

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota merupakan suatu sistem jaringan manusia yang ditandai oleh padatnya jumlah penduduk dan diwarnai oleh kelas sosial dan ekonomi yang heterogen dengan karakter materialistis mereka. Suatu daerah dapat disebut sebagai kota jika memenuhi tiga persyaratan, yaitu jumlah penduduk, keanekaragaman pekerjaan yang dimiliki, dan mempunyai fasilitas umum daerah (Ramdhani dkk. 2012). Sebuah kota disebut sebagai kota pendidikan apabila memiliki sarana dan prasarana yang memadai serta dukungan masyarakat dalam membangun karakter yang edukatif (Ramdhani dkk. 2012).

Salah satu provinsi di Indonesia yang dikenal sebagai kota pendidikan adalah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Menurut Lembaga Layanan Pendidikan Tinggi Wilayah Yogyakarta pada tahun 2022, terdapat sebanyak 51 perguruan tinggi di DIY, baik swasta maupun negeri. Tercatat jumlah mahasiswa aktif pada tahun 2021 mencapai 266.491 orang yang tengah melakukan studi di Provinsi DIY. Angka ini mengalami kenaikan sebanyak 187.509 atau 58% pada tahun 2022, sehingga saat ini tercatat sekitar 454.000 lebih jumlah mahasiswa aktif di Provinsi DIY. Data terakhir menurut APTISI (Asosiasi Perguruan tinggi Swasta Indonesia), jumlah mahasiswa menurut daerah asal pada tahun 2020 menunjukkan bahwa dari 145 ribu lebih mahasiswa di Provinsi DIY, sebanyak 52 ribu di antaranya

merupakan mahasiswa yang berasal dari Provinsi DIY sementara sebanyak 93 ribu sisanya berasal dari luar Provinsi DIY. Besarnya angka tersebut mengindikasikan adanya fenomena urbanisasi mahasiswa. Tingkat urbanisasi yang tinggi akan mendorong jumlah kebutuhan ruang menjadi lebih luas (Ambraini dkk., 2020). Keterbatasan ruang dan lahan yang semakin sempit akan mengakibatkan terjadinya pengalihan fungsi lahan di daerah pinggiran Kota Yogyakarta. Pengalihan fungsi lahan tersebut salah satunya diakibatkan oleh pendirian beberapa fasilitas pendidikan, seperti keberadaan kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY), selaku perguruan tinggi swasta (PTS) dengan jumlah mahasiswa terbanyak di Provinsi DIY, yakni sebanyak 32.518 orang pada tahun ajaran 2018/2019.

Kampus terpadu UMY terletak di Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang didirikan pada tahun 1981. Keberadaan kampus UMY tentunya membutuhkan pelayanan jasa pendukung dari masyarakat sekitar kampus. Kehadiran perguruan tinggi selalu memberi pengaruh pada sekitarnya melalui keberadaan fasilitas barang dan jasa untuk menunjang segala bentuk kegiatan (Haris & Ernawati, 2013). Pelayanan pendukung tersebut dapat berupa tempat tinggal sementara (indekos), rumah makan, fotokopi, layanan kesehatan, dan lainnya. Kawasan sekitar kampus UMY menjadi kawasan yang ramai terlihat dari peningkatan jumlah mahasiswa sebagaimana yang disebutkan sebelumnya.

Tingkat aktivitas akademik yang tinggi akan menciptakan peluang baru bagi masyarakat untuk memperoleh penghasilan tambahan. Adanya peluang ekonomi tersebut mengakibatkan banyak daerah di sekitar kampus UMY mengalami pengalihan fungsi lahan dan terjadi perubahan struktur ekonomi masyarakat secara signifikan. Peningkatan populasi di daerah UMY menyebabkan pengelolaan ruang semakin banyak dan lahan yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan mereka semakin bertambah. Kampus sering didefinisikan sebagai mesin pembangunan ekonomi. Keberadaan kampus di suatu kota akan menarik minat mahasiswa untuk datang di kota tersebut dan pada akhirnya mendatangkan tambahan pendapatan di kota tersebut (Haris & Ernawati, 2013).

Adanya peluang ini tentunya mendorong para warga yang tinggal di daerah kampus UMY mulai banyak membangun usaha penunjang aktivitas akademik, salah satunya adalah rumah hunian sementara atau indekos. Bisnis indekos semakin berkembang dan bermunculan di sekitar lokasi yang berdekatan dengan kampus. Mahasiswa yang berasal dari luar kota tentunya memanfaatkan indekos sebagai tempat tinggal sementara mereka. Permintaan yang tinggi membuat usaha indekos semakin banyak diminati oleh masyarakat yang memiliki lahan di sekitar kampus UMY. Dengan penghasilan yang terus mengalir di setiap bulannya serta prospek keuntungan jangka panjang, terdapat berbagai macam pilihan indekos yang tersedia di kawasan kampus UMY dengan harga sewa yang bervariasi.

Hukum sewa menyewa sudah diatur dalam hukum islam yang disebut *ijarah*, dan disebutkan dalam hadist riwayat Ibnu Majah yang berbunyi:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering”. (H.R. Ibnu Majah).

Terdapat beberapa faktor yang disinyalir memengaruhi harga sewa indekos, yaitu jarak dengan kampus UMY, luas kamar, fasilitas yang ditawarkan, dan spesifikasi indekos putra/putri. Jarak turut memengaruhi harga sewa kos karena semakin dekat jarak kos dengan kampus, maka akan semakin efektif mobilitas seorang mahasiswa. Hal inilah yang menjadi faktor paling dominan bagi mahasiswa dalam memilih indekos (Paruntu dkk., 2021). Selain itu, indekos memiliki tipe dan fasilitas yang berbeda-beda. Perbedaan fasilitas yang ditawarkan akan menyebabkan perbedaan harga sewa. Semakin beragam fasilitas yang ditawarkan, maka akan semakin mahal harga kos tersebut (Kurniawan, 2015). Begitu juga dengan luas kamar di mana semakin luas kamarnya, maka akan semakin tinggi harga sewanya.

Faktor yang turut memengaruhi harga sewa kos yang terakhir adalah indekos dengan spesifikasi jenis kelamin tertentu. Pada umumnya, terdapat dua jenis indekos di daerah kampus UMY, yaitu indekos putra dan indekos putri.

Penelitian ini kemudian bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat premi lokasi, yakni apakah indekos yang berdekatan dengan kampus UMY memiliki harga sewa yang lebih tinggi. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi terhadap literatur di bidang ekonomi spasial karena menggunakan data skunder yang bersumber dari situs penyewaan indekos, yakni Mamikos. Situs ini memberi informasi berupa taksiran harga sewa indekos dari sisi pemiliknya dengan mengetikkan kata kunci “UMY” dalam kolom pencarian dengan menggunakan filter jarak radius 5 km. Sejauh ini, belum ada penelitian serupa yang memanfaatkan data dari situs persewaan indekos untuk analisis ekonomi spasial dalam konteks Indonesia. Penelitian serupa pada umumnya menggunakan data primer dengan melakukan pengambilan data secara langsung dari lapangan melalui kuesioner (Wickramaarachchi, 2016; Steffanie & Setianingrum 2019; Paruntu dkk., 2021).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, berikut rumusan masalah pada penelitian ini:

1. Bagaimana pengaruh jarak dengan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta terhadap harga sewa indekos?
2. Bagaimana pengaruh luas kamar terhadap harga sewa indekos?
3. Bagaimana pengaruh jumlah fasilitas yang ditawarkan terhadap harga sewa indekos?

4. Apakah terdapat perbedaan harga sewa indekos berdasarkan jenis kelamin?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi pengaruh jarak dengan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta terhadap harga sewa indekos.
2. Untuk mengidentifikasi pengaruh luas kamar terhadap harga sewa indekos.
3. Untuk mengidentifikasi pengaruh jumlah fasilitas yang ditawarkan terhadap harga sewa indekos.
4. Untuk mengidentifikasi terdapat perbedaan harga sewa indekos berdasarkan jenis kelamin.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Masyarakat dan mahasiswa dapat mengetahui mengenai seberapa besar pengaruh keberadaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang nantinya bisa menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.

2. Sebagai referensi akademik yang diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari situs penyewaan indekos.
3. Bagi calon pemilik indekos dalam melihat potensi pasar dan menentukan harga sewa.