

Preferensi Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kos (Studi Kasus Pada Mahasiswa Universitas Islam Malang)

Khoirun Nisak*)

Pardiman**)

Kartika Rose Rachmadi***)

Email : khoirunnisak0397@gmail.com

Universitas Islam Malang

Abstract

The development of universities in Indonesia has implications for increasing the number of students. The tendency of the majority of students who are transmigrants in related university areas has a further impact on increasing the need for temporary housing. Differences in perception and background give rise to different characteristics of boarding house needs. There are several types of boarding houses with characteristics and according to their individual needs. This study tries to examine several housing preferences that are in accordance with the demands and desires of students. This is useful in providing boarding house occupancy for students and comparing the level of importance of respondents to each key attribute in each type of boarding house. This is also useful as the provision of more appropriate student housing according to the main characteristics of student demand. Data collection was carried out using questionnaires which distributed to 135 students of the Islamic University of Malang. This exploratory research data was then carried out quantitatively using conjoint analysis. The results showed that the attributes of the first order of price, second room facilities, third environmental conditions, fourth security, fifth completeness of public facilities, sixth location and the last order is social environment.

Keywords: *Preferences, Boarding House, Student*

Pendahuluan

Indekos atau sering disebut kos-kosan adalah sejenis kamar sewa yang disewa selama kurun waktu tertentu. Fungsi rumah kos sendiri menjadikan mahasiswa perantau lebih memilih alternatif rumah kos sebagai pertimbangan hemat biaya dan waktu karena tempat yang dekat akan tujuan awal mahasiswa itu sendiri

Setiap orang mempunyai preferensi yang berbeda dalam menentukan pilihannya terkait tempat tinggal. Demikian juga yang dialami para mahasiswa yang memilih tempat kos. Banyak hal dan juga preferensi yang menjadi pertimbangan dalam memilih tempat kos misalnya ada yang memilih tempat kos dengan lokasi strategis dekat dengan kampus, dekat dengan jalan raya, dekat dengan masjid, dekat dengan fasilitas umum serta ada pula yang memilih tempat kos dengan lingkungan yang mendukung dan kondusif untuk belajar atau ada juga yang lebih suka keramaian

Terdapat beberapa atribut yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos, diantaranya atribut harga sewa kos, fasilitas, lokasi, keamanan, kondisi lingkungan, lingkungan sosial dan kelengkapan fasilitas umum. Dengan memperhatikan preferensi dan pertimbangan ini, pemilik properti atau pengelola rumah kos dapat menyesuaikan penawaran mereka untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa dan menarik minat mereka sebagai penyewa.

Dari segi harga misalnya, problematika utama tersebut karena pertimbangan ekonomi dari masing masing mahasiswa yang berbeda-beda. Persepsi harga juga penting, karena setiap harga yang ditawarkan akan mengakibatkan naiknya tingkat permintaan terhadap produk. (Fauji, Sihabudin 2023). Fasilitas yang disediakan dalam rumah kos dapat menjadi faktor penting dalam

pemilihan bagi penyewa, termasuk mahasiswa. Fasilitas merupakan segala sesuatu baik benda maupun jasa yang menyertai pelayanan yang diberikan oleh perusahaan baik perusahaan jasa, dagang maupun perusahaan industri. (Mardiyani, Y. 2015). Atribut lain yang menjadi banyak pilihan dan pertimbangan untuk mahasiswa adalah faktor lokasi rumah kos, banyak dari kalangan mahasiswa lebih memilih lokasi kos yang dekat dengan kampus mereka. Selain itu keamanan rumah kos menjadi preferensi dalam pemilihan rumah kos oleh mahasiswa. Mahasiswa ingin merasa aman dan terlindungi di dalam rumah kos mereka. Pengelolaan keamanan yang efektif juga penting, termasuk pemantauan dan penanganan laporan keamanan oleh pemilik rumah kos atau pengelola.

Kota Malang merupakan salah satu kota pendidikan yang ada di Jawa Timur, karena banyaknya lembaga pendidikan tinggi. Tak dapat dipungkiri bahwa akan banyak sekali bisnis yang berhubungan dengan hunian sementara atau rumah kos, hal ini berkaitan dengan banyaknya lembaga tingkat tinggi yang ada di Kota Malang. Kota Malang memiliki potensi untuk sukses dan berkembang. Hal ini memberikan jalan bagi pengusaha rumah kos untuk berlomba-lomba memberikan penawaran menarik bagi mahasiswa yang berasal dari luar Kota Malang. Kota Malang merupakan “Kota Pendidikan” yang menarik sebagai tempat menempuh pendidikan tinggi bagi pemuda dari luar kota Malang. (Damayanti Asikin 2022)

Berkaca dengan fenomena dan problematika pemilihan tempat kos di atas maka saya tertarik untuk mengangkat permasalahan ini melalui penelitian yang saya lakukan dengan judul **“Preferensi Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kos”**

Masalah yang dijawab dalam penelitian ini adalah bagaimana menganalisis preferensi mahasiswa terhadap rumah kos menggunakan analisis konjoin, mengetahui nilai kepentingan masing-masing atribut seperti lokasi kos, harga sewa, fasilitas kamar, keamanan, lingkungan sosial, dan kelengkapan fasilitas umum dalam pemilihan rumah kos, serta mengevaluasi signifikansi ketepatan prediksi mahasiswa dalam memilih rumah kos yang sesuai dengan preferensi mereka.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis preferensi mahasiswa terhadap pemilihan rumah kos menggunakan analisis konjoin, menganalisis nilai kepentingan masing-masing atribut seperti lokasi kos, harga sewa kos, fasilitas kamar, keamanan, lingkungan sosial dan kelengkapan fasilitas umum, serta menganalisis signifikansi ketepatan prediksi mahasiswa dalam memilih rumah kos.

Landasan Teori

Preferensi

Preferensi meliputi pilihan yang sederhana sampai dengan yang kompleks untuk menunjukkan bagaimana seseorang dapat merasakan atau menikmati segala sesuatu yang dilakukan.

Prilaku Konsumen

Perilaku konsumen adalah kunci penting bagi perusahaan atau pengusaha untuk merencanakan dan mengelola pemasaran dalam lingkungan yang selalu berubah. Perilaku konsumen merupakan proses yang dinamis yang mencakup perilaku konsumen individual kelompok, dan anggota masyarakat yang secara terus menerus mengalami perubahan (Tatik Suryani 2013)

Keputusan Pembelian

Keputusan pembelian dapat diartikan sebagai kekuatan kehendak konsumen untuk melakukan pembelian terhadap sebuah produk apabila konsumen memiliki minat untuk membeli produk. Menurut (Kotler 2016) pengambilan keputusan merupakan suatu kegiatan individu yang secara langsung terlibat dalam mendapatkan dan mempergunakan barang yang ditawarkan

Indekos

Indekos atau kos/rumah kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Indekos dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan hunian sementara dan biasanya digunakan oleh siswa dan mahasiswa yang berasal dari luar kota atau luar daerah.

Lokasi

Lokasi merupakan tempat dilakukannya suatu usaha atau bisnis pada daerah yang strategis sehingga dapat memaksimalkan laba. Lokasi merupakan suatu tempat yang sebelumnya telah ditetapkan oleh pemilik kos ketika akan membangun tempat kos dengan mempertimbangkan yang matang. Atau dapat dikatakan lokasi adalah suatu tempat dimana sebuah kos terletak.

Harga

Harga adalah suatu yang diserahkan dalam pertukaran untuk mendapatkan suatu barang maupun jasa. Menurut (Kotler 2018) harga merupakan sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut

Fasilitas Kamar

Fasilitas adalah sumber daya fisik yang harus ada sebelum suatu jasa dapat ditawarkan kepada konsumen (Tjiptono 2016). Fasilitas dapat pula berupa segala sesuatu yang memudahkan konsumen dalam memperoleh kepuasan. Menurut (Kotler 2018) Fasilitas adalah segala sesuatu yang bersifat peralatan fisik dan disediakan oleh pihak penjual jasa untuk mendukung kenyamanan konsumen.

Keamanan

Keamanan adalah faktor yang sangat diperlukan dalam pemilihan rumah kos atau tempat tinggal sementara. Dalam keputusannya, keamanan diperlukan untuk menentukan kondisi bebas dari ancaman ataupun bahaya untuk keselamatan pribadi ataupun kelompok. Keamanan berkaitan dengan berbagai resiko ancaman baik dalam bentuk fisik maupun non fisik.

Lingkungan Sosial

Menurut Sartain dalam (Dalyono 2015), lingkungan sosial (*social environment*) adalah semua orang atau manusia lain yang mempengaruhi kita. Pengaruh secara langsung seperti dalam pergaulan sehari-hari dengan orang lain, dengan keluarga kita, teman kuliah, atau sepekerjaan. Sedangkan pengaruh tidak langsung dapat melalui radio, televisi, dengan membaca buku-buku, majalah majalah, surat kabar dan sebagainya dengan cara yang lain.

Kondisi Lingkungan

Kondisi lingkungan kos sangat mendukung dalam berbagai proses, selain itu kondisi lingkungan yang nyaman diperlukan mahasiswa untuk membantu mereka dalam berbagai kesibukan dalam menunjang perkuliahan mereka. Kondisi lingkungan ini berpengaruh dalam proses pemilihan rumah kos sebagai preferensi.

Kelengkapan Fasilitas Umum

Fasilitas umum adalah sarana yang memberikan kemudahan bagi masyarakat dan harus dipelihara dengan baik. Contoh fasilitas umum termasuk jalan raya, lampu penerangan jalan, halte, trotoar, dan jembatan penyebrangan.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif menggunakan analisis konjoin. Menurut (Sugiyono 2017) penelitian kuantitatif merupakan penelitian berbasis angka berdasarkan data yang diperoleh tentang peristiwa atau fenomena yang terjadi saat ini. Analisis konjoin pada penelitian ini digunakan untuk menentukan tingkat kepentingan relatif berdasarkan preferensi mahasiswa dalam pemilihan rumah kos dari atribut preferensi pemilihan rumah kos ini muncul atribut atribut meliputi Lokasi, Harga sewa, Fasilitas kamar, Keamanan, Lingkungan sosial, Kondisi lingkungan dan Kelengkapan fasilitas umum. Preferensi mahasiswa menunjukkan kepentingan dari berbagai pilihan rumah kos yang ada. Menurut (Santoso 2018) analisis konjoin digunakan untuk mengetahui persepsi seseorang terhadap suatu barang atau jasa yang terdiri dari satu atau banyak bagian. Dilakukan di Kota Malang dan objek penelitian ini adalah mahasiswa/i Universitas Islam Malang yang tinggal di rumah kos di Kota Malang. Jumlah sampel ditetapkan Sampel dalam dengan menggunakan rumus Malhotra. Sehingga jumlah responden yang ditetapkan menggunakan rumus malhotra ini diperoleh sebanyak 135 responden. Dengan jumlah responden sebanyak itu, penelitian akan memiliki keragaman yang cukup untuk mewakili beragam preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kos dengan lebih akurat..

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Hasil Nilai Utilitas Level Tiap Atribut

Salah satu tujuan melakukan analisis konjoin adalah untuk mengetahui nilai utilitas dari setiap level atribut yang diujikan. Dengan mengetahui nilai utilitas, kita juga dapat mengetahui preferensi mahasiswa atau konsumen baik secara individu maupun secara keseluruhan untuk mengevaluasi ketertarikan konsumen terhadap atribut-atribut yang dimiliki rumah kos.

Tabel 1. Nilai Utilitas Level Tiap Atribut

Atribut	Level	Utility Estimate	Std. Error
Lokasi	Dekat kampus	.027	.277
	Akses transportasi umum	-.003	.277
	Area aman dan nyaman	.065	.277
	Dekat fasilitas umum	-.088	.277
Harga	Terjangkau	.427	.213
	Menengah	.816	.250
	Premium	-1.243	.250
Fasilitas kamar	Kamar mandi dalam	-.238	.300
	Ac atau penyedia pendingin ruangan	.047	.300
	Akses wi-fi	.225	.300
	Ruang belajar	-.312	.390
	Furniture lengkap	.277	.390
Keamanan	Keamanan 24 jam	.056	.277
	Sistem kunci pintu yang baik	-.068	.277
	Cctv	-.259	.277
	Lingkungan yang terjaga	.270	.277
Lingkungan sosial	Ketersediaan tempat nongkrong	.127	.213
	Komunitas kos yang ramah	-.218	.250
	Lingkungan yang mendukung belajar	.091	.250
Kondisi Lingkungan	Kebersihan lingkungan	.015	.277
	Fasilitas olahraga	-.057	.277
	Ketersediaan tempat parkir	.208	.277
	Area hijau	-.166	.277
Kelengkapan fasilitas umum	Dekat dengan supermarket/pusat belanja	.065	.277
	Dekat restoran dan warung makan	-.267	.277
	Dekat fasilitas kesehatan	.114	.277
	Dekat dengan atm/bank	.089	.277
(Constant)		3.258	.185

Sumber : Data diolah, 2024

Berdasarkan Tabel 1. dari hasil keseluruhan responden dapat diketahui nilai konstanta sebesar (3.258). Pada atribut Lokasi, mahasiswa cenderung memilih area aman dan nyaman dengan nilai utilitas sebesar (.065) jika dibandingkan dengan ke tiga level atribut lainnya yaitu, Dekat dengan kampus, Akses transportasi umum dan Dekat dengan fasilitas umum.

Pada atribut Harga, mahasiswa cenderung memilih harga menengah dengan nilai utilitas sebesar (.816), dalam hal ini harga terjangkau berada di urutan kedua karena pertimbangan fasilitas serta kualitas yang diperoleh.

Pada atribut Fasilitas kamar mahasiswa memilih furniture lengkap sebagai pertimbangan penting berada di posisi paling atas dengan nilai utilitas sebesar (.277) jika dibanding dengan 4 level atribut lainnya yaitu, Kamar mandi dalam, AC atau penyedia pendingin ruangan, Akses Wifi, dan Ruang belajar.

Pada atribut Keamanan mahasiswa cenderung memilih level atribut Lingkungan yang terjaga dengan nilai utilitas sebesar (.270) dibanding dengan ketiga level atribut lainnya yaitu Keamanan 24 jam, Sistem kunci pintu yang baik, dan tersedianya CCTV.

Pada atribut Lingkungan sosial mahasiswa lebih menyukai level atribut Ketersediaan tempat nongkrong dengan nilai utilitas sebesar (.208) dibanding dengan kedua level atribut lainnya, yaitu Komunitas kos yang ramah, dan Lingkungan yang mendukung belajar.

Pada atribut Kondisi lingkungan mahasiswa cenderung memilih level atribut Ketersediaan Tempat Parkir dengan nilai utilitas sebesar (.208) dibanding dengan ketiga level atribut lainnya yaitu, Kebersihan lingkungan, Fasilitas olahraga, dan Area hijau.

Pada atribut terakhir Kelengkapan fasilitas umum mahasiswa cenderung memilih dekat dengan Fasilitas kesehatan dengan nilai utilitas (.114) dibanding dengan ketiga level atribut lainnya yaitu, Dekat dengan supermarket/pusat belanja, Dekat dengan restoran dan warung makan dan Dekat dengan ATM/Bank.

Hasil Importance Value Atribut

Tabel 2. Hasil Importance Value Atribut

Importance Values	
Lokasi	9.433
Harga	31.136
Fasilitas kamar	15.161
Keamanan	11.698
Lingkungan Sosial	9.238
Kondisi Lingkungan	11.879
Kelengkapan fasilitas umum	11.455

Sumber : Data diolah, 2024

Secara keseluruhan dari total responden menganggap atribut harga paling penting dengan persentase paling tinggi sebesar 31,136 persen. Kemudian atribut yang penting kedua adalah fasilitas kamar dengan persentase 15,161 persen, ketiga adalah kondisi lingkungan dengan persentase 11,879 persen, keempat adalah keamanan dengan persentase 11,698 persen, di urutan kelima ada atribut kelengkapan fasilitas umum dengan persentase 11,455 persen, urutan keenam adalah atribut lokasi dengan persentase 9,433 persen, dan di urutan terakhir adalah atribut lingkungan sosial dengan persentase sebesar 9,238 persen. Analisis konjoin pada penelitian ini menggunakan *importance values* yang berguna untuk menentukan tingkat kepentingan relatif berdasarkan persepsi mahasiswa terkait rumah kos.

Uji Korelasi Pearson's R dan Kendall's Tau'

Tabel 3. Uji Korelasi Pearson's R dan Kendall's Tau'

Correlations	Value	Sig.
Pearson's R	.858	.000
Kendall's tau	.602	.000

Sumber : Data diolah, 2024

Dari hasil pengukuran korelasi yang tersaji di atas, baik secara *pearson's R* sebesar (.858) ataupun *kendall's tau* sebesar (.602). Oleh sebab itu penelitian dianggap valid dan sangat kuat karena nilai korelasi lebih besar dari 0,5.

Pembahasan

Dari hasil tabel *overall statistic* dapat diketahui bahwa urutan harga, fasilitas kamar, kondisi lingkungan, keamanan, kelengkapan fasilitas umum, lokasi dan lingkungan sosial. Sedangkan nilai utilitas atribut harga level menengah menjadi urutan pertama dalam tingkat kepentingan (*utility estimate*) yaitu sebesar (.816). Bagi responden secara keseluruhan tampaknya menyukai rumah kos dengan lokasi yang aman dan nyaman dengan harga menengah, fasilitas kamar berupa furniture yang lengkap, keadaan lingkungan yang terjaga, tersedianya tempat nongkrong, dengan area parkir yang memadai dan dekat dengan fasilitas kesehatan. Kemudian dari segi korelasi dari hasil analisis konjoin menunjukkan bahwa nilai probabilitas kurang dari 0,05 yang berarti nilai probabilitas dapat dikatakan signifikan dan sangat kuat. Oleh karena itu terjadi ketepatan akurasi pendapat responden terhadap atribut rumah kos karena pada uji signifikansi diketahui hasilnya adalah signifikan.

Kesimpulan, Keterbatasan Dan Saran

- 1) Berdasarkan analisis konjoin menunjukkan bahwa responden lebih menyukai kos dengan harga menengah dan fasilitas kamar yang memiliki furniture lengkap. Analisis konjoin dalam penelitian ini memberikan jabatan terkait urutan tingkat kepentingan pada tiap atribut yang dapat digunakan sebagai acuan bagi pengusaha dalam membangun bisnisnya.
- 2) Dalam penelitian ini nilai kepentingan atribut yang diteliti dihasilkan nilai kepentingan dengan urutan pertama harga, fasilitas kamar, kondisi lingkungan, keamanan, kelengkapan fasilitas umum, lokasi dan urutan terakhir adalah lingkungan sosial.
- 3) Hasil signifikansi dalam penelitian ini memiliki ketepatan prediksi yang akurat dan kuat. Karena nilai signifikansi yang didapat kurang dari 0,05. Sehingga penelitian ini dapat dikatakan valid.

Keterbatasan

- a. Penelitian ini hanya dilakukan di Kota Malang dan untuk mahasiswa Universitas Islam Malang dengan total sampel yaitu 135 responden. Dari keterbatasan tersebut peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan pada lingkup yang lebih luas.
- b. Penelitian ini hanya mengkaji dan menguji atribut lokasi, harga, fasilitas kamar, keamanan, lingkungan sosial, kondisi lingkungan, dan kelengkapan fasilitas umum, sehingga masih banyak atribut lain yang dapat diteliti berdasarkan data yang dapat diperoleh melalui kuesioner atau angket

Saran

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sebagai tindak lanjut dari beberapa penelitian, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Pengusaha Rumah Kos/Pemilik Rumah Kos
 - a. Pemilik rumah kos dapat mempertimbangkan beberapa aspek dari hasil penelitian ini, sehingga dapat membantu perkembangan usahanya.
 - b. Pemilik rumah kos dapat melakukan beberapa evaluasi terkait rumah kos yang dimiliki agar menarik perhatian mahasiswa/ konsumen.
 - c. Penerapan strategi pemasaran berupa strategi penetapan harga dan kualitas jasa yang disediakan.
2. Bagi peneliti selanjutnya,
 - a. Menambahkan atribut yang berbeda pada penelitian selanjutnya supaya memperkuat pendapat dan menemukan keterbaruan.

- b. Menggunakan atribut lain yang lebih berpengaruh misalnya, kualitas layanan dan keadaan bangunannya

Referensi

- Dalyono. 2015. “Pengaruh Minat Belajar, Motivasi Belajar, Lingkungan Keluarga, Dan Lingkungan Sekolah Terhadap Kesulitan Belajar.”
- Damayanti Asikin, Rinawati Handajani &. Jenny Ernawati. 2022. “Adaptasi Berhuni Mahasiswa Pada Hunian Indekos Di Kota Malang.” *Lingkungan Binaan Indonesia*.
- Fauji, Sihabudin, Fitri indah sari. 2023. “Pengaruh Persepsi Harga Dan Perilaku Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Produk Oriflame.”
- Kotler, Keller. 2016. *Marketing Management (15th Ed.)*. New Jersey: Pearson Education Limited. Lam,.
- Kotler, P. 2018. *Manajemen Pemasaran*, . 13th ed. edited by Jilid 1. Erlangga.
- Mardiyani, Y., &. Murwatiningsih. 2015. “Pengaruh Fasilitas Dan Promosi Terhadap Kepuasan Pengunjung Melalui Keputusan Berkunjung Sebagai Variabel Intervening Pada Objek Wisata Kota Semarang.” *Management Analysis Journal* 4(1):65–75.
- Santoso, S. 2018. *Mahir Statistik Multivariat Dengan SPSS*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Bandung : Alfabeta.
- Tjiptono, F. &. chandra G. 2016. “Service, Quality & Satisfaction, Edisi Keempat. In Andi Offset.”
- Khoirun nisak*) Adalah Mahasiswa FEB Unisma
- Pardiman**) Adalah Dosen Tetap FEB Unisma
- Kartika Rose Rachmadi***) Adalah Dosen Tetap FEB Unisma