



Analisis Faktor Penentu dalam Pemilihan Indekos Mahasiswa di Surabaya (Studi dengan Pendekatan Mixed-Method)

Yunia Dwie Nurcahyanie^{1, a)}, Prihono^{2, b)}

^{1,2} Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas PGRI Adi Buana Surabaya
Jalan Ngagel Dadi III-3B/37, Surabaya, Indonesia, 60234

Author Emails

a) corresponding author: yuniadwie@unipasby.ac.id

b) prihono@unipasby.ac.id

Abstract. *This study examines the factors influencing students' decisions in selecting boarding houses in Surabaya, an increasingly critical issue as demand for student housing rises post-pandemic. A mixed-method approach was employed, beginning with open-ended questionnaires to identify broad preferences, followed by closed-ended questionnaires to rank key factors. Factor analysis using SPSS revealed three dominant factors: security and environment (33.79%), location and price (22.19%), and facilities (20.47%). Among these, security and environment emerged as the most influential, underscoring the importance of safety and a clean, comfortable setting. Location and price ranked second, with students favoring affordable boarding houses near campuses and essential services. Facilities, including high-speed internet and clean sanitation, also significantly impacted decisions. These findings offer practical insights for boarding house owners to prioritize safety measures, enhance cleanliness, and improve facilities to attract students. While the results align with existing literature on housing preferences, this study is limited by its sample size and focus on Surabaya, which may not generalize to other contexts. Future research could explore additional factors such as parking availability or shared amenities and extend the analysis to other cities for comparative insights. This research contributes to understanding student housing preferences and offers actionable recommendations for managing boarding houses in urban educational hubs.*

Keywords: *Student Housing, Decision Factors, Mixed-Method Analysis, Factor Analysis*

1. Pendahuluan

Surabaya, sebagai salah satu kota pendidikan terbesar di Indonesia, menarik ribuan mahasiswa setiap tahunnya. Sebagian besar mahasiswa ini berasal dari luar kota, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal sementara, seperti indekos, menjadi aspek penting dalam pengalaman akademik mereka. Indekos tidak hanya menjadi tempat tinggal tetapi juga berperan dalam mendukung kenyamanan, produktivitas, dan kesejahteraan mahasiswa selama masa studi mereka. Hal ini menjadikan keputusan untuk memilih indekos yang tepat sebagai salah satu langkah strategis bagi mahasiswa.

Citation format: Nurcahyanie, Y.D., & Prihono, P. (2024). Analisis Faktor Penentu dalam Pemilihan Indekos Mahasiswa di Surabaya: Studi dengan Pendekatan Mixed-Method. *Jurnal Sains dan Aplikasi Keilmuan Teknik Industri (SAKTI)*, 4(2), 87-92. <https://doi.org/10.33479/sakti.v4i2.93>

Namun, proses memilih indekos sering kali menjadi tantangan. Dengan banyaknya variasi harga, fasilitas, lokasi, dan kondisi lingkungan, mahasiswa sering merasa bingung menentukan pilihan terbaik. Faktor-faktor seperti keamanan, aksesibilitas, kenyamanan lingkungan, dan biaya menjadi pertimbangan utama yang memengaruhi keputusan mereka. Menurut [Mandasari \(2015\)](#), [Reza et al. \(2023\)](#), mahasiswa cenderung memprioritaskan lokasi yang dekat dengan kampus, harga sewa yang terjangkau, dan fasilitas yang memadai. Sementara itu, [Hajar et al. \(2012\)](#), [Maulidah \(2014\)](#), [Basamalah et al. \(2019\)](#) menambahkan bahwa rekomendasi dari teman atau keluarga juga menjadi salah satu faktor signifikan dalam pemilihan indekos.

Lebih jauh, studi oleh [Paruntu et al. \(2021\)](#) menemukan bahwa keamanan menjadi faktor utama dalam pemilihan tempat tinggal mahasiswa, terutama di daerah perkotaan yang memiliki tingkat mobilitas tinggi. Selain itu, penelitian oleh [Muchlis \(2016\)](#), [Ningrum \(2017\)](#) mengungkapkan bahwa fasilitas seperti internet cepat dan sanitasi yang baik secara langsung memengaruhi kepuasan mahasiswa terhadap indekos mereka. Studi ini menegaskan pentingnya pendekatan berbasis kebutuhan mahasiswa dalam pengelolaan akomodasi.

Di sisi lain, literatur tentang preferensi mahasiswa di Surabaya masih sangat terbatas. Sementara kota ini terus berkembang sebagai pusat pendidikan tinggi, penelitian lokal yang menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan indekos mahasiswa belum banyak dilakukan. Studi ini berupaya untuk menjawab kesenjangan tersebut dengan menggunakan metode *mixed-method* untuk memberikan pemahaman yang lebih holistik.

Pendekatan yang digunakan dalam studi ini dimulai dengan eksplorasi preferensi mahasiswa melalui kuesioner terbuka, diikuti oleh analisis faktor untuk menentukan prioritas utama dalam pengambilan keputusan. Analisis ini tidak hanya mengidentifikasi faktor-faktor penting seperti keamanan, fasilitas, dan lokasi, tetapi juga mengeksplorasi hubungan antara variabel-variabel tersebut.

Oleh karena itu, tujuan utama dari studi ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor utama yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih indekos di Surabaya. Hasil studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi pengusaha indekos untuk meningkatkan daya tarik akomodasi mereka serta memperkaya literatur lokal terkait preferensi mahasiswa dalam konteks akomodasi di kota pendidikan.

2. Metode

Penelitian ini dilakukan di Surabaya, dengan memilih sampel mahasiswa dari dua perguruan tinggi yang berbeda di Surabaya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *mixed-method* dengan memberikan pertanyaan terbuka pada kuesioner pilot dan hasil analisis pilot tersebut menjadi kerangka kuesioner untuk penelitian tahap selanjutnya ([Creswell, 2018](#)).

Data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer. Data diperoleh dari hasil penyebaran kuesioner. Kuesioner dilakukan dalam dua tahap untuk dapat melihat gambaran umum preferensi secara lebih luas. Kuesioner terbuka dilakukan untuk mendapatkan sebanyak-banyaknya aspek preferensi tanpa adanya intervensi ide dari peneliti. Sementara, kuesioner tahap dua dilakukan dalam bentuk peringkatan dan dilakukan dalam rangka mencari faktor kunci dari preferensi-preferensi tersebut. Penelitian ini bersifat eksplanatori dengan mencoba mencari penjelasan lebih lanjut dari hubungan antara preferensi dengan tipe hunian di kalangan mahasiswa ([Kumar, 2012](#)). Penelitian ini menggunakan pendekatan *grounded theory* untuk memperoleh sebuah hasil interpretasi yang berasal dari pandangan responden ([Creswell, 2018](#)). Di mana pada pendekatan ini tidak dimulai dengan teori. Teori berkembang selama proses penelitian dan dihasilkan dari interaksi terus-menerus antara analisis data, pengumpulan data, dan teori yang dihasilkan. Variabel penelitian yang dihasilkan berasal dari kuesioner yang sudah

disebarkan dan diambil dari 5 faktor dimensi yang dipertimbangkan yang kemudian dijabarkan menjadi 11 variabel, di mana disajikan pada Tabel 1 berikut:

Tabel 1 Variabel Penelitian

Dimensi Faktor	Item Pernyataan	Variabel
Lokasi	Indekos dekat dengan kampus	X ₁
	Indekos yang jauh dari kampus	X ₂
	Indekos dekat dengan akses yang diperlukan (misalnya fotokopi, warung makan, laundry, mini market)	X ₃
	Jarak dari indekos ke kampus terjangkau dengan menggunakan kendaraan/ berjalan kaki	X ₄
Keamanan	Tempat kos aman dari pencurian	X ₅
Lingkungan	Tempat kos yang nyaman dengan lingkungan yang bersih	X ₆
Harga	Harga sewa terjangkau sesuai dengan anggaran yang dimiliki	X ₇
	Harga sewa indekos yang jauh dari kampus cenderung murah dibandingkan dengan indekos yang dekat dengan kampus	X ₈
Fasilitas	Tersedianya perlengkapan kamar indekos seperti lemari pakaian, tempat tidur, dan lain-lain	X ₉
	Tersedianya fasilitas indekos seperti akses internet yang cepat	X ₁₀
	Tempat MCK (mandi, cuci, kakus) yang bersih	X ₁₁

Selanjutnya dilakukan analisis faktor menggunakan aplikasi SPSS. Langkah awal untuk melakukan analisis faktor adalah dengan menguji validitas dan reliabilitas kuesioner untuk mengetahui apakah data kuesioner yang ada sudah sesuai atau tidak. Pengujian dilakukan untuk mengetahui apakah data kuesioner yang ada tersebut valid dan reliable. Sedangkan pemeriksaan kelayakan data diolah dengan menggunakan analisis faktor yaitu dengan metode *Barlett test of sphericity* serta pengukuran MSA (*Measure of Sampling Adequacy*) dan melihat nilai KMO (*Keiser-Meyem Olkin*).

3. Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini menggunakan data hasil kuesioner dengan respondennya merupakan mahasiswa dari dua perguruan tinggi yang berbeda di Surabaya. Untuk mendapatkan data tentang keputusan mahasiswa dalam memilih indekost, langkah awal yang dilakukan adalah dengan menguji validitas dan reliabilitas kuesioner. Uji yang dilakukan menyatakan bahwa kuesioner valid dan reliable dan selanjutnya dilakukan analisis faktor.

Tabel 2 KMO dan Barlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin	Measur of Sampling Adequacy	0.541
Barlett's Test of Sphericity	Approv. Chi-Square	19.505
	df	10
	Sig.	0.034

Diperoleh hasil uji KMO yang diperoleh sebesar 0.541 yang berarti data cukup untuk dilakukan analisis faktor. Demikian pula pada uji Bartlett nilai sig sebesar 0,034 yang mengindikasikan bahwa korelasi variabel penelitian signifikan.

Tabel 3 Anit-Image Matrices

Correlation	Lokasi	Keamanan	Lingkungan	Harga	Fasilitas
Lokasi	0.522 ^a	-0.085	0.041	-0.277	-0.145

Keamanan	-0.085	0.557 ^a	-0.431	-0.041	-0.146
Lingkungan	0.041	-0.431	0.543 ^a	-0.157	-0.022
Harga	-0.277	-0.041	-0.157	0.535 ^a	0.120
Fasilitas	-0.145	-0.146	-0.022	0.120	0.512 ^a

Measurement System Analysis (MSA) berfungsi untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan adalah valid, maka system pengukurannya juga harus valid. Dengan MSA ini diharapkan kegiatan pengukuran yang akan dilakukan mencerminkan tingkat mutu yang sebenarnya. Nilai MSA pada penelitian ini terletak pada diagonal *Anti-Image Correlations* yang ditandai dengan "a". Pada penelitian ini tidak terdapat variabel yang nilai MSA kurang dari 0,5. Maka penelitian dapat dilanjutkan karena semua variabel memiliki nilai MSA $\geq 0,5$.

Tahap selanjutnya pada analisis faktor adalah *Communalities*. *Communalities* proporsi varian variabel yang dapat dijelaskan oleh faktor. Semakin besar nilai Komunalitasnya, maka semakin besar pula hubungan variabel dengan faktor.

Tabel 4 *Communalities*

	Initial	Extraction
Lokasi	1.000	0.773
Keamanan	1.000	0.708
Lingkungan	1.000	0.753
Harga	1.000	0.731
Fasilitas	1.000	0.858

Diketahui pada hasil *Communalities Extraction* diketahui semua faktor mempunyai nilai $> 0,5$, artinya hubungan antara variabel dengan faktor relatif besar. Sedangkan *Communalities Initial* menggambarkan estimasi varian setiap variabel berdasarkan faktor yang terbentuk. Pada tabel *Communalities* bahwa *Communalities Initial* semua faktor bernilai satu yang artinya varian variabel tersebut dapat dijelaskan oleh faktor-faktor yang terbentuk. Pada hasil yang diperoleh, variabel yang digunakan memperoleh faktor yang baik. Hal ini dikarenakan faktor dapat mewakili keberagaman variabel yang digunakan, hal ini ditandai dengan tingginya hubungan antara variabel dan faktor.

Berdasarkan tabel *Communalities* menunjukkan seberapa besar sebuah variabel dapat menjelaskan faktor-faktor tersebut. Nilai variabel Fasilitas sebesar 0.858 sehingga variabel fasilitas menjelaskan 85,8% faktor pemilihan indekos. Begitu pula dengan variabel lainnya, dimana semuanya $>50\%$, maka dapat disimpulkan bahwa variabel fasilitas, lokasi, keamanan, lingkungan, harga dapat menjelaskan faktor-faktor dalam memilih kos.

Tabel 5 *Total Variance Explained*

Component	Initial Eigenvalues		
	Total	% of Variance	Cumulative %
1	1.690	33.793	33.793
2	1.109	22.189	55.982
3	1.023	20.469	76.452
4	0.651	13.028	89.480
5	0.526	10.520	100.000

Untuk mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih indekos, yaitu dengan melihat nilai eigen. Nilai eigen ≥ 1 dapat menjelaskan variabel dengan baik sehingga diikutsertakan dalam pembentukan variabel. Berdasarkan Tabel 5 diperoleh 3 komponen yang nilai eigennya lebih besar sama dengan satu (≥ 1). Ketiga komponen

ini secara berturut-turut diperoleh nilai variansi yaitu: 33.793%, 22.189%, 20.469%, dengan jumlah nilai persentase kumulatif sebesar 76.452% dinilai telah cukup, maka faktor yang dibuat cukup tiga seperti yang terlihat pada kolom *Cumulative %*.

Digunakan rotasi faktor untuk mempermudah interpretasi dalam menentukan item-item apa saja yang masuk dalam suatu faktor. Rotasi faktor yang digunakan dalam penelitian ini adalah rotasi promax yaitu metode rotasi oblique dengan asumsi bahwa faktor-faktornya berkorelasi. Nilai *factor loading* yang digunakan adalah lebih besar dari 0.75 sesuai jumlah sampel yang digunakan yaitu 50.

Tabel 6 *Rotated Component Matrix*

	Component		
	1	2	3
Lokasi		0.820	
Keamanan	0.814		
Lingkungan	0.864		
Harga		0.766	
Fasilitas			0.918

Berdasarkan Tabel 6, dapat ditentukan item mana yang berkorelasi kuat dengan faktor-faktor yang ada. Faktor pertama terdiri dari X_5, X_6 . Faktor kedua terdiri dari variabel $X_1, X_2, X_3, X_4, X_7, X_8$. Faktor ketiga terdiri dari variabel X_9, X_{10}, X_{11} . Langkah selanjutnya yaitu dengan interpretasi hasil analisis faktor.

Tabel 7 Interpretasi faktor

Faktor	Item Pernyataan	Variabel
Keamanan dan Lingkungan	Tempat kos aman dari pencurian	X_5
	Tempat kos yang nyaman dengan lingkungan yang bersih	X_6
Lokasi dan Harga	Indekos dekat dengan kampus	X_1
	Indekos yang jauh dari kampus	X_2
	Indekos dekat dengan akses yang diperlukan (misalnya fotokopi, warung makan, laundry, mini market)	X_3
	Jarak dari indekos ke kampus terjangkau dengan menggunakan kendaraan/ berjalan kaki	X_4
Fasilitas	Harga sewa terjangkau sesuai dengan anggaran yang dimiliki	X_7
	Harga sewa indekos yang jauh dari kampus cenderung murah dibandingkan dengan indekos yang dekat dengan kampus	X_8
	Tersedianya perlengkapan kamar indekos seperti lemari pakaian, tempat tidur, dan lain-lain	X_9
	Tersedianya fasilitas indekos seperti akses internet yang cepat	X_{10}
	Tempat MCK (mandi, cuci, kakus) yang bersih	X_{11}

Tabel 7 menunjukkan ada 3 faktor keputusan mahasiswa dalam memilih indekos, yang dapat mewakili 11 variabel yang dianalisis. Penamaan faktor-faktornya didasarkan pada variabel-variabel yang dominan. Faktor pertama dinamakan faktor keamanan dan lingkungan. Faktor ini merupakan faktor yang paling mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih indekos. Faktor kedua yaitu lokasi dan harga, dan faktor ketiga yaitu fasilitas. Sebagaimana sesuai dengan tabel 6, sesuai dengan klasifikasi tiap komponen (kolom 1, kolom 2, dan kolom 3).

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat tiga faktor yang menjadi keputusan mahasiswa dalam memilih indekos yaitu faktor pertama adalah faktor keamanan dan lingkungan dengan nilai eigen sebesar 1.690% dan varian sebesar 33.793%. Faktor kedua adalah faktor lokasi dan harga dengan nilai eigen sebesar 1.109% dan varian sebesar 22.189%. Serta faktor ketiga adalah faktor fasilitas dengan nilai eigen sebesar 1.023% dan varian sebesar 20.649%. Dengan demikian pengusaha indekos bisa mengusahakan dengan mengedepankan faktor keamanannya dan lingkungan yang nyaman dan bersih. Dan untuk penelitian selanjutnya perlu adanya penelitian lanjutan tentang ketersediaan lahan parkir, mengingat indekos yang dikembangkan adalah untuk mahasiswa yang kebanyakan membawa kendaraan roda 2, terlebih yang membawa kendaraan roda 4.

Daftar Pustaka

- Basamalah, S., Widyastuti, R. W., Savira, N. K., & Widodo, E. (2019). Analisis faktor persepsi mahasiswa statistika Universitas Islam Indonesia dalam memilih kos. *Simposium Nasional Ilmiah*, 1(1), 543-550. <https://doi.org/10.30998/simponi.v0i0.441>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications, Inc.
- Hajar, S., Susilawati, M., & Nilakusmawati, D. P. E. (2012). Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kost. *e-Journal Matematika*, 1(1), 25-31.
- Kumar, A. (2012). Using phenomenological research methods in qualitative health research. *International Journal of Human Sciences*, 9(2), 790-804.
- Mandasari, D. A. (2015). Analisis sosio-spasial kost yang memengaruhi preferensi kost mahasiswa di lingkungan kampus UMS [Tugas akhir, Fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta].
- Maulidah, M. S. (2014). Faktor-faktor yang dipertimbangkan mahasiswa dalam memilih kos [Skripsi, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur].
- Muchlis, A. F., & Kusuma, H. E. (2016). Persepsi kriteria kenyamanan rumah tinggal. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016*, D, 105-110.
- Ningrum, P. (2017). Faktor-faktor yang memengaruhi keputusan mahasiswa memilih rumah kost dalam perspektif ekonomi Islam (Studi terhadap mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung) [Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung].
- Paruntu, J., Hatidja, D., & Langi, Y. A. R. (2021). Keputusan mahasiswa dalam memilih indekos dengan analisis faktor. *Jurnal Ilmiah Sains*, 21(2), 119-123. <https://doi.org/10.35799/jis.v21i2.28868>
- Reza, M., Ariyani, L., Sarwandianto, A., & Barkah, J. (2023). Sistem pendukung keputusan pemilihan rumah kost menggunakan metode Simple Additive Weighting (SAW). *Jurnal JTik (Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi)*, 7(4), 745-754. <https://doi.org/10.35870/jtik.v7i4.1950>

