara, untuk bisa membiasakan diri di asrama/kost seperti ini perlunya pemahaman antar manusia agar tidak terjadinya kecanggungan sama terjadinya salah paham antara sesama penghuni. Didalam rumah kost/asrama bisa terjadi kecanggungan antar sesama penghuni bisa terjadi karena mereka memiliki pandangan yang berbeda jika satu asrama/kost dari ras/etnis/suku yang berbeda, tetapi perbedaan akan menghasilkan sesuatu yang penting seperti membuka perspektif yang lebih luas tentang pemahaman kita terhadap mereka yang berbeda budaya dengan kita

Rumah kost/asrama laki-laki dan perempuan yang dicampur dapat menarik beberapa masalah seperti menariknya hubungan yang akrab antar penghuni pria dan Wanita, keintiman seksual yang yang dapat menyebabkan hamil pra-nikah, kehamilan yang tidak diinginkan terjadi, dan pelecehan seksual merupakan masalah yang paling besar di asrama/kost campuran. Demikian pula jam malam bahwa kelonggaran peraturan atau kebijakan dan pelaksanaannya terutama pada kunjungan adalah salah satu penyebab umum mengapa penyewa dianggap terlibat dalam beberapa kegiatan yang tidak berharga atau tidak lazim, seperti membawa pasangan dan melakukan beberapa hal seperti minum-minum dan aktivitas seksual. Perhatian tuan tanah biasanya tidak tertuju pada penyewa tetapi lebih ke uang sewa nya hal ini lebih umum terjadi antara tuan tanah dan penyewa. Dari sisi negative Menurut Kane (1990), persamaan dan perbedaan antara teman sekamar dapat menjadi sumber dukungan dan tantangan yang penting. Dia menekankan bahwa hubungan teman sekamar memberikan kesempatan kepada seseorang untuk mengembangkan keterampilan pemecahan masalah interpersonal dalam konteks stress. (**Brilliantes et al., 2012**)

Perlu di pertimbangkan biasanya seseorang lebih sering mengalami stress yang lebih tinggi jika tinggal jauh dari rumah maupun keluarga, tetapi dari segi positif tinggal di kost / asrama telah membantu mereka menjadi lebih mandiri dan bertanggung jawab. Ini adalah sifat manusia bahwa ketika seseorang sendirian dia cenderung mandiri mengingat dia tidak memiliki siapa pun untuk diandalkan. Meskipun akan ada kesulitan, hal ini akan menuntunnya dan mengembangkan kemandirian serta kedewasaan. Kebanyakan rumah kost menyediakan

fasilitas perumahan dasar bagi penyewa; Namun demikian, beberapa rumah kost / asrama gagal menyediakan fasilitas demi keselamatan seperti alarm kebakaran dan alat pemadam. Selain itu, penyangga suara merupakan masalah di sebagian besar rumah kost / asrama; kebisingan adalah masalah besar bagi mereka yang tinggal di rumah kos/asrama (**Brilliantes et al., 2012**)

1.5.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang dilakukan sebelumnya ini bertujuan untuk bisa mendapatkan bahan yang akan diperbandingkan dan acuan. Juga agar dapat menghindarkan anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Maka dari itu dalam kaian ini peneliti akan mencantumkan beberapa hasil penelitian sebelumnya sebagai berikut:

1. Penelitian Fan Liu, Min Min, Ke Zhao, dan Weiyan Hu (2020)

Penelitian Fan Liu, Min Min, Ke Zhao, dan Weiyan Hu (2020) ini berjudul “*Variasi Spasial-temporal dalam Dampak Infrastruktur Perkotaan Terhadap Harga Rumah di Wuhan, China*”. Penelitian ini yaitu penelitian menggunakan metode interpolasi spasial menggunakan model GWR. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui dinamika spasio-temporal harga perumahan yang terkait dengan infrastruktur perkotaan di Wuhan, China. Dapat disimpulkan dari penelitian ini bahwasanya dari tahun 2010 hingga 2018, harga rumah di wilayah perkotaan utama Wuhan secara umum mengalami peningkatan, tetapi peningkatan kecepatan menunjukkan karakteristik periodik yang jelas. Secara spasial faktor pengaruh menunjukkan perbedaan distribusi spasial dan arah yang mempengaruhi serta kekuatan infrastruktur perkotaan terhadap harga rumah sangat erat kaitannya dengan lokasi spasial, kepadatan sebaran dan jenis infrastruktur perkotaan. Secara temporer, kekuatan yang mempengaruhi berbagai fasilitas perkotaan sangat bervariasi

2. Penelitian Muhammad Hilmi, Mohammad Masri, Abdul Hadi, Ibrahim (2016) Penelitian

Muhammad Hilmi, Mohammad Masri, Abdul Hadi, dan Ibrahim (2016) berjudul “*Review Bangunan, Lokasi, Kualitas Lingkungan Yang Mempengaruhi Harga Rumah di Malaysia*”, metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa deskriptif naratif, yang bertujuan untuk menganalisis kualitas bangunan, lokasi, kualitas lingkungan dapat mempengaruhi harga rumah di Malaysia. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan yaitu kualitas bangunan, lokasi, dan lingkungan dapat diintegrasikan bersama untuk menyediakan kualitas standar yang akan membantu indeks kualitas dalam mempengaruhi harga rumah di daerah tertentu. Masyarakat yang tinggal di perumahan tanpa layak atau biasanya status hukum tidak merambah di tempat

tersebut faktor kualitas tinggi sebagai indikator untuk bangunan, lokasi, dan lingkungan tidak akan bisa digunakan sebagai indikator dalam membantu mempengaruhi harga rumah

3. Hasil Penelitian Mega Devita Sari (2020)

Penelitian Mega Devita Sari (2020) berjudul “*Analisis Penentuan Harga Pokok Sewa Kamar Kos (Studi Kasus pada Kos Puti Nafira Kabupaten Jember)*”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode kualitatif dan data yang digunakan berupa primer dan sekunder. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui harga pokok sewa kamar kos menggunakan perhitungan metode *full costing*. Dari penelitian ini hasil yang didapat menunjukkan adanya perbedaan dalam menentukan harga pokok sewa kamar kos menggunakan perhitungan perusahaan dan perhitungan *full costing*. Adanya perbedaan dikarenakan tidak adanya memasukan penyusutan biaya bangunan serta tidak adanya mengalokasikan biaya secara logis di dalam perhitungan harga sewa pokoknya

Penelitian yang sedang dilakukan saat ini oleh peneliti seperti berikut ini:

1. Penelitian Abel Dwika Febriansyah (2021)

Penelitian Abel Dwika Febriansyah (2021), berjudul “*Kajian Spasio-Temporal Harga Sewa Kost Di Kawasan Kampus Unja Tahun 2012-2021*”, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi sebaran lokasi kos di sekitaran kawasan kampus UNJA dan mengetahui variasi harga sewa nya secara spasio-temporal juga apakah harga sewa kost di kawasan tersebut dipengaruhi indikator lainnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode sensus kuantitatif, dimana data yang dikumpulkan akan dikelompokan sesuai harga sewa kos dari rendah ke tinggi dan juga disesuaikan menurut jarak dari kost ke kampus, dengan rentang 1km-2km. Data didapatkan menggunakan wawancara dan pengisian kuesioner serta melakukan observasi dan dokumentasi. Untuk lebih memperjelas silahkan liat tabel sebagai berikut:

Tabel 1.2 Penelitian Saat ini

Nama	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil yang diinginkan
Abel Dwika Febriansyah (2021)	Kajian Spasio- Temporal Harga Sewa Kost Di Kawasan Kampus Universitas Jambi Tahun 2012-2021	Untuk mengidentifikasi sebaran lokasi kost dan mengetahui variasi harga sewa kost secara spatio-temporal juga apakah harga tersebut terpengaruh indikator lain.	Kuantitatif	Untuk mengetahui dan menganalisis apakah harga kost di sekitaran kawasan kampus sesuai dengan indikator-indikator yang mempengaruhi harga sewa kost

Adapun perbandingan antara penelitian sebelumnya dengan sekarang dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Tabel 1.3 Perbandingan Penelitian Sebelumnya dan Saat ini

Penelitian Sebelumnya		Penelitian Sekarang	
Fan Liu, Min Min, Ke Zhao, dan Weiyang Hu (2020)	- Untuk mengidentifikasi dampak infrastruktur perkotaan terhadap harga rumah secara spasial dan temporal	Abel Dwika Febriansyah (2021)	- Mengidentifikasi harga sewa kost terhadap pengaruh indikator internal dan eksternal secara spasio-temporal
Mega Devita Sari (2020)	- Menggunakan metode full coast untuk mendapatkan harga pokok sewa kos (studi kasus: 1 kos)		- Mengidentifikasi harga pokok sewa kos setiap tempat dan agar mengetahui variasi harga kost
Muhamad Hilmi, Mohamad Masri, Abdul Hadi, Ibrahim (2016)	- Untuk mengidentifikasi apakah kualitas bangunan, lingkungan, dan lokasi bisa digunakan sebagai dasar penentuan harga rumah		- Mengidentifikasi harga sewa kost terhadap kualitas bangunan, lokasi dan lingkungan. - Apakah dengan menggunakan ketiga indikator ini dapat mempengaruhi harga sewa kost menjadi sesuai dengan harga dan tempatnya

Tabel 1.4 Ringkasan Penelitian Sebelumnya

Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Variasi Spatial-Temporal dalam dampak infrastruktur perkotaan terhadap harga rumah di wuhan, china	Fan Liu, Min Min, Ke Zhao, dan Weiyah Hu (2020)	mengetahui dinamika spasial dan temporal harga perumahan yang terkait dengan infrastruktur perkotaan di Wuhan, China	interpolasi spasial dengan model GWR	Tahun 2010-2018 menunjukkan peningkatan harga rumah yang signifikan, terutama di wilayah perkotaan dengan peningkatan kecepatan secara periodik yang jelas. Secara spasial dan temporal infrastruktur perkotaan erat berhubungannya dengan variasi harga rumah yang sangat erat kaitannya dengan lokasi spasial, kepadatan sebaran, dan jenis infrastruktur perkotaan
Analisis Penentuan Harga Pokok Sewa Kos (studi kasus pada kos putri nafira kabupaten jember)	Mega Devita Sari (2020)	Untuk mengetahui harga pokok sewa kamar kos dengan menggunakan metode full costing	Kualitatif dengan data primer dan sekunder	Adanya perbedaan dalam menentukan harga pokok sewa kamar kos antara perhitungan perusahaan dan perhitungan menggunakan metode full costing. Dari perbedaan tersebut disebabkan karena tidak adanya masukan penyusutan biaya serta tidak adanya mengalokasikan biaya secara logis dalam menghitung harga sewa pokoknya
Review Bangunan, Lokasi, Kualitas Lingkungan Yang Mempengaruhi Harga Rumah di Malaysia	Muhamad Hilmi, Mohamad Masri, Abdul Hadi, Ibrahim (2016)	menganalisis bagaimana kualitas bangunan, lokasi, kualitas lingkungan dapat mempengaruhi harga rumah di malaysia	Deskriptif naratif	kualitas bangunan, lokasi, dan lingkungan dapat diintegrasikan bersama untuk menyediakan kualitas standar yang akan membantu indeks kualitas dalam mempengaruhi harga rumah di daerah tertentu. Jadi dengan menggunakan ketiga indikator ini sebagai dasar untuk mengetahui apakah harga tersebut cocok dengan kualitas rumah yang ada

1.6 Kerangka Penelitian

Berdasarkan pada telaah pustaka yang telah diuraikan serta paparan dari kajian ilmiah sebelumnya yang dilakukan oleh penelitian lain, dapat diketahui dari penelitian ini akan membahas mengenai variasi spasio-temporal harga sewa kost di sekitar kawasan kampus UNJA Mendalo dengan menemui pemilik usaha kost-kostan untuk mengetahui bagaimana mereka menetapkan harga sewa kost bisa berdasarkan keadaan internal dan eksternal (fasilitas) kost tersebut dan jarak kost tersebut ke kawasan kampus UNJA, juga hasil yang di inginkan untuk mengetahui bagaimana persebaran kost yang ada dan untuk mengetahui bagaimana variasi harga sewa kost secara spasio-temporal di sekitar kawasan kampus UNJA

1.7 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian yang bertujuan mengarahkan dan memberikan pedoman dalam pokok permasalahan serta tujuan penelitian. Maka dari uraian masalah yang dapat dimunculkan hipotesis penelitian sebagai berikut:

1. Persebaran kost-kostan di wilayah kampus UNJA dikatakan merata dan banyak dari kost tersebut yang berdekatan dengan kampus tetapi dengan jumlah yang terbilang tidak terlalu banyak dalam cakupan 1-2Km dari kampus UNJA
2. Harga sewa kost termasuk bervariasi dari murah ke mahal dengan dominasi murah pada tahun 2012 dan dominasi sedang tahun 2021
3. Harga sewa kost ditetapkan dengan beberapa faktor seperti jarak, fasilitas, dan luas ruangan kamar kost