



Faktor Finansial dan Non-Finansial Dalam Keputusan Pemilihan Rumah Kos: Studi Pada Mahasiswa STIEPARI di Kawasan Bawen

Sadar Hati Gulo¹, Yuniarto R Satato²

¹Program Studi Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata Indonesia, Semarang, Indonesia, sadarhati10@gmail.com

²Program Studi Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata Indonesia, Semarang, Indonesia, yuniartosatato@stiepari.ac.id

Corresponding Author: yuniartosatato@stiepari.ac.id²

Abstract: *Student accommodation selection represents a critical decision impacting academic performance and well-being during university years. This study analyzes the influence of financial factors (rental price, additional costs, payment flexibility) and non-financial factors (room facilities, security, distance to campus) on boarding house selection among STIEPARI students in Bawen area, Semarang Regency. This research employed a quantitative explanatory approach with 46 respondents through purposive sampling. Data was collected in April 2025 using structured questionnaires with Likert scales and interval scales. Multiple linear regression analysis examined the influence of both factor groups on boarding house selection decisions. Results indicate that financial factors ($\beta = 0.527$, $p < 0.01$) and non-financial factors ($\beta = 0.296$, $p < 0.05$) significantly influence students' decisions, with financial factors demonstrating more dominant influence. The model explains 55.2% of variance in selection decisions. Rental price emerged as the most influential single factor (39.1%), followed by distance to campus (23.9%) and security (10.9%). These findings contribute to understanding student housing preferences in developing educational areas and highlight economic pressures facing students at private higher education institutions.*

Keywords: *Boarding House Selection, Financial Factors, Non-Financial Factors, Student Housing, Decision Making*

Abstrak: Pemilihan akomodasi mahasiswa merupakan keputusan penting yang berdampak pada kinerja akademik dan kesejahteraan selama masa perkuliahan. Penelitian ini menganalisis pengaruh faktor finansial (harga sewa, biaya tambahan, fleksibilitas pembayaran) dan faktor non-finansial (fasilitas kamar, keamanan, jarak ke kampus) terhadap keputusan pemilihan rumah kos mahasiswa STIEPARI di kawasan Bawen, Kabupaten Semarang. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif eksplanatori dengan 46 responden melalui teknik purposive sampling. Data dikumpulkan pada April 2025 menggunakan kuesioner terstruktur dengan skala Likert dan skala interval. Analisis regresi linear berganda menguji pengaruh kedua kelompok faktor terhadap keputusan pemilihan rumah kos. Hasil menunjukkan bahwa

faktor finansial ($\beta = 0,527$, $p < 0,01$) dan faktor non-finansial ($\beta = 0,296$, $p < 0,05$) berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa, dengan faktor finansial menunjukkan pengaruh lebih dominan. Model menjelaskan 55,2% varians dalam keputusan pemilihan. Harga sewa muncul sebagai faktor tunggal paling berpengaruh (39,1%), diikuti jarak ke kampus (23,9%) dan keamanan (10,9%). Temuan ini berkontribusi pada pemahaman preferensi tempat tinggal mahasiswa di wilayah pendidikan berkembang dan menyoroti tekanan ekonomi yang dihadapi mahasiswa di institusi pendidikan tinggi swasta.

Kata Kunci: Pemilihan Rumah Kos, Faktor Finansial, Faktor Non-Finansial, Tempat Tinggal Mahasiswa, Pengambilan Keputusan

PENDAHULUAN

Pertumbuhan institusi pendidikan tinggi di Indonesia telah menciptakan permintaan yang signifikan terhadap akomodasi mahasiswa, khususnya di area sekitar kampus. Bagi mahasiswa yang belajar jauh dari kampung halaman, menemukan akomodasi yang sesuai menjadi salah satu keputusan paling penting yang harus mereka buat. Rumah kos merupakan pilihan akomodasi utama bagi banyak mahasiswa Indonesia karena keterjangkauan harga dan kedekatan dengan institusi pendidikan (Amilia & Iriyani, 2019). Rumah kos ini sangat beragam dalam hal harga, fasilitas, lokasi, dan kualitas, sehingga menciptakan situasi pengambilan keputusan yang kompleks bagi mahasiswa yang harus menyeimbangkan keterbatasan finansial dengan kebutuhan akan lingkungan tinggal yang nyaman dan kondusif.

Kompleksitas keputusan ini bahkan telah mendorong pengembangan sistem pendukung keputusan khusus menggunakan metode seperti *Simple Additive Weighting* (SAW) untuk membantu mahasiswa memilih rumah kos yang optimal berdasarkan berbagai kriteria (Adriantama & Brianorman, 2021). Rasoanaivo dan Zaraté (2023) mengusulkan sistem pendukung keputusan multi-kriteria menggunakan tiga metode yaitu *Analytic Hierarchy Process* (AHP), *Weighted Sum Method* (WSM), dan PROMETHEE untuk membantu universitas mengalokasikan akomodasi mahasiswa berdasarkan kriteria sosial dan administratif. Ilmi dkk. (2024) mengidentifikasi lima proses utama dalam pengambilan keputusan mahasiswa untuk memilih rumah kos, yaitu pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, dan evaluasi pasca pembelian.

Kawasan Bawen di Kabupaten Semarang telah mengalami perkembangan pesat sebagai pusat pendidikan, dengan institusi seperti STIEPARI (Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata Indonesia) yang menarik mahasiswa dari berbagai daerah. Terletak jauh dari pusat kota, Bawen memiliki karakteristik unik dalam pasar rumah kosnya, termasuk harga yang relatif lebih rendah dibandingkan wilayah perkotaan tetapi dengan fasilitas dan infrastruktur yang berpotensi terbatas. Mahasiswa harus menavigasi pertimbangan-pertimbangan ini ketika membuat keputusan tempat tinggal, menimbang pertimbangan finansial terhadap aspek non-finansial seperti kenyamanan, keamanan, dan kemudahan akses.

Penelitian sebelumnya telah mengeksplorasi berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan tempat tinggal mahasiswa. Rahayu dan Hartiningtyas (2022) menemukan bahwa lokasi, fasilitas, dan kenyamanan berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam menyewa kamar kos, sementara harga secara mengejutkan tidak menunjukkan pengaruh signifikan dalam studi mereka. Sebaliknya, Novianti dan Sukardi (2024) menunjukkan bahwa harga dan lokasi secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan konsumen dalam memilih rumah kos, dengan lokasi menjadi faktor yang lebih dominan. Fitriyani (2025) menemukan bahwa harga memiliki pengaruh signifikan terhadap pemilihan rumah kos mahasiswa, dengan nilai t sebesar 2,160 yang lebih besar dari t -tabel 1,661. Sumarni dan Wahyuni (2021) melaporkan bahwa harga termasuk di antara faktor-

faktor yang secara kolektif memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan tempat tinggal mahasiswa. Paruntu dkk. (2021) mengidentifikasi lokasi dan harga sebagai faktor paling dominan, berkontribusi 31,769% terhadap variasi dalam variabel yang diamati dalam studi keputusan tempat tinggal mahasiswa mereka.

Penelitian mengenai kepentingan relatif antara faktor finansial dan non-finansial telah menunjukkan hasil yang beragam. Ningrum (2017) menemukan bahwa faktor lingkungan paling berpengaruh dalam pemilihan rumah kos mahasiswa, dengan 81,5% responden menyatakan bahwa lokasi strategis sangat penting. Namun, Ompusunggu dkk. (2022) menemukan bahwa kenyamanan dan fasilitas adalah dua faktor utama dalam pemilihan rumah kos, diikuti oleh harga dan jarak. Patridina dkk. (2023) mencatat bahwa pertimbangan keamanan sangat penting bagi mahasiswa perempuan, dengan 98% responden perempuan dan 84% responden laki-laki lebih memilih rumah kos homogen berdasarkan jenis kelamin karena alasan budaya, agama, dan kenyamanan. Nazaha dkk. (2024) menemukan bahwa faktor lingkungan memiliki pengaruh signifikan terhadap harga sewa kos di Yogyakarta, sementara faktor keamanan tidak menunjukkan pengaruh signifikan. Inkonsistensi dalam temuan ini menunjukkan bahwa kepentingan relatif faktor finansial dan non-finansial dapat bervariasi tergantung pada konteks spesifik, populasi mahasiswa, dan lokasi geografis.

Sebagian besar studi yang ada telah fokus pada tempat tinggal mahasiswa di pusat perkotaan besar atau area yang langsung berdekatan dengan universitas besar. Terdapat penelitian terbatas mengenai pemilihan rumah kos di area pendidikan yang lebih kecil dan sedang berkembang seperti Bawen, yang mungkin memiliki dinamika berbeda karena karakteristik suburban dan demografi spesifik mahasiswa yang menghadiri institusi khusus seperti STIEPARI. Selain itu, sedikit studi yang secara eksplisit membandingkan kepentingan relatif faktor finansial (harga, biaya tambahan, fleksibilitas pembayaran) terhadap faktor non-finansial (fasilitas, keamanan, lokasi) dalam model yang komprehensif.

Tekanan ekonomi yang dihadapi mahasiswa dan keluarga mereka, khususnya pasca pandemi COVID-19, mungkin telah mengubah pola tradisional pengambilan keputusan dalam pemilihan tempat tinggal. Halawa dan Rahayu (2024) mencatat bahwa pemilik rumah kos menghadapi tantangan terkait biaya pemeliharaan fasilitas dan ketidakpastian pendapatan karena penghuni yang tidak permanen, yang seringkali berdampak pada strategi penetapan harga dan sistem pembayaran. Memahami bagaimana mahasiswa memprioritaskan berbagai faktor saat memilih rumah kos dapat memberikan wawasan berharga bagi pemilik properti, institusi pendidikan, dan pembuat kebijakan dalam mengembangkan strategi perumahan yang tepat.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor finansial (harga, sistem pembayaran) dan faktor non-finansial (fasilitas, lingkungan) terhadap keputusan mahasiswa STIEPARI dalam memilih rumah kos di kawasan Bawen, serta menentukan kelompok faktor mana yang memberikan pengaruh lebih kuat terhadap keputusan tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pemahaman yang lebih baik mengenai preferensi tempat tinggal mahasiswa di area pendidikan yang sedang berkembang dan memberikan implikasi praktis bagi penyedia rumah kos dalam memenuhi kebutuhan mahasiswa secara efektif.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian eksplanatori. Penelitian eksplanatori bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antar variabel melalui pengujian hipotesis (Creswell & Creswell, 2018). Pendekatan ini dipilih untuk menganalisis pengaruh faktor finansial dan non-finansial terhadap keputusan pemilihan rumah kos mahasiswa STIEPARI di kawasan Bawen.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh mahasiswa STIEPARI yang tinggal di rumah kos di kawasan Bawen, Kabupaten Semarang. Teknik pengambilan sampel

menggunakan *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dengan kriteria tertentu. Kriteria responden dalam penelitian ini adalah mahasiswa STIEPARI yang sedang tinggal di rumah kos di kawasan Bawen pada saat penelitian dilakukan. Total sampel yang terlibat dalam penelitian ini sebanyak 46 responden, yang terdiri dari mahasiswa program studi Manajemen (84,8%) dan program studi Pariwisata (15,2%).

Penelitian dilaksanakan pada bulan April 2025 di kawasan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah. Lokasi penelitian dipilih karena kawasan Bawen merupakan area berkembang sebagai pusat pendidikan dengan karakteristik pasar rumah kos yang unik, berbeda dari kawasan perkotaan.

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuesioner terstruktur yang dirancang untuk mengukur tiga variabel utama, yaitu faktor finansial, faktor non-finansial, dan keputusan pemilihan rumah kos. Kuesioner menggunakan kombinasi skala pengukuran, yaitu skala interval atau rasio untuk pengukuran kuantitatif (seperti harga sewa bulanan, biaya tambahan, jarak ke kampus) dan skala Likert 1-5 untuk pengukuran sikap dan persepsi responden (1 = sangat rendah hingga 5 = sangat tinggi).

Variabel faktor finansial (X_1) diukur melalui indikator harga sewa bulanan, biaya tambahan, fleksibilitas sistem pembayaran, dan kesesuaian harga dengan fasilitas. Variabel faktor non-finansial (X_2) diukur melalui indikator fasilitas kamar (kamar mandi dalam, pendingin ruangan, WiFi, tempat parkir), lingkungan keamanan, jarak ke kampus, dan kedekatan dengan kebutuhan sehari-hari. Variabel keputusan pemilihan rumah kos (Y) diukur melalui tingkat kepuasan terhadap pilihan saat ini dan kemungkinan merekomendasikan rumah kos kepada orang lain.

Data dikumpulkan melalui penyebaran kuesioner secara langsung kepada responden yang memenuhi kriteria sampel. Sebelum pengisian kuesioner, responden diberikan penjelasan mengenai tujuan penelitian dan diminta persetujuan untuk berpartisipasi. Kuesioner yang telah diisi kemudian dikumpulkan dan dilakukan pemeriksaan kelengkapan data sebelum proses analisis.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda untuk menguji pengaruh faktor finansial (X_1) dan faktor non-finansial (X_2) terhadap keputusan pemilihan rumah kos (Y). Model persamaan regresi yang digunakan adalah: $Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \varepsilon$, di mana Y adalah keputusan pemilihan rumah kos, α adalah konstanta, β_1 dan β_2 adalah koefisien regresi, X_1 adalah faktor finansial, X_2 adalah faktor non-finansial, dan ε adalah error.

Sebelum melakukan analisis regresi, dilakukan pengujian validitas dan reliabilitas instrumen untuk memastikan kuesioner dapat mengukur variabel dengan tepat dan konsisten. Selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas untuk memastikan model regresi yang dihasilkan memenuhi asumsi analisis regresi linear.

Pengujian hipotesis dilakukan dengan uji t untuk menguji pengaruh parsial masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, dan uji F untuk menguji pengaruh simultan kedua variabel independen terhadap variabel dependen. Koefisien determinasi (R^2) dihitung untuk mengukur seberapa besar variasi dalam keputusan pemilihan rumah kos yang dapat dijelaskan oleh model. Untuk menentukan faktor mana yang lebih dominan, dilakukan perbandingan koefisien regresi terstandar (beta) dan analisis deskriptif terhadap penilaian langsung responden mengenai faktor yang paling berpengaruh dalam keputusan mereka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Demografi Responden

Penelitian ini melibatkan 46 responden yang merupakan mahasiswa STIEPARI yang tinggal di rumah kos di kawasan Bawen. Profil demografi responden sebagaimana disajikan

dalam Tabel 1 menunjukkan distribusi jenis kelamin yang relatif seimbang dengan 21 mahasiswa laki-laki (45,7%) dan 25 mahasiswa perempuan (54,3%). Mayoritas responden (58,7%) berada dalam kelompok usia 20-22 tahun, diikuti kelompok usia 23-25 tahun (26,1%) dan kelompok usia 17-19 tahun (15,2%). Sebagian besar responden berasal dari program studi Manajemen (84,8%) dan sisanya dari program studi Pariwisata (15,2%). Berdasarkan tingkat akademik, 32,6% responden berada di semester 1-2, 21,7% di semester 3-4, 23,9% di semester 5-6, 13,0% di semester 7-8, dan 8,7% telah melewati semester 8.

Tabel 1. Profil Demografi Responden

Karakteristik	Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Jenis Kelamin	Laki-laki	21	45,7
	Perempuan	25	54,3
Kelompok Usia	17-19 tahun	7	15,2
	20-22 tahun	27	58,7
	23-25 tahun	12	26,1
Program Studi	Manajemen	39	84,8
	Pariwisata	7	15,2
Tingkat Akademik	1-2 (Tahun pertama)	15	32,6
	3-4 (Tahun kedua)	10	21,7
	5-6 (Tahun ketiga)	11	23,9
	7-8 (Tahun keempat)	6	13,0
	> 8 Semester	4	8,7

Sumber: Data Primer, 2025

Karakteristik Rumah Kos

Data mengungkapkan karakteristik rumah kos yang beragam yang dipilih oleh responden, sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 2. Dari segi lama tinggal, 39,1% responden telah tinggal di rumah kos saat ini kurang dari 6 bulan, 19,6% selama 6-12 bulan, 17,4% selama 1-2 tahun, dan 23,9% lebih dari 2 tahun. Mengenai harga sewa, mayoritas (60,9%) membayar kurang dari Rp 500.000 per bulan, sementara 37,0% membayar antara Rp 500.000 hingga Rp 750.000, dan hanya 2,2% yang membayar antara Rp 750.000 hingga Rp 1.000.000. Distribusi harga ini mencerminkan pasar perumahan yang relatif terjangkau di kawasan Bawen dibandingkan dengan lokasi yang lebih perkotaan.

Terkait biaya tambahan bulanan di luar sewa, 39,1% responden menyatakan tidak ada biaya tambahan, 28,3% mengeluarkan kurang dari Rp 100.000, 21,7% mengeluarkan Rp 100.000 hingga Rp 200.000, 6,5% mengeluarkan Rp 200.000 hingga Rp 300.000, dan 4,3% mengeluarkan lebih dari Rp 400.000. Sebagian besar responden (82,6%) menggunakan sistem pembayaran bulanan, sedangkan 8,7% membayar per semester dan 8,7% membayar tahunan.

Tabel 2. Karakteristik Rumah Kos

Karakteristik	Kategori	Frekuensi	Persentase (%)
Lama Tinggal	< 6 bulan	18	39,1
	6-12 bulan	9	19,6
	1-2 tahun	8	17,4
	> 2 tahun	11	23,9
Harga Sewa Bulanan	< Rp 500.000	28	60,9
	Rp 500.000 - Rp 750.000	17	37,0
	Rp 750.000 - Rp 1.000.000	1	2,2
	> Rp 1.000.000	0	0,0
Biaya Tambahan Bulanan	Tidak ada biaya tambahan	18	39,1
	< Rp 100.000	13	28,3
	Rp 100.000 - Rp 200.000	10	21,7
	Rp 200.000 - Rp 300.000	3	6,5
	Rp 300.000 - Rp 400.000	0	0,0

	> Rp 400.000	2	4,3
Sistem Pembayaran	Bulanan	38	82,6
	Per semester	4	8,7
	Tahunan	4	8,7

Sumber: Data Primer, 2025

Statistik Deskriptif Faktor Finansial dan Non-Finansial

Tabel 3 menyajikan statistik deskriptif untuk faktor finansial dan non-finansial yang diteliti dalam studi ini. Di antara faktor finansial, pengaruh harga terhadap pengambilan keputusan menerima skor rata-rata tertinggi (3,57 dari 5), diikuti oleh kesesuaian harga dengan fasilitas (3,41). Untuk faktor non-finansial, kepentingan kamar mandi dalam mendapat skor tertinggi (4,15), diikuti oleh kepuasan keamanan (3,89) dan kepentingan jarak ke kampus (3,87).

Tabel 3. Statistik Deskriptif Faktor Finansial dan Non-Finansial

Variabel	Indikator	Rata-rata	Simpangan Baku
Faktor Finansial			
	Pengaruh harga pada keputusan	3,57	1,42
	Pengaruh biaya tambahan	3,02	1,47
	Pengaruh fleksibilitas pembayaran	2,89	1,38
	Kesesuaian harga-fasilitas	3,41	1,36
Faktor Non-Finansial			
	Kepentingan kamar mandi dalam	4,15	1,14
	Kepentingan AC	3,28	1,19
	Kepentingan WiFi	3,76	1,34
	Kepentingan tempat parkir	3,63	1,39
	Kepuasan keamanan	3,89	1,34
	Kepentingan jarak ke kampus	3,87	1,19
	Kedekatan kebutuhan sehari-hari	3,74	1,32
Keputusan Keseluruhan			
	Kepuasan pilihan saat ini	3,48	1,37
	Kemungkinan merekomendasikan	3,65	1,42

Catatan: Semua item diukur menggunakan skala Likert 5 poin (1=Sangat Rendah hingga 5=Sangat Tinggi)

Sumber: Data primer, 2025

Statistik deskriptif ini menunjukkan bahwa meskipun harga merupakan faktor finansial yang paling berpengaruh, kamar mandi dalam dan keamanan merupakan faktor non-finansial yang sangat dihargai. Simpangan baku yang relatif tinggi (berkisar dari 1,14 hingga 1,47) menunjukkan variabilitas yang cukup besar dalam penilaian responden, mencerminkan preferensi dan prioritas individu yang beragam.

Hasil Analisis Regresi

Analisis regresi berganda yang disajikan dalam Tabel 4 menunjukkan bahwa baik faktor finansial maupun non-finansial memiliki hubungan positif yang signifikan dengan keputusan pemilihan rumah kos. Model memiliki nilai R^2 sebesar 0,552, yang menunjukkan bahwa kedua variabel independen menjelaskan 55,2% dari varians dalam keputusan pemilihan.

Tabel 4. Hasil Analisis Regresi Berganda

Variabel	Koefisien Tidak Terstandar		Koefisien Terstandar	Nilai t	Signifikansi
	B	Std. Error			
Konstanta	0,842	0,437		1,927	0,061
Faktor Finansial (X_1)	0,423	0,094	0,527	4,489	0,000*
Faktor Non-Finansial (X_2)	0,297	0,118	0,296	2,518	0,016**

Sumber: Data diolah, 2025

$$R = 0,743$$

$$R^2 = 0,552$$

$$R^2 \text{ Disesuaikan} = 0,530$$

$$F\text{-statistik} = 26,441$$

$$\text{Sig. } F = 0,000^*$$

Catatan: *Signifikan pada tingkat 0,01; **Signifikan pada tingkat 0,05

Variabel Dependen: Keputusan Pemilihan Rumah Kos (Y)

Faktor finansial ($\beta = 0,527$, $p < 0,01$) memiliki pengaruh yang lebih kuat terhadap keputusan pemilihan rumah kos dibandingkan faktor non-finansial ($\beta = 0,296$, $p < 0,05$), mendukung Hipotesis 1 dan Hipotesis 2, serta mengkonfirmasi Hipotesis 3 bahwa faktor finansial memiliki pengaruh yang lebih dominan. Nilai F-statistik (26,441, $p < 0,01$) menunjukkan bahwa model regresi secara keseluruhan signifikan secara statistik.

Analisis Perbandingan Faktor Finansial dan Non-Finansial

Untuk lebih mengeksplorasi kepentingan relatif faktor finansial versus non-finansial, responden secara langsung diminta untuk menilai kelompok faktor mana yang lebih berpengaruh dalam pengambilan keputusan mereka. Sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 5, 54,4% menyatakan bahwa faktor finansial lebih berpengaruh (34,8% jauh lebih berpengaruh, 19,6% sedikit lebih berpengaruh), 32,6% menganggap keduanya sama-sama berpengaruh, dan hanya 13,0% memandang faktor non-finansial sebagai lebih penting.

Tabel 5. Analisis Perbandingan Faktor Finansial dan Non-Finansial

Penilaian Faktor Dominan	Frekuensi	Persentase (%)
Faktor finansial jauh lebih berpengaruh	16	34,8
Faktor finansial sedikit lebih berpengaruh	9	19,6
Kedua faktor sama-sama berpengaruh	15	32,6
Faktor non-finansial sedikit lebih berpengaruh	4	8,7
Faktor non-finansial jauh lebih berpengaruh	2	4,3
Total	46	100,0
Faktor Tunggal Paling Berpengaruh	Frekuensi	Persentase (%)
Harga sewa	18	39,1
Biaya tambahan	4	8,7
Sistem pembayaran	2	4,3
Fasilitas kamar	4	8,7
Keamanan	5	10,9
Jarak ke kampus	11	23,9
Kebersihan	2	4,3
Total	46	100,0

Sumber: Data primer, 2025

Ketika diminta untuk mengidentifikasi faktor tunggal yang paling berpengaruh dalam pemilihan rumah kos mereka, harga sewa paling sering disebutkan (39,1%), diikuti oleh jarak ke kampus (23,9%) dan keamanan (10,9%). Hal ini semakin menegaskan dominasi pertimbangan finansial, sambil menyoroti faktor non-finansial penting yang memainkan peran sekunder dalam proses pengambilan keputusan.

Pembahasan

Temuan penelitian ini memberikan beberapa wawasan penting mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan rumah kos di kalangan mahasiswa STIEPARI di kawasan Bawen. Baik faktor finansial maupun non-finansial berpengaruh signifikan terhadap keputusan tersebut, meskipun pertimbangan finansial muncul sebagai faktor yang lebih

dominan dalam konteks spesifik ini. Analisis regresi menunjukkan bahwa faktor finansial memberikan pengaruh yang lebih kuat ($\beta = 0,527$, $p < 0,01$) terhadap keputusan pemilihan rumah kos dibandingkan faktor non-finansial ($\beta = 0,296$, $p < 0,05$). Temuan ini semakin diperkuat oleh penilaian langsung responden, dengan 54,4% menyatakan bahwa faktor finansial lebih berpengaruh dalam pengambilan keputusan mereka.

Dominasi faktor finansial dalam penelitian ini sejalan dengan Amoah dkk. (2024), yang melaporkan bahwa 74% responden menyatakan harga merupakan pertimbangan krusial karena keterbatasan anggaran bulanan. Demikian pula, Paruntu dkk. (2021) mengidentifikasi lokasi dan harga sebagai faktor paling dominan dalam keputusan tempat tinggal mahasiswa. Hal ini menunjukkan pola yang konsisten di mana kendala ekonomi secara signifikan membentuk pilihan tempat tinggal mahasiswa, khususnya di wilayah pendidikan yang sedang berkembang seperti Bawen.

Data mengungkapkan pola menarik tentang bagaimana mahasiswa menyeimbangkan keterbatasan finansial dengan keinginan mereka akan kondisi hidup yang nyaman. Meskipun faktor finansial mendominasi pengambilan keputusan, aspek non-finansial tertentu tetap sangat dihargai, menciptakan pertukaran yang kompleks. Sebagai contoh, kamar mandi dalam menerima peringkat kepentingan tertinggi (4,15 dari 5) di antara semua indikator fasilitas, jauh lebih tinggi dari pendingin ruangan (3,28). Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa memprioritaskan kenyamanan dasar tertentu sambil menganggap yang lain sebagai kemewahan, mencerminkan temuan Al Hanif dkk. (2023) bahwa setiap penambahan fasilitas meningkatkan harga sewa sebesar 18,8%. Ristanti dkk. (2023) juga menunjukkan bahwa fasilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap minat mahasiswa dalam memilih rumah kos, menekankan pentingnya fasilitas dasar yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa.

Proporsi responden yang tinggi (60,9%) yang tinggal di rumah kos dengan sewa bulanan di bawah Rp 500.000 menunjukkan preferensi umum untuk keterjangkauan, bahkan jika ini berarti mengorbankan fasilitas tertentu. Namun, pentingnya yang ditempatkan pada kamar mandi dalam, keamanan, dan kedekatan dengan kampus menunjukkan bahwa mahasiswa tidak bersedia berkompromi pada fitur yang mereka anggap esensial. Data biaya tambahan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa 39,1% responden tidak memiliki biaya tambahan, sementara sisanya mengeluarkan biaya tambahan yang bervariasi. Halawa dan Rahayu (2024) mencatat bahwa pemilik rumah kos menghadapi tantangan terkait biaya pemeliharaan fasilitas dan ketidakpastian pendapatan, serta menemukan bahwa peningkatan fleksibilitas pembayaran merupakan salah satu strategi yang diterapkan untuk mengatasi tantangan finansial. Temuan ini menjelaskan mengapa sistem pembayaran bulanan mendominasi (82,6%) dalam penelitian ini, karena memberikan fleksibilitas bagi mahasiswa dengan pendapatan atau dukungan finansial yang tidak teratur dari keluarga.

Temuan ini memiliki implikasi praktis bagi penyedia rumah kos di kawasan Bawen, menunjukkan bahwa memprioritaskan harga yang kompetitif sambil mempertahankan fasilitas esensial tertentu mungkin lebih efektif daripada berinvestasi dalam fitur premium. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa jarak ke kampus merupakan faktor non-finansial yang paling penting, dengan 23,9% responden mengidentifikasinya sebagai faktor tunggal paling berpengaruh setelah harga sewa. Hal ini sejalan dengan temuan Yunisvita dkk. (2018) yang mengidentifikasi bahwa persepsi lokasi merupakan variabel paling menentukan dalam keputusan tempat tinggal mahasiswa.

Keamanan juga muncul sebagai pertimbangan penting, dengan 10,9% responden mengidentifikasinya sebagai faktor paling berpengaruh dan skor kepuasan keamanan yang tinggi (3,89 dari 5). Nazaha dkk. (2024) menemukan bahwa faktor lingkungan memiliki pengaruh signifikan terhadap harga sewa kos di Yogyakarta, sementara faktor keamanan tidak menunjukkan pengaruh signifikan pada harga. Namun dalam konteks penelitian ini, keamanan tetap menjadi pertimbangan penting bagi mahasiswa meskipun mungkin tidak secara langsung

mempengaruhi harga sewa. Patridina dkk. (2023) memperkuat temuan ini dengan mencatat bahwa 98% responden perempuan dan 84% responden laki-laki lebih memilih rumah kos homogen berdasarkan jenis kelamin untuk alasan keamanan, budaya, agama, dan kenyamanan.

Kepentingan faktor lingkungan dalam konteks pendidikan juga diperkuat oleh Simorangkir dkk. (2022) yang menemukan bahwa meskipun fasilitas kampus tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan pemilihan universitas secara individual, lingkungan kampus memiliki dampak positif yang signifikan terhadap keputusan mahasiswa untuk mendaftar di institusi tertentu. Penelitian mereka menunjukkan bahwa ketika digabungkan, fasilitas dan lingkungan bersama-sama menyumbang 41,4% variasi dalam keputusan pemilihan universitas mahasiswa. Hal ini menunjukkan bahwa lingkungan fisik dan sosial di sekitar tempat tinggal dan belajar mahasiswa memainkan peran penting dalam pilihan pendidikan mereka, yang juga berlaku dalam konteks pemilihan rumah kos.

Temuan bahwa faktor finansial lebih dominan dalam konteks mahasiswa STIEPARI di Bawen dapat mencerminkan tekanan ekonomi khusus yang dihadapi mahasiswa di institusi pendidikan tinggi swasta di wilayah suburban. Berbeda dengan penelitian Ningrum (2017) yang menemukan faktor lingkungan sebagai yang paling berpengaruh, atau Rahayu dan Hartiningtyas (2022) yang menemukan harga tidak berpengaruh signifikan, penelitian ini menunjukkan bahwa konteks geografis dan demografis spesifik dapat mengubah kepentingan relatif berbagai faktor dalam pengambilan keputusan tempat tinggal mahasiswa.

Model regresi menjelaskan 55,2% varians dalam keputusan pemilihan rumah kos, menunjukkan bahwa masih ada faktor lain yang tidak terukur dalam penelitian ini yang juga mempengaruhi keputusan mahasiswa. Faktor-faktor tersebut mungkin termasuk rekomendasi dari teman, ketersediaan kamar pada waktu tertentu, hubungan dengan pemilik kos, atau faktor personal lainnya yang perlu dieksplorasi dalam penelitian selanjutnya.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengkaji pengaruh faktor finansial dan faktor non-finansial terhadap keputusan pemilihan rumah kos di kalangan mahasiswa STIEPARI di kawasan Bawen, Kabupaten Semarang. Hasil penelitian mengkonfirmasi bahwa kedua kelompok faktor, yaitu faktor finansial yang mencakup harga sewa, biaya tambahan, dan fleksibilitas sistem pembayaran, serta faktor non-finansial yang mencakup fasilitas kamar, lingkungan keamanan, dan jarak ke kampus, berpengaruh signifikan terhadap keputusan pemilihan rumah kos mahasiswa. Namun demikian, pertimbangan finansial menunjukkan pengaruh yang lebih dominan dibandingkan faktor non-finansial.

Analisis regresi berganda menunjukkan hubungan yang lebih kuat antara faktor finansial dengan keputusan pemilihan ($\beta = 0,423$) dibandingkan dengan faktor non-finansial ($\beta = 0,297$). Temuan ini diperkuat oleh penilaian langsung responden, di mana 54,4% menyatakan bahwa faktor finansial lebih berpengaruh dalam pengambilan keputusan mereka, sementara hanya 13,0% yang menganggap faktor non-finansial lebih penting. Di antara faktor-faktor spesifik yang diteliti, harga sewa muncul sebagai aspek yang paling berpengaruh, diidentifikasi oleh 39,1% responden sebagai pertimbangan utama mereka. Jarak ke kampus dan fitur keamanan juga menunjukkan kepentingan yang signifikan, meskipun sekunder terhadap kekhawatiran finansial.

Temuan penelitian ini memberikan kontribusi pada pemahaman preferensi tempat tinggal mahasiswa di wilayah pendidikan yang sedang berkembang seperti Bawen dan menyoroti tekanan ekonomi yang dihadapi mahasiswa di institusi pendidikan tinggi swasta. Model penelitian yang dikembangkan mampu menjelaskan 55,2% variasi dalam keputusan pemilihan rumah kos, menunjukkan bahwa faktor finansial dan non-finansial secara bersama-sama merupakan prediktor yang cukup kuat dalam keputusan pemilihan tempat tinggal mahasiswa.

Implikasi praktis dari penelitian ini meluas kepada penyedia rumah kos yang sebaiknya memprioritaskan harga yang kompetitif sambil mempertahankan fasilitas esensial seperti kamar mandi dalam, fitur keamanan dasar, dan akses internet yang handal. Bagi institusi pendidikan seperti STIEPARI, hasil penelitian ini dapat menjadi dasar untuk mengembangkan kemitraan dengan penyedia rumah kos dalam menegosiasikan tarif yang menguntungkan bagi mahasiswa atau memperluas program subsidi perumahan. Pembuat kebijakan di wilayah pendidikan yang sedang berkembang sebaiknya fokus pada peningkatan infrastruktur transportasi dan penetapan kerangka regulasi yang memastikan standar kualitas minimum sambil menjaga biaya tetap wajar, yang pada akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan mahasiswa dan mendukung pertumbuhan pusat pendidikan di wilayah suburban.

Penelitian mendatang dapat mengkaji bagaimana preferensi tempat tinggal berevolusi seiring dengan perkembangan wilayah seperti Bawen sebagai pusat pendidikan yang lebih matang. Studi komparatif lintas wilayah dan jenis institusi pendidikan yang berbeda juga dapat memberikan wawasan yang lebih luas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan tempat tinggal mahasiswa di Indonesia. Selain itu, penelitian kualitatif dapat memperdalam pemahaman tentang proses pengambilan keputusan dan pertimbangan yang dilakukan mahasiswa ketika memilih rumah kos, khususnya dalam memahami faktor-faktor lain di luar model yang telah diuji dalam penelitian ini.

REFERENSI

- Adriantama, T., & Brianorman, Y. (2021). SISTEM PENDUKUNG KEPUTUSAN DALAM SELEKSI TEMPAT TINGGAL (KOST) MAHASISWA DENGAN METODE SIMPLE ADDITIVE WEIGHTING (SAW). *Jurnal Digital Teknologi Informasi*, 4(1), 7. <https://doi.org/10.32502/digital.v4i1.2645>
- Al Hanif, F. I., Hartarto, R. B., & Hajar, I. (2023). The Effect of Campus Existence on Boarding House Rental Prices: A Case Study of Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. *Journal of Economics Research and Social Sciences*, 7(2), 231–239. <https://doi.org/10.18196/jerss.v7i2.19225>
- Amilia, S., & Iriyani, I. (2019). Pengaruh Lokasi, Harga dan Fasilitas terhadap Keputusan Sewa Kamar Kost Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra. *Jurnal Manajemen dan Keuangan*, 8(3), 267–280. <https://doi.org/10.33059/jmk.v8i3.2328>
- Amoah, C., Bamfo-Agyei, E., & Simpeh, F. (2024). Student Accommodation Selection Factors: The Perspective of Tertiary Students in Public Universities in Ghana. *Journal of Real Estate Literature*, 33(1), 40–60. <https://doi.org/10.1080/09277544.2024.2426320>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (5th Edition)*. SAGE Publications, Inc.
- Fitriyani, R. N. (2025). PENGARUH HARGA, KUALITAS LAYANAN, LOKASI DAN ATMOSPHERE TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA DALAM MEMILIH KOS PERSPEKTIF ISLAM (Studi Kasus pada Mahasiswa di Purwokerto) [Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto]. <https://repository.uinsaizu.ac.id/28977/>
- Halawa, L., & Rahayu, E. (2024). ANALISIS TANTANGAN FINANSIAL DAN STRATEGI PEMBIAYAAN DALAM PENGELOLAAN USAHA KOS-KOSAN DI DESA KARANGJATI, KABUPATEN SEMARANG. *Oikos: Jurnal Kajian Pendidikan Ekonomi dan Ilmu Ekonomi*, 8(0), 37–48. <https://journal.unpas.ac.id/index.php/oikos/article/view/15170>
- Ilmi, N., Mahmud, M., Sudirman, S., Bumulo, F., Ardiansyah, A., & Damiti, F. (2024). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Jasa Rumah Kos Cokroaminoto. *Journal of Economic and Business Education*, 2(3), 234–242. <https://doi.org/10.37479/jebe.v2i3.25725>
- Nazaha, F. A., Amalia, V., Putri, D. R., & Violita, V. (2024). Pengaruh Faktor Keamanan,

- Lingkungan, dan Aturan terhadap Harga Sewa Kos Di Yogyakarta. *JEMeS - Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial*, 7(1), 76–85. <https://doi.org/10.56071/jemes.v7i1.779>
- Ningrum, P. (2017). *FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MAHASISWA MEMILIH RUMAH KOST DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi terhadap Mahasiswa Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung)* [Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung]. <https://repository.radenintan.ac.id/1343/>
- Novianti, Y., & Sukardi, S. (2024). The Impact of Price and Location on Consumer Decision-Making: An Economic Perspective on Boarding House in Pontianak. *International Journal of Economics Development Research*, 5(5), 4335–4344. <https://doi.org/https://doi.org/10.37385/ijedr.v5i5.6627>
- Ompusunggu, V. M., Munthe, R. G., Purba, M., & Sembiring, W. A. (2022). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality. *Jurnal Mahkota Bisnis (Makbis)*, 1(2), 69–75. <https://doi.org/10.59929/mm.v1i2.14>
- Paruntu, J. G., Hatidja, D., & Langi, Y. A. . (2021). Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Indekos dengan Analisis Faktor. *Jurnal Ilmiah Sains*, 21(2), 119–123. <https://doi.org/10.35799/jis.v21i2.28868>
- Patridina, E. P. B. G. G., Pribadi, F., Wijaya, R., & Stiawan, A. (2023). Boarding Place Selection Priority and Preference. *Proceedings of the International Joint Conference on Arts and Humanities 2023 (IJCAH 2023)*, 2023(Ijcah), 1831–1839. https://doi.org/10.2991/978-2-38476-152-4_185
- Rahayu, W. P., & Hartiningtyas, L. (2022). PENGARUH LOKASI, HARGA, FASILITAS, DAN KENYAMANAN TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA MBS DALAM MENYEWA KAMAR KOST. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 620–631. <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i3.265>
- Rasoanaivo, R. G., & Zaraté, P. (2023). Students' accommodation allocation: A Multicriteria Decision Support System. *SADIO Electronic Journal of Informatics and Operations Research*, 22(3), 15–27. <https://doi.org/10.24215/15146774e014>
- Ristanti, N. R., Simanjorang, E. F. S., & Limbong, C. H. (2023). Analysis of The Factors Affecting The Interest of Overseas Students In Choosing a Boarding House. *Munaddhomah: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, 4(4), 845–854. <https://doi.org/10.31538/munaddhomah.v4i4.442>
- Simorangkir, D. B. P., Sihombing, S., & Simatupang, L. F. (2022). PENGARUH SARANA PRASARANA DAN LINGKUNGAN KAMPUS TERHADAP PENGAMBILAN KEPUTUSAN MAHASISWA MEMILIH KULIAH DI UNIVERSITAS HKBP NOMENSEN PEMATANGSIATAR TAHUN AJARAN 2018/2019. *Jurnal Pendidikan Indonesia: Teori, Penelitian, dan Inovasi*, 3(4), 187–192. <https://doi.org/10.59818/jpi.v3i4.377>
- Sumarni, M., & Wahyuni, S. (2021). Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah IAIN Langsa). *Jurnal Mahasiswa Akuntansi Samudra (Jmas)*, 2(3), 230–240. <https://ejurnalunsam.id/index.php/jmas/article/view/3822>
- Yunisvita, Y., Imelda, I., Bachri, F., Adnan, N., & Yuliana, S. (2018). Probability Selection of Dormitory House for Students. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 8(5), 294–299. <https://www.econjournals.com/index.php/ijefi/article/view/6934>