



PENGARUH LOKASI, HARGA, FASILITAS, DAN KENYAMANAN TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA MBS DALAM MENYEWA KAMAR KOST

Winda Puswining Rahayu¹, Lativa Hartiningtyas²

¹Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

²Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

E-mail: windapuswiningrahahyu@gmail.com, lativahartiningtyas@gmail.com

Article History:

Received: 19-09-2022

Revised: 9-10-2022

Accepted: 21-10-2022

Keywords:

Lokasi, Harga,
Fasilitas,
Kenyamanan, dan
Keputusan Menyewa

Abstract: Mahasiswa memerlukan tempat tinggal sementara yang digunakan selama mereka menempuh pendidikan di perguruan tinggi. Salah satu tempat tinggal sementara adalah rumah kost. Mereka memiliki beberapa pertimbangan untuk memutuskan rumah kost yang akan ditinggali. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui (1) Pengaruh lokasi terhadap keputusan menyewa kamar kost (2) Pengaruh harga terhadap keputusan menyewa kamar kost (3) Pengaruh fasilitas terhadap keputusan menyewa kamar kost (4) Pengaruh kenyamanan terhadap keputusan menyewa kamar kost (5) Pengaruh lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan terhadap keputusan menyewa kamar kost. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis asosiatif. Data dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner dengan teknik probability sampling dan diolah menggunakan IBM SPSS Statistics 26. Jumlah sampel dalam penelitian ini sebanyak 301 responden. Responden adalah mahasiswa Program Studi Manajemen Bisnis Syariah UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, secara parsial (1) lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian (2) harga tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian (3) fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian (4) kenyamanan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian (5) secara simultan variabel lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian.

© 2022 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Manusia melakukan aktivitas sehari-hari dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan sesuai dengan tujuan masing-masing orang (Rahayu 2019). Segala sesuatu yang dibutuhkan orang untuk sukses adalah suatu keharusan. Keinginan manusia adalah cerminan dari ketidakbahagiaan mereka sendiri, yang mengarah pada keinginan alami untuk memenuhi kebutuhan tersebut dan memastikan keberadaan mereka.

Kebutuhan manusia dapat dikategorikan menjadi tiga kategori berdasarkan intensitasnya: kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Manusia harus memenuhi kebutuhan dasarnya untuk mempertahankan gaya hidup sehat. Tiga kebutuhan yang paling mendasar adalah kebutuhan sandang, pangan, dan papan (perumahan). Keinginan sekunder adalah keinginan yang terkait dengan tindakan yang diambil untuk meningkatkan kenikmatan dalam hidup dan yang kepuasannya dapat ditunda. Keinginan tersier adalah keinginan yang hanya dapat dipuaskan dengan membeli produk atau jasa mewah dan muncul setelah kebutuhan primer dan sekunder terpenuhi (Wahab 2019).

Bagi mahasiswa untuk beristirahat dan terlibat dalam kegiatan lain setelah belajar di kampus, tempat tinggal adalah tuntutan penting. Seiring bertambahnya jumlah mahasiswa setiap tahun, begitu pula kebutuhan akan tempat tinggal. Rumah sewa, asrama, dan rumah kos hanyalah beberapa dari struktur tempat tinggal yang disediakan untuk mahasiswa. Mayoritas mahasiswa memilih rumah kos daripada mengontrak atau tinggal di asrama. Penyewaan kost mahasiswa tersedia di lokasi dengan radius kurang dari satu kilometer dari kampus.

Sebelum memilih kost, mahasiswa dapat mempertimbangkan beberapa hal untuk mendapatkan kost yang ideal. Beberapa pertimbangan mahasiswa memilih kost antara lain melihat lingkungan sekitar, membandingkan biaya sewa, serta fasilitas dan kenyamanan yang ditawarkan oleh layanan kost.

Seorang individu mungkin merasa lebih sederhana dan lebih mudah untuk melakukan semua tugas pada posisi strategis. Penilaian mahasiswa terhadap rumah kos dipengaruhi oleh variabel lokasi. Lokasi yang ideal bagi siswa untuk memilih kost adalah yang dekat dengan kampus dan mudah dijangkau (Amilia and Iriyani 2019).

Salah satu faktor yang dipertimbangkan mahasiswa saat memilih rumah kost adalah harga sewa. Harga sebanding dengan fasilitas. Harga akan semakin besar semakin lengkap fasilitas yang diberikan. Sebaliknya, harga sewa lebih murah bila fasilitas yang disediakan oleh pihak kost atau penyedia jasa kost lebih sedikit. Tingkat kenyamanan memiliki dampak yang besar terhadap keputusan mahasiswa untuk masuk. Kenyamanan inilah yang mendorong mahasiswa untuk tinggal di rumah kos dalam waktu yang lama. Penghuni, pemilik kost, dan lingkungan sekitar turut andil dalam kenyamanan ini.

Hal ini juga berlaku bagi Mahasiswa UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Mereka pasti harus mencari tahu informasi mengenai perumahan jangka pendek di dekat kampus atau di kota. Untuk tahun ajaran 2020–2021, terdapat banyak mahasiswa yang terdaftar di Program Studi Manajemen Bisnis Syariah, termasuk yang ada di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Syariah, seperti pada tabel di bawah ini.

Tabel 1. Jumlah Mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah

Tahun Ajaran	Jumlah Mahasiswa
2020/2021	1221

Sumber: forlap.kemdikbud.go.id

Mahasiswa dapat menemukan rumah kos di sekitar universitas, yang jaraknya kurang dari satu kilometer. Sehingga warga sekitar berlomba-lomba membangun rumah kos di sekitar kampus dengan menawarkan fasilitas biasa dan mewah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk 1) Untuk mengetahui pengaruh variabel lokasi terhadap keputusan sewa kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah; 2) Untuk mengetahui pengaruh variabel harga terhadap keputusan menyewa kamar kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah; 3) Untuk

mengetahui pengaruh variabel fasilitas terhadap keputusan sewa kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah; 4) Untuk mengetahui pengaruh variabel kenyamanan terhadap keputusan sewa kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah; 5) Untuk mengetahui pengaruh variabel lokasi, harga, fasilitas dan kenyamanan secara bersama-sama terhadap keputusan sewa kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah.

LANDASAN TEORI

A. Keputusan Pembelian

Pilihan untuk memperoleh sesuatu merupakan hasil dari proses pengambilan keputusan yang dimulai dengan isu yang disajikan, kemudian mengkajinya dan memilih solusi yang paling sesuai dengan tuntutan (Purboyo and dkk 2021). Pada dasarnya, membuat pilihan melibatkan memilih tindakan dari berbagai pilihan yang tersedia. menawarkan kita sebagai pembuat keputusan jaminan bahwa pilihan yang kita buat adalah tepat (Trismawati and Saefullah 2016).

Proses pengambilan keputusan:

- a. "Pengenalan Masalah".
- b. "Pencarian Informasi".
- c. "Evaluasi alternatif".
- d. "Keputusan Pembelian".
- e. "Perilaku Pasca Pembelian". (Purboyo and dkk 2021)

B. Lokasi

Lokasi bisnis adalah situs di mana aktivitas bisnis manajerial, teknis, atau administratif terkonsentrasi. Keberhasilan atau kegagalan suatu perusahaan juga dipengaruhi oleh lokasinya, oleh karena itu penting untuk memilih lokasi yang strategis. Lokasi yang strategis adalah salah satu yang menawarkan keuntungan sebagai berikut:

- a. "Mudah mencari faktor produksi".
- b. "Mudah mengembangkan bisnis".
- c. "Mudah menjual produksi".
- d. "Mudah memproduksi" (Imron 2021).

C. Harga

Harga didefinisikan sebagai jumlah uang yang diperlukan untuk membeli produk atau jasa, atau jumlah nilai yang diperdagangkan pelanggan untuk mendapatkan atau menggunakan barang atau jasa (Kotler dan Armstrong, 2013: 430). (Musfar 2020) Harga suatu produk mungkin rendah atau tinggi tergantung pada karakteristiknya. dan manfaat zat sangat individual.

Dari perspektif pelanggan, Kotler dan Armstrong (2016: 278) mengidentifikasi empat indikator penetapan harga, antara lain:

- a. "Keterjangkauan Harga".
- b. "Kesesuaian harga berdasarkan kualitas produk".
- c. "Kesesuaian harga dengan manfaat".
- d. "Harga sesuai kemampuan atau daya saing harga". (Muhammad and Saputri 2020)

D. Fasilitas

Fasilitas adalah cara untuk mempermudah pelaksanaan tugas; kenyamanan (Kbbi n.d.) Fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat mempermudah dalam menjalankan suatu usaha; mereka adalah infrastruktur yang diperlukan untuk

melakukan atau mempercepat suatu kegiatan. Oleh karena itu, semua fasilitas yang ada saat ini, termasuk keadaannya, kelengkapannya, desain interior dan eksteriornya, dan kebersihannya, harus diperhitungkan, terutama yang sangat terkait dengan bagaimana atau apa yang dialami pelanggan.

Faktor-faktor berikut memiliki pengaruh utama pada keputusan desain fasilitas layanan:

- a. "Sifat dan tujuan organisasi jasa".
- b. "Ketersediaan tanah dan kebutuhan akan ruang/tempat".
- c. "Fleksibilitas".
- d. "Faktor estetis".
- e. "Masyarakat dan lingkungan sekitar".
- f. "Biaya konstruksi dan operasi". (Tjiptono 2019)

E. Kenyamanan

Selain lingkungan, ia juga dapat menikmati kemudahan dari barang dan jasa yang ia beli dari pemasok barang-barang tersebut. Kenyamanan kos-kosan akan membangkitkan minat mahasiswa di dalamnya dan membuat mereka betah, mendorong mereka untuk tinggal lebih lama. Dibutuhkan kerjasama dari pemilik, penyewa, dan lingkungan sekitar untuk menciptakan suasana yang menyenangkan di sebuah rumah kost.

Tingkat kenyamanan berkisar dari sentimen yang paling besar hingga yang paling tidak menyenangkan, dan itu tergantung pada bagaimana setiap orang memandang situasi tersebut. Kenyamanan dapat berubah untuk berbagai orang tergantung pada kepribadian mereka (Anita 2021).

METODE PENELITIAN

Metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini. Dengan jenis penelitian asosiatif, yang mengkaji bagaimana dua variabel atau lebih berhubungan satu sama lain. Penelitian ini berusaha untuk memahami bagaimana faktor lokasi (X1), faktor biaya (X2), faktor fasilitas (X3), dan faktor kenyamanan (X4) mempengaruhi variabel pilihan sewa (Y).

Populasi penelitian ini yaitu Mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah UIN SATU Tulungagung tahun ajaran 2020/2021. Dengan menggunakan metode *probabiliti sampling*. Untuk menentukan jumlah sampel yang dibutuhkan, dapat menggunakan rumus Slovin (1960) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n = ukuran sampel yang dibutuhkan

N = jumlah populasi

e = margin error yang diperkenankan 5% (Idrus 2021)

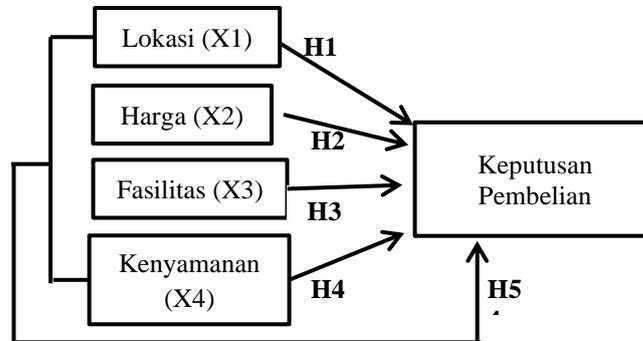
$$n = \frac{1221}{1 + (1221 \times 5\%^2)} = 301,295$$

Didapatkan sampel penelitian yang berjumlah 301 responden dengan kriteria Mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah UIN SATU Tulungagung yang sehari-harinya tinggal di rumah kost.

Data utama yang digunakan dalam metode pengumpulan data berasal dari penyebaran survei online menggunakan Google Forms. Instrumen dengan skala Likert lima tingkat digunakan untuk penyebaran kuesioner. Perangkat lunak yang disebut IBM SPSS Statistics 26 digunakan untuk memproses data survei. Data sekunder penelitian ini berasal dari berbagai publikasi, website, dan penelitian lain yang relevan dengannya.

Uji instrumen data, uji asumsi klasik, dan uji regresi linier berganda merupakan metode analitik yang digunakan. Dengan menggunakan uji t untuk regresi parsial dan uji F untuk regresi simultan, maka hipotesis penelitian diuji. Besar kecilnya pengaruh gabungan faktor-faktor independen terhadap variabel dependen dinilai dengan menggunakan analisis R Square.

Kerangka Konseptual



Gambar 1. Kerangka Konseptual

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Uji Validitas

Jika nilai r hitung lebih besar ($>$) dari nilai r tabel, maka data tersebut dianggap sah. Besarnya r tabel dalam penelitian ini adalah 0,279, dengan tingkat kesalahan 5%, terlihat dari angka tersebut. Semua nilai indikator untuk pernyataan elemen lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan, serta keputusan menyewa, telah diuji pada instrumen, dan hasilnya lebih besar dari r tabel 0,279. Karena nilai r hitung $>$ r tabel, maka kuesioner berdasarkan variabel tersebut dianggap asli (valid).

2. Uji Reliabilitas

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Nilai Alpha	Keterangan
Lokasi (X1)	0,751	Reliabel
Harga (X2)	0,699	Reliabel
Fasilitas (X3)	0,875	Sangat Reliabel
Kenyamanan (X4)	0,836	Sangat Reliabel
Keputusan Menyewa (Y)	0,826	Sangat Reliabel

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Karena masing-masing variabel dalam penelitian ini memiliki nilai Alpha Conbrach lebih besar dari 0,60, maka dapat disimpulkan dari tabel di atas bahwa instrumen tersebut dapat diandalkan.

3. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Tabel 3. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

			Unstandardized Residual
N			301
Normal Parameters ^{a,b}	Mean		.0000000
	Std. Deviation		1.92650544
Most Extreme Differences	Absolute		.059
	Positive		.050
	Negative		-.059
Test Statistic			.059
Asymp. Sig. (2-tailed)			.012 ^c
Monte Carlo Sig. (2-tailed)	99% Confidence Interval	Lower Bound	.220
		Upper Bound	.242
		Bound	

a. Test distribution is Normal.

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Pentingnya Monte Carlo Sig. terlihat dari tabel diatas. Nilai variabel Sig Monte Carlo adalah 0,231. > 0,05 bila dua sisi. Dengan demikian, data dianggap terdistribusi secara teratur (normal).

b. Uji Multikolinearitas

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas Coefficients^a

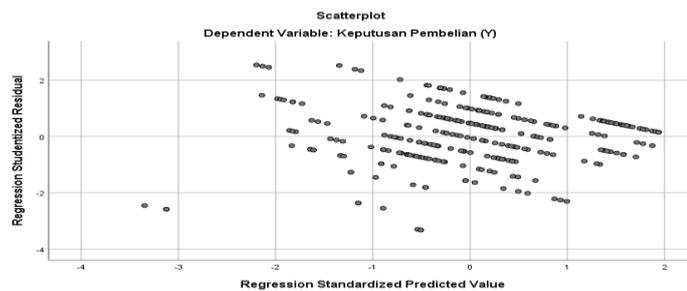
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	9.237	1.264		7.311	.000		
Lokasi (X1)	.147	.059	.152	2.493	.013	.612	1.635
Harga (X2)	.043	.041	.051	1.054	.293	.961	1.040
Fasilitas (X3)	.104	.043	.143	2.399	.017	.642	1.557
Kenyamanan (X4)	.271	.052	.359	5.261	.000	.487	2.051

a. Dependent Variable: Keputusan Menyewa (Y)

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Varian Inflation Factor (VIF) variabel penelitian tidak > 10, menurut temuan uji multikolinearitas. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tidak terjadi multikolinearitas pada variabel dalam penelitian ini.

c. Uji Heteroskedastisitas



Gambar 2. Hasil Uji Heterokedastisitas

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas yang ditunjukkan pada gambar di atas, titik-titik tersebar secara acak dan tidak ada pola yang terlihat, serta titik-titik tersebar baik di atas maupun di bawah angka 0. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tanda-tanda heteroskedastisitas tidak ada.

4. Uji Regresi Linier Berganda

Tabel 5. Hasil Uji Regresi Linier Berganda Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardize d Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	9.237	1.264		7.311	.000
Lokasi (X1)	.147	.059	.152	2.493	.013
Harga (X2)	.043	.041	.051	1.054	.293
Fasilitas (X3)	.104	.043	.143	2.399	.017
Kenyamanan (X4)	.271	.052	.359	5.261	.000

a. Dependent Variable: Keputusan Menyewa (Y)

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Persamaan berikut dapat ditemukan dengan menggunakan hasil uji regresi linier berganda tabel sebelumnya:

$$Y = 9,237 + 0,147(X1) + 0,043(X2) + 0,104(X3) + 0,271(X4)$$

Dari persamaan regresi linier berganda tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Nilai konstanta (a) memiliki nilai positif sebesar 9,237. Tanda positif artinya menunjukkan pengaruh yang searah antara variabel independen dan variabel dependen. Hal ini menunjukkan bahwa jika semua variabel independen yang meliputi lokasi (X1), harga (X2), fasilitas (X3), kenyamanan (X4) bernilai 0 persen atau tidak mengalami perubahan, maka nilai keputusan menyewa (Y) adalah 9,237.
- (2) Koefisien variabel lokasi (X1) bernilai positif sebesar 0,147. Hal ini menunjukkan bahwa, dengan asumsi bahwa semua variabel independen dipertahankan konstan, pilihan untuk memperoleh layanan akan meningkat sebesar 0,147 jika lokasi meningkat sebesar 1%. Hasil yang baik menyiratkan bahwa ada hubungan satu arah antara variabel independen dan dependen.
- (3) Koefisien variabel harga (X2) bernilai positif sebesar 0,043. Hal ini menunjukkan bahwa jika semua faktor independen dipertahankan konstan, pilihan untuk membeli jasa akan naik sebesar 0,043 jika harga naik sebesar 1%. Hasil yang baik menyiratkan bahwa ada hubungan satu arah antara variabel independen dan dependen.
- (4) Variabel fasilitas (X3) memiliki nilai koefisien regresi positif sebesar 0,104. Hal ini menunjukkan bahwa, dengan asumsi bahwa semua variabel independen tetap konstan, peningkatan fasilitas sebesar 1% akan menghasilkan peningkatan pilihan untuk memperoleh layanan sebesar 0,104. Hasil yang baik menyiratkan bahwa ada hubungan satu arah antara variabel independen dan dependen.
- (5) Koefisien variabel kenyamanan (X4) bernilai positif sebesar 0,271. Hal ini menunjukkan bahwa jika faktor independen lainnya dipertahankan konstan,

pilihan untuk memperoleh layanan akan meningkat sebesar 0,271 jika kenyamanan meningkat sebesar 1%. Hasil yang baik menyiratkan bahwa ada hubungan satu arah antara variabel independen dan dependen.

5. Uji Hipotesis

a. Uji t

Tabel 6. Hasil Uji t Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	9.237	1.264		7.311	.000
Lokasi (X1)	.147	.059	.152	2.493	.013
Harga (X2)	.043	.041	.051	1.054	.293
Fasilitas (X3)	.104	.043	.143	2.399	.017
Kenyamanan (X4)	.271	.052	.359	5.261	.000

a. Dependent Variable: Keputusan Menyewa (Y)

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

- 1.) Pengaruh lokasi terhadap keputusan menyewa kost bagi mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah. T hitung > T tabel memiliki nilai 2,493 > 1,968 dan sig. 0,05 sama dengan 0,013 < 0,05. Hal ini mengarah pada kesimpulan bahwa H1 diterima, menunjukkan bahwa lokasi berdampak positif dan signifikan terhadap pilihan untuk menyewa kamar kost bagi mahasiswa Manajemen Bisnis Islam.
- 2.) Dampak harga terhadap pilihan mahasiswa jurusan Manajemen Bisnis Syariah untuk menyewa rumah kost. T hitung < T tabel memiliki nilai 1,054 < 1,968 dan sig. > 0,05 yaitu 0,293 > 0,05. Hal ini mengarah pada kesimpulan bahwa H2 tidak diterima, yang menunjukkan bahwa pilihan menyewa rumah kos bagi mahasiswa yang mempelajari Manajemen Bisnis Syariah dipengaruhi secara positif oleh harga tetapi tidak signifikan.
- 3.) Dampak fasilitas terhadap pilihan mahasiswa jurusan Manajemen Bisnis Syariah untuk menyewa rumah kost. T hitung > T tabel memiliki nilai 2,399 > 1,968 dan sig. 0,05, yaitu 0,017 < 0,05. Hal ini mengarah pada kesimpulan bahwa H3 diterima, yang menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara fasilitas terhadap keputusan menyewa kamar kost bagi mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah.
- 4.) Dampak kenyamanan terhadap pilihan mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah untuk menyewa rumah kost. T-hitung > T-tabel memiliki nilai 5,261 > 1,968 dan sig. < 0,05 yaitu 0,000 < 0,05. Hal ini mengarah pada kesimpulan bahwa H4 diterima, menunjukkan bahwa kenyamanan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap pilihan mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah untuk menyewa kamar kost.

b. Uji F

Tabel 7. Hasil Uji F ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	545.583	4	136.396	36.260	.000 ^b
	Residual	1113.427	296	3.762		
	Total	1659.010	300			

a. Dependent Variable: Keputusan Menyewa (Y)

b. Predictors: (Constant), Kenyamanan (X4), Harga (X2), Fasilitas (X3), Lokasi (X1)

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa hasil analisis regresi simultan menghasilkan perhitungan nilai $F > F$ tabel, atau $36,260 > 2,402$, serta nilai $Sig. < 0,05$ yaitu $0,00 < 0,05$. Dari sini dapat disimpulkan bahwa H_5 diterima, yang menunjukkan bahwa lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan semuanya berpengaruh positif dan signifikan terhadap pilihan mahasiswa Manajemen Bisnis Syariah untuk menyewa kamar kost.

6. Uji Koefisien Determinasi

Tabel 8. Hasil Uji Koefisien Determinasi Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.573 ^a	.329	.320	1.939

a. Predictors: (Constant), Kenyamanan (X4), Harga (X2), Fasilitas (X3), Lokasi (X1)

b. Dependent Variable: Keputusan Menyewa (Y)

Sumber: "Hasil Pengolahan Data Primer, 2022".

Seperti dapat dilihat dari tabel ringkasan model di atas, faktor lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan berpengaruh sebesar 32,9% terhadap pilihan untuk menyewa kamar kost, dengan nilai R Square sebesar 0,329. Sedangkan faktor tambahan selain faktor yang dipertimbangkan dalam penelitian ini sebesar 67,1%.

Pembahasan

1. Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Menyewa Kamar Kost

Berdasarkan hasil uji F dengan menggunakan analisis varian atau ANOVA hasil analisis regresi secara simultan didapatkan nilai F hitung $> F$ tabel yaitu $36,260 > 2,402$ dan nilai $Sig. < 0,05$ yaitu $0,00 < 0,05$. Dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan secara simultan (bersama-sama) memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap variabel keputusan menyewa kamar kost. Hasil uji koefisien Adjusted R Square sebesar 0,339. Hal ini berarti 32,9% keputusan menyewa dapat dijelaskan dengan variabel independen yaitu lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan. Sedangkan sisanya yaitu sebesar 67,1% dijelaskan oleh variabel lain diluar variabel yang digunakan dalam penelitian.

2. Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Menyewa Kamar Kost

Dari hasil uji t diperoleh nilai t hitung lebih besar dari t tabel yaitu $2,493 > 1,968$ dan $sig. < 0,05$ yaitu $0,013 < 0,05$. Berdasarkan hasil analisis regresi ditunjukkan bahwa variabel lokasi memiliki pengaruh yang positif dan signifikan

terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa MBS UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Hasil ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Tampubolon 2018), (Amilia and Iriyani 2019), (Sara and Rizki 2017), (Martati, Cahyani and Rizal 2020) yang menyatakan bahwa harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan dalam memilih jasa sewa rumah kos. Namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Anita 2021) yang menyatakan bahwa lokasi tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan sewa kamar kost.

Terbuktinya hipotesis yang telah dirumuskan, dapat terjadi karena variabel lokasi memang menjadi pertimbangan seseorang dalam pengambilan keputusan menyewa kamar kost. Artinya apabila lokasi kost dekat dengan kampus, strategis, bersih, nyaman, aman, serta dapat menghemat biaya transportasi dan dekat dengan akses yang diperlukan (seperti: tempat makan, foto copy, minimarket) maka dapat meningkatkan keputusan mahasiswa dalam menyewa kamar kost.

3. Pengaruh Harga Terhadap Keputusan Menyewa Kamar Kost

Dari hasil uji t diperoleh nilai t hitung $< t$ tabel yaitu $1,054 < 1,968$ dan $\text{sig.} > 0,05$ yaitu $0,293 > 0,05$. Berdasarkan hasil analisis regresi ditunjukkan bahwa variabel harga memiliki pengaruh yang positif tetapi tidak signifikan terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa MBS UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

Hasil ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Amilia and Iriyani 2019) yang menyatakan bahwa harga berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan sewa. Namun bertentangan dengan tiga penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Anita 2021), (Tampubolon 2018), (Sara and Rizki 2017) dimana hasil dari tiga penelitian menunjukkan bahwa variabel lokasi berpengaruh positif terhadap keputusan sewa kamar kost.

Dari hasil analisis tersebut hipotesis harga memiliki pengaruh yang positif tetapi tidak signifikan terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa MBS UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Artinya variabel harga tidak menjadi satu-satunya pertimbangan seseorang dalam pengambilan keputusan menyewa kamar kost. Banyak mahasiswa menyewa kamar kost tidak hanya dilihat dari harga saja yang menjadi prioritas utama dalam memilih kamar kost. Banyak pertimbangan pribadi mengenai kamar kost yang sesuai dengan keinginan.

4. Pengaruh Fasilitas Terhadap Keputusan Menyewa Kamar Kost

Dari hasil uji t diperoleh nilai t hitung $> t$ tabel yaitu $2,399 > 1,968$ dan $\text{sig.} < 0,05$ yaitu $0,017 < 0,05$. Berdasarkan hasil analisis regresi ditunjukkan bahwa variabel fasilitas memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa MBS UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Hasil ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Tampubolon 2018) hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel fasilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan dalam memilih jasa rumah kos. Namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Anita 2021), dan (Amilia and Iriyani 2019) yang menyatakan bahwa fasilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan sewa kamar kost.

Terbuktinya hipotesis yang telah dirumuskan, dapat terjadi karena variabel fasilitas memang menjadi pertimbangan seseorang dalam pengambilan keputusan memilih kamar kost. Artinya apabila pemilik kost menyediakan fasilitas umum (seperti: dapur, tempat parkir, ruang tamu, kamar mandi, tempat mencuci), fasilitas kamar kost (seperti: kasur, lemari, meja belajar, kamar mandi dalam), dan fasilitas

tambahan (seperti: televisi, kulkas, AC) maka dapat meningkatkan keputusan mahasiswa dalam menyewa kamar kost.

5. Pengaruh Kenyamanan Terhadap Keputusan Menyewa Kamar Kost

Dari hasil uji t diperoleh nilai t hitung $>$ t tabel yaitu $5,261 > 1,968$ dan sig. $<$ $0,05$ yaitu $0,000 < 0,05$. Berdasarkan hasil analisis regresi ditunjukkan bahwa variabel kenyamanan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa MBS UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

Hasil ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Anita 2021), (Sara and Rizki 2017), dan (Wijoyo and Maimunah 2019) yang menunjukkan bahwa variabel kenyamanan berpengaruh positif terhadap keputusan jasa sewa kamar kost.

Terbuktinya hipotesis yang telah dirumuskan, dapat terjadi karena variabel kenyamanan memang menjadi pertimbangan seseorang dalam pengambilan keputusan memilih kamar kost. Artinya kondisi lingkungan sekitar akan mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam menyewa kamar kost. Ini ditunjukkan dengan sikap pemilik kost yang ramah, bersedia membantu penghuni rumah kost, dan memperbaiki kerusakan dengan cepat, adanya tata terbit di rumah kost, lingkungan rumah kost yang bersih dan rapi, tenang untuk belajar dan beristirahat.

KESIMPULAN

Pengaruh lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan pada pilihan mahasiswa untuk menyewa kamar kost untuk Manajemen Bisnis Syariah diperiksa menggunakan analisis regresi linier berganda menggunakan IBM SPSS Statistics 26, dan ditemukan temuan berikut:

- 1) Secara bersama-sama (simultan) variabel lokasi, harga, fasilitas, dan kenyamanan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan menyewa kamar kost mahasiswa Program Studi Manajemen Bisnis Syariah UIN SATU Tulungagung.
- 2) Faktor lokasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap pilihan menyewa kamar kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah
- 3) Ada hubungan yang positif, tetapi tidak signifikan secara statistik antara faktor harga dan pilihan mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Islam untuk menyewa kamar kost.
- 4) Faktor fasilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap pilihan menyewa kamar kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah.
- 5) Faktor kenyamanan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap pilihan menyewa kamar kost bagi mahasiswa program studi Manajemen Bisnis Syariah.

SARAN

Peneliti menawarkan rekomendasi yang dapat membantu para pemangku kepentingan yang terlibat dalam penyelidikan ini berdasarkan temuan-temuan ini:

- 1) Karena kenyamanan menjadi faktor utama dalam pemilihan sewa kamar kost, maka diharapkan pemilik kost akan lebih memperhatikan kenyamanan kost. Setelah kemudahan membuat penilaian, faktor lain yang perlu dipertimbangkan adalah kelengkapan fasilitas, keunggulan lokasi, dan kewajaran harga.
- 2) Dalam studi masa depan, harus dimungkinkan untuk memilih dan memasukkan karakteristik lain yang, selain yang sekarang sedang dipertimbangkan, yang dapat mempengaruhi keputusan mahasiswa untuk tinggal di rumah kost.

- 3) Disarankan juga untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam dengan memperbanyak butir-butir pernyataan dan membicarakan hal-hal tersebut dengan orang yang mengerti guna meningkatkan validitas penelitian dan kualitas temuan.

DAFTAR REFERENSI

- [1] T. P. Rahayu, *Pelaku Kegiatan Ekonomi*, Semarang: Alprin, 2019.
- [2] Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia*, Semarang: Alprin, 2019.
- [3] S. Amilia and I. , "Pengaruh Lokasi, Harga, dan Fasilitas terhadap Keputusan Sewa Kamar Kost Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra," *Jurnal Manajemen dan Keuangan*, vol. 8, no. 3, pp. 267-280, Desember 2019.
- [4] Purboyo and dkk, *Perilaku Konsumen (Tinjauan Konseptual dan Praktis)*. (Bandung: Media Sains Indonesia)., Bandung: Media Sains Indonesia, 2021.
- [5] E. Trismawati and K. Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Jakarta: Kencana, 2016.
- [6] M. A. Imron, *Pengantar Bisnis Modern*, Banten: Desanta Muliavisitama, 2021.
- [7] T. F. Musfar, *Buku ajar manajemen pemasaran: bauran pemasaran sebagai materi pokok dalam manajemen pemasaran*, Bandung: Media Sains Indonesia, 2020.
- [8] A. F. Muhammad and M. E. Saputri, "Pengaruh Kualitas Produk dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian pada konsumen Wingman Denim Bandung," *Jurnal e-Proceeding of Management*, vol. 7, no. 1, pp. 1401-1012, April 2020.
- [9] Kbbi, "Kbbi.kemendikbud.go.id," [Online]. Available: <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/fasilitas>. [Accessed 25 Juli 2022].
- [10] F. Tjiptono, *Pemasaran Jasa*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2019.
- [11] Anita, *Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Suttan Thaha Saifuddin Jambi dalam Memilih Tempat Indekos*, Skripsi UIN Sutha Jambi, 2021.
- [12] S. Idrus, *Menulis Skripsi Sama Gampangnya Dengan Membuat Pisang Goreng Asal Ada Niat & Kemauan*, Batu: Literasi Nusantara, 2021.
- [13] V. Tampubolon, *Pengaruh Lokasi, Harga dan Fasilitas Terhadap Keputusan dalam Memilih Jasa Rumah Kos pada Mahasiswa Universitas Sumatera Utara*, Skripsi Universitas Sumatera Utara , 2018.
- [14] A. Sara and C. Z. Rizki, "Analisis Permintaan Rumah Sewa di Kota Banda Aceh," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, vol. 2, no. 1, pp. 11-18, Februari 2017.
- [15] D. Martati, E. Cahyani and R. Rizal, "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan di Losmen Ibu Hj. Tarjo Palembang," *Jurnal Adminika*, vol. 7, no. 1, pp. 151-175, Januari-Juni 2020.
- [16] S. Wijoyo and E. Maimunah, "Faktor-faktor Pertimbangan Mahasiswa UNILA dalam Pemilihan Rumah Indekos dikelurahan Kampung Baru dan Gedung Meneng Bandar Lampung," *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, vol. 8, no. 1, pp. 45-55, 2019.