

PREFERENSI MAHASISWA DALAM MEMILIH RUMAH KOS

(Studi Kasus Pada Mahasiswa Universitas Islam Malang)

SKRIPSI

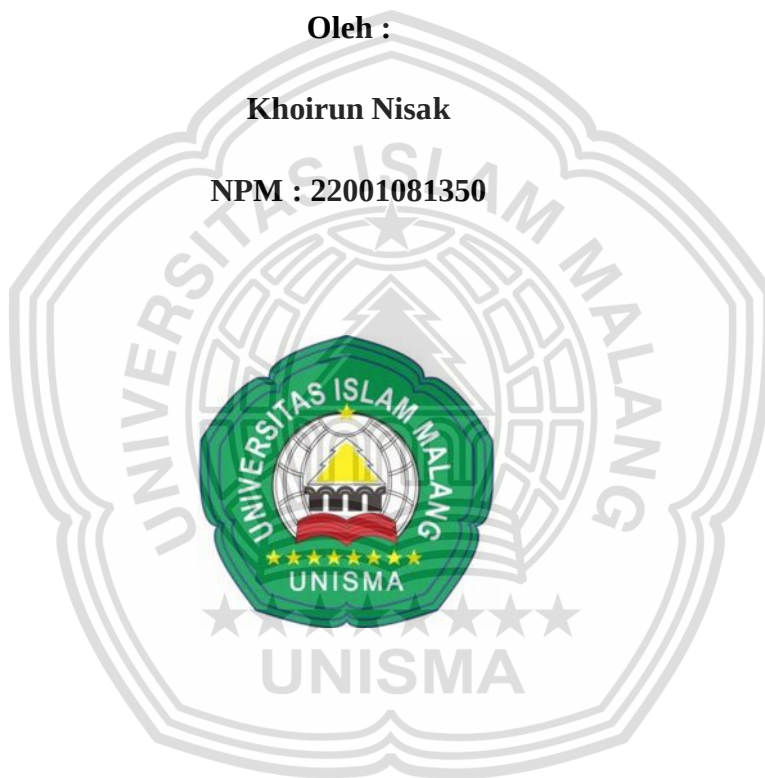
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen

Oleh :

Khoirun Nisak

NPM : 22001081350



UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

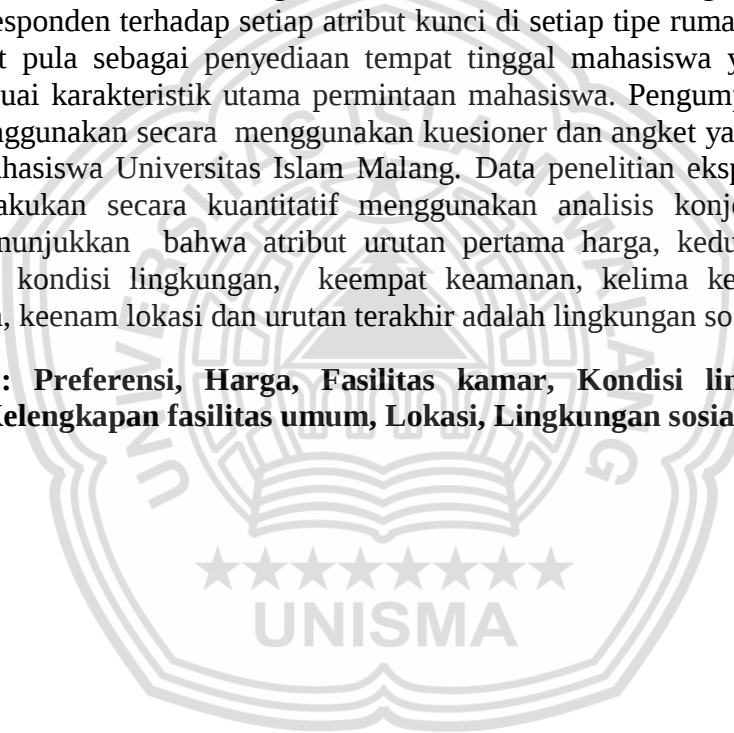
PROGRAM STUDI MANAJEMEN

2024

ABSTRAK

Perkembangan perguruan tinggi di Indonesia berimplikasi pada peningkatan jumlah mahasiswa. Kecenderungan mayoritas jumlah mahasiswa yang merupakan transmigran pada daerah perguruan tinggi terkait berimbas lebih lanjut pada peningkatan kebutuhan tempat tinggal sementara. Perbedaan persepsi dan latar belakang menimbulkan karakteristik kebutuhan rumah kos yang berbeda-beda. Muncul beberapa tipe rumah kos dengan ciri khas dan sesuai kebutuhan masing-masing. Penelitian ini mencoba menelaah beberapa preferensi hunian yang sesuai dengan permintaan dan keinginan mahasiswa. Hal ini bermanfaat dalam penyediaan hunian rumah kos bagi mahasiswa serta membandingkan tingkat kepentingan responden terhadap setiap atribut kunci di setiap tipe rumah kos. Hal ini bermanfaat pula sebagai penyediaan tempat tinggal mahasiswa yang lebih tepat guna sesuai karakteristik utama permintaan mahasiswa. Pengumpulan data dilakukan menggunakan secara menggunakan kuesioner dan angket yang disebar ke seluruh mahasiswa Universitas Islam Malang. Data penelitian eksploratif ini kemudian dilakukan secara kuantitatif menggunakan analisis konjoin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa atribut urutan pertama harga, kedua fasilitas kamar, ketiga kondisi lingkungan, keempat keamanan, kelima kelengkapan fasilitas umum, keenam lokasi dan urutan terakhir adalah lingkungan sosial

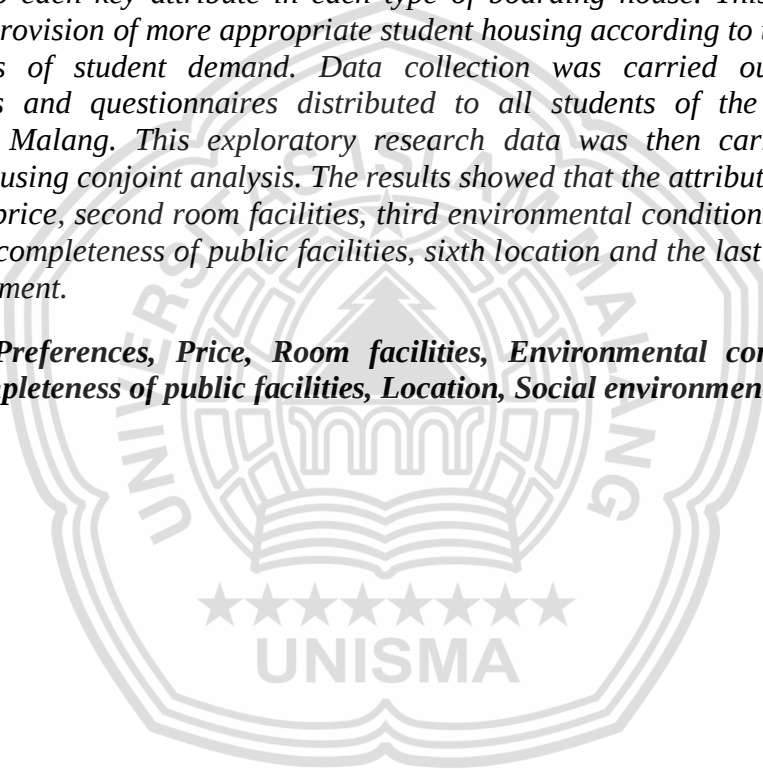
Kata kunci : Preferensi, Harga, Fasilitas kamar, Kondisi lingkungan, Keamanan, Kelengkapan fasilitas umum, Lokasi, Lingkungan sosial.



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 and questionnaires distributed to all 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, Price, Room facilities, Environmental conditions, Security, Completeness of public facilities, Location, Social environment.*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan individu yang penting dan harus bisa terpenuhi adalah tempat tinggal atau rumah, baik itu tempat tinggal sementara ataupun tempat tinggal tetap. Hal ini terkait pula dengan kebutuhan tempat tinggal sementara untuk para perantau. Begitu pula bagi mahasiswa yang sebagian kuliah diluar kota asalnya atau kampung halamannya. Di Indonesia, banyak ditemukan pelajar yang setelah lulus dari SMA atau yang sederajat melanjutkan studinya di luar kota, bahkan ada yang diluar provinsi atau juga pulau. Memilih kuliah di luar kota adalah sebuah pilihan dengan berbagai pertimbangan, baik fasilitas kampus yang lebih lengkap, akreditasi kampus yang lebih baik, atau pula karena beasiswa yang didapat. Calon mahasiswa perantau akan menemukan masalah yang sama, yakni mereka akan tinggal sementara di kota rantauan. Setelah menemui masalah tersebut mereka akan mencari tahu tentang tempat hunian sementara atau rumah kos yang berada di area mereka kuliah atau di sekitaran kota tersebut. Hunian berhubungan erat dengan manusia sebagai penghuni, dengan perilaku, aturan, dan keinginan yang dinamis dan terus berkembang (Santoso, Imam & Riviwanto 2011)

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. Salah satu pendidikan tinggi di Kota Malang adalah Universitas Islam Malang yang terletak di Jl. Mayjen Haryono, Lowokwaru, Kota Malang. Tercatat dari data Times Malang pada Agustus 2022 menyebutkan jumlah mahasiswa aktif Universitas Islam Malang secara keseluruhan berjumlah 16.363 mahasiswa, baik itu yang berasal dari kota Malang maupun dari luar kota Malang. Sehingga membawa dampak yang positif bagi perekonomian masyarakat kota Malang terutama bagi pemilik usaha rumah kos yang berada di sekitar kampus. Oleh karena itu untuk menemukan preferensi yang cocok dengan keinginan mahasiswa, penelitian ini dibutuhkan dari waktu ke waktu. Maka, preferensi terhadap hunian menjadi hal yang penting dan mengikuti perkembangan dan dinamika perilaku (Zinas, Bako 2012)

Berikut ini adalah data jumlah mahasiswa yang ada di provinsi Jawa Timur.

Tabel 1.1 Jumlah Mahasiswa yang ada di Jawa Timur

Jumlah Mahasiswa (Negeri dan Swasta) di Bawah Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Menurut Kabupaten/Kota, 2021 dan 2022						
Kabupaten/Kota Regency/Municipality	Mahasiswa ^{1/Students}					
	Negeri/Public		Swasta/Private		Jumlah/Total	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kabupaten/Regency						
Pacitan	193	172	921	1,090	1,114	1,262
Ponorogo	...	...	12,578	12,430	12,578	12,430
Trenggalek	...	...	674	771	674	771
Tulungagung	...	...	3,802	4,856	3,802	4,856
Blitar	...	...	...	...	...	...
Kediri	...	...	3,711	4,274	3,711	4,274
Malang	...	...	6,897	7,174	6,897	7,174
Lumajang	...	...	5,029	4,683	5,029	4,683
Jember	47,413	52,181	21,879	26,459	69,292	78,640
Banyuwangi	4,263	4,799	13,790	12,956	18,053	17,755

Bondowoso	...	...	960	966	960	966
Situbondo	...	...	8,987	8,955	8,987	8,955
Probolinggo	...	...	10,915	11,561	10,915	11,561
Pasuruan	...	...	7,848	8,578	7,848	8,578
Sidoarjo	...	...	19,736	23,039	19,736	23,039
Mojokerto	...	...	7,164	7,131	7,164	7,131
Jombang	...	...	19,925	19,756	19,925	19,756
Nganjuk	...	...	1,765	2,261	1,765	2,261
Madiun	...	...	...	...	...	...
Magetan	...	...	243	...	243	-
Ngawi	...	...	1,572	1,633	1,572	1,633
Bojonegoro	...	...	10,443	11,880	10,443	11,880
Tuban	...	...	4,859	4,965	4,859	4,965
Lamongan	...	...	13,508	13,790	13,508	13,790
Gresik	...	...	11,700	11,948	11,700	11,948
Bangkalan	17,880	21,175	2,448	2,773	20,328	23,948
Sampang	790	798	807	1,200	1,597	1,998
Pamekasan	...	...	7,411	8,688	7,411	8,688
Sumenep	...	...	8,204	9,519	8,204	9,519
Kota/Municipality						
Kediri	...	...	29,556	31,651	29,556	31,651
Blitar	105	151	7,460	8,178	7,565	8,329
Malang	128,334	129,932	124,824	125,549	253,158	255,481
Probolinggo	...	...	600	730	600	730
Pasuruan	...	...	1,477	1,451	1,477	1,451
Mojokerto	...	...	3,076	2,620	3,076	2,620
Madiun	2,111	2,173	11,418	11,636	13,529	13,809
Surabaya	114,611	124,460	161,502	148,769	276,113	273,229
Batu	...	...	60	...	60	...
Jawa Timur	315,700	335,841	547,749	553,920	863,449	889,761

Catatan/Note : ¹ Termasuk Institut, Sekolah Tinggi, Akademi, dan Politeknik/*Including Institute, College, Academy, and Polytechnic* ² Data semester ganjil 2019 dan 2020/2019 and 2020 odd semester data
Sumber/Source: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti)/Ministry of Education and Culture, Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti)

Berdasarkan data yang di release jatim.bps.go.id dapat dilihat jumlah mahasiswa yang ada di Kota Malang di tahun 2022 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Di tahun 2022 terdapat 255.481 mahasiswa baik itu dari Kota Malang sendiri atau dari luar daerah. Berdasarkan data yang ada, Kota Malang berada di urutan kedua dengan jumlah mahasiswa terbanyak

setelah Kota Surabaya. Dengan memanfaatkan peluang-peluang ini dan memberikan pelayanan yang baik kepada penyewa, pengusaha rumah kos di daerah perguruan tinggi 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)

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. Hunian indekos sebagai tempat tinggal banyak dipilih selama mereka menempuh pendidikan. Rumah kos merupakan sebutan yang biasa disebut mahasiswa yang kuliah di luar domisili asal mereka. Rumah kos dipilih sebagai alternatif tempat tinggal sementara oleh mahasiswa yang jauh dari tempat asal mereka untuk kuliah. Lalu untuk memperoleh rumah kos yang sesuai dengan yang diinginkan, ada beberapa preferensi yang mungkin dapat dipertimbangkan oleh mahasiswa sebelum memutuskan rumah kos mana yang akan dipilih. Tempat tinggal memiliki peran dinamis yang bukan hanya sebagai tempat bernaung dan berlindung melainkan berhubungan erat dengan manusia sebagai penghuni yang

memiliki aturan, perilaku serta keinginan yang terus berkembang sesuai dengan konteks pada masanya (Santoso, Imam & Riviwanto 2011)

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. 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. Sementara itu Preferensi dalam KBBI artinya hak untuk didahulukan atau diutamakan dari pada yang lain; prioritas, pilihan, kecenderungan, atau kesukaan. Preferensi konsumen artinya pilihan suka atau tidak suka dari seorang konsumen atau pembeli (Anindhita, Nurhadi 2023)

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. Tentunya akan muncul banyak variabel yang berpengaruh tergantung bagaimana pengambilan keputusan itu terjadi. Atribut- atribut

itulah yang nantinya mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam mengambil keputusan untuk memilih rumah kos. Dari atribut yang ada, maka nantinya dapat ditentukan level pada setiap atribut. Atribut dan level tidak ditentukan secara sembarangan, namun mempertimbangkan pula beberapa aspek lainnya. Atribut dan level harus memenuhi beberapa pertimbangan serta melihat kondisi langsung objek yang akan diteliti. Seperti yang dikatakan (Sugiyono 2017), variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari atau ditarik kesimpulannya. Sehingga dalam penentuan atribut tidak bisa sembarangan.

Dari segi harga misalnya, problematika utama tersebut karena pertimbangan ekonomi dari masing masing mahasiswa yang berbeda-beda. Bahkan di setiap kalangan tertentu harga menjadi faktor paling utama meskipun dengan fasilitas yang tidak memadai. Dari kisaran harga terendah Rp. 300.000,00 hingga Rp. 100.000,00 memiliki peminat yang berbeda pula tergantung kebutuhan mahasiswa itu sendiri. Harga rumah kos harus sesuai dengan anggaran atau kemampuan finansial mahasiswa. Mahasiswa umumnya memiliki anggaran terbatas, sehingga mereka cenderung mencari rumah kos yang sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Sehingga problematika mengenai faktor harga ini sering dipertanyakan oleh mahasiswa. Persepsi harga menjadi salah satu pertimbangan dalam proses keputusan pembelian, dan konsumen akan menilai kesesuaian antara harga dan kualitas yang ada pada produk pilihannya. Mahasiswa seringkali

membandingkan harga antara berbagai rumah kos sebelum membuat keputusan. Mereka mencari rumah kos dengan harga yang kompetitif di pasar sewa dan menilai manfaat relatif dari setiap properti. Persepsi harga juga penting, karena setiap harga yang ditawarkan akan mengakibatkan naiknya tingkat permintaan terhadap produk. (Fauji, Sihabudin 2023). Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh (Tang, Kusuma, and Riska 2022) terlihat bahwa atribut harga berada di urutan pertama dalam Preferensi Mahasiswa UNP Terhadap Tempat Kos Di Kec. Padang Utara Pada Masa Pandemi (Covid-19) Dengan Menggunakan Analisis Konjoin.

Selain itu, atribut fasilitas yang didapat juga menjadi pertimbangan. Fasilitas yang disediakan dalam rumah kos dapat menjadi faktor penting dalam pemilihan bagi penyewa, termasuk mahasiswa. Dan yang paling banyak di incar oleh mahasiswa untuk saat ini adalah jaringan wifi yang sangat membantu mereka untuk menghemat uang kuota internet karena di kos tersebut sudah ada fasilitas wifi gratis yang ditawarkan. Selain yang banyak diincar adalah jaringan wifi, kamar mandi dalam maupun fasilitas dapur bersama dapat menjadi nilai tambahan untuk pemilihan rumah kos. Fasilitas yang lengkap dan nyaman seperti kamar mandi dalam, kasur yang nyaman, dan ruang bersantai dapat meningkatkan kenyamanan mahasiswa. mahasiswa akan merasa lebih puas dan senang tinggal di rumah kos yang menyediakan fasilitas yang memenuhi kebutuhan dan preferensi mereka. Dari penjelasan tersebut fasilitas kamar membantu memberikan pelayanan yang baik untuk mahasiswa yang sedang membutuhkan rumah kos. 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. Lokasi yang dekat dengan kampus merupakan faktor penting bagi mahasiswa. Memilih tempat kos yang berjarak dekat dengan kampus dapat menghemat waktu dan biaya transportasi, serta membuatnya lebih mudah untuk menghadiri kelas, seminar, dan kegiatan akademik lainnya. bukan hanya kampus, tempat makanan atau warung makan juga jadi pertimbangan pemilihan lokasi. Selain itu Memilih tempat kos yang dekat dengan akses transportasi umum dapat memberikan fleksibilitas dalam perjalanan, terutama bagi mahasiswa yang tidak memiliki kendaraan pribadi. Ini memudahkan mereka untuk menjelajahi kota, menghadiri acara di luar kampus, atau pulang-pergi dari dan ke kampus. Fenomena lokasi kampus ini sering menjadi perdebatan dikalangan mahasiswa. Dalam hal ini lokasi mengacu pada berbagai aktivitas pemasaran yang berusaha memperlancar dan mempermudah penyampaian atau penyaluran barang dan jasa dari produsen kepada konsumen (Arli, Denni 2015). Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh (Tang et al. 2022) menunjukkan bahwa lokasi dan aksesibilitas menjadi alasan utama bagi responden dalam memilih hunian vertikal di pusat kota.

Keamanan rumah kos menjadi preferensi dalam pemilihan rumah kos oleh mahasiswa. Mahasiswa ingin merasa aman dan terlindungi di dalam rumah kos mereka. Keamanan yang mendukung privasi seperti kunci pintu yang dapat dikunci, dinding atau pintu antara kamar, dan kebijakan privasi yang dihormati oleh sesama penyewa dapat membantu meningkatkan rasa aman mereka. Fasilitas keamanan fisik seperti sistem kunci yang aman, pintu masuk yang terkunci, dan jendela yang aman dapat memberikan perlindungan tambahan bagi penyewa. Pengelolaan keamanan yang efektif juga penting, termasuk pemantauan dan penanganan laporan keamanan oleh pemilik rumah kos atau pengelola. Tanggapan yang cepat terhadap situasi keamanan yang darurat atau keluhan mahasiswa tentang masalah keamanan dapat memberikan rasa percaya diri kepada mahasiswa. Kegiatan keamanan atau pengamanan adalah serangkaian langkah yang diambil untuk mencegah, mendeteksi, menanggapi, dan memulihkan diri dari gangguan keamanan dan ketertiban yang berpotensi merugikan, dengan tujuan menciptakan lingkungan yang aman, stabil, dan terlindungi (Ortmeier 2013)

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”**

1.2. Rumusan Masalah

Dari yang penjelasan yang ada di poin sebelumnya mengenai faktor faktor yang ada, maka rumusan masalah yang dapat ditarik pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana preferensi mahasiswa terhadap rumah kos menggunakan analisis konjoin?
2. Bagaimana nilai kepentingan masing-masing atribut seperti lokasi kos, harga sewa, fasilitas kamar, keamanan, lingkungan sosial dan kelengkapan fasilitas umum?
3. Bagaimana signifikansi ketepatan prediksi mahasiswa dalam memilih rumah kos?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk menganalisis preferensi mahasiswa terhadap pemilihan rumah kos menggunakan analisis konjoin.
2. Untuk menganalisis nilai kepentingan masing-masing atribut seperti, lokasi kos, harga sewa kos, fasilitas kamar, keamanan, lingkungan sosial dan kelengkapan fasilitas umum.
3. Untuk menganalisis signifikansi ketepatan prediksi mahasiswa dalam memilih rumah kos.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat menjadi bahan informasi juga sebagai literatur atau bahan informasi ilmiah.
- b. Dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi secara umum dan ilmu manajemen.
- c. Memberikan wawasan dan pengetahuan kepada penulis mengenai preferensi mahasiswa dalam memilih rumah kos.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memilih rumah kos yang yang baik bagi mahasiswa saat menempuh pendidikannya di luar kota.
- b. Dapat memberikan bahan referensi bagi masyarakat atau pebisnis dalam membangun atau mengembangkan usaha rumah kos yang banyak diminati dan disukai mahasiswa.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Penelitian ini dilakukan dengan bertujuan untuk mengetahui preferensi mahasiswa terhadap pemilihan rumah kos menggunakan analisis konjoin (Studi Kasus Pada Mahasiswa Universitas Islam Malang). Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

5.2 Keterbatasan

Keterbatasan dalam penelitian ini, peneliti mempunyai keterbatasan antara lain:

- 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.

5.3 Saran

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan terkait preferensi pemilihan rumah kos (studi kasus pada mahasiswa universitas islam malang) peneliti memiliki beberapa saran yaitu :

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.

Selain itu, topik penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk pemilihan hunian alternatif selain rumah kos. Beberapa topik penelitian alternatif yang dapat diteliti dalam penelitian berikutnya adalah sebagai berikut:

1. Penerapan strategi harga dan gaya pengambilan keputusan dalam pemilihan hunian di Kota Malang.
2. Analisis sikap dan motivasi konsumen dalam pemilihan rumah kos di Kota Malang.
3. Bagaimana sikap dan preferensi konsumen dalam pemilihan hunian di Kota Malang.
4. Analisis sikap, kepribadian dan kebutuhan konsumen dalam pemilihan rumah kos di Kota Malang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Abu dan Widodo Supriyono. 2004. *Psikologi Belajar*.
- Anindhita, Nurhadi nurhadi, Y. H. T. 2023. "Preferensi Konsumen Pasar Tradisional Di Kabupaten Purbalingga." *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*.
- Arli, Denni, Fandy Tjiptono Rebecca Porto. 2015. "'The Impact of Moral Equity, Relativism and Attitude on Individuals' Digital Piracy Behaviour in a Developing Country.'" *Marketing Intelligence & Planning* 33.3:348-365.
- 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*.
- Darajat, Sintayanti Zakiyah. 2014. "Pengaruh Pembangunan Perumahan Terhadap Kelestarian Lingkungan (Studi Kasus Di Kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung)." *Diss. Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung*.
- Fauji, Sihabudin, Fitri indah sari. 2023. "Pengaruh Persepsi Harga Dan Perilaku Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Produk Oriflame."
- Fure, Hendra. 2013. "Lokasi, Keberagaman Produk, Harga, Dan Kualitas Pelayanan Pengaruhnya Terhadap MinatBeli Pada Pasar Tradisional Bersehati Calaca." *EMBA*.
- Hamzah, Imron, and Sriyani Mentari. 2017. "'Development of Accounting e-Module to Support the Scientific Approach of Students Grade X Vocational High School.'" *Journal of Accounting and Business Education* 2.1:78–88.
- Hudri, Ahmad. 2020. "Badai Politik Uang Dalam Demokrasi Lokal." *Inteligensia Media*.
- Jannah, Ferrydhotin. 2019. "Analisis Pengaruh Lokasi Dan Harga Terhadap Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Tempat Indekos."
- Khafidin. 2020. "Konsep Perilaku Konsumen Beserta Implikasinya Terhadap Keputusan Pembelian."
- 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.
- Kotler, P. & Keller K. L. 2009. *Manajemen Pemasaran (13th Ed.)*. Jakarta:

Penerbit Erlangga.

- Kurniawati, Meiliana dan Agus Arianto Toly. 2014. "Analisis Keadilan Pajak, BiayaKepatuhan, Dan Tarif Pajak Terhadap Persepsi Wajib Pajak Mengenai PenggelapanPajak Di Surabaya Barat." *Tax & Accounting Review*, Vol. 4, No:Hal. 1-12.
- Malhotra, N. K. and Birks D. 2006. *Marketing Research: An Applied Approach*. 3rd ed. Prentice Hall, Upper Saddle River.
- Mangkunegara, Anwar Prabu. 2009. "Perilaku Konsumen." P. 3 in *Jakarta: PT. Refika Aditama*.
- Mardiyani, Y., & Murwatiningasih. 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.
- Meida, Amalia, and Kartini. 2023. "Pengaruh Financial Knowledge, Financial Experience, Dan Financial Attitude Terhadap Financial Behavior Pada Pemilik UMKM Di Kota Kudus." *Selekta Manajemen: Jurnal Mahasiswa Bisnis & Manajemen* 02(02):181–99.
- Nicholson, W. 2002. "Mikroekonomi Intermediate Dan Aplikasinya. Yogyakarta."
- Nurafaeni, Gina Ramadhanti. 2022. "Pengaruh Citra Merek." 14–43.
- Ompusunggu, Vina Maria. 2022. "Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indeks Pada Mahasiswa Universitas Quality." *Jurnal Mahkota Bisnis (Makbis)* 1(2):69–75. doi: 10.59929/mm.v1i2.14.
- Ortmeier, P. J. 2013. "Introduction to Security: Operations and Management."
- Paul Peter, J. and Olson J. C. 2000. "Consumer Behavior and Marketing Strategy."
- Raman, Arasu dan Viswanathan. 2011. "(2011). Web Services and e-Shopping Decisions: A Study on Malaysian e-Consumer." *IJCA Speci(Wireless Information Networks & Business Information System)*:54-60.
- Santoso, Imam & Riviwanto, Muchsin. 2011. "Konsep Dan Pendekatan Rumah. Yogyakarta: Gosyen Publishing." In *Kasjono, Heru,S (Ed.), Penyehatan:Yogyakarta: Gosyen Publishing*.
- Santoso, Aprih dan Sri Widowati. 2011. "Pengaruh Kualitas Pelayanan, Fasilitas, Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian." *Jurnal Dinamika Sosial Budaya Nomor 2, FE-USM*.
- Santoso, S. 2018. *Mahir Statistik Multivariat Dengan SPSS*. Jakarta: PT Elex

Media Komputindo.

Sari L. W, Suyanto A. M. 2020. "Analysis Of Consumer Preference On Choosing E-Commerce In Indonesia." *Jurnal Manajemen Dan Bisnis* 4.

Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Bandung : Alfabeta.

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.

Susanti, Rutrias Yulia. 2023. "ANALISIS PENGARUH STORE ATMOSPHERE, KUALITAS PELAYANAN, DAN KELENGKAPAN PRODUK TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN KONSUMEN (Studi Pada Konsumen Mitra Sehati Swalayan Gombang)." (2021):14–45.

Tang, Angel, Hanson E. Kusuma, and Annisa Safira Riska. 2022. "Preferensi Dalam Memilih Hunian Menapak Dan Vertikal Oleh Generasi Y Dan Z Di Indonesia." 20(1). doi: 10.21776/ub.ruas.2022.020.01.9.

Tatik Suryani. 2013. "Perilaku Konsumen Di Era Internet." P. 5 in *Yogyakarta: Graha Ilmu*.

Tjiptono, F. & chandra G. 2016. "Service, Quality & Satisfaction, Edisi Keempat. In Andi Offset."

Tri Ratnasari, Matsuki Aksa. 2016. *Teori Dan Kasus Manajemen Pemasaran Jasa*. 1st ed. Bogor: Ghalia Indonesia.

Zinas, Bako, Z. & Mahmud Bin Mohd Jusan. 2012. "Housing Choice and Preference: Theory AndMeasurement." (Procedia Social and Behavioral Sciences.):49, 282-292.

