

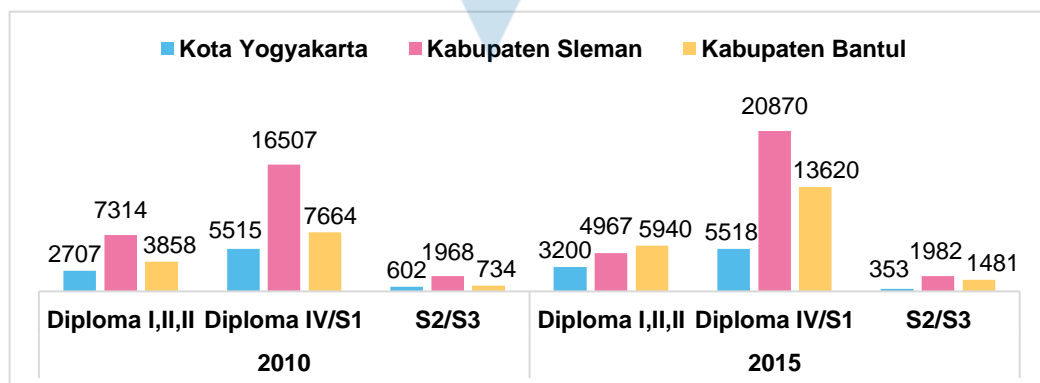
BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, serta batasan masalah dalam penelitian.

1.1. Latar Belakang

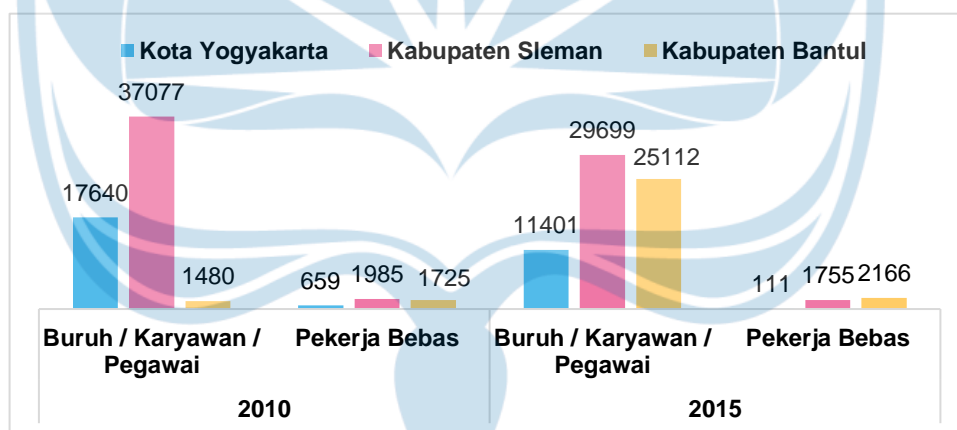
Data Badan Pusat Statistik (2020) Indonesia menunjukkan Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kota Yogyakarta merupakan 3 wilayah dengan luas terkecil di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Namun hal tersebut berbanding terbalik dengan jumlah kepadatan penduduk, 3 wilayah tersebut merupakan wilayah terpadat se-DIY. Data Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Provinsi DIY (2021) menunjukkan selama 4 tahun berturut-turut, Kota Yogyakarta menduduki peringkat per-1 terpadat, disusul Kabupaten Sleman, dan peringkat terakhir Kabupaten Bantul. Kepadatan penduduk dipengaruhi arus migrasi masuk untuk berbagai alasan perpindahan.

Terkenalnya Provinsi DIY sebagai kota pendidikan menjadi daya tarik bagi para pelajar dari berbagai penjuru di Indonesia untuk bermigrasi menuntut ilmu. Berdasarkan data statistik migrasi risen oleh Badan Pusat Statistik (2012, 2016) Indonesia untuk tahun 2010 dan 2015, terdapat peningkatan sebesar 11.062 mahasiswa dari jenjang pendidikan diploma, sarjana, hingga *post graduate* bermigrasi risen untuk menempuh pendidikan di Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul. Gambar 1.1. menunjukkan detail jumlah migran risen berdasarkan pendidikan tertinggi yang ditamatkan (Badan Pusat Statistik, 2012, 2016).



Gambar 1.1. Jumlah Migran Risen Menurut Jenjang Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan

Selain terkenal sebagai kotanya para pelajar, Provinsi DIY memiliki Upah Minimum Provinsi (UMP) untuk tahun 2020 paling rendah se-Indonesia (Ismiyanto, 2019). Adapun Upah Minimum Region (UMR) untuk Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul untuk tahun 2020, masing-masing sebesar Rp 2.004.000,-, Rp 1.846.000,-, dan Rp 1.790.500,- (Ismiyanto, 2020). Rendahnya nilai UMP ini tetap membuat angka migrasi ke DIY besar. Hal ini bukan tanpa alasan. Biaya hidup untuk makan dan bertempat tinggal yang murah serta sosial budaya dan lingkungan Yogyakarta yang asri, santai, dan ramah, menjadi faktor tingginya angka migrasi ke Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul menetap untuk bekerja daripada memilih bekerja di kota-kota metropolitan seperti Jakarta dan Surabaya (Alela, 2017; Fadhillah, 2017). Data terbaru statistik migrasi risen 2015 (Badan Pusat Statistik^a, 2016) menunjukkan sebanyak 70.244 buruh/karyawan/pegawai tetap dan pekerja bebas, bekerja di sektor pertanian, manufaktur dan jasa. Angka ini meningkat sebesar 9.678 jiwa dari migrasi risen 2010 (Badan Pusat Statistik^b, 2012). Gambar 1.2. menunjukkan detail jumlah migran risen berdasarkan status pekerjaan (Badan Pusat Statistik, 2012, 2016).



Gambar 1.2. Jumlah Migran Risen Menurut Status Pekerjaan yang Ditamatkan

Melihat data ini, dapat disadari bahwa adanya berbagai peluang usaha yang dapat dikembangkan. Salah satunya adalah bisnis yang menyangkut kebutuhan primer manusia, yaitu bisnis properti rumah tinggal. Indekos merupakan sarana tempat tinggal sementara bagi para pelajar dan masyarakat umum. Berkembangnya dunia pendidikan sekolah dan universitas serta berbagai sektor industri berdampak pada tingginya kebutuhan akan properti indekos. Hal ini menjadi perhatian bagi para pengusaha indekos agar dapat memanfaatkan peluang lahan yang mereka miliki

(baik yang menginvestasikan bangunan rumahnya berubah menjadi indekos, maupun yang menginvestasikan dari awal sebagai bangunan indekos) untuk dapat merespon tingginya kebutuhan indekos. Dikutip dari sebuah artikel “21 Ide Bisnis Dahsyat untuk Meraih Sukses Finansial” oleh Yodhia (2020) pada <https://strategimanajemen.net>, bisnis indekos menjadi salah satu pilihan yang cukup menjanjikan sebagai bisnis jangka panjang. Oleh karena itu, penting bagi investor untuk mengetahui beragam faktor yang dapat memengaruhi keputusan dan kepuasan untuk bertempat tinggal penyewa indekos. Faktor-faktor tersebut, seperti kesesuaian harga sewa dengan fasilitas-fasilitas yang didapatkan, lokasi, jenis indekos, dan status penyewa.

Ada berbagai informasi iklan indekos di internet yang dapat di akses secara cepat kapan pun diinginkan. Meningkatnya volume dan kompleksitas data (*Big Data*) dari waktu ke waktu menjadi tantangan penggunaan *business intelligence* untuk mendapatkan wawasan (OmniSci, 2020). *Big Data* dapat membantu untuk membuat keputusan yang lebih baik berdasarkan bukti yang jelas daripada intuisi (Jable dkk, 2018). *Big Data* tren pasar indekos sangat bermanfaat bagi para pengusaha indekos untuk melakukan analisis tren pasar pembangunan indekos. Para pengusaha indekos dapat melakukan eksplorasi *Big Data* tren pasar indekos untuk merespon kebutuhan indekos yang tepat, yaitu apa saja yang harus dipertimbangkan untuk dipilih dan disediakan pada bangunan indekos.

Banyak literatur masa lalu yang berfokus membahas mengenai indekos dari segi preferensi penyewa dalam mengambil keputusan menyewa indekos. Penelitian mengenai indekos dari segi preferensi investor dalam pembangunan indekos berdasarkan tren pasar properti indekos belum banyak dilakukan. Oleh karena itu, penelitian ini mengaplikasikan *business intelligence* berbasis *Data-Driven* dengan cara ekstraksi data untuk menggali berbagai wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga sewa indekos. Penelitian ini juga mencoba menganalisis bagaimana perbandingan hasil yang didapat dari *Data-Driven Decision Making* tersebut dengan kebutuhan hunian indekos, yaitu pendekatan *Data-Informed* berdasarkan *literature review* preferensi penyewa terhadap kebutuhan hunian indekos. Hasil akhir yang diharapkan dalam penelitian ini nantinya adalah dapat menjadi masukan bagi para pengusaha indekos dalam mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi harga sewa indekos.

1.2. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana mendesain fasilitas indekos yang dapat meningkatkan probabilitas laku di pasaran dengan memanfaatkan adanya peningkatan volume dan kompleksitas data indekos yang tersebar luas di internet, sehingga dapat membantu pihak investor dalam merencanakan bisnis indekosnya.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi kepada para pengusaha indekos agar dapat memanfaatkan teknik yang sesuai untuk digunakan dalam mendapatkan informasi kebutuhan indekos di era *Big Data* untuk:

- a. Memperoleh informasi faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pembangunan indekos.
- b. Memperoleh informasi penyediaan fasilitas yang dominan mempengaruhi pembangunan indekos.
- c. Membuat pengkategorian bintang kelas indekos berdasarkan fasilitas-fasilitas yang dominan mempengaruhi pembangunan indekos sesuai wilayah indekos didirikan.

1.4. Batasan Masalah

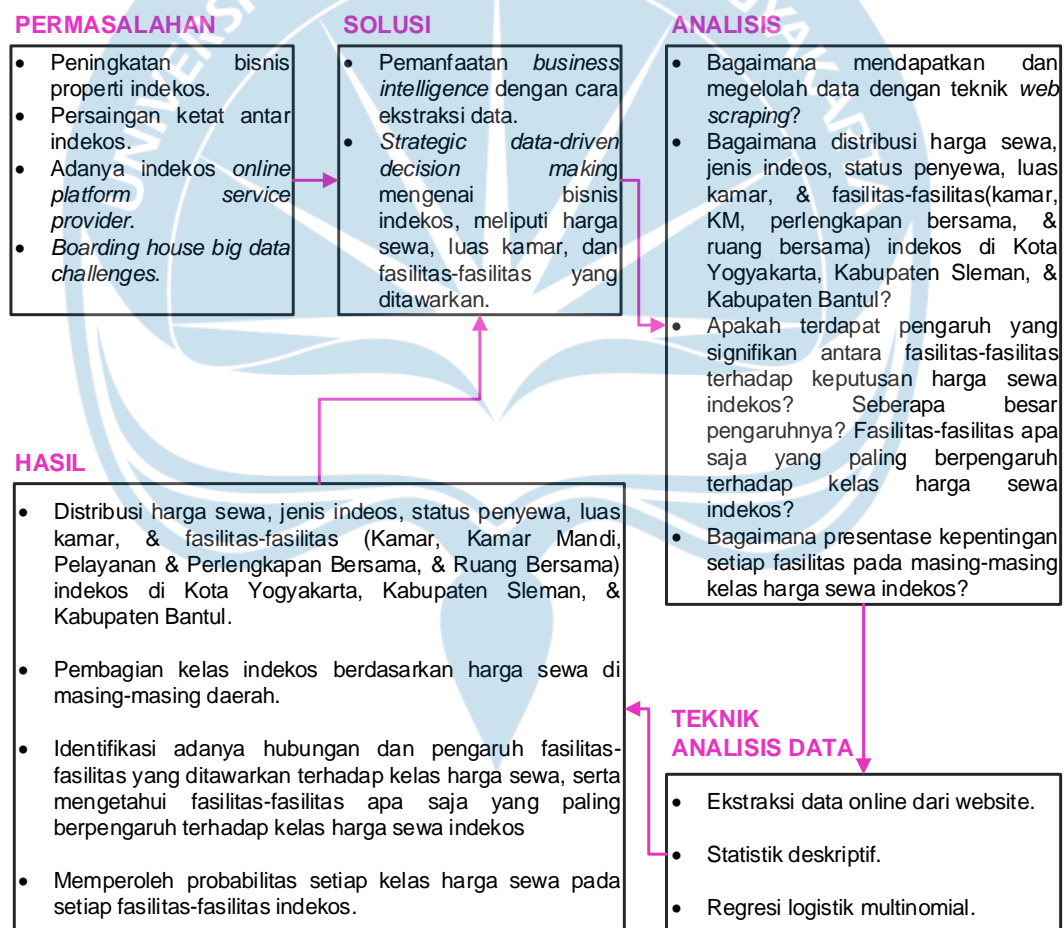
Batasan-batasan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Data indekos yang digunakan dalam penelitian ini adalah data indekos yang tersebar di Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul.
- b. Periode ekstraksi data indekos dilakukan dari tanggal 26 Juni 2020 hingga 14 Agustus 2020.
- c. Penelitian ini difokuskan untuk meneliti profil bangunan (tipe indekos, luas kamar indekos, dan fasilitas indekos) yang disediakan oleh pemilik indekos.
- d. Analisis data dibantu dengan *software* Microsoft Excel dan SPSS.

1.5. Kerangka Pemikiran

Kerangka penelitian ini diawali dengan adanya fenomena peningkatan angka migrasi risen mahasiswa dan masyarakat umum untuk bekerja, membuat kebutuhan hunian sementara indekos semakin menjamur. Menjamurnya indekos ini dapat dilihat dari data penyedia jasa pengiklanan indekos di internet. Hal ini menjadi tantangan bagi para pengusaha untuk memanfaatkan *Big Data* indekos

yang sangat terbuka tersebut (dapat diakses oleh siapa saja secara mudah dan *real-time*). Oleh karena itu, kemampuan *business intelligence* berbasis *Data-Driven* dengan mengekstrak *Big Data* Indekos dari internet penting untuk dimiliki. *Data-Driven* hasil ekstraksi dapat dianalisis dengan statistik deskriptif untuk mengetahui karakteristik indekos. *Data-Driven* hasil ekstraksi juga dapat dianalisis dengan Regresi Logistik Multinomial untuk mengungkapkan bagaimana pengelompokan harga sewa dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas yang disediakan. Hasil analisis ini menjadi rekomendasi solusi bagi para pengusaha indekos untuk memanfaatkan *business intelligence* dalam menentukan keputusan strategis harga sewa dan fasilitas-fasilitas yang ditawarkan. Gambar 1.3. memperlihatkan kerangka pemikiran penelitian ini.



Gambar 1.3. Framework Penelitian