



Analisis Faktor-Faktor Penentu dalam Pemilihan Hunian Kos oleh Mahasiswa: Studi Kuantitatif Deskriptif Berbasis Survei Kuesioner

Kurniawati Dwi Hapsari¹, Elvina Ersha Aulya², Amanda Reza Putri Lestari³

¹Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Negeri Semarang, Jawa Tengah

Correspondence: kurniawatidwihapsari_28@students.unnes.ac.id

Article Info	ABSTRAK
Article history: Received May 15th, 2026 Revised June 22th, 2026 Accepted Aug 08th, 2026 Kata Kunci: pemilihan hunian, mahasiswa, kos, fasilitas	Kebutuhan akan hunian sementara menjadi salah satu persoalan mendesak yang dihadapi mahasiswa perantau karena berkaitan dengan keamanan, kenyamanan, dan keberlangsungan akademik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang memengaruhi mahasiswa dalam pemilihan tempat kos. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan penyebaran kuesioner pada 40 responden mahasiswa dari berbagai Universitas di Indonesia. Instrumen penelitian menggunakan skala likert 1–5 untuk mengukur tingkat prioritas faktor yang memengaruhi dalam menentukan tempat kos. Dari 11 faktor-faktor pemilihan tempat kos, diperoleh hasil: Faktor keamanan dan fasilitas memperoleh nilai rata-rata tertinggi yaitu 4,8. Faktor lain yang memperoleh nilai tinggi yaitu kebersihan (4,7), jenis kos (4,6), harga sewa dan kenyamanan memperoleh skor sama (4,5), akses transportasi (4,4), jarak kos ke minimarket atau warung (4,3), dan jarak kos ke kampus (4,2). Faktor dengan nilai terendah yaitu peraturan kos (3,7) dan iuran bulanan (3,9). Dalam hasil penelitian ini disimpulkan bahwa mahasiswa tidak hanya mempertimbangkan faktor ekonomi saja, tetapi juga dari segi keamanan, fasilitas, kenyamanan, dan kesesuaian dengan lingkungan sekitar.
Article Info	ABSTRACT
Article history: Received May 15th, 2026 Revised June 22th, 2026 Accepted Aug 08th, 2026 Keyword: housing selection, university students, boarding house, facilities	<i>The need for temporary housing is a pressing issue for students living away from home because it is related to security, comfort, and academic continuity. This study aims to analyze the factors that influence students in choosing a boarding house. This study employed a quantitative descriptive method, distributing questionnaires to 40 student respondents from various universities in Indonesia. The research instrument used a Likert scale of 1–5 to measure the priority level of factors that influence in determining a boarding house. Of the 11 factors in choosing a boarding house, the results obtained: Security and facilities factors obtained the highest average score of 4.8. Other factors that received high scores were cleanliness (4.7), type of boarding house (4.6), rental price and comfort obtained the same score (4.5), transportation access (4.4), distance from the boarding house to minimarkets or stalls (4.3), and distance from the boarding house to campus (4.2). The factors with the lowest scores were boarding house regulations (3.7) and monthly fees (3.9). The results of this study can be said that students do not only consider economic factors, but also in terms of security, facilities, comfort, and suitability with the surrounding environment.</i>

PENDAHULUAN

Perpindahan dari jenjang pendidikan menengah ke perguruan tinggi merupakan fase transisi kritis yang dialami oleh sebagian besar generasi muda di Indonesia. Bagi mahasiswa yang berasal dari luar kota tempat perguruan tinggi berada, kebutuhan akan tempat tinggal sementara atau indekos menjadi salah satu kebutuhan paling mendesak. Secara sosiologis, fase ini melibatkan proses adaptasi di mana dituntut melepaskan ketergantungan pada

lingkungan keluarga menuju hidup dengan kemandirian. Dalam konteks ini, tempat kos tidak dapat dipandang hanya sekedar lokasi untuk beristirahat semata, melainkan juga merupakan lingkungan sosial, psikologis, dan akademik yang secara langsung berpengaruh terhadap produktivitas, kesehatan, dan kesejahteraan mahasiswa selama menempuh studi (Khan et al., 2020). Dengan meningkatnya jumlah mahasiswa yang merantau setiap tahunnya yang didorong oleh ekspansi jaringan perguruan tinggi dan kebijakan program penerimaan mahasiswa baru yang semakin terbuka, permintaan akan kebutuhan indekos semakin meningkat. Fenomena ini menciptakan pasar jasa properti indekos yang kompetitif terutama di kawasan yang berdekatan dengan lokasi perguruan tinggi. Namun, ditengah pertumbuhan penyedia jasa yang masif, sering kali terjadi kesenjangan antara fasilitas yang ditawarkan dengan kebutuhan aktual dan preferensi mahasiswa. Ketidaksesuaian pemilihan tempat kos sering menjadi pemicu hambatan akademik yang signifikan, mulai dari gangguan konsentrasi hingga penurunan motivasi belajar. Dengan demikian, maka pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam pemilihan tempat kos menjadi semakin relevan dan mendesak untuk dikaji.

Sejumlah penelitian terdahulu telah berupaya mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi proses pengambilan keputusan mahasiswa terkait dengan pemilihan tempat kos. Rahadjeng, (2021) dalam kajiannya mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan mahasiswa putra memilih tempat kos di daerah Depok dengan menggunakan metode TOPSIS (*Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution*). Dengan metode TOPSIS tersebut memberikan kerangka matematis untuk menentukan alternatif hunian yang paling mendekati solusi ideal berdasarkan pembobotan kriteria yang diinginkan oleh responden (fasilitas, biaya, keamanan, kenyamanan, kebersihan, dan jarak). Hal ini menunjukkan bahwa keputusan mahasiswa tidak didasarkan pada variabel tunggal, melainkan merupakan hasil dari berbagai pertimbangan.

Sugianto et al. (2016) juga melakukan penelitian terkait faktor-faktor dalam pemilihan tempat kos dengan mengombinasikan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dan *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS). Metode AHP merupakan salah satu teknik pengambilan keputusan multikriteria yang digunakan untuk memecahkan masalah kompleks dan tidak terstruktur menjadi komponen-komponen variabel. Komponen tersebut kemudian disusun ke dalam suatu struktur hierarki untuk memperjelas permasalahan yang dihadapi, lalu membangun urutan prioritas melalui analisis perbandingan berpasangan berdasarkan penilaian pembuat keputusan.

Dalam penelitian lain Fitriyani, (2025) menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan tempat kos dalam perspektif Islam bahwa *atmosphere* menjadi pertimbangan utama dalam memilih kos. Hal tersebut mencakup tampilan luar kos yang menarik, kondisi kos yang nyaman, penempatan fasilitas yang tepat (dapur, tempat parkir, dan kamar mandi), serta kos yang memiliki teras dapat memudahkan (menaruh sepatu, helm, dan lain sebagainya). *Atmosphere* dalam perspektif Islam sebagaimana hadis riwayat muslim, yakni “Sesungguhnya Allah itu Maha Indah dan Mencintai Keindahan”.

Meskipun berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji kecenderungan dalam pemilihan tempat kos melalui metode pengambilan keputusan tertentu seperti *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS), *Analytical Hierarchy Process* (AHP), maupun fokus pada aspek estetika serta nilai keagamaan (*atmosphere*), kajian menyeluruh melalui pendekatan kuantitatif deskriptif dalam konteks saat ini masih sangat terbatas. Penelitian ini bermaksud untuk mengisi celah tersebut dengan melakukan kuantifikasi terhadap tingkat kepentingan berbagai variabel penentu yang meliputi biaya sewa,

lokasi geografis, jaminan keamanan, serta kemudahan akses transportasi. Seluruh analisis didasarkan pada data numerik yang diperoleh secara langsung dari responden mahasiswa untuk memberikan gambaran yang lebih objektif dan luas. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengidentifikasi faktor-faktor yang dipersepsikan penting oleh mahasiswa dalam pemilihan kos; (2) menentukan faktor yang menjadi pertimbangan utama; dan (3) memberikan gambaran deskriptif mengenai pola pertimbangan mahasiswa secara keseluruhan. Signifikansi penelitian ini tidak hanya terletak pada kontribusinya terhadap literatur akademik tentang perilaku konsumen mahasiswa, tetapi juga pada implikasi praktisnya bagi pengelola dan pemilik kos dalam meningkatkan standar kualitas hunian mahasiswa, tidak hanya berorientasi pada keuntungan finansial, tetapi juga pada penciptaan lingkungan yang kondusif dan nyaman bagi mahasiswa.

METODE PENELITIAN

Desain Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Menurut Sugiyono dalam (Syafitri, 2023), metode deskriptif merupakan salah satu metode penelitian untuk mengeksplorasi dan atau memotret situasi sosial yang akan diteliti secara menyeluruh, luas dan mendalam. Penelitian deskriptif bertujuan untuk melukiskan secara sistematis fakta atau karakteristik populasi tertentu atau bidang tertentu secara faktual dan cermat. Selain itu, pendekatan kuantitatif dipilih agar dapat mengukur dan menganalisis variabel yang memengaruhi keputusan mahasiswa tentang tempat kos melalui pengumpulan data numerik. Penelitian ini juga bersifat *cross-sectional*, yaitu setiap subjek penelitian hanya diamati satu kali melalui pengisian kuesioner, sehingga data yang diperoleh menggambarkan pendapat responden pada saat kuesioner diisi (Pramesti, 2019).

Data dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh secara langsung dari responden melalui penyebaran kuesioner. Pengumpulan data dilakukan pada tanggal 3 April 2026 sampai dengan 5 April 2026 secara *online* menggunakan *Google Form*, sehingga penelitian ini tidak terikat dalam satu lokasi saja. Dalam pelaksanaannya, peneliti tetap memperhatikan etika penelitian dengan cara menjelaskan penelitian kepada responden sebelum mereka mengisi kuesioner. Peneliti juga memberikan kebebasan kepada responden untuk mengisi kuesioner secara sukarela, sehingga pengisian kuesioner dilakukan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Selain itu, pengisian kuesioner bersifat anonim sehingga responden tidak perlu mencantumkan identitas pribadi, tetapi responden tetap diminta untuk mencantumkan nama universitas dan juga program studi yang ditempuh. Informasi tersebut tidak untuk mengidentifikasi individu, melainkan hanya sebagai keperluan kepentingan dalam analisis penelitian. Dengan demikian, kerahasiaan data responden tetap terjaga dan diharapkan responden dapat menjawab dengan jujur saat mengisi kuesioner.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode survei dengan menggunakan kuesioner dalam bentuk *Google Form* dan disebarikan secara *online* kepada mahasiswa yang pernah atau sedang tinggal di tempat kos. Penggunaan *Google Form* ini memudahkan proses pengumpulan data secara cepat dan praktis, memungkinkan responden mengisi kuesioner kapan saja dan dari mana saja, serta jawaban tercatat secara otomatis. Kuesioner ini berisi pertanyaan mengenai faktor-faktor pemilihan tempat kos, seperti harga sewa, lokasi, keamanan, fasilitas, kebersihan, kenyamanan, akses transportasi dan

sebagainya. Pengukuran dalam penelitian ini menggunakan skala likert dengan lima pilihan jawaban, yaitu: 1 (sangat tidak penting), 2 (tidak penting), 3 (netral), 4 (penting), dan 5 (sangat penting).

Analisis Data

Data yang telah terkumpul kemudian dirapikan dan dikelompokkan sesuai dengan masing-masing faktor yang menjadi fokus penelitian. Proses ini dilakukan dengan teliti agar tidak ada data yang terlewat atau salah masuk kelompok. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan perhitungan rata-rata atau *mean* untuk mengetahui tingkat kepentingan pada mahasiswa untuk masing-masing faktor. Setelah itu, hasil analisis disajikan dalam bentuk tabel dan dijelaskan secara deskriptif agar mudah dipahami. Dengan tahapan penelitian tersebut, diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai preferensi mahasiswa dalam memilih tempat kos. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi penyedia kos untuk menyediakan hunian yang lebih nyaman, aman dan sesuai dengan kebutuhan mahasiswa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Responden didominasi oleh kelompok perempuan, yaitu sebanyak 29 orang (72%), sedangkan responden laki-laki berjumlah 11 orang (28%). Responden berasal dari berbagai perguruan tinggi, dengan proporsi terbesar merupakan mahasiswa Universitas Negeri Semarang (UNNES) yaitu sebanyak 22 orang (55%). Selanjutnya disusul oleh mahasiswa Politeknik Negeri Semarang (POLINES) sebanyak 5 orang (12%), Universitas Sebelas Maret (UNS) sebanyak 4 orang (10%), Universitas Diponegoro (UNDIP) sebanyak 3 orang (8%), serta instansi lainnya sebanyak 6 orang (15%).

Tabel 1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Kategori	Jumlah	Persentase
1	Perempuan	29	72%
2	Laki-Laki	11	28%

Tabel 2 Karakteristik Responden Berdasarkan Asal Instansi

No	Kategori	Jumlah	Persentase
1	UNNES	22	55%
2	UNDIP	3	8%
3	POLINES	5	12%
4	UNS	4	10%
5	Lainnya	6	15%

Faktor yang paling dominan dan menjadi pertimbangan utama mahasiswa dalam memilih kos adalah keamanan lingkungan dan fasilitas (wifi, listrik, air, dll) yang sama-sama memperoleh skor tertinggi sebesar 4,8. Hal ini mengindikasikan bahwa jaminan rasa aman serta kecukupan fasilitas penunjang kehidupan sehari-hari dan aktivitas akademik merupakan kebutuhan fundamental yang tidak dapat ditawar. Selain itu, faktor kebersihan berada di urutan berikutnya dengan skor 4,7, diikuti oleh jenis kos (putra, putri, campur) dengan skor

4,6. Faktor harga sewa dan kenyamanan mencatatkan skor rata-rata sebesar 4,5. Ini menunjukkan bahwa pertimbangan finansial dan kesesuaian anggaran tetap menjadi aspek utama bagi mahasiswa. Selanjutnya, kemudahan mobilitas harian juga memegang peranan penting, yang ditunjukkan oleh skor untuk akses transportasi (4,4), jarak kos ke minimarket atau warung (4,3), serta jarak kos ke kampus (4,2). Kedekatan lokasi terhadap sarana pemenuhan kebutuhan pokok dan fasilitas pendidikan secara langsung memengaruhi efisiensi waktu dan biaya operasional mahasiswa.

Tabel 3 Rata-Rata Skor Faktor Pemilihan Tempat Kos

No	Variabel	Rata-Rata Skor
1	Harga sewa	4,5
2	Jarak kos ke kampus	4,2
3	Keamanan lingkungan	4,8
4	Fasilitas (wifi, listrik, air, dll)	4,8
5	Kebersihan	4,7
6	Peraturan kos	3,7
7	Kenyamanan	4,5
8	Ada atau tidak ada iuran bulanan	3,9
9	Akses transportasi	4,4
10	Jarak kos ke minimarket atau warung	4,3
11	Jenis kos (putra, putri, campur)	4,6

Pembahasan

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan, baik yang bersifat ekonomis maupun psikologis. Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian ini, sebagian besar faktor memiliki nilai rata-rata skor di atas 4 yang artinya dianggap penting oleh responden. Namun, terdapat perbedaan tingkat kepentingan yang menimbulkan adanya prioritas tertentu dalam memilih tempat kos.

Mahasiswa tidak hanya mempertimbangkan satu faktor, tetapi mengevaluasi secara menyeluruh terhadap faktor-faktor tersebut. Dalam konteks ini tempat kos dipandang sebagai “produk jasa” yang memiliki berbagai faktor di dalamnya yang nantinya akan menjadi dasar mahasiswa sebelum menentukan pilihan.

Keamanan lingkungan, berdasarkan hasil penelitian keamanan lingkungan menjadi faktor paling penting dengan rata-rata skor 4,8 dalam pengambilan keputusan pemilihan tempat kos. Bagi mahasiswa rantau, kebutuhan akan keamanan menjadi sangat penting karena harus hidup mandiri di lingkungan baru yang jauh dari keluarga. Kondisi lingkungan yang tidak aman dapat menyebabkan kecemasan, ketidaknyamanan, dan dapat mengganggu konsentrasi belajar. Maka dari itu, mahasiswa akan memilih tempat kos yang berada di lingkungan yang aman. Hal ini berkaitan dengan teori Maslow dalam (Susetio et al., 2023) yang menyatakan bahwa kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*) berada pada tingkatan kedua setelah kebutuhan fisiologis.

Fasilitas, faktor fasilitas memperoleh skor yang seimbang dengan dengan keamanan dengan rata-rata skor 4,8 yang merupakan faktor penting bagi mahasiswa dalam menentukan tempat kos. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa sangat memerhatikan kelengkapan fasilitas dalam memilih tempat kos. Fasilitas seperti listrik, air, wifi menjadi kebutuhan dasar.

Menurut teori Maslow dalam (Bari & Hidayat, 2022), fasilitas dapat dikaitkan dengan kebutuhan fisiologis atau kebutuhan dasar yang mana berada di tingkatan pertama seperti tempat tinggal dan air. Dalam konteks modern, fasilitas seperti wifi dianggap sebagai kebutuhan dasar terutama untuk mahasiswa yang aktivitas akademiknya bergantung pada teknologi. Tempat kos dengan fasilitas yang lengkap dan memadai akan memberikan kenyamanan dan kepuasan bagi penghuninya.

Kebersihan, berdasarkan hasil penelitian kebersihan menjadi faktor terpenting Kedua dalam memilih tempat kos dengan rata-rata skor 4,7. Lingkungan yang bersih dan rapi dapat menciptakan kenyamanan bagi penghuninya sehingga betah untuk tinggal di kos tersebut. Kebersihan juga berkaitan dengan kesehatan, lingkungan yang bersih dapat mencegah berbagai penyakit sehingga menambah rasa aman dan nyaman bagi penghuni. Hal ini sejalan dengan teori Maslow dalam (Bari & Hidayat, 2022) mengenai hierarki kebutuhan, di mana kebersihan dapat dikaitkan dengan kebutuhan fisiologis dan rasa aman. Lingkungan yang bersih juga mendukung terpenuhinya kebutuhan dasar seperti kesehatan dan tempat tinggal yang layak, sekaligus memberikan rasa aman dari ancaman penyakit. Lingkungan yang nyaman dapat menjadi motivasi bagi mahasiswa untuk menetap lebih lama.

Jenis kos, dari hasil penelitian jenis kos memperoleh skor rata-rata sebesar 4,6 yang menunjukkan bahwa faktor ini termasuk penting dalam pemilihan tempat kos. Hal ini dapat dikaitkan dengan teori Maslow dalam (Bari dan Hidayat, 2022) mengenai hierarki kebutuhan akan rasa aman. Dalam konteks ini, pilihan terhadap jenis kos tertentu dapat memberi rasa aman terutama bagi mahasiswa perempuan yang sebagian besar akan memilih kos khusus putri karena dianggap lebih teratur dan minim risiko gangguan. Selain itu pemilihan kriteria jenis kos juga dapat dikaitkan dengan norma sosial dan budaya. Hal ini sejalan dengan pendapat Kotler dan Keller dalam (Umpusinga et al., 2025) yaitu perilaku konsumen tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh faktor sosial, psikologis, budaya, serta situasional yang membentuk pandangan dan preferensi konsumen terhadap produk tertentu.

Selain empat faktor yang telah disebutkan sebelumnya, harga sewa memperoleh skor rata-rata sebesar 4,5 yang menunjukkan bahwa mahasiswa tetap mempertimbangkan dari aspek ekonomi. Dalam konteks ini, mahasiswa cenderung melakukan evaluasi terhadap perbandingan antara harga sewa dan fasilitas yang diberikan. Tempat kos dengan harga tinggi tidak menutup kemungkinan untuk dapat dipilih apabila menawarkan fasilitas, kenyamanan, dan keamanan yang baik. Sebaliknya, tempat kos dengan harga murah juga tidak menutup kemungkinan untuk tidak dipilih apabila fasilitas yang ditawarkan kurang memadai. Dalam hal ini didapati bahwa mahasiswa cenderung bersedia mengalokasikan anggaran lebih tinggi apabila tempat kos tersebut menjamin keamanan yang ketat dan fasilitas yang lengkap. Hal ini sejalan dengan konsep *value for money* yang dikemukakan oleh Setyaningsih et al., (2025) bahwa konsumen tidak hanya mempertimbangkan harga, tetapi juga manfaat yang diperoleh. Dengan kata lain, mahasiswa mempresentasikan biaya sewa sebagai bentuk investasi untuk mendukung kualitas hidup mereka, di mana keputusan akhirnya sangat ditentukan oleh integrasi antara harga, mutu fasilitas, dan jaminan keamanan.

Berdasarkan hasil penelitian, faktor kenyamanan juga memperoleh nilai rata-rata sebesar 4,5 sama dengan faktor harga sewa. Hal ini menunjukkan bahwa kenyamanan menjadi salah satu faktor yang cukup tinggi dan sangat dipertimbangkan oleh mahasiswa dalam memilih tempat kos. Dalam hal ini, kenyamanan yang dimaksud tidak hanya dari kondisi kamar, tetapi juga suasana lingkungan kos, sirkulasi udara yang baik, lingkungan yang tidak bising, serta kondisi yang mendukung untuk istirahat ataupun belajar. Selain itu,

kenyamanan lingkungan juga berkaitan dengan teori *behavior setting* yang dikemukakan oleh Barker (1968). Teori ini menjelaskan bahwa lingkungan tempat tinggal seseorang dapat memengaruhi perilaku serta aktivitas yang dilakukan sehari-hari. Lingkungan kos yang terlalu ramai, panas, sempit, atau sering menimbulkan kebisingan dapat menyebabkan mahasiswa menjadi kurang nyaman, sulit berkonsentrasi saat belajar maupun beristirahat, serta membuat mahasiswa mudah lelah. Sebaliknya, lingkungan kos yang tenang, bersih, dan nyaman cenderung membuat mahasiswa lebih fokus dalam belajar, merasa lebih tenang, serta lebih nyaman menjalani aktivitas sehari-hari.

Akses kemudahan transportasi menunjukkan peran yang cukup penting dengan nilai rata-rata sebesar 4,4. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa mempertimbangkan kemudahan mobilitas dalam menjalani aktivitas sehari-hari dalam memilih tempat kos. Kemudahan akses transportasi, seperti tersedianya transportasi umum, kondisi jalan yang baik, serta lokasi kos yang mudah diakses oleh kendaraan, dapat membantu mahasiswa menghemat waktu dan tenaga dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari. Selain itu, akses transportasi yang mudah dapat memberikan fleksibilitas bagi mahasiswa untuk menjalankan berbagai kegiatan di luar kampus tanpa mengalami kesulitan seperti berbelanja kebutuhan sehari-hari, mengikuti kegiatan sosial, mencari tempat makan, maupun melakukan perjalanan pulang ke daerah asal. Dengan adanya akses transportasi yang baik, mahasiswa dapat lebih mudah mengatur waktu, mengurangi risiko keterlambatan, dan meminimalkan hambatan dalam aktivitas akademik maupun aktivitas nonakademik. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Dermawan dalam (Rozaq, 2019), sarana dan prasarana transportasi penting keberadaannya sebagai penghubung wilayah, antarpulau, antardaerah hingga antardesa.

Faktor jarak kos ke minimarket atau warung memperoleh rata-rata sebesar 4,3. Hal ini menunjukkan kedekatan dengan lokasi dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari menjadi pertimbangan tambahan ketika memilih tempat kos. Jarak yang dekat antara kos dengan minimarket atau warung akan mempermudah mahasiswa dalam membeli barang-barang tanpa perlu menghabiskan banyak waktu dan tenaga. Mahasiswa juga merasa lebih praktis dan diuntungkan ketika jarak antara kos ke minimarket atau warung lebih dekat, terutama bagi mahasiswa yang memiliki jadwal padat, sehingga mahasiswa akan merasa nyaman selama tinggal di kos. Selain itu, kedekatan kos dengan minimarket atau warung dapat membuat mahasiswa lebih tenang, terutama mahasiswa rantau yang tinggal jauh dari keluarga. Saat membutuhkan makanan, obat, atau keperluan lainnya secara mendadak, maka tidak perlu pergi jauh-jauh sehingga mereka merasa lebih aman dan nyaman selama tinggal di kos. Mahasiswa saat ini juga cenderung memilih tempat kos yang praktis dan mempermudah dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Kos yang berada dekat dengan warung makan, minimarket, *laundry*, maupun fasilitas umum lainnya biasanya lebih diminati karena dapat membantu dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan lebih mudah dan cepat. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa juga memperhatikan lingkungan sekitar kos yang dapat mendukung kenyamanan dan kelancaran aktivitas selama menjalani perkuliahan.

Jarak Kos ke Kampus, berdasarkan hasil penelitian jarak kos ke kampus memperoleh nilai rata-rata sebesar 4,2. Hal ini menunjukkan bahwa jarak kos ke kampus merupakan aspek yang cukup penting dalam pemilihan tempat tinggal bagi mahasiswa. Jarak yang tidak terlalu jauh dari kampus dianggap dapat memudahkan mahasiswa dalam menjalankan kegiatan perkuliahan, seperti datang ke kelas tepat waktu dan hal ini dapat mengurangi biaya serta waktu perjalanan. Jarak antara kos dengan kampus yang dekat dapat membantu mahasiswa mengurangi rasa lelah akibat perjalanan yang terlalu jauh, sehingga dapat lebih fokus dan produktif dalam menjalani kegiatan belajar. Akan tetapi, dalam praktiknya mahasiswa tidak selalu mengutamakan jarak sebagai pertimbangan utama. Adanya akses transportasi umum

yang memadai dan mahasiswa yang memiliki kendaraan pribadi membuat mereka tetap dapat menjangkau kampus meskipun lokasi kos tidak terlalu dekat, sehingga jarak bukan lagi menjadi faktor utama. Oleh karena itu, mahasiswa cenderung memperhatikan aspek lain seperti biaya sewa, fasilitas yang tersedia, dan kenyamanan saat memilih tempat kos.

Iuran Bulanan, berdasarkan hasil penelitian pada faktor ada atau tidaknya iuran bulanan memperoleh nilai rata-rata sebesar 3,9. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa masih memperhatikan adanya iuran bulanan, meskipun bukan menjadi faktor utama dalam memilih tempat kos. Dalam hal ini mahasiswa cenderung tetap mempertimbangkan, terutama pada besarnya biaya dan manfaat yang akan didapat. Selama iuran tersebut masih wajar dan sesuai dengan fasilitas yang didapat, umumnya mahasiswa tidak terlalu keberatan. Hal ini sejalan dengan teori *value for money* yang menjelaskan bahwa seseorang tidak hanya mempertimbangkan besar kecilnya biaya yang dikeluarkan, tetapi juga manfaat yang diperoleh dari biaya tersebut (Erawan et al., 2019).

Peraturan kos, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, memperoleh skor rata-rata paling rendah di antara faktor-faktor lain yaitu sebesar 3,7. Hal ini menunjukkan bahwa faktor peraturan kos tidak menjadi prioritas bagi para responden yang artinya mereka tidak masalah dengan peraturan yang ada dan bersedia mengikutinya. Dalam hal ini peraturan kos hanya sebagai atribut tambahan, mahasiswa cenderung toleran terhadap peraturan selama kebutuhan dasar atau utama terpenuhi. Selain itu, hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa mahasiswa lebih fokus pada manfaat utama yang diperoleh dari tempat kos dibandingkan aturan yang diterapkan. Dalam teori perilaku konsumen dijelaskan bahwa konsumen cenderung lebih memprioritaskan hal-hal yang dapat memenuhi kebutuhan dan memberikan manfaat secara langsung (Kotler & Keller, 2016). Dalam penelitian ini, mahasiswa lebih memperhatikan apakah tempat kos aman, nyaman, dan memiliki fasilitas yang memadai dibandingkan aturan yang diterapkan. Namun, bukan berarti peraturan kos tidak penting sama sekali. Peraturan tetap memiliki fungsi dalam menciptakan lingkungan kos yang tertib dan nyaman, aturan yang jelas dapat membantu mengurangi konflik antar penghuni kos dan menjaga kenyamanan bersama.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan tempat kos pada mahasiswa, dapat disimpulkan bahwa keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos dipengaruhi beberapa faktor yang bersifat ekonomis maupun psikologis. Faktor yang paling dominan atau memperoleh skor rata-rata tertinggi yaitu keamanan lingkungan dan fasilitas. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa memprioritaskan rasa aman dan fasilitas yang memadai untuk aktivitas sehari-hari. Faktor paling dominan kedua yaitu faktor kebersihan, hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa juga mengutamakan kebersihan tempat kos karena lingkungan yang bersih mendukung lingkungan yang sehat. Harga sewa dan kenyamanan menjadi faktor dengan nilai rata-rata yang cukup tinggi yaitu 4,5 yang menunjukkan bahwa harga sewa bukan menjadi pertimbangan utama, mahasiswa lebih memperhatikan keseimbangan antara harga dan kualitas. Sedangkan kenyamanan

menjadi faktor yang cukup penting dalam pertimbangan mahasiswa karena kenyamanan yang baik dapat membuat mahasiswa lebih betah dan fokus menjalani kehidupan. Akses transportasi mendapat skor rata-rata sebesar 4,4 yang berarti menjadi pertimbangan cukup penting bagi mahasiswa terutama yang membawa kendaraan pribadi karena penting untuk mobilitas sehari-hari. Jarak kos ke minimarket atau warung juga menjadi pertimbangan dalam memilih kos karena memudahkan mahasiswa untuk memperoleh kebutuhan sehari-hari. Jarak kos ke kampus memperoleh skor rata-rata 4,2 di mana sebagian besar memprioritaskan jarak yang dekat dengan kampus terutama bagi mahasiswa yang tidak membawa kendaraan pribadi sehingga lebih mudah untuk ke kampus. Iuran bulanan mendapat skor rata-rata 3,9 yang artinya mahasiswa cukup mempertimbangkan adanya iuran bulanan atau tidak terutama pada besarnya biaya dan manfaat yang didapat, tetapi umumnya mahasiswa tidak terlalu keberatan. Peraturan kos memperoleh skor rata-rata paling rendah yaitu 3,7 yang menunjukkan bahwa mahasiswa cenderung tidak mempermasalahkan peraturan yang berlaku di kos selama kebutuhan utamanya terpenuhi.

REFERENSI

- Bari, A., & Hidayat, R. (2022). Teori hirarki kebutuhan Maslow terhadap keputusan pembelian merek gadget. *Motivasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 7(1), 9–14. <https://doi.org/10.32502/mti.v7i1.4303>
- Barker, R. G. (1968). *Ecological psychology: Concepts and methods for studying the environment of human behavior*. Stanford University Press. <https://archive.org/details/ecologicalpsycho0000bark/page/n9/mode/2up>
- Erawan, P. A., Santosa, M. S. W. A., Budiarta, D. K. B., & Wahyudi, P. T. A. (2019). Peranan Value For Money Untuk Mengukur Kinerja Pemerintahan Kabupaten Buleleng. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika*, 8(3), 187–192. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJA/article/view/20010>
- 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)* [Skripsi, Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto]. Repositori UIN SAIZU.
- Khan, F. R., Alshekili, N., AlBadi, A., & AlKhanbashi, H. (2020). Exploring the Impact of Hostel Life of Students on Academic Performance: Sohar University – a case study, *International Journal of Research in Entrepreneurship & Business Studies*, 1(1), 1–14. <https://doi.org/10.47259/IJREBS.111>
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management (15th Global Edition)*. Pearson Education Limited. <https://dspace.vnbrims.org/items/0c7f6bb2-d512-42bb-ba5a-784329214f18>
- Pramesti, A. R. (2019). *Gambaran Peran Ibu Dalam Membimbing Menyikat Gigi Pada Anak TK Dharma Wanita Kandangan* [Karya Tulis Ilmiah, Politeknik Kesehatan Yogyakarta]. Repository Poltekkes Kemenkes Yogyakarta. <https://eprints.poltekkesjogja.ac.id/1512/1/KTI%20LENGKAP.pdf>
- Rahadjeng, I. R. (2021). Analisis Pemilihan Kost Ideal Khusus Putra dengan Pemeringkatan Menggunakan Metode Topsis. *Jurnal Teknologi Informasi*. 5(2), 122–126. <https://media.neliti.com/media/publications/495106-none-57d3233c.pdf>

- Rahayu, D. (2023). *Peran Organizational Citizenship Behavior (OCB) Dalam Memediasi Hubungan Antara Kepemimpinan Yang Melayani Dan Kreativitas Karyawan* [Skripsi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi PGRI Dewantara Jombang]. Repository ITEBIS PGRI Dewantara Jombang.
<https://repository.itebisdewantara.ac.id/4004/6/16.%20BAB%20III.pdf>
- Rozaq, D. A. (2019). Pengaruh Moda Transportasi terhadap Perekonomian Masyarakat Spasial di Gunung Gambir, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember. *Jurnal Geografi Gea*, 19(2), 88–92. <https://doi.org/10.17509/GEA.V19I2.17769>
- Setyaningsih, S., Faisal, N. Z., Lucahya, A., Janah, N., Najwa, N., & Mubarok, H. (2025). Hubungan antara persepsi harga dan keputusan pembelian konsumen di Kopi Tuku: Studi akuntansi konsumen. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, 3(2), 111–127. <https://doi.org/10.61132/jepi.v3i2.1338>
- Sugianto, H., Yulianti, & Anra, H. (2016). Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Tempat Kost Khusus Mahasiswa dengan Metode AHP dan TOPSIS Berbasis Web (Studi Kasus : Kota Pontianak). *Jurnal Sistem dan Teknologi Informasi*. 1(1). 1–6. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/justin/article/view/13192/11942>
- Susetio, P. J. O., Fadlillah, T. N., & Kurniawan, E. D. (2023). Hierarki kebutuhan Maslow pada tokoh Naoko dalam novel Norwegian wood karya Haruki Murakami. *Jurnal Bahasa Indonesia*, 1(2), 28–35.
- Syafitri, R. (2023). *Analisis Perhitungan Harga Pokok Produksi Dan Harga Jual Dengan Metode Job Order Costing Pada UMKM Pangestu Production Di Grogol Tahun 2022* [Skripsi, Universitas Nusantara PGRI Kediri]. Repository Universitas Nusantara PGRI Kediri.
https://repository.unpkediri.ac.id/11740/9/RAMA_62201_19102010068_0730036503_0708048501_03.pdf
- Umpusinga, H. A., Mukaromah, F., Mufidah, L. I., & Lestari, R. (2025). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Konsumen dalam Pembelian Produk. *Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(1), 285–295. <https://doi.org/10.63822/833cgq03>