

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI  
PERTIMBANGAN MAHASISWA DALAM MEMILIH  
TEMPAT KOS DI KELURAHAN SUMBERSARI  
KOTA MALANG**

**THE ANALYSIS OF FACTORS STUDENTS CONSIDERATION IN  
CHOOSING BOARDING HOUSE AT SUMBERSARI MALANG CITY**

**Aprilia Anggra Dana**  
**Dr. Bambang Setyadin, M.Pd**  
**Dr. Asep Sunandar, S.Pd, M.AP**  
**Jurusan AP FIP UM**  
Email: apriliaanggrad@gmail.com  
Jalan Semarang No.5 Malang

**Abstract: The Analysis of Factors Students Consideration in Choosing Boarding House at Sumbersari Malang City.** The purpose of this study is to describe the factors that cause choose boarding house by students in Sumbersari Malang City. This study uses factor analysis. This methode aims to find new factors results rotation factors have been identified. The results of this study concluded that factors students choose boarding house in Sumbersari Malang City are: (1) Modesty Factor, (2) Comfortable Factor, (3) Location Advantage Factor (4) Complete Facilities Factor, (5) Reference Factor, (6) Traditional Nuances Factor.

Kata Kunci: Analysis of Factor, consideration of students to choose, boarding house

**Abstrak: Analisis Faktor-Faktor yang Menjadi Pertimbangan Mahasiswa dalam Memilih Tempat Kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang.** Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari. Penelitian ini menggunakan metode analisis faktor. Metode ini bertujuan untuk menemukan faktor-faktor baru hasil rotasi faktor yang telah diidentifikasi. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang yaitu: (1) Faktor Kebersahaan, (2) Faktor Kenyamanan, (3) Faktor Keunggulan Lokasi, (4) Faktor Kelengkapan Fasilitas, (5) Faktor Referensi, (6) Faktor Nuansa Tradisional.

Kata Kunci: Analisis Faktor, Pertimbangan Pemilihan Mahasiswa, Tempat Kos

Malang merupakan salah satu kota tujuan bagi kebanyakan mahasiswa dari berbagai daerah untuk menempuh pendidikan. Kehadiran mereka berimplikasi pada meningkatnya berbagai kebutuhan hidup, salah satunya adalah tempat tinggal. Menurut data Kelurahan Sumbersari menjadi daerah yang padat dengan tempat kos yang dipenuhi oleh mahasiswa karena kawasan Kelurahan Sumbersari dekat dengan beberapa kampus perguruan tinggi di kota ini. Menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Usaha Pemandokan, “pemandokan adalah tempat atau kamar yang disediakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi orang pribadi atau badan”. Tempat pemandokan menjadi salah satu alternatif tempat tinggal yang dapat digunakan oleh mahasiswa, karena kota-kota tertentu seperti Kota Malang sudah memberikan wewenang kepada warga untuk mendirikan usaha tempat kos yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal.

Berdasarkan penelitian oleh Hajar (2012: 30) mengenai faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos menjelaskan, bahwa “terdapat tujuh faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos, yaitu lingkungan kos, harga kos, fasilitas, referensi, lokasi, keamanan dan faktor pelayanan”. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui untuk menentukan pilihan tempat kos harus didasarkan oleh beberapa pertimbangan yang disesuaikan dengan kebutuhan atau keinginan mahasiswa selama menempati tempat kos tersebut.

Idealnya tempat kos yang diperuntukkan kepada mahasiswa adalah yang menyediakan pembagian ruang dalam suatu hunian yang dapat dibagi sesuai dengan fungsi yang berpengaruh terhadap letak ruang itu sendiri dengan ruang lainnya, yaitu ruang publik, semi privat dan privat. “Ruang privat adalah ruang perorangan atau wilayah pribadi yang apabila dimasuki orang lain orang tersebut merasa kehormatannya terancam, terganggu. Ruang semi privat adalah ruang umum untuk suatu kelompok atau keluarga yang kegunaan ruang tersebut untuk kepentingan bersama-sama dalam suatu kelompok atau keluarga sedangkan ruang publik adalah ruang yang orang lain dapat mempergunakannya atau orang lain dapat bebas untuk melintasinya” (Snyder, 1979: 13).

Tempat kos di Kelurahan Sumbersari, khususnya untuk daerah yang memasuki jalan sempit tidak jarang tembok ditumbuhi oleh lumut karena keadaan yang lembab dan kurangnya pencahayaan matahari. Oleh karena itu, keberadaan tempat kos di daerah tersebut kurang memperhatikan aspek bahan bangunan yang digunakan, seharusnya dalam pembangunan hunian tersebut disesuaikan dengan kawasan berdirinya tempat. Fasilitas ruang yang diberikan adalah kamar tidur, kamar mandi dan ada beberapa yang menyediakan ruang untuk menonton televisi untuk dipergunakan bersama-sama, jarang ditemukan tempat kos yang menyediakan ruang dapur untuk memasak dan ruang makan yang terpisah dengan ruang lainnya. Hal ini disebabkan oleh kesesuaian luas ruangan dengan kebutuhan ruang untuk para penghuni kos. Semakin banyak permintaan tempat kos oleh mahasiswa, masyarakat di kawasan Kelurahan Sumbersari banyak yang membangun tempat kos yang disewakan untuk mahasiswa. Hal ini berakibat bangunan satu dengan bangunan yang lainnya berdempetan dan mengurangi intensitas cahaya yang masuk ke bangunan tempat karena saling menutupi antar bangunan. Cahaya matahari yang susah untuk masuk, mengakibatkan keadaan tempat yang lembab dan kurang sehat.

Sekarang ini Kelurahan Sumbersari menjadi daerah yang padat karena dipenuhi dengan tempat kos dan penghuni tempat kos tersebut. Hal ini menandakan, bahwa tempat kos menjadi salah satu tempat tinggal yang cukup menarik minat mahasiswa. Padahal ada beberapa alternatif lainnya, seperti pondok pesantren yang ada di Kota Malang dan asrama mahasiswa yang sudah disediakan oleh kampus, selain itu tempat kos yang disewakan kurang memenuhi standar ideal tempat atau hunian sewa yang seharusnya. Penelitian ini berimplikasi pada penyelenggaraan pendidikan tinggi adalah sebagai pertimbangan dalam mengelola regulasi atau peraturan asrama kampus, sehingga mahasiswa lebih nyaman menggunakan asrama kampus yang sesuai dengan pilihan dan kriteria pemilihan tempat tinggal mahasiswa serta langsung berada di bawah tanggungjawab Universitas.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, yaitu deskriptif dan eksploratori. Metode penelitian deskriptif digunakan untuk menilai kejadian atau keadaan sekarang. Penelitian eksploratori bertujuan untuk memperoleh dan menggali gejala alam atau sosial, dengan maksud merumuskan gejala tersebut secara rinci. Populasi dalam penelitian ini, yaitu seluruh mahasiswa pengguna jasa tempat kos di Kelurahan Sumbersari. Jumlah populasi diambil dengan teori asumsi bahwa 20% dari jumlah kepala keluarga merupakan pengusaha tempat kos yang berjumlah 3114 dan satu tempat kos ditempati oleh kurang lebih 12 orang, sehingga diperoleh jumlah pengguna jasa tempat kos 7476 orang.

Teknik pengambil sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *proportional random sampling* dan teknik *area sampling*. Alasan menggunakan teknik ini adalah karena di Kelurahan Sumbersari Kota Malang dibagi menjadi beberapa daerah kecil, yaitu lingkup Rukun Warga (RW) yang masing-masing memiliki rumah kos untuk disewakan, sehingga perlu diambil sampel dari masing-masing daerah tersebut dan mewakili seluruh Kelurahan Sumbersari. Jumlah sampelnya yaitu 380 mahasiswa.

Penelitian ini menggunakan data kuantitatif jenis data ordinal (*Skala Likert*) karena data yang didapat memiliki gradasi yang berbeda dan berbentuk numerik. Sumber data yang didapat berasal dari data interval, yaitu dari mahasiswa yang menggunakan jasa tempat kos, kemudian perolehan data tersebut berasal dari data primer atau metrik yang langsung didapat dari lapangan dengan cara pengukuran. Alat utama untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah angket atau kuesioner yang disusun berdasarkan konsep pengukuran *Skala Likert*.

## **HASIL**

Penelitian ini ditujukan untuk menemukan faktor-faktor yang menentukan pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang. Tujuan ini dicapai dengan cara menganalisis faktor atas butir-butir pernyataan yang mengungkap pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang.

Tahap pertama dalam menganalisis data adalah dengan menguji interkorelasi antar butir-butir indikator yang dijabarkan. Dalam hasil uji interkorelasi antar item-item pernyataan sejumlah 81 ini, terdapat 4 item yang digugurkan, karena item-item tersebut memiliki nilai koefisien korelasi  $\geq r 0,80$ , Item-item tersebut harus digugurkan, sehingga angket memenuhi syarat untuk dianalisis secara eksploratif.

Tahap kedua adalah melakukan analisis faktor secara eksploratif terhadap 81 item. Dari hasil analisis tersebut dengan menggunakan *Number of Factor 5* ditemukan 5 faktor dengan *cumulative variance* 35,265%, kemudian direduksi menjadi beberapa butir, yaitu butir X57, X7, X73, X3, X5, X22, X18, X47, X61, X1 dan X51 karena bermuatan kurang dari 0,300 jumlah *cumulative variance* mencapai 37,165%. Analisis tersebut diulang kembali dengan menggunakan *Number of Factor 6*, sehingga ditemukan 6 faktor dengan jumlah *cumulative variance* 38,317%, kemudian direduksi beberapa butir yang bermuatan kurang dari 0,300, yaitu item pernyataan nomer X15, X50, X11, X3, X59, X61 dan X1, sehingga jumlah *cumulative variance* menjadi 38,749%.

Dari jumlah *Number of Factor*  $\geq 6$  teridentifikasi sebanyak 6 faktor, persentase varian kumulatifnya adalah 38,749% hasil analisis faktor ini bisa digunakan untuk menafsirkan konsep-konsep yang muncul dan dapat diartikan, bahwa penelitian ini mampu menjelaskan faktor-faktor pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang. Identifikasi temuan faktor-faktor adalah sebagai berikut:

**Tabel 1 Hasil Analisis Faktor**

Nomer Kode	Indikator	Loading Factor	Eigen Value/ (%Variance)	Faktor
X33	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (tempat menjemur baju)	0,711	9,483%	Kebersahajaan
X34	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (kamar mandi)	0,709	(9,483%)	
X35	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (tempat menjemur baju)	0,678		
X30	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (tempat tidur)	0,630		
X31	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (meja)	0,627		

<b>X39</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (kamar mandi)	0,596		
<b>X37</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (tempat tidur)	0,582		
<b>X40</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (tempat menjemur baju)	0,523		
<b>X29</b>	Saya memilih tempat kos yang berlokasi bersih	0,510		
<b>X26</b>	Saya memilih tempat kos yang aliran airnya lancar	0,479		
<b>X36</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas standar (tempat parkir)	0,464		
<b>X79</b>	Saya memilih tempat kos setelah melihat kondisi rumah	0,436		
<b>X27</b>	Saya memilih tempat kos yang aliran listriknya stabil	0,429		
<b>X32</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (tempat tidur)	0,420		
<b>X25</b>	Saya memilih tempat kos yang bersih	0,412		
<b>X45</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (fasilitas wifi)	0,407		
<b>X51</b>	Saya memilih tempat kos karena pemiliknya selalu bersedia untuk membantu penghuni kos	0,723	7,907%	Kenyamanan
<b>X55</b>	Saya memilih tempat kos yang pemiliknya ramah	0,701	(17,390%)	
<b>X56</b>	Saya memilih tempat kos kerana pemiliknya menganggap saya sebagai keluarga sendiri	0,699		
<b>X52</b>	Saya memilih tempat kos yang pemilik selalu berinisiatif menawarkan bantuan terlebih dahulu	0,667		
<b>X54</b>	Saya memilih tempat kos karena pemilik memberikan jaminan keamanan	0,619		
<b>X49</b>	Saya memilih tempat kos karena pemiliknya mampu memperbaiki kerusakan dengan tepat	0,607		
<b>X8</b>	Saya memilih tempat kos karena suka terhadap keramahan pemilik kos	0,560		
<b>X48</b>	Saya memilih tempat kos karena pemiliknya memberikan layanan yang tepat	0,544		
<b>X53</b>	Saya memilih tempat kos karena berada pada lokasi yang aman	0,518		
<b>X63</b>	Saya memilih tempat kos atas rekomendasi keluarga	0,397		
<b>X64</b>	Saya memilih tempat kos sesuai	0,379		

<b>X6</b>	dengan pilihan keluarga Saya memilih tempat kos yang memiliki tata tertib	0,378			
<b>X28</b>	Saya memilih tempat kos yang memiliki tetangga yang ramah	0,374			
<b>X10</b>	Saya memilih tempat kos dengan melihat suasana kegotong-royongan yang ada di sama.	0,363			
<b>X9</b>	Saya memilih tempat kos karena suka dengan keramahan penghuni kos lainnya	0,330			
<b>X12</b>	Saya memilih tempat kos yang dekat dengan kampus	0,290			
<b>X7</b>	Saya memilih tempat kos karena merasa suka dengan bangunannya	0,287			
<b>X19</b>	Saya mudah menemukan tempat makan	0,736	7,256%	Keunggulan Lokasi	
<b>X22</b>	Saya mudah menemukan rental printer	0,721	(24,645%)		
<b>X14</b>	Saya memilih kos karena dekat dengan warung	0,710			
<b>X20</b>	Saya mudah menemukan warung	0,708			
<b>X21</b>	Saya mudah menemukan tempat <i>photo copy</i>	0,699			
<b>X13</b>	Saya memilih tempat kos yang dekat dengan tempat makan	0,660			
<b>X16</b>	Saya memilih tempat kos yang dekat dengan pusat perbelanjaan	0,580			
<b>X23</b>	Saya mudah menemukan tempat perbelanjaan	0,553			
<b>X24</b>	Saya mudah menemukan jalur angkutan kota	0,450			
<b>X17</b>	Saya memilih tempat kos yang dekat dengan pusat perbelanjaan	0,420			
<b>X18</b>	Waktu yang saya tempuh dari tempat kos menuju kampus relatif cepat	0,242			
<b>X47</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (ruang makan)	0,658	5,703%		Kelengkapan Fasilitas
<b>X44</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (kulkas)	0,625	(30,348%)		
<b>X41</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (ruang tamu)	0,579			
<b>X42</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (ruang televisi)	0,555			
<b>X38</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (kursi)	0,471			
<b>X43</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (ruang dapur)	0,466			
<b>X46</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap (tempat parkir)	0,432			

<b>X66</b>	Saya memilih tempat kos yang memungkinkan saya mengikuti organisasi karang taruna	0,403		
<b>X78</b>	Saya memilih tempat kos karena cerita teman	0,656	4,378%	Referensi
<b>X75</b>	Saya memilih tempat kos yang sama dengan teman dekat saya	0,588	(34,726%)	
<b>X74</b>	Saya memilih tempat kos yang memiliki banyak penghuni	0,533		
<b>X62</b>	Saya memilih tempat kos atas rekomendasi teman asal daerah	0,508		
<b>X77</b>	Saya memilih tempat kos dengan melihat keunggulan pada iklan	0,505		
<b>X81</b>	Saya memilih tempat kos setelah mendapat informasi dari penghuni kos lainnya	0,477		
<b>X4</b>	Saya mencari tempat kos dengan bertanya kepada teman	0,409		
<b>X69</b>	Saya memilih tempat kos dengan fasilitas lengkap walaupun mahal	0,391		
<b>X5</b>	Saya memilih tempat kos yang penghuninya seagama dengan saya	0,281		
<b>X2</b>	Saya memilih tempat kos dari iklan di internet	0,201		
<b>X76</b>	Saya memilih tempat kos untuk beristirahat	0,514	4,023%	Nuansa Tradisional
<b>X57</b>	Saya memilih tempat kos yang dekat dengan tempat ibadah	0,502	(38,749%)	
<b>X70</b>	Saya memilih tempat kos yang sesuai dengan kemampuan ekonomi saya	0,467		
<b>X72</b>	Saya memilih tempat kos yang melonggarkan jam malam	0,464		
<b>X65</b>	Saya memilih tempat kos yang memungkinkan saya berinteraksi dengan tetangga	0,423		
<b>X73</b>	Saya memilih tempat kos yang penghuninya sedikit	0,419		
<b>X60</b>	Saya memilih tempat kos yang sederhana	0,387		
<b>X80</b>	Saya memilih tempat kos setelah melihat kelengkapan fasilitasnya	0,374		
<b>X58</b>	Saya memilih tempat kos yang tidak ada pemiliknya	0,370		
<b>X71</b>	Saya memilih tempat kos yang memiliki jaringan <i>wifi</i> untuk <i>gadget</i> saya	0,349		

Pengelompokan butir-butir indikator setelah rotasi tampak pada Tabel 1 diikuti pula dengan pemberian nama konsep baru setiap faktor sebagai variabel.



Pemberian nama faktor atau variabel tersebut berdasarkan atas rasionalisasi pengelompokan indikator yang serumpun konsepnya, sehingga dapat disimpulkan, bahwa enam faktor variabel yang merupakan temuan eksploratif atas pertimbangan mahasiswa memilih tempat kos di Kelurahan Sumber Sari Kota Malang, yaitu: 1) Faktor Kebersahajaan, 2) Faktor Kenyamanan, 3) Faktor Keunggulan Lokasi, 4) Faktor Kelengkapan Fasilitas, 5) Faktor Referensi dan 6) Faktor Nuansa Tradisional.

Deskripsi temuan faktor yang akan disajikan terlebih dahulu diuji dengan rumus-rumus yang telah ditentukan, serta dengan bantuan *Method of Successive Interval (MSI)* dan *Statistical Product and Service Solution (SPSS) 16.0 for windows*. Berikut adalah disajikan Tabel 2 sebagai ringkasan analisis deskriptif variabel penelitian.

**Table 2 Ringkasan dan Analisis Deskriptif Variabel Penelitian**

Variabel	F1	F2	F3	F4	F5	F6
Mean	52,9133	58,1031	30,6208	25,8458	26,3224	27,5284
Kategori Rendah	≤ 33,5356	≤ 37,1346	≤ 21,0755	≤ 21,4836	≤ 19,3618	≤ 19,2697
Kategori Sedang	≤ 50,0712	≤ 57,2693	≤ 31,1511	≤ 31,9672	≤ 29,7237	≤ 29,5539
Kategori Tinggi	≥ 66,6068	≥ 77,4040	≥ 41,2267	≥ 42,4508	≥ 40,0855	≥ 39,8093

Keterangan:

F1= Faktor Kebersahajaan;

F2= Faktor Kenyamanan;

F3= Faktor Keunggulan Lokasi;

F4= Faktor Kelengkapan Fasilitas;

F5= Faktor Referensi;

F6= Faktor Nuansa Tradisional.

## **PEMBAHASAN**

Faktor Kebersahajaan, kelompok faktor ini terwakili oleh 17 item pernyataan, setelah mengelompok muncul konsep baru dengan nama Faktor Kebersahajaan dan memiliki nilai persentase varians sebesar 9,483%. Kebersahajaan dapat diartikan sebagai kesederhanaan fasilitas tempat kos, kesederhanaan fasilitas dapat berpengaruh terhadap harga sewa yang ditetapkan oleh penyedia jasa tempat kos, hal ini didukung dengan pernyataan Kotler (dalam Tjiptono, 2005: 152), bahwa “harga memiliki peranan dalam proses pengambilan keputusan para pembeli, salah satunya, yaitu peranan informasi dari harga yang berfungsi untuk mendidik konsumen mengenai faktor-faktor produk, seperti kualitas, karena persepsi yang sering berlaku adalah bahwa harga yang mahal mencerminkan kualitas yang tinggi”.

Sebagai mahasiswa yang memperhitungkan biaya lainnya di luar dari biaya sewa tempat tinggal, mahasiswa lebih memilih tempat kos yang memiliki fasilitas sederhana karena harga sewa yang tidak terlalu tinggi. Dari beberapa pernyataan tersebut dapat disimpulkan, bahwa Faktor Kebersahajaan merupakan faktor utama yang menjadi alasan pertimbangan mahasiswa memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dengan harga yang sesuai dengan kemampuan ekonomi atau perhitungan biaya hidup mahasiswa.

Hasil analisis data pada faktor kenyamanan ini termasuk dalam kategori ‘tinggi’, yaitu dengan rata-rata angka 52,9133, jika dilihat dari persentase sebanyak 232 orang atau 61,05%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Kebersahajaan.

Faktor Kenyamanan, kelompok faktor ini terwakili oleh 17 item pernyataan, setelah mengelompok konsep baru ini diberi nama Faktor Kenyamanan, dan memiliki nilai persentase varians sebesar 7,907%. Faktor Kenyamanan berasal dari produk yang diberikan oleh penyedia jasa tempat kos, produk yang diberikan selain dari bentuk fisik berupa rumah dan fasilitas namun juga berupa layanan informasi oleh penyedia jasa tempat kos tentang isi tempat kos atau keramahan dalam menanggapi pertanyaan mahasiswa, hal ini sesuai

dengan pernyataan dari Kotler (dalam Laksana, 2008: 68) yang termasuk dalam produk adalah “barang-barang fisik, jasa atau pelayanan yang bersifat nonfisik yang menyertai atau tidak menyertai produk barang fisik, pengalaman kegiatan, kegiatan atau peristiwa yang dibutuhkan oleh banyak orang, keahlian atau ketenaran seseorang, tempat yang memiliki keunggulan, properti, lembaga yang memberikan nilai jual, informasi dan gagasan yang menghasilkan produk”.

Pernyataan diatas dapat diartikan, bahwa produk dapat berupa barang-barang fisik, yaitu rumah atau bangunan tempat kos, jasa atau pelayanan yaitu layanan awal yang diberikan kepada pengguna produk atau mahasiswa berupa informasi dan menjawab pertanyaan-pertanyaan seputar tempat kos, menjamin kondisi lingkungan yang bersifat kekeluargaan dengan tetangga sekitar, keahlian pemilik tempat kos dalam memberikan layanan, tempat kos yang dekat dengan layanan umum dan informasi yang diberikan oleh penyedia jasa tempat kos terhadap calon penyewa atau mahasiswa .

Hasil analisis data pada Faktor Kenyamanan ini termasuk dalam kategori ‘tinggi’, yaitu dengan rata-rata angka 58,1031, jika dilihat dari persentase sebanyak 195 orang atau 51,32%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Kenyamanan.

Faktor Keunggulan Lokasi, kelompok faktor ini terwakili oleh 11 item pernyataan, setelah mengelompok konsep baru ini diberi nama Faktor Keunggulan Lokasi, dan memiliki nilai persentase varians sebesar 7,256%. Faktor Keunggulan Lokasi sesuai dengan pernyataan Kotler (dalam Ma'ruf, 2006: 113) salah satu usaha-usaha (*Marketing Mix*) pemasaran *retail* supaya lebih unggul dari *retail* yang lain adalah “lokasi yang tepat, sebuah gerai akan lebih sukses dibanding gerai lainnya yang berlokasi kurang strategis, meskipun keduanya menjual produk yang sama oleh pramuniaga yang banyak serta terampil dan sama-sama punya *setting* yang bagus”. Selain itu, pendapat yang dikemukakan oleh Kotler (dalam Lupiyoadi dan Hamdani, 2006: 74) mengenai usaha-usaha pemasaran (*Marketing Mix*) jasa juga mendukung faktor ini, yaitu tempat atau lokasi (*place*) yang salah satu interaksinya adalah “konsumen mendatangi pemberi jasa yang menandakan lokasi menjadi sangat penting, sebaiknya penyedia jasa memilih tempat yang

dekat dengan konsumen sehingga mudah dijangkau, dengan kata lain harus strategis.”

Pernyataan dan teori yang sudah dikemukakan dapat disimpulkan, bahwa lokasi yang mudah dijangkau, strategis dan berada pada lingkungan ramai atau berlalu lalang yang menandakan adanya aktifitas manusia di berbagai tempat layanan umum yang dekat dengan lokasi penyedia jasa merupakan alasan tempat kos banyak dipilih oleh mahasiswa.

Hasil analisis data pada Faktor Keunggulan Lokasi ini termasuk dalam kategori ‘sedang’, yaitu dengan rata-rata angka 30,6208, jika dilihat dari persentase sebanyak 187 orang atau 49,21%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Keunggulan Lokasi.

Faktor Kelengkapan Fasilitas, kelompok faktor ini terwakili oleh 11 item pernyataan, setelah mengelompok konsep baru ini diberi nama Faktor Kelengkapan Fasilitas, dan memiliki nilai persentase varians sebesar 5,703%. Faktor ini didukung oleh teori dari Kotler dan Armstrong (2001: 234), yaitu bauran produk terdiri atas “keanekaragaman produk, kualitas produk, rancangan produk, ciri-ciri produk, merek produk, kemasan produk, tingkat pelayanan, garansi, ukuran produk dan pengembalian”. Variasi produk atau keanekaragaman produk menurut Kotler dan Armstrong (2001, 72) adalah “unit tersendiri dalam suatu merek yang dapat dibedakan berdasarkan ukuran, harga, penampilan dan ciri lain”. Kelengkapan fasilitas dapat diartikan sebagai keanekaragaman suatu produk, berupa macam-macam fasilitas yang berbeda dan diberikan kepada mahasiswa untuk memenuhi kebutuhannya.

Hasil analisis data pada Faktor Kelengkapan Fasilitas ini termasuk dalam kategori ‘sedang’, yaitu dengan rata-rata angka 25,8458, jika dilihat dari persentase sebanyak 258 orang atau 67,89%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Kelengkapan Fasilitas.

Faktor Referensi, kelompok faktor ini terwakili oleh 9 item pernyataan, setelah mengelompok konsep baru ini diberi nama Faktor Referensi, dan memiliki

nilai persentase varians sebesar 4,378%, faktor ini sesuai dengan pernyataan Kotler dan Amstrong (2001: 203), bahwa “perilaku seseorang dipengaruhi oleh banyak kelompok kecil. Kelompok yang secara langsung mempengaruhi dan dimiliki seseorang disebut dengan kelompok keanggotan, baik secara primer seperti keluarga, teman-teman, tetangga dan rekan kerja, maupun secara sekunder, seperti kelompok keagamaan, asosiasi profesional dan serikat buruh”.

Referensi juga dipengaruhi juga oleh promosi yang dilakukan oleh pemilik tempat kos. Promosi menurut Kotler dan Amstrong (2008: 133) promosi adalah “suatu komunikasi dari penjual dan pembeli yang berasal dari informasi yang tepat yang bertujuan untuk merubah sikap dan tingkah laku pembeli, yang tadinya tidak mengenal menjadi mengenal sehingga menjadi pembeli dan tetap mengingat produk itu”. Referensi yang banyak diperoleh mahasiswa adalah dari teman-teman, keluarga maupun rekan kerja. Hal ini menunjukkan, bahwa promosi yang banyak dilakukan oleh penyedia jasa tempat kos adalah dengan menggunakan kesan dari pengguna tempat kos yang lebih dahulu menggunakan tempat kos tersebut. Hal ini didukung oleh pernyataan dari Kotler dan Amstrong (2008: 117), bahwa “sarana promosi yang utama salah satunya adalah hubungan masyarakat, yaitu membangun hubungan baik dengan berbagai kalangan untuk mendapatkan pablisitas yang diinginkan, membangun citra perusahaan yang baik dan menangani atau mengatasi rumor, berita dan kejadian tidak menyenangkan”. Dengan memberikan pelayanan dan fasilitas yang baik kepada pengguna jasa tempat kos, hal ini akan memungkinkan promosi yang dilakukan oleh pengguna jasa tempat kos tersebut dengan menceritakan pengalaman dan akan mereferensikan tempat kos yang ditinggalinya kepada orang yang dikenalnya.

Hasil analisis data pada Faktor Referensi ini termasuk dalam kategori ‘sedang’ yaitu dengan rata-rata angka 26,3224, jika dilihat dari persentase sebanyak 300 orang atau 78,95%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Referensi.

Faktor Nuansa Tradisional, kelompok faktor ini terwakili oleh 9 item pernyataan, setelah mengelompok konsep baru ini diberi nama Faktor Nuansa Tradisional, dan memiliki nilai persentase varians sebesar 4,023%, faktor ini

sesuai dengan pernyataan dari Prijotomo (dalam Adityaningrum, 2012: 6), “rumah bagi manusia Jawa bukan sekedar tempat untuk berteduh, namun juga dimaknai sebagai perwujudan dari cita-cita dan pandangan hidup. Cita-cita manusia Jawa adalah menjadi selaras dalam hubungannya dengan manusia lain, alam semesta dan Tuhan”. Pernyataan tersebut dapat dikatakan sebagai indikator rumah yang bernuansa tradisional, dengan adanya hubungan baik dengan manusia lain atau tetangga, alam semesta, yaitu lingkungan sekitar tempat tinggal dan Tuhan, yaitu memudahkan seseorang untuk beribadah. Pemikiran tersebut mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari yang disesuaikan dengan budaya atau kebiasaan yang dilakukan di tempat asal. Nuansa tradisional yang dimiliki oleh tempat kos di lingkungan Kelurahan Sumbersari menjadi sebuah keunikan yang tidak dimiliki oleh perumahan atau tempat kos di kawasan lainnya yang bersifat individualis atau lebih modern. Keunikan ini menjadi kelebihan dari produk tempat kos di Kelurahan Sumbersari sehingga lebih dipilih oleh mahasiswa. Hal ini didukung oleh pernyataan oleh Kotler dan Armstrong (2008: 99) fitur produk merupakan “sarana kompetitif untuk membedakan produk satu dengan produk-produk pesaing. Fitur produk identik dengan sifat dan suatu yang unik, khas dan istimewa yang tidak dimiliki oleh produk lainnya. Biasanya karakteristik yang melekat dalam suatu produk merupakan hasil pengembangan dan penyempurnaan secara terus-menerus”.

Teori-teori yang sudah dipaparkan tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa pemilihan tempat tinggal atau tempat kos oleh mahasiswa dipengaruhi oleh budaya-budaya yang terbawa dari daerah asal, yaitu menganggap rumah tidak hanya sebagai tempat berteduh, namun juga tempat untuk melakukan sosialisasi dengan sesama manusia yaitu teman-teman, tetangga, lingkungan, dan rumah yang dapat memudahkan mahasiswa untuk beribadah kepada Tuhan yang dapat disebut dengan rumah atau tempat kos yang bernuansa tradisional, selain itu pemilihan tempat kos juga dikarenakan keunikan Kelurahan Sumbersari dengan nuansa tradisionalnya yang berbeda dari lingkungan kos yang lebih modern. Faktor Nuansa Tradisional adalah faktor keenam yang menjadi pertimbangan mahasiswa memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang.

Hasil analisis data pada faktor kenyamanan ini termasuk dalam kategori 'sedang', yaitu dengan rata-rata angka 27,5383, jika dilihat dari persentase sebanyak 252 orang atau 66,32%. Dapat disimpulkan, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh Faktor Nuansa Tradisional.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan temuan hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1) Terbukti melalui penelitian ini, bahwa faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari Kota Malang disebabkan oleh: (1) Faktor Kebersahajaan, (2) Faktor Kenyamanan, (3) Faktor Keunggulan Lokasi, (4) Faktor Kelengkapan Fasilitas, (5) Faktor Referensi dan (6) Faktor Nuansa Tradisional; (2) Melalui penelitian ini dapat dibuktikan, bahwa kontribusi masing-masing faktor adalah sebagai berikut, Faktor Kebersahajaan 9,48%, Faktor Kenyamanan 7,91%, Faktor Keunggulan Lokasi 7,26%, Faktor Kelengkapan Fasilitas 5,70%, Faktor Referensi 4,38%, Faktor Nuansa Tradisional 4,02%, sehingga secara keseluruhan kontribusinya sebesar 38,75%; (3) Dapat dibuktikan pula, bahwa faktor paling dominan yang menjadi pertimbangan mahasiswa memilih tempat kos di Kelurahan Sumbersari adalah Faktor Kebersahajaan, yaitu sebesar 9,48%.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka disarankan kepada, (1) Kepala Pemerintah Daerah Kota Malang, sehubungan dengan faktor Kebersahajaan dan faktor Kelengkapan Fasilitas hendaknya untuk membentuk atau memberlakukan regulasi yang berisi tentang pengelompokan jenis fasilitas tempat kos yang berpengaruh terhadap harga sewa tempat kos dan besar pajak yang harus dibayarkan oleh pengusaha tempat kos. Terkait dengan Faktor Keunggulan Lokasi, hendaknya untuk membentuk dan memberlakukan regulasi tentang penataan usaha penyediaan layanan umum disekitar lingkungan tempat kos

sehingga dapat memenuhi kebutuhan penghuni kos dengan baik. Selain itu dengan adanya Faktor Kenyamanan, seyogyanya untuk lebih menekankan pemberlakuan regulasi tentang kejelasan hak dan kewajiban baik untuk mahasiswa sebagai pengguna jasa tempat kos, maupun untuk pemilik tempat kos dalam memberikan pelayanan yang maksimal kepada pengguna jasa tempat kos sehingga tercipta suasana yang nyaman dan aman kepada kedua belah pihak. Faktor Nuansa Tradisional merupakan salah satu faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa memilih tempat kos, sehingga Kepala Pemerintah Daerah Kota Malang beserta jajaran pejabat daerah di bawahnya hendaknya untuk mengelola kawasan tempat kos dengan menjaga kerukunan dan kebersamaan sehingga tercipta suasana kekeluargaan yang baik dan dapat mempertahankan nuansa tradisional yang ada di lingkungan tempat kos. (2) Bagi orangtua mahasiswa dengan adanya Faktor Kebersahajaan dan Faktor Kelengkapan Fasilitas, seyogyanya untuk lebih mempertimbangkan fasilitas tempat kos yang dibutuhkan mahasiswa, sehingga orangtua akan lebih bijaksana dalam memberikan biaya konsumsi, baik untuk biaya tempat tinggal maupun untuk kehidupan sehari-hari. Selain itu sehubungan dengan Faktor Kenyamanan, hendaknya untuk mendampingi mahasiswa dalam memilih atau melihat kondisi tempat kos dan bertemu langsung dengan pemilik, dengan pendampingan tersebut orangtua akan dapat menentukan nyaman atau tidaknya tempat kos untuk ditinggali mahasiswa. Kenyamanan ini dilihat dari pertemuan dengan pemilik dan kesan pertama terhadap tempat kos, hal ini juga terkait dengan Faktor Referensi, hendaknya untuk lebih mengetahui kondisi tempat kos dan lebih mengenal pemilik sebelum memberikan referensi terhadap mahasiswa, karena mahasiswa memilih tempat kos juga dipengaruhi oleh referensi orangtua sebagai orang yang dipercaya, (3) Pengusaha Tempat Kos, terkait dengan Faktor Kebersahajaan, sebaiknya lebih menyesuaikan harga yang dibebankan kepada mahasiswa calon penghuni tempat kos, dengan menyediakan fasilitas yang sederhana tapi mencukupi kebutuhan mahasiswa sehingga harga yang dibebankan tidak terlalu tinggi. Terkait dengan Faktor Kenyamanan, seharusnya meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan kepada mahasiswa, baik untuk fasilitas fisiknya berupa barang-barang dan perlengkapan juga dari pelayanan yang diberikan. Pelayanan ini berupa keramahan saat memberi



informasi dan kemauan pengusaha atau pemilik untuk memperlihatkan ruangan serta fasilitas yang ada di tempat kos.

Saran yang diperuntukan terkait dengan Faktor Keunggulan Lokasi adalah hendaknya meningkatkan kerjasama dengan warga sekitar tempat kos untuk membuka usaha tempat layanan umum guna memudahkan akses mahasiswa dalam mencukupi kebutuhannya, dengan banyaknya tempat layanan umum akan lebih banyak peminat tempat kos karena lebih strategis. Selain itu, sehubungan dengan Faktor Kelengkapan Fasilitas, hendaknya menyediakan fasilitas-fasilitas tambahan di atas standar yang dibutuhkan beberapa kalangan mahasiswa, karena ada beberapa mahasiswa merasa nyaman bila fasilitas yang diberikan lebih bervariasi, dan juga pengusaha tempat kos seyogyanya untuk menyesuaikan harga yang dibebankan melihat fasilitas yang disediakan di tempat kos tersebut. Pengusaha tempat kos seharusnya memisahkan antara tempat kos yang bersahaja dan tempat kos dengan fasilitas lengkap. Berkaitan dengan Faktor Referensi, seharusnya lebih meningkatkan pelayanan dan lebih bersikap ramah terhadap penghuni kos terdahulu, sehingga penghuni kos tersebut akan menceritakan kesan yang baik kepada para calon penghuni atau mahasiswa yang mencari tempat kos. Hal ini dikarenakan mahasiswa banyak memilih tempat kos dari referensi yang diberikan oleh teman-teman yang lebih dahulu menetap di tempat kos tersebut. Selain itu, pengusaha tempat kos seharusnya juga mengiklankan tempat kos dengan menggunakan media sosial, karena mahasiswa banyak menggunakan media sosial di kehidupan sehari-hari. Selanjutnya dengan adanya Faktor Nuansa Tradisional, seyogyanya bekerja sama dengan warga di lingkungan sekitar tempat kos untuk menumbuhkan kesan tradisional. Hal ini dapat dilakukan dengan membangun suasana kekeluargaan antara penghuni kos dengan tetangga, misalnya mengikutsertakan mahasiswa dalam kegiatan kampung, sehingga mahasiswa masih merasakan nuansa bertetangga seperti yang ada di kampung halamannya, (4) Mahasiswa Pengguna Jasa Rumah Kos, Sehubungan dengan Faktor Kebersahajaan, mahasiswa pengguna tempat kos seharusnya lebih bijaksana dalam membelanjakan uang termasuk juga biaya sewa tempat kos, dengan mempertimbangkan pemilihan tempat kos yang disesuaikan dengan kondisi ekonomi dan fasilitas yang dibutuhkan. Tersedianya tempat kos yang

bersahaja, diharapkan mahasiswa akan hidup dengan lebih bersahaja atau sederhana, sehingga uang yang ada dapat digunakan untuk kebutuhan yang lain. Selain itu berkaitan dengan Faktor Kenyamanan, mahasiswa pengguna jasa tempat kos seharusnya memperlakukan pemilik tempat kos sebagaimana keluarga sendiri sehingga tercipta kondisi yang nyaman untuk kedua belah pihak, sehingga tidak hanya mahasiswa yang merasa nyaman dengan tempat kos yang ditempati namun juga pemilik merasa nyaman berbagi tempat tinggal dengan mahasiswa. Terkait dengan Faktor Nuansa Tradisional, mahasiswa pengguna jasa tempat kos hendaknya untuk lebih sering mengikuti kegiatan kampung, sehingga lebih mengenal tetangga dan warga yang ada di lingkungan sekitar, dengan begitu akan tercipta suasana kekeluargaan, misalnya saling menegur sapa dan sebagainya. (5) Bagi para akademisi Administrasi Pendidikan atau Manajemen Pendidikan, dengan mengetahui hasil penelitian ini, yaitu Faktor Kebersahajaan dan Faktor Kenyamanan hendaknya dapat melaksanakan penelitian yang akan datang seperti tentang pengaruh pemilihan tempat kos terhadap tingkat prestasi mahasiswa atau juga dengan adanya Faktor Keunggulan Lokasi sebaiknya dapat melaksanakan penelitian tentang lokasi yang banyak mahasiswa penyewa tempat kos seperti pengembangan lokasi atau membangun kampung pelajar dengan menggunakan kawasan tempat kos sebagai bahan penelitian, (6) Bagi peneliti lain, mengenai Faktor Kebersahajaan dan Faktor Kelengkapan seyogyanya untuk melaksanakan penelitian yang berkaitan dengan harga atau fasilitas tempat kos seperti, perbedaan pertimbangan mahasiswa laki-laki dan perempuan dalam memilih tempat tinggal atau tempat kos didasarkan dari fasilitas yang ada atau dengan melakukan penelitian tentang analisis tipe tempat kos yang diminati mahasiswa. Selain itu, berkaitan dengan Faktor Keunggulan Lokasi, peneliti lain seyogyanya melaksanakan penelitian tentang lokasi tempat kos seperti pembuatan *Mapping* kawasan tempat kos di Kelurahan Sumber Sari dan menganalisis daerah yang rawan terjadi kejahatan sehingga dapat dihindari dan sebagainya.

## **DAFTAR RUJUKAN**

Adityaningrum, D. 2012. *Pusat Kecantikan dan Kebugaran di Surakarta dengan Nuansa Arsitektur Tradisional Jawa*. Skripsi Tidak diterbitkan. Surakarta: FT UMS.

- Hajar, S., Susilawati, M. & Nilakusumawati. 2012. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost*. *Jurnal Matematika*, (Online), 1 (1): 25-31, (<http://www.portalaruda.org>), diakses 31 Maret 2016.
- Kotler, P dan Amstrong, G. 1997. *Dasar-Dasar Pemasaran Edisi Kesembilan*. Alih Bahasa Alexander Sindoro. 2004. Jakarta: PT Indeks.
- Kotler, P dan Amstrong, G. 1999. *Prinsip-Prinsip Pemasaran (Volume 1)*. Alih Bahasa Damos Sihombing. 2001. Jakarta: Erlangga.
- Kotler, P dan Amstrong, G. 2001. *Prinsip-Prinsip Pemasaran Edisi Kedua Belas (Volume 1)*. Alih Bahasa Damos Sihombing. 2008. Jakarta: Erlangga.
- Kotler, P dan Keller, K. L. 2009. *Manajemen Pemasaran Edisi Ketiga Belas (Volume 1)*. Alih Bahasa Bob Sabran. 2012. Jakarta: Erlangga.
- Ma'ruf, H. 2006. *Pemasaran Ritel*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. *Nuansa Arsitektur Tradisional Jawa*. Skripsi Tidak diterbitkan. Surakarta: FT UMS.
- Peraturan Daerah Kota Malang No. 6 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Usaha Pemandokan*. (Online), (<http://jdih.jatimprov.go.id>), diakses 21 Maret 2016.
- Snyder, J. C, 1979. *Introduction To Urban Planning*. New York: Mc. Graw-Hill Company.
- Tjiptono, F. 2002. *Manajemen Jasa*. Yogyakarta: Andi.
- Tjiptono, F. 2005. *Pemasaran Jasa*. Malang: Bayumedia Publishing.