

ANALISIS FAKTOR PEMILIHAN KOS-KOSAN MENGGUNAKAN KMO - BARTLETT'S TEST DAN KAITANNYA PADA KEINGINAN MENDIRIKAN USAHA

Linda Desafitri RB*

Program Studi Perhotelan, Sekolah Tinggi Pariwisata Trisakti

ABSTRACT

Population growth in Indonesia especially in Jakarta can be seen as an opportunity for residential business establishment called boarding houses. The need for boarding house become one of the important things for residents in Indonesia, especially around the office and campus. The distribution of the population in search of employment and lecture forces the situation for the need of boarding house given the relatively short residence time or the relatively close location. This study aims to analyze the dominant factors that become the consideration of residents in choosing the boarding houses in Jakarta. Factors used in this research are facilities, price, location, security, boarding house environment, reputation, and reference. The study involved 34 boarding house residents in Jakarta. The analysis uses KMO-Bartlett test to analyze priority factors. The results of this study explain that the existence of public facilities for example: waiting room guests, TV watching room together, shared pantry, public toilets/bathrooms and places/buildings are well maintained boarding house be a major factor in consideration of residents. The next factors that become the main consideration is to choose a boarding house due to friend factor and reputation/image place/owner boarding house. Suggestion of this research is more emphasize on effort to make boarding house business in Jakarta where can consider to provide public facilities such as a comfortable waiting room that allows for space to communicate between residents and guests and also among co-inhabitants boarding house. Other factors such as making a small garden or providing crops are important to make the atmosphere of boarding house cooler and soothing. Routine maintenance such as wall painting and cleaning floors boarding house corridors need to be done so that residents boarding house feel more comfortable.

Keywords: *boarding house, price, amenities, environment*

ABSTRAK

Pertambahan penduduk di Indonesia khususnya di Jakarta dapat dilihat sebagai suatu peluang munculnya usaha tempat tinggal berbentuk kos-kosan. Kebutuhan akan kos-kosan menjadi salah satu hal penting bagi penduduk di Indonesia khususnya yang berada di sekitar perkantoran dan kampus. Sebaran penduduk dalam mencari pekerjaan dan perkuliahan memaksa keadaan untuk kebutuhan akan kos-kosan mengingat waktu tinggal yang relatif singkat atau lokasi yang relatif dekat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor dominan yang menjadi pertimbangan penghuni dalam memilih kos-kosan di Jakarta. Faktor-faktor yang digunakan dalam penelitian ini adalah fasilitas, harga, lokasi, keamanan, lingkungan kos-kosan, reputasi, dan referensi. Penelitian ini melibatkan 34 orang penghuni kos-kosan di Jakarta. Analisis yang dilakukan adalah dengan melakukan uji KMO-Bartlett untuk menganalisis faktor-faktor prioritas. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa adanya fasilitas umum misal: ruang tunggu tamu, ruang nonton TV bersama, *pantry* bersama, toilet/kamar mandi umum dan tempat/bangunan kos yang terawat dengan baik menjadi faktor utama yang menjadi pertimbangan penghuni. Faktor-faktor berikutnya yang menjadi pertimbangan utama adalah memilih tempat kos karena faktor teman dan reputasi/citra tempat/pemilik kos. Saran penelitian ini lebih menekankan pada upaya membuat usaha kos-kosan di Jakarta dimana dapat mempertimbangkan untuk menyediakan fasilitas umum seperti ruang tunggu yang nyaman yang memungkinkan untuk ruang berkomunikasi antar penghuni dan tamu dan juga antar sesama penghuni kos-kosan. Faktor lain seperti membuat taman kecil atau menyediakan tanaman menjadi penting untuk membuat suasana kos-kosan lebih sejuk dan menyenangkan. Perawatan rutin seperti pengecatan tembok dan membersihkan lantai koridor kos-kosan perlu tetap dilakukan agar penghuni kos-kosan merasa lebih nyaman.

Kata Kunci: Kos-kosan, harga, fasilitas, lingkungan

* email: jazlyn_loph@yahoo.co.id

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Jakarta sebagai salah satu kota besar di Indonesia memiliki jumlah penduduk yang besar di hampir semua bagian wilayahnya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun memiliki komposisi penduduk dari segi usia yang beragam dengan jumlah total 5.115.357 jiwa penduduk laki-laki dan 5.062.567 jiwa penduduk perempuan (BPS, 2017). Semakin bertambahnya jumlah penduduk di suatu daerah maka salah satunya akan berdampak pada kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat pula. Jakarta sebagai salah satu kota besar dengan penduduk yang beragam

secara praktiknya mengupayakan ketersediaan akan tempat tinggal dapat selalu mencukupi, baik dari jumlah unit yang tersedia mau pun dari segi harga. Salah satu bentuk tempat tinggal yang menjawab tantangan tersebut adalah tempat tinggal berbentuk rumah kos atau yang lebih dikenal dengan kos-kosan. Tempat tinggal jenis ini banyak digunakan oleh penduduk dengan kelompok usia muda. Berdasarkan data tersebut dapat dijelaskan bahwa penduduk Jakarta dengan latar belakang mahasiswa dan pekerja dengan jenjang karir *beginner* berjumlah 2.640.199 jiwa atau sebesar 25,49% dari total penduduk di DKI Jakarta.

Tabel 1. Jumlah Penduduk di DKI Jakarta Tahun 2015 Berdasarkan Umur

Kelompok Umur	Jenis Kelamin		Jumlah Jumlah
	Laki-Laki	Perempuan	
0-4	481.928	464.027	945.955
5-9	435.741	411.376	847.117
10-14	373.937	356.706	730.643
15-19	346.116	360.434	706.550
20-24	418.901	464.982	883.883
25-29	524.940	524.826	1.049.766
30-34	534.321	509.726	1.044.047
35-39	475.756	451.364	927.120
40-44	400.602	380.792	781.391
45-49	333.996	323.266	657.262
50-54	267.070	267.752	534.822
55-59	202.998	206.394	409.392
60-64	141.660	142.420	284.080
65+	177.391	198.502	375.893
Jumlah	5.115.357	5.062.567	10.177.924

Sumber: BPS (2017)

Jumlah usaha berbentuk kos-kosan di DKI Jakarta terus mengalami peningkatan. Hal ini didasarkan pada pengamatan lapangan dimana banyak tempat tinggal dijadikan usaha kos-kosan khususnya di wilayah yang padat penduduk yang berdekatan dengan perkantoran ataupun kampus. Data dari BPS Jakarta Timur menggambarkan sebaran usaha berbentuk kos-kosan yang cenderung mengalami peningkatan di kota Jakarta Timur (jaktimkota.bps.go.id, 2015). Berdasarkan data tersebut dari tahun 2012 hingga tahun 2014 secara berurutan wilayah Pulo Gadung memiliki jumlah rumah

kos sebanyak 572, 573, dan 573 unit. Urutan wilayah kedua dengan jumlah rumah kos terbanyak ada di wilayah Kramat Jati dengan jumlah yang sama selama 3 tahun yaitu sebanyak 246 unit. Urutan berikutnya ada wilayah Duren Sawit, Matraman, dan Makasar dan Cakung. Angka-angka pada data tersebut dapat menggambarkan bahwa wilayah khususnya di DKI Jakarta memiliki kebutuhan akan ketersediaan kos-kosan yang diharapkan cukup bagi penduduk yang tinggal di Jakarta baik sebagai penduduk tetap maupun sebagai penduduk sementara.

Keputusan untuk memilih kos-kosan dilatarbelakangi oleh beberapa faktor. Faktor preferensi aksesibilitas kos-kosan yang dapat diakses dengan roda empat menjadi faktor dominan (89,3%) di Kelurahan Ngempon Kecamatan Bergas, Semarang (Madyaratri, Hardati, & Arifien, 2017). Hasil penelitian tersebut juga menjelaskan bahwa faktor-faktor lain dari berbagai kelompok faktor menjadi faktor dominan juga seperti Ketersediaan Ruang Cuci Jemur (96,4%), Halaman Parkir (89,3%), Dapur (85,7%), Kemudahan akses ke lokasi kerja dan saran prasarana (89,3%), Lingkungan kos-kosan (bersih, aman, dan nyaman) sebesar 58,3% diikuti dengan jumlah yang juga sama sebesar 58,3%.

Penelitian yang dilakukan oleh Nurcahyono & Metandi (2017) pada wilayah kos-kosan yang berdekatan dengan pusat pendidikan menjelaskan bahwa mahasiswa baik laki-laki mau pun perempuan lebih mempertimbangkan faktor harga dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya seperti fasilitas, kebersihan dan keamanan. Hal ini mengindikasikan bahwa mahasiswa yang kemungkinan belum bekerja lebih cenderung mencari kos-kosan yang memiliki harga bersahabat dibandingkan harus memilih fasilitas. Faktor lingkungan kos-kosan seperti situasi dan kondisi lingkungan kos-kosan menjadi faktor utama penentu keputusan dalam memilih kos-kosan di Wilayah Bukit Jimbaran dan Kota Denpasar (Hajar, Susilawati, & Nilakusmawati, 2012). Hal ini dimungkinkan terdapatnya lingkungan yang kurang terjaga dan terawat di beberapa tempat kos-kosan yang ada di wilayah tersebut.

Ferdiansyah, Desiyanti, & Irda (2016) menjelaskan bahwa faktor-faktor fasilitas kos-kosan, harga, bangunan kos-kosan, pengelola kos-kosan, dan fisik tempat kos-kosan tidak mempengaruhi mahasiswa di wilayah Aia Pacah dalam memilih kos-kosan. Sebaliknya faktor-faktor seperti bentuk promosi dan layanan dari pengelola kos-kosan menjadi faktor utama yang menjadi pertimbangan. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmita, Suprajaka, & Suryandari (2011) di minat pemilihan kos-kosan di wilayah Tanah Abang menjelaskan hasil bahwa faktor utama dalam pemilihan kos-kosan terletak pada faktor lokasi dan waktu tempuh kos-kosan ke tempat tujuan.

Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor pemilihan kos-kosan dalam suatu wilayah tertentu bisa dipengaruhi oleh beragam faktor yang dominan dan juga faktor pendukung. Sebagai calon penghuni, ketersediaan kos-kosan akan faktor-faktor yang menjadi prioritas pemilihan menjadi penting. Hal ini dikarenakan adanya faktor kenyamanan untuk tinggal dan menjalankan aktivitas keseharian. Faktor-faktor seperti lokasi, harga, dan fasilitas tidak jarang menjadi faktor penentu. Namun demikian untuk sebagian wilayah yang berbentuk kota besar, faktor-faktor seperti kenyamanan dan lingkungan dapat menjadi faktor penentu utama.
2. Dalam kaitannya dengan pertimbangan dalam memahami faktor-faktor penentu dalam membangun usaha kos-kosan, pemahaman akan karakter lokasi kos-kosan yang akan dibangun dan karakter calon penghuni kos-kosan menjadi faktor penting. Lokasi kos-kosan yang dekat dengan perkantoran atau pun tempat perkuliahan menjadi dua hal yang dapat dijadikan pertimbangan. Lingkungan yang nyaman dan jarak tempuh serta akses ke titik-titik tujuan menjadi faktor tambahan yang juga perlu diperhatikan.

Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian ini adalah:

1. Menganalisis faktor-faktor dominan dalam pemilihan tempat kos-kosan di Jakarta bagi penghuni.
2. Menganalisis pertimbangan dan upaya strategi dalam membangun usaha kos-kosan berdasarkan faktor-faktor pilihan penghuni

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian adalah penelitian kuantitatif yang bersifat deskriptif dengan mencoba untuk menganalisis faktor-faktor dominan yang menjadi pertimbangan penghuni kos-kosan. Faktor-faktor dalam pemilihan kos-kosan pada penelitian ini didasarkan pada beberapa pendekatan faktor reputasi, referensi, harga,

keamanan (Kotler & Amstrong, 2001) dan ditambah dengan faktor-faktor seperti layanan, fasilitas, lokasi dan lingkungan.

Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan kuesioner sebagai alat untuk mengumpulkan data. Kuesioner disusun dengan menggunakan pernyataan yang didasarkan pada faktor-faktor yang digunakan dalam penelitian ini. Ukuran skala dalam penelitian ini menggunakan skala likert dengan rentang 1-5.

Teknis Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan *Statistical Package for Social*

Sciences (SPSS) 24. Teknik yang dilakukan dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan uji *Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy* dan *Bartlett's Test of Sphericity*. Penelitian ini menggunakan galat sebesar 5%.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada tabel di bawah ini dapat dijelaskan angka *Measure of Sampling Adequacy (MSA)* bernilai 0,753 yang menunjukkan angka lebih besar dari 0,05 dan angka pada sig sebesar 0,000. Hal ini menjelaskan bahwa data yang digunakan menunjukkan kecukupan sampel untuk dilakukan analisis faktor.

Tabel 2. Analisis Inferensia

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,753
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	123,441
	df	36
	Sig.	,000

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Tabel di bawah menjelaskan bahwa pada *anti-image correlation* faktor-faktor dalam penelitian ini secara parsial layak digunakan apabila menunjukkan angka di atas 0,5. Pada tabel tersebut ditunjukkan bahwa angka pada faktor Pelayanan1 sebesar 0,629, Pelayanan2 sebesar 0,848, Fasilitas1 sebesar 0,787, Fasilitas2 sebesar 0,596, Lingkungan1 sebesar 0,723, Lingkungan2 sebesar 0,822,

Keamanan sebesar 0,883, Reputasi sebesar 0,665, dan Referensi2 sebesar 0,677. Angka pada faktor-faktor secara parsial berada di atas angka 0,5 yang menjelaskan semua faktor layak dilakukan analisis sehingga tidak perlu dikeluarkan lagi. Pada pengujian sebelumnya beberapa faktor seperti Harga1, Harga2, Lokasi dan Referensi1 harus dikeluarkan dari pengujian karena berada di bawah angka 0,5.

Tabel 3. Anti-Image Matrices

		Pelayanan1	Pelayanan2	Fasilitas1	Fasilitas2	Lingkungan1	Lingkungan2	Keamanan	Reputasi	Referensi2
Anti-image Correlation	Pelayanan1	,629 ^a	-,278	,063	-,378	,372	-,425	,050	-,306	-,178
	Pelayanan2	-,278	,848 ^a	-,297	,189	-,067	-,195	-,166	,123	-,144
	Fasilitas1	,063	-,297	,787 ^a	-,440	-,073	-,251	-,077	-,057	,264
	Fasilitas2	-,378	,189	-,440	,596 ^a	-,351	,150	,078	,189	,181
	Lingkungan1	,372	-,067	-,073	-,351	,723 ^a	-,342	-,364	-,171	-,345
	Lingkungan2	-,425	-,195	-,251	,150	-,342	,822 ^a	-,150	,073	,059
	Keamanan	,050	-,166	-,077	,078	-,364	-,150	,883 ^a	-,027	-,091
	Reputasi	-,306	,123	-,057	,189	-,171	,073	-,027	,665 ^a	-,207
	Referensi2	-,178	-,144	,264	,181	-,345	,059	-,091	-,207	,677 ^a

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Tabel pada *communalities* menjelaskan bahwa seluruh faktor yang ada memiliki hubungan yang kuat dengan faktor yang terbentuk. Hal ini juga menjelaskan bahwa

apabila angka dari suatu *communalities* semakin tinggi maka analisis faktor akan semakin baik.

Tabel 4. Tabel *Communalities*

	Initial	Extraction
Pelayanan1	1,000	,408
Pelayanan2	1,000	,622
Fasilitas1	1,000	,770
Fasilitas2	1,000	,652
Lingkungan1	1,000	,627
Lingkungan2	1,000	,743
Keamanan	1,000	,591
Reputasi	1,000	,471
Referensi2	1,000	,714

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Angka pada kolom *Extraction* juga dapat menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Angka pada Pelayanan1 (Pemilik/penjaga kos ramah kepada para penghuni) sebesar 0,408 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Pelayanan1 (Pemilik/penjaga kos ramah kepada para penghuni) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 40,8%.
2. Angka pada Pelayanan2 (Respon pemilik/penjaga kos cepat dalam menangani keluhan penghuni) sebesar 0,622 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Pelayanan2 (Pemilik/penjaga kos cepat meresponj dalam penanganan keluhan penghuni) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 62,2%.
3. Angka pada Fasilitas1 (Adanya fasilitas umum misal: ruang tunggu tamu, ruang nonton TV bersama, *pantry* bersama, toilet/kamar mandi umum) yang cukup memenuhi kebutuhan penghuni) sebesar 0,770 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Fasilitas1 (Adanya fasilitas

umum misal: ruang tunggu tamu, ruang nonton TV bersama, *pantry* bersama, toilet/kamar mandi umum) yang cukup memenuhi kebutuhan penghuni) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 77%.

4. Angka pada Fasilitas2 (Adanya fasilitas khusus seperti layanan jasa antar makanan, laundry pakaian, taman yang dapat digunakan oleh penghuni) sebesar 0,652 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Fasilitas2 (Adanya fasilitas khusus seperti layanan jasa antar makanan, laundry pakaian, taman yang dapat digunakan oleh penghuni) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 65,2%.
5. Angka pada Lingkungan1 (Kondisi lingkungan sekitar kos yang nyaman) sebesar 0,627 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Lingkungan1 (Kondisi lingkungan sekitar kos yang nyaman) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 62,7%.
6. Angka pada Lingkungan2 (Tempat/bangunan kos yang terawat

- dengan baik) sebesar 0,743 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Lingkungan² (Tempat/bangunan kos yang terawat dengan baik) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 74,3%.
7. Angka pada Keamanan (Tempat kos yang aman dari kejahatan dan tindak kriminal lainnya) sebesar 0,591 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Keamanan (Tempat kos yang aman dari kejahatan dan tindak kriminal lainnya) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 59,1%.
 8. Angka pada Reputasi (Reputasi/citra tempat/pemilik kos) sebesar 0,471 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Reputasi (Reputasi/citra

tempat/pemilik kos yang pilih) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 47,1%.

9. Angka pada Referensi² (Memilih tempat kos karena faktor teman) sebesar 0,714 yang menjelaskan bahwa kontribusi dari faktor Referensi² (Memilih tempat kos karena faktor teman) terhadap faktor yang terbentuk sebesar 71,4%.

Tabel *Total Variance Explained* menjelaskan kepentingan relatif masing-masing faktor dalam menghitung varians dari sembilan faktor yang ada atau dengan kata lain tabel tersebut menjelaskan besarnya persentase keragaman total yang mampu dijelaskan oleh keragaman faktor-faktor yang terbentuk.

Tabel 5. Tabel Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared			Rotation Sums of Squared		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	Loadings		Total	Loadings	
					% of Variance	Cumulative %		% of Variance	Cumulative %
1	4,035	44,830	44,830	4,035	44,830	44,830	3,649	40,549	40,549
2	1,563	17,365	62,195	1,563	17,365	62,195	1,948	21,646	62,195
3	,963	10,702	72,897						
4	,733	8,143	81,040						
5	,553	6,141	87,181						
6	,382	4,249	91,430						
7	,329	3,653	95,083						
8	,266	2,957	98,040						
9	,176	1,960	100,000						

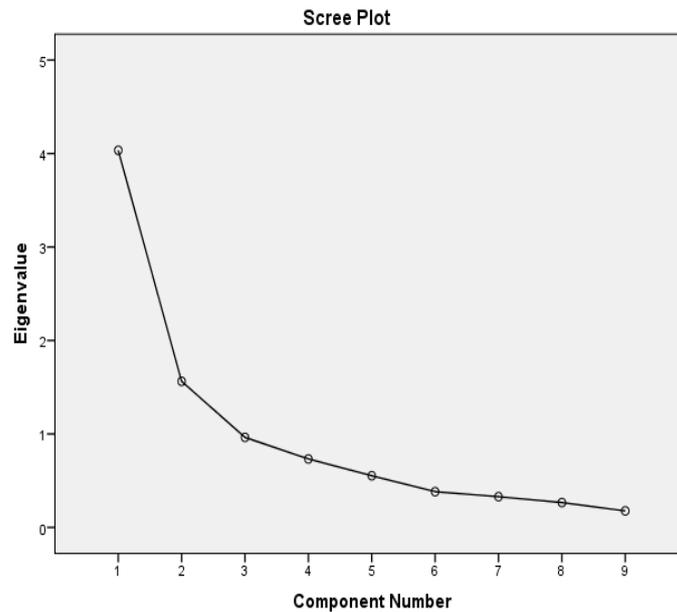
Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Berdasarkan tabel di atas, sebanyak 2 faktor yang terbentuk dari total sembilan faktor yang ada. Kedua faktor tersebut memiliki angka *Eigenvalues* di atas 1 yaitu 4,035 atau sebesar 40,35% dan 1,563 atau sebesar 15,63%. Total besaran keragaman yang dapat dijelaskan oleh faktor baru tersebut adalah sebesar 55,98% dan sisanya sebesar 44,02% dijelaskan oleh faktor lainnya yang tidak terdapat dalam penelitian ini.

Gambar *Scree Plot* menggambarkan keterhubungan jumlah faktor yang terbentuk dengan angka *eigenvalues* yang ada dalam bentuk gambar grafik. Kecuraman kurva mengartikan bahwa komponen dalam penelitian masih dirasa perlu ditambah, sedangkan kelandaian kurva menjelaskan bahwa komponen yang ada dalam penelitian diindikasikan sudah cukup. Berdasarkan

gambar *scree plot* di bawah, dapat dijelaskan bahwa terdapat dua faktor yang terbentuk.



Gambar 1. Scree Plot

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Berdasarkan tabel *Rotated Component Matrix* dapat dijelaskan bahwa pada faktor 1, peubah-peubah seperti Fasilitas 1 dan Lingkungan2 memiliki korelasi yang kuat dengan faktor 1.

Pada faktor 2, peubah-peubah seperti Referensi2 dan Reputasi memiliki korelasi yang kuat dengan faktor 2.

Tabel 6. Tabel *Rotated Component Matrix*

	Component	
	1	2
Pelayanan1	,598	,226
Pelayanan2	,720	,322
Fasilitas1	,862	-,161
Fasilitas2	,716	-,373
Lingkungan1	,675	,414
Lingkungan2	,813	,287
Keamanan	,619	,455
Reputasi	,095	,680
Referensi2	,091	,840

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 3 iterations.

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

Tabel *Component Transformation Matrix* dapat menjelaskan apakah faktor-faktor yang terbentuk sudah tidak memiliki korelasi lagi satu dengan yang lainnya atau yang disebut dengan orthogonal. Berdasarkan hasil pada tabel *Component Transformation Matrix*, angka-angka korelasi yang terdapat pada

diagonal utama yang berada pada angka di atas 0,5 yaitu 0,919 dan 0,919. Angka-angka ini menjelaskan bahwa kedua faktor yang terbentuk dirasa tepat. Hal ini dikarenakan korelasi yang tinggi pada diagonal-diagonal utama.

Tabel 7. Tabel *Component Transformation Matrix*

Component	1	2
1	,919	,395
2	-,395	,919

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Sumber: data olahan SPSS 24, n=34

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Simpulan penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor utama yang menjadi pertimbangan dalam memilih kos-kosan di DKI Jakarta adalah Fasilitas1 (Adanya fasilitas umum misal: ruang tunggu tamu, ruang nonton TV bersama, *pantry* bersama, toilet/kamar mandi umum) dan Lingkungan2 (Tempat/bangunan kos yang terawat dengan baik).
2. Faktor-faktor berikutnya yang menjadi pertimbangan utama adalah Referensi2 (Memilih tempat kos karena faktor teman) dan Reputasi (Reputasi/citra tempat/pemilik kos).
3. Faktor Harga dan Lokasi dikeluarkan dalam penelitian ini. Hal ini diindikasikan bahwa penghuni kos-kosan di Jakarta lebih mempertimbangkan faktor-faktor lain dibanding faktor harga. Kecenderungan yang ada bahwa harga sepertinya mengikuti fasilitas yang diberikan. Oleh karena itu, faktor lokasi yang premium dan strategi juga otomatis akan berdampak pada harga, sehingga penghuni kos-kosan di Jakarta tidak mempermasalahkan harga.

Saran

Saran penelitian ini lebih menekankan pada upaya membuat usaha kos-kosan di Jakarta dimana faktor Fasilitas1 (Adanya fasilitas umum misal: ruang tunggu tamu, ruang nonton TV bersama, *pantry* bersama, toilet/kamar mandi umum) menjadi faktor utama sehingga pengusaha kos-kosan dapat mempertimbangkan untuk menyediakan fasilitas umum seperti ruang tunggu yang nyaman yang memungkinkan untuk ruang berkomunikasi antar penghuni dan tamu dan juga antar sesama penghuni kos-kosan. Ruang tamu ini sebaiknya dilengkapi dengan alat hiburan seperti televisi untuk membuat suasana menjadi lebih hangat dan terhibur. Fasilitas lain seperti toilet dan *pantry* yang bersih dan nyaman perlu disediakan agar penghuni merasa betah dan nyaman tinggal di kos-kosan. Selanjutnya Lingkungan2 (Tempat/bangunan kos yang terawat dengan baik) menjadi penting sehingga disarankan kepada pengusaha kos-kosan dapat membuat taman kecil atau menyediakan tanaman yang dapat membuat suasana kos-kosan lebih sejuk dan menenangkan. Perawatan rutin seperti pengecatan tembok dan membersihkan lantai koridor kos-kosan perlu tetap dilakukan agar penghuni kos-kosan merasa lebih nyaman.

DAFTAR PUSTAKA

- _____. (2016, Juni 6). *Data set*. Retrieved Januari 10, 2018, from <http://data.jakarta.go.id/>: <http://data.jakarta.go.id/dataset/data-jumlah-penduduk-dan-laju-pertumbuhan-menurut-kabupaten-kota-administrasi-di-jakarta>
- BPS. (2017, Januari 30). *Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Provinsi DKI Jakarta, 2015*. Retrieved Januari 13, 2018, from <https://jakarta.bps.go.id/>: <https://jakarta.bps.go.id/statictable/2017/01/30/142/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-provinsi-dki-jakarta-2015.html>
- Ferdiansyah, A., Desiyanti, R., & Irda. (2016). Pengaruh Bauran Pemasaran Jasa Terhadap Keputusan Pemilihan Jasa Rumah Kos (Studi Kasus Mahasiswa Yang Menggunakan Jasa Rumah Kos Di Maransi Aia Pacah. *ejurnal.bunghatta.ac.id*, 8(2), 1-17.
- Hajar, S., Susilawati, M., & Nilakusmawati, D. (2012). Faktor-faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost. *e-Jurnal Matematika*, 1(1), 25-31.
- jaktimkota.bps.go.id. (2015, Desember 29). *Jumlah Rumah Kos Menurut Kecamatan, 2012-2014*. Retrieved Januari 8, 2018, from <https://jaktimkota.bps.go.id/>: <https://jaktimkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/18>
- Kotler, P., & Amstrong, G. (2001). *Principles of Marketing* (8 ed.). Jakarta: Erlangga.
- Madyaratri, D. S., Hardati, P., & Arifien, M. (2017). Karakteristik Buruh Industri Dan Preferensi Terhadap Pemilihan Rumah Kost Di Kelurahan Ngempon Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang Tahun 2016. *Geo Image*, 6(1), 1-10.
- Nurchayono, D., & Metandi, F. (2017). Sistem Pendukung Keputusan Dalam Memilih Kos Dengan Menggunakan Metode Simple Additive Weighting (SAW). *Just TI*, 9(2), 112-117.
- Rahmita, I., Suprajaka, & Suryandari, R. Y. (2011). Tanggapan masyarakat terhadap rumah flat kos rendah: Kajian kes di Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. *Malaysia Journal of Society and Space*, 7(3), 24-35.