BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan kehidupan mahasiswa di era modern menuntut kemampuan pengelolaan keuangan yang semakin baik. Mahasiswa sebagai individu yang berada pada fase transisi menuju kemandirian ekonomi dihadapkan pada beragam kebutuhan yang harus dipenuhi, mulai dari biaya tempat tinggal, transportasi, hingga pengeluaran konsumsi harian. Di wilayah perkotaan seperti Kota Cirebon, dinamika ekonomi mahasiswa menjadi semakin kompleks seiring dengan perbedaan latar belakang sosial-ekonomi serta meningkatnya biaya hidup. Kondisi ini diperkuat oleh karakteristik Kota Cirebon sebagai kota pendidikan yang memiliki 23 perguruan tinggi, baik negeri maupun swasta yang secara langsung mendorong tingginya mobilitas dan konsentrasi mahasiswa di wilayah tersebut (Pusdatin Kemendikdasmen, 2026). Konsekuensinya, aspek pengeluaran khususnya biaya sewa tempat tinggal seperti kos menjadi salah satu komponen utama yang memengaruhi keseimbangan keuangan mahasiswa (Saputra & Hidayani, 2024).

Harga sewa kos di Kota Cirebon bervariasi tergantung pada lokasi, fasilitas, serta aksesibilitasnya terhadap kampus dan pusat aktivitas mahasiswa. Di Kota Cirebon tercatat bahwa biaya kos untuk mahasiswa diperkirakan sekitar Rp500.000 - Rp1.200.000 per bulan.

Tabel 1.1
Perbandingan Biaya Hidup

Biaya Hidup	Indikator
Rp1 juta - Rp2,5 juta	Rendah
Rp2 juta - Rp4 juta	Sedang
Rp3 juta - Rp5 juta	Tinggi

Sumber: https://zcampus.indozone.id (Rihi, 2025)

Berdasarkan Tabel 1.1, Kota Cirebon termasuk dalam kategori kota dengan biaya hidup relatif rendah bagi mahasiswa, namun tetap mengalami tekanan kenaikan biaya dari waktu ke waktu. Hasil survei menunjukkan bahwa total biaya hidup mahasiswa di Kota Cirebon diperkirakan berkisar antara Rp1.500.000 hingga Rp2.000.000 per bulan (BFI, 2022). Tekanan tersebut semakin terasa seiring dengan tingginya kebutuhan akan hunian sementara. Data platform pencarian kos menunjukkan bahwa di Kota Cirebon terdapat sekitar 380 unit kos yang terdaftar, dan jumlah tersebut belum mencakup kos-kos yang belum terdaftar secara resmi pada platform digital seperti Mamikos (Mamikos, 2026). Meskipun data biaya hidup tersebut belum secara spesifik mengklasifikasikan tipe kos mahasiswa, kondisi ini secara empiris menggambarkan bahwa komponen biaya tempat tinggal merupakan salah satu faktor utama yang memberikan tekanan signifikan terhadap anggaran keuangan mahasiswa.

Tabel 1.2
Harga Sewa Kos 2022-2025

Tahun	Kos 1	Kos 2	Kos 3	Kos 4
2022	Rp300.000	Rp500.000	Rp600.000	Rp600.000
2023	Rp300.000	Rp500.000	Rp600.000	Rp600.000
2024	Rp350.000	Rp550.000	Rp635.000	Rp600.000
2025	Rp350.000	Rp600.000	Rp635.000	Rp600.000

Sumber: Hasil praobservasi (2025)

Berdasarkan survey bahwa terjadi kenaikan harga sewa kos beberapa tahun ini, hamper semua kos menunjukkan adanya kenikan harga meskipun besarannya yang berbeda-beda. Fenomena meningkatnya harga sewa kos ini menyebabkan sebagian mahasiswa harus menyesuaikan alokasi pengeluaran bulanannya agar kebutuhan lain tetap terpenuhi. Dalam penelitian sebelumnya, Amilia & Iriyani (2019) menjelaskan bahwa faktor lokasi, harga, dan fasilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat tinggal sementara seperti kos. Ketika harga sewa meningkat, mahasiswa dengan pendapatan terbatas cenderung mengalami tekanan finansial yang dapat mengganggu kestabilan kondisi

keuangannya. Kondisi tersebut semakin diperparah dengan meningkatnya biaya hidup di kawasan pendidikan yang terus berkembang secara ekonomi, seperti yang terjadi di Kota Cirebon.

Selain faktor harga sewa, tingkat aksesibilitas atau kemudahan dalam menjangkau lokasi perkuliahan dan fasilitas umum juga menjadi pertimbangan penting bagi mahasiswa.

Tabel 1.3
Data Pengeluaran Transportasi Mahasiswa di Kota Cirebon

Nominal Pengeluaran Transportasi (Hari)	Frekuensi (Orang)	Persen (%)
< Rp10.000	8	26,7
Rp10.000 - Rp20.000	15	50
Rp20.000 - Rp30.000	3	10
> Rp30.000	4	13,3
Jumlah	30	100

Sumber: Hasil praobservasi (2025)

Berdasarkan tabel 1.3, diketahui dari 30 responden mahasiswa menunjukkan bahwa 50% mahasiswa mengeluarkan biaya transportasi harian pada kisaran Rp10.000 - Rp20.000, menjadikannya kelompok pengeluaran terbesar. Selain itu, 26,7% mahasiswa mengeluarkan kurang dari Rp10.000, yang menggambarkan bahwa mereka kemungkinan tinggal di lokasi yang relatif dekat dengan kampus atau memiliki akses transportasi yang efisien. Sementara itu, 10% mahasiswa lainnya menghabiskan Rp20.000 - Rp30.000 dan 13,3% mengeluarkan lebih dari Rp30.000 per hari, menunjukkan adanya mahasiswa yang harus menempuh jarak lebih jauh atau bergantung pada transportasi dengan biaya lebih tinggi. Temuan ini mengindikasikan bahwa perbedaan tingkat pengeluaran transportasi sangat dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas tempat tinggal mahasiswa.

Aksesibilitas yang baik memungkinkan mahasiswa menghemat biaya transportasi serta waktu perjalanan. Sebaliknya, keterbatasan aksesibilitas dapat meningkatkan pengeluaran bulanan, terutama bagi mahasiswa yang bergantung pada transportasi umum atau kendaraan pribadi. Hal ini menegaskan bahwa lokasi dan jarak tempat tinggal

mahasiswa terhadap kampus merupakan variabel ekonomi yang berperan dalam pengelolaan keuangan sehari-hari (Amilia & Iriyani, 2019). Secara teoritis, hubungan antara pengeluaran untuk tempat tinggal atau transportasi dan kondisi keuangan mahasiswa dapat dijelaskan melalui teori utilitas dan perilaku konsumen, bahwa orang berusaha memaksimalkan utilitas mereka sementara anggaran mereka terbatas. Akibatnya, ketika pengeluaran seperti sewa atau transportasi tetap tinggi, alokasi mereka terhadap konsumsi dan tabungan tertekan.

Selain itu, pola konsumsi mahasiswa juga memiliki peranan penting dalam menentukan keseimbangan keuangan pribadi. Mahasiswa sering kali menunjukkan kecenderungan perilaku konsumtif akibat pengaruh gaya hidup modern dan lingkungan sosial. (Iskandar & Rahmayanti, 2018).

Tabel 1.4
Data Uang Saku Bulanan Mahasiswa di Kota Cirebon

Uang Saku Bulanan	Frekuensi (Orang)	Persen (%)
< Rp 500.000	13	43,3
Rp 500.000 - Rp 1.000.000	8	26,7
Rp 1.000.000 - Rp 1.500.000	6	20
> Rp 1.500.000	3	10
Jumlah	30	100

Sumber: Hasil praobservasi (2025)

Berdasarkan tabel 1.4, dari 30 responden mahasiswa menunjukkan bahwa sebagian besar responden (43,3%) menerima uang saku kurang dari Rp500.000 per bulan, sementara kelompok lainnya berada pada kisaran Rp500.000 - Rp1.000.000 (26,7%) dan Rp1.000.000 - Rp1.500.000 (20%). Hanya 10%, yang memperoleh uang saku di atas Rp1.500.000. Kondisi ini memperlihatkan bahwa mayoritas mahasiswa memiliki sumber dana yang terbatas sehingga membutuhkan kendali keuangan yang lebih bijaksana.

Tabel 1.5
Data Pengeluaran Terbesar Bulanan Mahasiswa di Kota Cirebon

Pengeluaran Terbesar Bulanan	Frekuensi (Orang)	Persen (%)
Perkuliahan	6	20

Gaya Hidup	8	26,7
Makan & Minum	11	36,7
Transportasi	4	13,3
Biaya Kos	1	3,3
Jumlah	30	100

Sumber: Hasil praobservasi (2025)

Berdasarkan tabel 1.5, meskipun pengeluaran terbesar berasal dari kebutuhan makan dan minum (36,7%), cukup banyak mahasiswa yang justru menempatkan gaya hidup sebagai beban pengeluaran tertinggi (26,7%). Fenomena ini menegaskan bahwa meskipun kebutuhan primer menjadi prioritas, kecenderungan untuk mengalokasikan dana pada aspek gaya hidup masih tinggi dan dapat menimbulkan ketimpangan antara kebutuhan dan keinginan. Kategori pengeluaran lainnya mencakup biaya pendidikan (20%), transportasi (13,3%), serta biaya kos (3,3%). Data ini menunjukkan bahwa sebagian pengeluaran mahasiswa masuk dalam pola konsumtif, sehingga kurang sejalan dengan besaran uang saku yang diterima. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan keinginan menyebabkan pengeluaran yang tidak proporsional dengan pendapatan, yang pada akhirnya menimbulkan risiko ketidakstabilan keuangan. Meiriza et al. (2024) menemukan bahwa tingkat pendapatan bulanan mahasiswa memiliki pengaruh signifikan terhadap perilaku konsumtif, di mana mahasiswa dengan pendapatan lebih tinggi cenderung memiliki pengeluaran yang lebih besar terhadap kebutuhan non-esensial.

Berbagai penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa perilaku konsumtif mahasiswa dipengaruhi oleh literasi keuangan, pendapatan, gaya hidup, serta pengaruh lingkungan sosial (Abavi et al., 2022). Mahasiswa dengan literasi keuangan rendah cenderung kesulitan mengelola keuangan secara efisien karena tidak mampu membedakan antara kebutuhan dan keinginan (Asita & Manunggal, 2023). Sebaliknya, mahasiswa yang memiliki pemahaman finansial yang baik mampu mengatur anggaran, menghindari utang konsumtif, serta lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi keuangan digital (Ariska et al., 2023). Namun demikian,

kemudahan akses terhadap teknologi finansial modern (*financial technology*) seperti aplikasi belanja daring dan dompet digital juga berpotensi mendorong perilaku konsumtif, terutama di kalangan mahasiswa yang memiliki kontrol diri rendah (Nugroho et al., 2023).

Berdasarkan konteks tersebut, mahasiswa di Kota Cirebon menghadapi tantangan ganda, yaitu menyesuaikan diri terhadap biaya hidup serta mengelola pengeluaran secara bijak di tengah pengaruh gaya hidup modern. Ketidakmampuan dalam menyeimbangkan antara pengeluaran untuk tempat tinggal, aksesibilitas, dan konsumsi dapat menyebabkan tekanan finansial yang berkelanjutan. Oleh karena itu, diperlukan studi empiris yang menganalisis pengaruh faktor-faktor ekonomi (harga sewa kos dan aksesibilitas) serta faktor perilaku (pola konsumsi) terhadap kondisi keuangan mahasiswa.

Kota Cirebon sebagai salah satu kota pendidikan di Jawa Barat memiliki karakteristik sosial-ekonomi mahasiswa yang beragam. Mahasiswa di kota ini berasal dari berbagai daerah dengan tingkat pendapatan dan latar belakang sosial-ekonomi yang berbeda. Variasi tersebut berdampak pada perbedaan dalam pengambilan keputusan keuangan, termasuk dalam hal memilih tempat tinggal, menentukan pola konsumsi, serta menyesuaikan pengeluaran dengan sumber pendapatan.

Tabel 1.6
Indeks Harga Implisit Pengeluaran Konsumsi Akhir Rumah Tangga Kota Cirebon, 2019-2023 (Persen)

Kelompok Konsumsi	**2019**	**2020**	**2021**	**2022***	**2023****
a. Makanan, Minuman, dan Rokok	166,28	169,87	173,34	182,50	189,54
b. Pakaian dan Alas Kaki	123,25	126,99	127,54	129,99	131,82
c. Perumahan, Perkakas, Perlengkapan dan Penyelenggaraan Rumah Tangga	137,36	138,68	139,93	144,07	150,33
d. Kesehatan dan Pendidikan	121,94	124,94	127,41	130,08	133,39

e. Transportasi, Komunikasi, Rekreasi & Budaya	123,67	122,37	122,60	129,27	136,46
f. Hotel dan Restoran	123,27	124,34	125,79	130,69	132,96
g. Lainnya	137,38	141,58	145,42	153,33	159,17
Total Konsumsi/*Total of Consumption*	**139,17**	**140,72**	**141,89**	**148,36**	**154,61**

*) Angka Sementara
**) Angka Sangat Sementara
Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon (2024)

Data resmi dari BPS menyebut bahwa indeks harga konsumen (IHK) kelompok pengeluaran rumah tangga di Kota Cirebon meningkat dari 141,89% pada tahun 2021 menjadi 154,61% pada tahun 2023, yang menunjukkan peningkatan tekanan biaya hidup secara umum (BPS Kota Cirebon, 2024). Meskipun demikian, hingga saat ini masih terbatas penelitian empiris yang secara khusus meneliti hubungan antara harga sewa kos, aksesibilitas, dan pola konsumsi terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon. Sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada mahasiswa di kota besar seperti Medan, Tangerang, dan Lampung, sedangkan konteks Kota Cirebon yang memiliki karakteristik urban-menengah, biaya hidup yang meningkat secara bertahap, serta populasi mahasiswa yang heterogen masih kurang dieksplorasi. Kondisi ini menciptakan celah penelitian yang penting untuk diisi melalui studi empiris ini.

Dengan mempertimbangkan fenomena tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara kuantitatif pengaruh harga sewa kos, aksesibilitas, dan pola konsumsi terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan literatur ekonomi mikro dan perilaku keuangan mahasiswa. Secara praktis, hasil penelitian dapat menjadi dasar bagi pihak kampus dan pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan yang mendukung kesejahteraan mahasiswa, serta memberikan wawasan praktis bagi mahasiswa agar mampu mengelola keuangannya secara efektif, rasional, dan berkelanjutan di tengah tantangan ekonomi modern.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti mengidentifikasi sejumlah permasalahan yang terkait dengan kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon, yaitu sebagai berikut:

1. Biaya sewa kos bagi mahasiswa di Kota Cirebon menunjukkan kecenderungan meningkat, sehingga menjadi salah satu beban pengeluaran yang dapat mempengaruhi stabilitas keuangan mahasiswa.
2. Terdapat perbedaan harga sewa kos yang cukup signifikan berdasarkan lokasi, fasilitas, dan kedekatannya dengan kampus, sehingga memunculkan ketimpangan kemampuan mahasiswa dalam menentukan tempat tinggal yang sesuai dengan kondisi finansialnya.
3. Aksesibilitas tempat tinggal mahasiswa menuju kampus dan fasilitas umum belum merata, yang berpotensi meningkatkan biaya transportasi dan memperburuk tekanan keuangan mahasiswa dengan anggaran terbatas.
4. Pola konsumsi mahasiswa dipengaruhi oleh gaya hidup modern dan tekanan sosial dari lingkungan pergaulan, sehingga memunculkan perilaku konsumtif yang tidak selalu sejalan dengan kapasitas pendapatan mahasiswa

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah harga sewa kos berpengaruh terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon?
2. Apakah aksesibilitas berpengaruh terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon?
3. Apakah pola konsumsi berpengaruh terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh harga sewa kos terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh aksesibilitas terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pola konsumsi terhadap kondisi keuangan mahasiswa di Kota Cirebon.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam penguatan kajian mengenai faktor-faktor yang memengaruhi kondisi keuangan mahasiswa, khususnya yang berkaitan dengan harga sewa kos, aksesibilitas, dan pola konsumsi. Hasil penelitian ini diharapkan memperkaya literatur dalam bidang manajemen keuangan personal dan perilaku konsumsi mahasiswa, terutama dalam konteks ekonomi perkotaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi mahasiswa sebagai pihak yang paling merasakan dampak dari pengeluaran bulanan selama masa studi. Temuan mengenai pengaruh harga sewa kos, aksesibilitas, dan pola konsumsi terhadap kondisi keuangan dapat menjadi dasar bagi mahasiswa untuk mempertimbangkan lokasi hunian yang sesuai dengan kemampuan finansial dan kebutuhan akademik. Selain itu, pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi pengeluaran memungkinkan mahasiswa merancang strategi pengelolaan

anggaran secara lebih efektif, memprioritaskan biaya esensial, serta menghindari praktik konsumtif yang berpotensi menimbulkan tekanan finansial, khususnya pada mahasiswa yang bergantung pada kiriman orang tua atau sumber dana terbatas.

b. Bagi Pengelola Kos

Penelitian ini berpotensi memberikan wawasan bagi pengelola kos dan pelaku usaha hunian mahasiswa dalam menentukan kebijakan harga sewa yang lebih proporsional dengan daya beli mahasiswa. Informasi mengenai preferensi mahasiswa terhadap lokasi dan aksesibilitas juga dapat menjadi rujukan dalam pengembangan fasilitas hunian yang strategis, dekat dengan kampus, dan memiliki dukungan akses transportasi publik. Dengan demikian, penyedia hunian dapat menciptakan lingkungan tempat tinggal yang tidak hanya layak, tetapi juga mendukung keberlangsungan studi mahasiswa, serta meningkatkan daya saing usaha properti di kawasan pendidikan.

c. Bagi Perguruan Tinggi

Secara kelembagaan, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh perguruan tinggi untuk merumuskan kebijakan pendukung kesejahteraan mahasiswa, terutama terkait kebutuhan tempat tinggal dan pengelolaan keuangan pribadi. Perguruan tinggi dapat menggunakan temuan penelitian ini sebagai dasar dalam pengembangan program literasi keuangan, penyusunan modul edukasi perencanaan finansial, atau kerja sama dengan penyedia hunian untuk memberikan rekomendasi kos yang terjangkau dan aksesibel. Dengan tersedianya informasi tersebut, perguruan tinggi memiliki landasan yang lebih kuat untuk meningkatkan kualitas layanan dukungan akademik dan non-akademik bagi mahasiswa.

F. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun penelitian ini, agar dalam pembahasan terfokus pada pokok permasalahan dan tidak melebar ke masalah yang lain, maka

peneliti membuat sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Di dalam bab pertama skripsi ini peneliti membahas tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN TEORITIS

Tinjauan teoritis berisi teori-teori yang mendasari pembahasan berupa definisi atau model sistematis yang ada kaitannya dengan materi atau masalah yang akan dibahas.

BAB III METODE PENELITIAN

Di dalam bab ini penulis menjelaskan metode penelitian yang mencakup pendekatan, jenis, sumber data, Teknik pengumpulan data, Teknik analisis data dan variabel penelitian.sistematika penulisan yang digunakan dalam makalah ini.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjadi bagian utama skripsi yang menyajikan gambaran menyeluruh mengenai objek penelitian serta analisis data yang telah diperoleh. Analisis tersebut dikaitkan dengan teori atau pendekatan yang relevan. Di bagian ini, peneliti memberikan jawaban terhadap rumusan masalah dan menyoroti temuan-temuan utama yang muncul dari hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab kelima ini peneliti menyampaikan kesimpulan serta saran dari keseluruhan penelitian dalam skripsi ini.

UINSSC