

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS
DI WILAYAH SURABAYA TIMUR**

TESIS

OLEH :

**ANTONIO JOSE CASTRO DA CUNHA, ST.
NIM : 8112407.013**



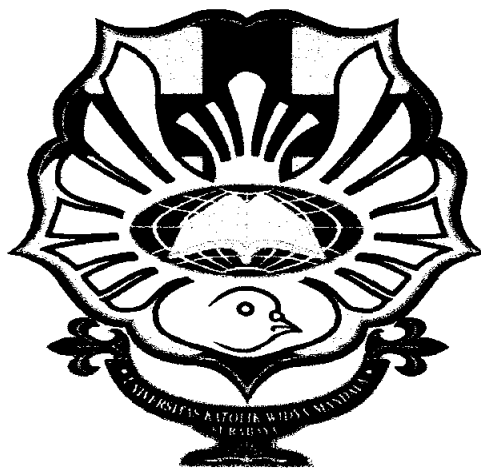
No. INDUK	2023 / 09
TGL TERIMA	06 - 11 - 2009
B. P. T BABIN	MM
No. BUKU	
KOP. KE	

**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
NOVEMBER 2008**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS
DI WILAYAH SURABAYA TIMUR**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Katolik Widya Mandala
Untuk memenuhi persyaratan
gelar Magister Manajemen**



Oleh

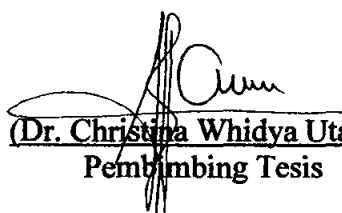
**ANTONIO JOSE CASTRO DA CUNHA, ST.
(8112407.013)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
SURABAYA
2008**

LEMBAR PERSETUJUAN

(I)

**Tesis berjudul
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS
DI WILAYAH SURABAYA TIMUR, yang ditulis dan diajukan oleh
ANTONIO JOSE CASTRO DA CUNHA, S.T., telah disetujui untuk diuji.**


(Dr. Christina Whidya Utami)
Pembimbing Tesis

LEMBAR PERSETUJUAN

(II)

Tesis berjudul
**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS
DI WILAYAH SURABAYA TIMUR, yang ditulis dan diajukan oleh
ANTONIO JOSE CASTRO DA CUNHA, S.T.,
NPM 8112047.013**

Telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji Program Magister, Program Pascasarjana
Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya

Pada tanggal 19 bulan November tahun 2008

PANITIA PENGUJI

KETUA


(Prof. Dr. Soedjono Abipraja)

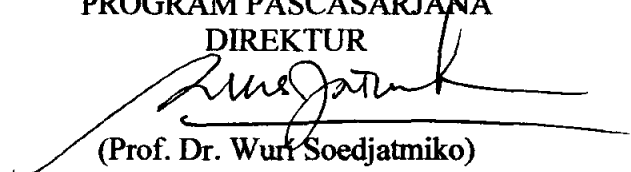
SEKRETARIS


(Dr. Christina Whidya Utami, MM)

ANGGOTA


(Prof. V. Henky Supit, S.E., AK)

**PROGRAM PASCASARJANA
DIREKTUR**


(Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini adalah tulisan saya sendiri, dan tidak ada gagasan atau karya ilmiah siapa pun yang saya ambil secara tidak jujur. Bahwa semua gagasan dan karya ilmiah yang saya kutip telah saya lakukan sejalan dengan etika dan kaidah penulisan ilmiah.

Surabaya, 19 Nopember 2008

Antonio Jose Castro Da Cunha, ST.
8112407.013

UCAPAN TERIMA KASIH

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur yang sebesar-besarnya penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan limpahan karunia-Nya lah sehingga penulisan Tesis dengan judul **“Analisis Terhadap Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Tempat Kos Di Wilayah Surabaya Timur”** ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen konsentrasi Manajemen Stratejik di Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Dalam proses penyelesaian penulisan Tesis ini ingin penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak sebagai berikut:

1. Prof. Dr. J.S. Ami Soewandi, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
2. Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
3. Prof. Dr. Soedjono Abipraja, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
4. Prof. V. Henky Supit S.E., Ak, selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan bagi perbaikan Tesis ini.
5. Dr. Christina Whidya Utami, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis selama penyusunan Tesis ini.

6. Bapak IGN. Deddy Prastowo, S.Sos,Msi, selaku orang yang telah memberikan jaminan atas keberadaan penulis di Surabaya sebagai warga negara Timor Leste
7. Seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis selama masa studi sehingga mendukung kelancaran penulisan Tesis ini.
8. Teman-teman mahasiswa Magister Manajemen Konsentrasi Manajemen Strategik Angkatan XV atas kerjasama dan dukungannya selama ini.
9. Orang tua, adik-adik, dan seluruh keluarga atas kasih, perhatian, doa, dan dorongan motivasi yang selama ini saya terima agar dapat menyelesaikan Tesis ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu namanya, namun telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tesis ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata memuaskan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun merupakan masukan yang sangat bermanfaat untuk penyempurnaan penulisan ini. Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 19 Nopember 2008

Penulis

ABSTRAK

ABSTRAK

Keberadaan Perguruan Tinggi-Perguruan Tinggi (PT) di kota-kota besar telah menjadi acuan utama atau barometer bagi sebagian besar mahasiswa yang ingin melanjutkan studi mereka ke jenjang pendidikan yang lebih tinggi, terutama mereka yang berasal dari luar kota maupun luar pulau. Keberadaan PT-PT tersebut secara tidak langsung menjadi berkah tersendiri bagi masyarakat di kota-kota besar, terutama mereka yang tinggal di dekat kampus. Karena selain mencari PT-PT yang sesuai dengan keinginan, tentunya para mahasiswa juga akan mencari tempat untuk tinggal sementara selama mereka melakukan studi di PT-PT tersebut.

Surabaya sebagai kota terbesar ke dua di Indonesia, juga menjadi salah satu acuan bagi sebagian besar mahasiswa, baik yang berasal dari Surabaya, luar Surabaya, maupun yang berasal dari luar pulau Jawa. Selain mencari PT, hal lain yang dilakukan oleh para mahasiswa, terutama yang berasal dari luar Surabaya dan luar pulau Jawa adalah mencari tempat tinggal. Alternatif-alternatif yang menjadi referensi bagi mahasiswa pada saat mencari tempat tinggal adalah, tempat kos, mengontrak rumah, atau tinggal bersama kerabat yang ada di Surabaya. Dari alternatif-alternatif tersebut, tempat kos merupakan pilihan utama bagi sebagian besar mahasiswa untuk tinggal. Dengan demikian, maka para pemilik tempat kos harus bisa mempersiapkan kamar-kamar kos mereka dengan baik, sehingga bisa menarik minat para mahasiswa untuk tinggal di tempat mereka.

Penelitian ini dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada mahasiswa-mahasiswa yang memilih kos sebagai tempat tinggal mereka, dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis variabel-variabel yang memiliki hubungan terhadap keputusan mereka dalam memilih sebuah tempat kos. Alat analisis yang digunakan untuk mengetahui kuatnya hubungan antara variabel dengan keputusan memilih adalah dengan menggunakan *multiple correlation* dan *partial correlation*. *Multiple correlation* berfungsi untuk menilai kuatnya hubungan yang diberikan variabel-variabel bebas terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos secara bersama-sama atau simultan. *Partial correlation* berfungsi untuk menilai kuatnya hubungan yang diberikan oleh variabel-variabel bebas terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos secara parsial atau sendiri-sendiri. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kuatnya hubungan antara variabel-variabel fasilitas, harga, lokasi, dan iklan, baik secara simultan maupun parsial terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos. Dan mencari variabel yang memiliki hubungan lebih besar terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos.

Berdasarkan analisis terhadap hasil penelitian, maka secara simultan, variabel-variabel fasilitas, harga, lokasi, dan iklan memiliki hubungan yang signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos. Sedangkan secara parsial, hanya variabel lokasi dan variabel iklan yang memiliki hubungan terhadap keputusan mahasiswa. Sedangkan variabel fasilitas dan variabel harga secara parsial tidak memiliki hubungan dengan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos. Dari keempat variabel tersebut, lokasi merupakan variabel yang memiliki hubungan lebih besar terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos, disusul variabel iklan, variabel fasilitas, dan variabel harga.

Kata Kunci: Tempat Kos, *Multiple Correlations*, *Partial Correlations*, Fasilitas, Harga, Lokasi, Iklan, Hubungan dan Keputusan.

ABSTRACT

The existence of the universities in the big cities have becoming a turning point for the most of students who are going to continuous their studies in other nearer places or even outside the island. The existence of universities indirectly giving benefit to the people in the big cities especially thos who are living surround the universities compound. Because, besides they looking for the universities that appropriate with their necessary, they will certainly select the better and condusive place to live during their studies at the universities.

Surabaya as the second of big cities in Indonesia precisely has the similar barometer for most students whether from Surabaya, outside Surabaya, or even from outside of Java. Besides choosing the universities, the students who are coming from outside Surabaya or even outside Java will certainly looking for a place to live in. the alternatives that becoming reference for the students to find a place to live is live in boarding house, hiring the house, or live with their family in Surabaya. From those alternatives, live in boarding house are better priorities for most students. Thus, the boarding houses owner should prepare the condusive and better room in order to attract the students.

The method of this research is spreading the questioner sheets to the students who choose the boarding house as a place to live, with the aim to know and analyze the variables that have relationship with their decision to select the better or condusive boarding house. The tools of anlysis are using multiple correlation and partial correlation. The function of multiple correlations is to assess the relation of independent variables on the students' decision of selecting the boarding house simultantly. Partial correlation is to assess the relation of independent variables on the students' decision of selecting the boarding house partially. This research is conducted to fine the biggest influence of variables suc as facility, price, location, and advertisement to students whether simultantly or partially in choosing the boarding house. And also to find out the variable tha has more realtionship to students of choosing the boarding house.

Based on this analysis of this research, thus simultantly, the variables such as facilities, price, location, and advertisement have tremendeous impact on students to choose the place they are going to live in. on ther other hand the choosing the variables such as facilities and price partially have no connection to students of choosing the boarding house. From the variables, location is the most influencing variables for the students to choose the boarding house and then followed by advertisement, facility, and price.

Key words: *Boarding house, Multiple correlations, Partial correlations, Facility, Price, Location, and Advertisement, Connection, Decision.*

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAS TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1: PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Keterbatasan dan Ruang Lingkup Penelitian	5
BAB 2: TINJAUAN KEPUSTAKAAN	
2.1. Penelitian Terdahulu	6
2.2. Landasan Teori	7
2.2.1. Perilaku Konsumen	7
2.2.2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perilaku Konsumen	10
2.2.3. Pengambilan Keputusan Konsumen	18
2.2.4. Keputusan Membeli Konsumen	18
2.3. Market Segmentation, Target Marketing, Market Positioning	22
2.3.1. Market Segmentation	22
2.3.2. Target Marketing	24

2.3.3. Market Positioning	25
2.4. Bauran Pemasaran	26
2.5. Penetapan Harga	28

BAB 3: METODE PENELITIAN

3.1. Kerangka Konseptual	31
3.2. Hipotesis Penelitian	33
3.3. Rancangan Penelitian	33
3.4. Populasi dan Sampel	34
3.4.1. Populasi	34
3.4.2. Sampel	34
3.5. Klasifikasi Variabel	35
3.5.1. Variabel Penelitian	35
3.5.2. Definisi Operasional	35
3.6. Instrumen Penelitian	36
3.7. Prosedur Pengumpulan Data	36
3.8. Teknik Analisis Data	39
3.8.1. Uji Korelasi Berganda	40
3.8.2. Uji Korelasi Parsial	40

BAB 4: HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

4.1. Data Penelitian	42
4.1.1. Uji Validitas Kuesioner	43
4.1.2. Uji Reliabilitas Kuesioner Penelitian	44
4.2. Pengumpulan Data Akhir	45
4.2.1. Analisis Demografis Responden	45
4.2.2. Analisis Deskriptif.....	46

4.3. Uji Asumsi Klasik.....	57
4.3.1. Uji Normalitas.....	57
4.3.2. Uji Multikolinearitas.....	58
4.3.3. Uji Autocorrelation.....	58
4.4. Uji Korelasi Berganda.....	59
4.5. Uji Korelasi Parsial.....	61
4.6. Uji hipotesis.....	68
4.6.1. Uji Hipotesis Satu (Uji F-Simultan).....	68
4.6.2. Uji Hipotesis Dua (Uji t-Parsial).....	69
4.6.3. Uji Hipotesis Tiga.....	71
4.7. Analisis Koefisien Korelasi dan Determinasi Berganda	72
4.8. Analisis Koefisien Korelasi Parsial	72

BAB 5: PEMBAHASAN

5.1. Pembahasan Kuesioner Pendahuluan.....	74
5.2. Pembahasan Analisis Diskriptif.....	74
5.2.1. Pembahasan Demografis Mahasiswa (Kuesioner A)	74
5.2.2. Pembahasan Mengenai Item-Item Pernyataan (Kuesioner B)	75
5.3. Pembahasan Korelasi Berganda	77
5.4. Pembahasan Korelasi Parsial	79
5.5. Pembahasan Uji Hipotesis	83
5.6. Perbandingan Antara Korelasi Berganda dengan Korelasi Parsial	85

BAB 6: PENUTUP

6.1. Kesimpulan	88
6.2. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA	90
-----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Sumber Pengumpulan Informasi	39
Tabel 4.1. Hasil Uji Validitas Variabel Penelitian	43
Tabel 4.2. Hasil Uji Reliabilitas Variabel Penelitian	44
Tabel 4.3. Uji Multikolinearitas	58
Tabel 4.4. Model Summary Uji Autokorelasi	58
Tabel 4.5. Rangkuman Intepretasi <i>output</i> Korelasi Berganda	60
Tabel Hasil Uji Korelasi Parsial	
Tabel 4.6. Variabel Fasilitas Tidak Dikontrol Variabel Lain	61
Tabel 4.7. Variabel Fasilitas Dikontrol Variabel Harga	61
Tabel 4.8 Variabel Fasilitas Dikontrol Variabel Lokasi	62
Tabel 4.9 Variabel Fasilitas Dikontrol Variabel Iklan	62
Tabel 4.10. Variabel Harga Tidak Dikontrol Variabel Lain	63
Tabel 4.11. Variabel Harga Dikontrol Variabel Fasilitas	63
Tabel 4.12. Variabel Harga Dikontrol Variabel Lokasi	64
Tabel 4.13. Variabel Harga Dikontrol Variabel Iklan	64
Tabel 4.14. Variabel Lokasi Tidak Dikontrol Variabel Lain	65
Tabel 4.15. Variabel Lokasi Dikontrol Variabel Harga	65
Tabel 4.16. Variabel Lokasi Dikontrol Variabel Fasilitas	65
Tabel 4.17. Variabel Lokasi Dikontrol Variabel Iklan	66
Tabel 4.18. Variabel Iklan Tidak Kontrol Variabel Lain	66
Tabel 4.19. Variabel Iklan Dikontrol Variabel Harga	67
Tabel 4.20. Variabel Iklan Dikontrol Variabel Fasilitas	67
Tabel 4.21. Variabel Iklan Dikontrol Variabel Lokasi	68

Tabel 4.22. Hasil Uji F-Simultan	69
Tabel 4.23. Hasil Uji t-Parsial	70
Tabel 4.24. Hasil Uji Koefisien dan Korelasi Berganda	72
Tabel 4.25. Hasil Uji Koefisien Korelasi Parsial.	73
Tabel 5.1. Perbandingan Multiple Correlations dengan Partial Correlations	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Model of Consumer Behavior	17
Gambar 2.2. Steps Between Evaluation Alternative and a Purchase Decision	20
Gambar 2.3. Tahapan dalam Segmentasi, Penargetan, dan Positioning Pasar	26
Gambar 2.4. The Four Ps of Marketing Mix	28
Gambar 3.1. Fasilitas, Harga, Lokasi dan Iklan Mempengaruhi Secara Simultan Terhadap Keputusan Mahasiswa	32
Gambar 3.2. Fasilitas, Harga, Lokasi dan Iklan Mempengaruhi Secara Parsial Terhadap Keputusan Mahasiswa	32
Gambar 4.1. Diagram Histogram Fasilitas	49
Gambar 4.2. Diagram Histogram Harga	52
Gambar 4.3. Diagram Histogram Lokasi	54
Gambar 4.4. Diagram Histogram Iklan	56
Gambar 4.5. Diagram Histogram Keputusan Memilih	56
Gambar 4.6. Hasil Uji Normalitas	57
Gambar 4.7. Hasil Uji Autokorelasi	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Atribut Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Keputusan Mahasiswa	91
Lampiran 2	: Kuesioner Penelitian	92
Lampiran 3	: Hasil Pengumpulan Data Awal	95
Lampiran 4	: Hasil Data Akhir Penelitian	97
Lampiran 5	: Hasil Korelasi Berganda	104
Lampiran 6	: Rangkuman Hasil Kuesioner A	105
Lampiran 7	: Tabel Rangkuman Demografis Responden	107
Lampiran 8	: Rata-Rata Biaya Kos Responden	108
Lampiran 9	: Diagram Demografis Responden	109
Lampiran 10	: Tingkat Hubungan Tiap Faktor Dengan Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Kos	111
Lampiran 11	: Hasil Analisis Kuesioner B	112
Lampiran 12	: Tabel Nilai Koefisien Korelasi "r" Product Moment Taraf Signifikan 5% Dan 1%	117
Lampiran 13	: Tabel Nilai "t" Untuk Taraf Signifikan 5% Dan 1%	118
Lampiran 14	: Tabel distribusi F	119
Lampiran 15	: Nilai Durban-Watson	120
Lampiran 16	: Daftar Nama-Nama Kampus	122
Lampiran 17	: Kriteria Interpretasi Skor	123