

PENGARUH LOKASI, PERSEPSI TARIF SEWA, DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN MEMILIH KOST DI DANIS HOUSE PARE-KEDIRI

Aqilah Naura Rosifa^{1*}, Subagyo², Itot Bian Raharjo³

^{1),2),3)} Universitas Nusantara PGRI Kediri, Jl. KH. Ahmad Dahlan No.76, Kec. Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur
aqilahnaura3007@gmail.com^{1*}, subagyo@unpkediri.ac.id², totbian@unpkediri.ac.id³

Informasi Artikel

Tanggal Masuk : 26/06/2026 Tanggal Revisi : 04/07/2026 Tanggal Diterima : 14/07/2026

Abstract

This study aims to determine the influence of location, perceived rental rates, and facilities on consumer decisions in choosing a boarding house at Danis House Pare, Kediri. This research is motivated by the increasing demand for temporary housing in the Kampung Inggris area of Pare, which has led to increasingly fierce competition in the boarding house business. Under these conditions, a strategic location, appropriate rental rates, and adequate facilities are important factors consumers consider when choosing a place to live. This study used a quantitative approach with an associative method. The population in this study were residents of Danis House Pare, Kediri, with a sample of 60 respondents selected using a saturated sampling technique (census). Data were collected through a Likert-scale questionnaire and analyzed using multiple linear regression analysis with the help of IBM SPSS Statistics 25. The results show that location has a positive and significant effect on consumer decisions in choosing a boarding house. Perception of rental rates has a positive and significant effect on consumer decisions in choosing a boarding house with a significance value of $0.047 < 0.05$. Facilities have a positive and significant effect on consumer decisions in choosing a boarding house with a significance value of $0.000 < 0.05$. Simultaneously, location, rental rate perception, and facilities significantly influence consumer decisions in choosing boarding houses with a significance value of $0.000 < 0.05$. The Adjusted R Square value of 0.667 indicates that 66.7% of the variation in decisions to choose boarding houses can be explained by the variables of location, rental rate perception, and facilities, while the remaining 33.3% is explained by other factors outside the study.

Keywords: Location, Perception of Rental Rates, Facilities, Decision to Choose a Boarding House

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare–Kediri. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh semakin meningkatnya kebutuhan hunian sementara di kawasan Kampung Inggris Pare yang menyebabkan persaingan usaha kost semakin ketat. Dalam kondisi tersebut, lokasi yang strategis, tarif sewa yang sesuai, dan fasilitas yang memadai menjadi faktor penting yang dipertimbangkan konsumen dalam menentukan pilihan tempat tinggal. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode asosiatif. Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni Danis House Pare–Kediri dengan jumlah sampel sebanyak 60 responden yang dipilih menggunakan teknik sampling jenuh (sensus). Data dikumpulkan melalui kuesioner dengan skala Likert dan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda dengan bantuan program IBM SPSS Statistics 25. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost. Persepsi tarif sewa berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost dengan nilai signifikansi sebesar $0,047 < 0,05$. Fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost dengan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Secara simultan, lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost dengan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Nilai Adjusted R Square sebesar 0,667 menunjukkan bahwa 66,7% variasi keputusan memilih kost dapat dijelaskan oleh variabel lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas, sedangkan sisanya sebesar 33,3% dijelaskan oleh faktor lain di luar penelitian.

Kata Kunci: Lokasi, Persepsi Tarif Sewa, Fasilitas, Keputusan Memilih Kost

PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir antara tahun 2020 hingga 2024, bidang pendidikan di Indonesia mengalami kemajuan yang signifikan, baik di jalur pendidikan formal maupun nonformal. Hal ini didukung oleh data dari Badan Pusat Statistik yang mengindikasikan bahwa pendidikan tetap menjadi salah satu fokus utama nasional dengan semakin banyaknya masyarakat yang berpartisipasi dalam beragam level pendidikan [1]. Sektor pendidikan nonformal juga mengalami perkembangan yang sangat cepat. Berdasarkan data dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, pada tahun 2023 terdapat lebih dari 17.533 lembaga kursus dan pelatihan yang ada di seluruh Indonesia. Peningkatan jumlah lembaga ini mencerminkan tingginya minat

masyarakat dalam pendidikan yang berbasis keterampilan, yang lebih fleksibel dan aplikatif. Fenomena ini menandakan adanya perubahan kebutuhan masyarakat terhadap model pembelajaran yang tidak hanya teoritis, tetapi juga praktis dan sesuai dengan tuntutan dunia kerja [2].

Salah satu contoh yang jelas dari kemajuan pendidikan nonformal dapat ditemukan di Kampung Inggris Pare, yang terletak di Kabupaten Kediri. Tempat ini terkenal sebagai pusat pelatihan bahasa asing terbesar di Indonesia [3]. Menurut Hamongan Pare telah lama dikenal sebagai tujuan utama bagi pelajar dari berbagai daerah, bahkan luar negeri, yang datang untuk mengikuti program pelatihan bahasa secara intensif [4]. Label "Kampung Inggris" melekat di Pare karena keberadaan ratusan lembaga kursus yang menawarkan berbagai program. Setiap tahun ribuan pelajar hilir mudik untuk belajar di kawasan tersebut, tingginya arus kedatangan pelajar inilah yang kemudian menimbulkan kebutuhan besar terhadap hunian sementara seperti rumah kost sebagai fasilitas pendukung utama selama para peserta kursus tinggal di Pare.

Peningkatan jumlah peserta kursus secara langsung berdampak pada pertumbuhan bisnis kost di kawasan Kampung Inggris Pare. Banyak pemilik rumah mengubah fungsi hunian mereka menjadi tempat kost untuk memenuhi permintaan pasar yang tinggi. Akibatnya, terjadi persaingan ketat di antara penyedia jasa kost yang berusaha menarik minat calon penghuni dengan berbagai strategi, seperti menawarkan harga terjangkau, fasilitas lengkap, dan lokasi yang dekat dengan lembaga kursus. Pola persaingan ini menunjukkan adanya perubahan perilaku konsumen, di mana penghuni kost kini tidak hanya mempertimbangkan faktor harga semata, tetapi juga mulai memperhatikan kenyamanan, kebersihan, keamanan, dan kemudahan akses ke tempat belajar. Pergeseran perilaku tersebut menunjukkan bahwa proses pengambilan dalam memilih kost menjadi semakin kompleks karena melibatkan berbagai pertimbangan, baik secara rasional maupun emosional [5].

Dalam konteks perilaku konsumen, Keputusan memilih kost merupakan hasil dari proses evaluasi multidimensi yang melibatkan berbagai pertimbangan, mulai dari persepsi nilai, kenyamanan, hingga kondisi ekonomi penghuni. Beberapa faktor seperti harga, fasilitas, dan lingkungan sekitar terbukti memengaruhi keputusan mahasiswa dalam menentukan pilihan hunian [6]. Menurut Sunarsih menyatakan bahwa harga dan fasilitas memiliki dampak positif terhadap minat sewa kost yang berdampak pada kepuasan penghuni [7]. menegaskan bahwa harga dan fasilitas berdampak positif terhadap minat sewa yang pada akhirnya berimplikasi pada kepuasan penghuni. Hal ini mempertegas bahwa keputusan memilih kost tidak dapat direduksi pada satu aspek tunggal, melainkan merupakan resultan dari sejumlah faktor yang saling berkaitan. Di antara faktor-faktor tersebut, lokasi menempati posisi yang sangat strategis karena berkaitan langsung dengan kemudahan akses menuju lembaga kursus, fasilitas umum, dan sarana transportasi. Lokasi yang strategis tidak hanya membantu penghuni mengefisienkan waktu dan biaya, tetapi juga memberikan rasa aman dalam keseharian [8]. Implikasinya, kost yang berposisi strategis cenderung lebih dipilih konsumen meskipun tarifnya relatif lebih tinggi dibandingkan alternatif lain yang kurang aksesibel.

Selain lokasi, persepsi tarif sewa memiliki peran penting. Harga merupakan pertimbangan utama bagi sebagian besar penghuni di Kampung Inggris, yang mayoritas adalah pelajar atau mahasiswa dengan anggaran terbatas. Persepsi tarif sewa tidak hanya mengacu pada biaya sewa tetapi juga mencakup persepsi tentang seberapa sesuai harga tersebut dengan manfaat yang diperoleh. Harga yang sesuai dengan fasilitas yang ditawarkan dapat meningkatkan minat dan keputusan memilih kost untuk menyewa hunian [9]. Faktor fasilitas juga memiliki dampak signifikan terhadap keputusan memilih kost. Faktor-faktor utama yang memengaruhi calon penghuni meliputi fasilitas seperti Wi-Fi, kamar mandi dalam, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan lingkungan [10]. Ketiga faktor tersebut lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas sangat krusial dalam memengaruhi persepsi konsumen terhadap nilai sebuah hunian dan pada akhirnya memengaruhi keputusan memilih kost [11].

Meskipun kajian mengenai faktor penentu keputusan memilih kost telah cukup banyak dilakukan, sejumlah kesenjangan penelitian masih perlu diperhatikan. Sebagian besar studi terdahulu hanya menguji dua variabel secara parsial, seperti lokasi dan harga [12] atau harga dan fasilitas [13], tanpa mengintegrasikan ketiganya dalam satu model pengujian simultan. Di samping itu, mayoritas penelitian dilakukan di lingkungan kampus formal dengan populasi yang relatif homogen, yakni mahasiswa universitas. Konteks Kampung Inggris Pare memiliki karakteristik yang berbeda secara signifikan, dengan penghuni yang beragam mulai dari pelajar kursus jangka pendek, mahasiswa, hingga pekerja muda dengan latar belakang sosial-ekonomi yang heterogen. Keunikan konteks ini berpotensi menghadirkan dinamika faktor yang berbeda dalam proses pengambilan keputusan memilih kost [14]. Atas dasar itulah, penelitian yang secara spesifik menguji pengaruh lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas secara simultan terhadap keputusan memilih kost di kawasan Kampung Inggris Pare menjadi penting dan relevan untuk dilakukan.

Originalitas penelitian ini terletak pada pengujian simultan tiga variable, Lokasi, harga, dan fasilitas, alam konteks Kampung Inggris Pare yang sebelumnya jarang dikaji secara terintegrasi. Secara teoritis, penelitian ini memperluas penerapan teori perilaku konsumen dan manajemen pemasaran dalam bisnis jasa hunian di Indonesia. Secara praktis, temuan ini diharapkan menjadi referensi empiris bagi pengelola kost dalam menyusun strategi pemasaran, menetapkan tarif kompetitif, serta meningkatkan kualitas fasilitas sesuai kebutuhan penghuni. Danis House dipilih sebagai objek penelitian karena memiliki lokasi strategis di dekat lembaga kursus, menawarkan variasi tarif dan fasilitas yang beragam, serta beroperasi di tengah persaingan hunian yang cukup ketat di kawasan Pare. Kondisi tersebut menjadikannya objek yang relevan untuk menganalisis ketiga variabel secara mendalam. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini mengangkat judul: *Pengaruh Lokasi, Persepsi Tarif Sewa, dan Fasilitas terhadap Keputusan Memilih Kost di Danis House Pare–Kediri*.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian kausal atau sebab-akibat yang bertujuan untuk menguji pengaruh lokasi (X_1), persepsi tarif sewa (X_2), dan fasilitas (X_3) terhadap keputusan memilih kost (Y), baik secara parsial maupun simultan. Subjek dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni Kost Danis House Pare–Kediri. Populasi penelitian berjumlah 60 penghuni kost dan seluruh anggota populasi dijadikan sampel penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik *non-probability sampling* dengan metode sampling jenuh (sensus), yaitu teknik penentuan sampel yang menggunakan seluruh anggota populasi sebagai responden [15]. Data penelitian diperoleh melalui penyebaran kuesioner yang disusun berdasarkan indikator dari masing-masing variabel penelitian dan diberikan secara langsung kepada responden. Pengukuran variabel menggunakan skala Likert dengan rentang skor 1 sampai 5.

Setelah data terkumpul, dilakukan pengolahan data menggunakan IBM SPSS 25. Proses analisis diawali dengan uji validitas dan reliabilitas untuk memastikan bahwa pernyataan dalam kuesioner menunjukkan valid dan reliabel secara tepat serta konsisten. Uji validitas dan reliabilitas dilakukan uji coba terhadap 30 responden untuk mewakili jumlah sampel dari 60 responden. Berdasarkan hasil uji coba tersebut, nilai r tabel sebesar 0,361 dengan hasil menunjukkan bahwa seluruh item pernyataan telah dinyatakan valid, karena nilai r hitung untuk semua item lebih besar dari r tabel 0,361. Pada uji reliabilitas dengan standar *Cronbach's Alpha* $> 0,60$. Hasil uji menunjukkan bahwa semua variabel dinyatakan reliabel dengan nilai variabel lokasi (X_1) sebesar 0,748, persepsi tarif sewa (X_2) sebesar 0,812, fasilitas (X_3) sebesar 0,837, dan variabel keputusan memilih kost (Y) sebesar 0,820. Selanjutnya, analisis data dengan statistik deskriptif dan analisis inferensial. Pada pengujian asumsi klasik yang akan dilakukan, mencakup uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas untuk menilai kelayakan model regresi. Setelah semua uji asumsi klasik terpenuhi, langkah berikutnya adalah melakukan analisis regresi linear berganda untuk mengidentifikasi dampak dari setiap variabel bebas pada kepuasan pelanggan. Uji t (uji parsial) digunakan untuk memahami dampak variabel secara terpisah, uji F (uji simultan) untuk mengamati dampak secara bersamaan, dan uji koefisien determinasi (R^2) untuk mengevaluasi peranan variabel bebas terhadap keputusan memilih kost.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Deskriptif

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan, penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 60 responden penghuni Danis House Pare-Kediri. Dari total responden tersebut, sebanyak 25 responden dengan persentase 42% berjenis kelamin laki-laki, sementara 35 responden dengan persentase 58% berjenis kelamin perempuan. Jika dilihat berdasarkan usia, sebanyak 25 responden dengan persentase 42% berada pada rentang usia 18–22 tahun, kemudian sebanyak 23 responden dengan persentase 38% berada pada rentang usia 23–27 tahun, sedangkan sisanya berada pada kelompok usia lainnya. Berdasarkan durasi tinggal di kost, mayoritas responden telah menghuni Danis House selama lebih dari 6 bulan dengan persentase 37%. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar responden memiliki pengalaman yang cukup dalam menggunakan fasilitas dan layanan yang tersedia di Danis House, sehingga dapat memberikan penilaian yang sesuai terhadap variabel penelitian.

Pada penelitian ini, analisis deskriptif menggunakan nilai rata-rata (*mean*) dari setiap variabel untuk mengetahui tanggapan 60 responden terhadap lokasi, persepsi tarif sewa, fasilitas, dan keputusan memilih kost. Berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner, variabel lokasi (X_1) memperoleh nilai mean sebesar 3,33, persepsi tarif sewa (X_2) memperoleh nilai mean sebesar 3,44, fasilitas (X_3) memperoleh nilai mean sebesar 4,01, dan keputusan memilih kost (Y) memperoleh nilai mean sebesar 4,08. Berdasarkan kategori skala

pengukuran, yaitu 1,00–1,80 (sangat tidak baik/sangat tidak setuju), 1,81–2,60 (tidak baik/tidak setuju), 2,61–3,40 (cukup baik/netral), 3,41–4,20 (baik/setuju), dan 4,21–5,00 (sangat baik/sangat setuju), seluruh variabel memperoleh skor dalam kategori cukup baik hingga baik. Hal ini menunjukkan bahwa responden memiliki pandangan positif terhadap lokasi, persepsi tarif sewa, fasilitas, dan keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri.

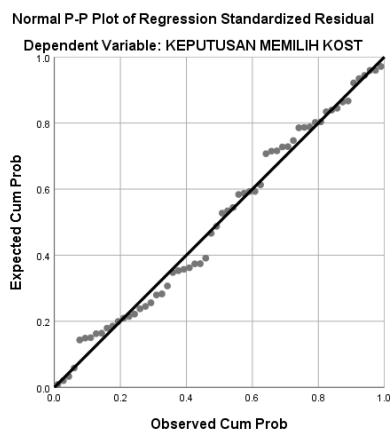
Analisis Statistik Inferensial

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Dalam pengujian normalitas menggunakan metode *One-Sample Kolmogorov-Smirnov* secara analisis statistik, dengan tingkat signifikansi yang dipakai ialah 0,05 atau 5%. Jika hasil uji menunjukkan nilai signifikansi di bawah 0,05, berarti data tidak terdistribusi normal. Sebaliknya, jika nilai signifikansi lebih dari 0,05, maka data dapat dianggap terdistribusi normal.

Berdasarkan hasil uji Kolmogorov-Smirnov yang telah dilakukan menunjukkan nilai statistik sebesar 0,061 serta nilai signifikansi (Asymp. Sig. 2-tailed) sebesar 0,200 yang berarti bahwa nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Maka, regresi dalam penelitian ini memenuhi kriterianya dan data terdistribusi secara normal. Pengujian normalitas dilakukan dengan menggunakan analisis grafik P-P Plot. Hal ini dilakukan untuk mengevaluasi normalitas residual dengan melihat distribusi data terhadap garis diagonal. Apabila titik residual tersebar di sekitar dan mengikuti pola garis diagonal, maka residual sesuai dengan asumsi normalitas.



Sumber: Data primer yang diolah SPSS 25 (2026)

Gambar 1. Hasil uji normalitas grafik

Berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan, gambar 1 menunjukkan bahwa data yang didistribusikan mengikuti pola garis dan di sekitar garis diagonal, mengindikasikan bahwa normalitas data dalam penelitian ini sudah terpenuhi.

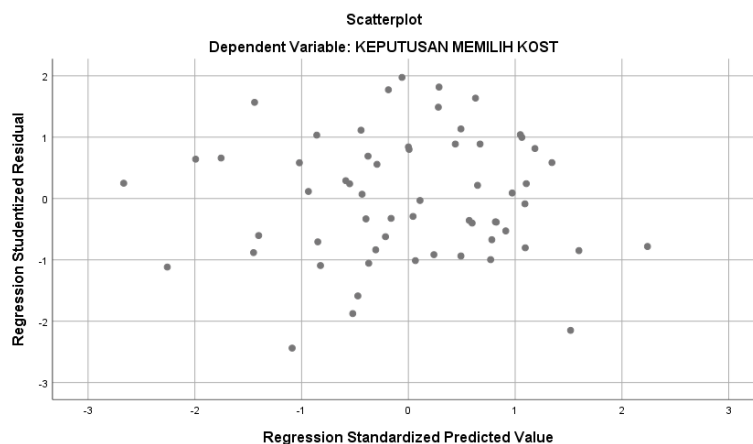
Uji Multikolinearitas

Pengujian multikolinieritas digunakan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan linear yang kuat atau sempurna antarvariabel independen dalam model regresi. Suatu model regresi dikatakan bebas dari masalah multikolinearitas apabila memiliki nilai *Variance Inflation Factor (VIF)* < 10 dan nilai *Tolerance* > 0,10. Jika kedua kriteria tersebut terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah multikolinearitas dalam model penelitian. Mengacu pada hasil uji yang telah dilakukan, variabel lokasi memiliki nilai *Tolerance* sebesar 0,663 dengan nilai VIF sebesar 1,509. Variabel persepsi tarif sewa memiliki nilai *Tolerance* sebesar 0,592 dengan nilai VIF sebesar 1,688. Sementara itu, variabel fasilitas memiliki nilai *Tolerance* sebesar 0,543 dengan nilai VIF sebesar 1,842. Masing-masing variabel menunjukkan nilai VIF < 10 dan nilai *Tolerance* > 0,10, sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini tidak terjadi pengaruh multikolinearitas pada hasil penelitian.

Uji Heteroskedastisitas

Pengujian heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam model regresi terjadi perbedaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Model regresi yang baik adalah model yang memiliki varians residual yang konstan atau tidak mengalami heteroskedastisitas. Untuk mendeteksi adanya

gejala heteroskedastisitas, dapat digunakan analisis grafik scatterplot antara nilai prediksi variabel dependen dengan residualnya. Apabila titik-titik pada grafik menyebar secara acak, tidak membentuk pola tertentu, serta tersebar di atas dan di bawah angka nol pada sumbu Y, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami masalah heteroskedastisitas.



Sumber: Data primer yang diolah SPSS 25 (2026)

Gambar 2. Hasil Keputusan Memilih Kost

Berdasarkan hasil scatterplot, titik-titik data menyebar secara acak di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y serta tidak membentuk pola tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami heteroskedastisitas sehingga memenuhi asumsi klasik dan layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linear berganda adalah suatu jenis hubungan linear antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Dalam penelitian ini, variabel independen mencakup lokasi (X_1), persepsi harga sewa (X_2), dan fasilitas (X_3), sedangkan variabel dependen adalah keputusan memilih kost (Y). Analisis ini dimanfaatkan untuk mengidentifikasi arah dan besarnya dampak setiap variabel independen terhadap variabel dependen.

Berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan, diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = 2,543 + 0,370X_1 + 0,303X_2 + 0,411X_3 + e$$

Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa nilai konstanta sebesar 2,543. Nilai tersebut mengindikasikan bahwa apabila seluruh variabel independen yaitu lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas dianggap bernilai nol (0), maka keputusan memilih kost memiliki nilai sebesar 2,543. Variabel lokasi memiliki nilai koefisien regresi sebesar 0,370 dengan nilai signifikansi 0,003. Hal ini berarti bahwa setiap peningkatan 1 satuan pada variabel lokasi akan meningkatkan keputusan memilih kost sebesar 0,370 satuan. Karena nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05, maka lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost. Variabel persepsi tarif sewa memiliki nilai koefisien regresi sebesar 0,303 dengan nilai signifikansi 0,047. Artinya, apabila persepsi tarif sewa meningkat sebesar 1 satuan, maka keputusan memilih kost akan meningkat sebesar 0,303 satuan. Nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 menunjukkan bahwa persepsi tarif sewa berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost.

Variabel fasilitas memiliki nilai koefisien regresi sebesar 0,411 dengan nilai signifikansi 0,000. Hal ini menunjukkan bahwa setiap peningkatan 1 satuan pada fasilitas akan meningkatkan keputusan memilih kost sebesar 0,411 satuan. Karena nilai signifikansinya lebih kecil dari 0,05, maka fasilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost. Dengan demikian, lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas terbukti memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri. Semakin strategis lokasi, semakin sesuai tarif sewa yang dirasakan, dan semakin baik fasilitas yang tersedia, maka semakin tinggi pula keputusan memilih kost untuk memilih Danis House sebagai tempat tinggal.

Pengujian Hipotesis Uji t (Parsial)

Uji parsial (uji t) digunakan untuk menentukan apakah hipotesis penelitian diterima atau tidak. Hal ini digunakan untuk menentukan pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Pada tingkat signifikansi $\alpha = 0,05$, uji t digunakan untuk menguji hipotesis tentang pengaruh variabel kualitas produk, kepercayaan, dan citra merek terhadap kepuasan pelanggan secara parsial. Jika nilai signifikansi $< 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga hipotesis yang menyatakan bahwa variabel independen secara individual mempengaruhi variabel dependen secara parsial.

**Tabel 1. Hasil Uji Parsial (Uji t)
Coefficients^a**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	2.543	2.797		.909	.367
1 Lokasi	.370	.121	.282	3.049	.003
Persepsi Tarif Sewa	.303	.149	.199	2.034	.047
Fasilitas	.411	.086	.490	4.800	.000

a. Dependent Variable: Keputusan memilih kost

Sumber: Data primer yang diolah SPSS 25 (2026)

Dengan mengacu pada hasil pengujian yang telah dilakukan dan terlihat pada Tabel 4, hasil uji t dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi memiliki nilai Sig. (0,003) $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya, variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost. Variabel persepsi tarif sewa memiliki nilai Sig. (0,047) $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya, variabel persepsi tarif sewa berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost. Variabel fasilitas memiliki nilai Sig. (0,000) $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya, variabel fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost.

Uji F (Simultan)

**Tabel 2. Hasil Uji Simultan (Uji f)
ANOVA^a**

Model		Sum of	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regressio	1056.632	3	352.211	40.310	.000 ^b
	Residual	489.301	56	8.738		
	Total	1545.933	59			

a. Dependent Variable: Keputusan memilih kost

b. Predictors: (Constant), Lokasi, Persepsi Tarif Sewa, Fasilitas

Sumber: Data primer yang diolah SPSS 25 (2026)

Berdasarkan Tabel 5 dari hasil uji simultan (uji F), didapatkan nilai F yang dihitung sebesar 40,310 dengan signifikansi sebesar 0,000. Karena nilai signifikansi lebih rendah dari 0,05 ($0,000 < 0,05$), maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Ini menunjukkan bahwa secara bersamaan variabel lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas memiliki dampak signifikan terhadap keputusan memilih kost. Dengan kata lain, lokasi yang lebih baik, persepsi tarif sewa yang lebih sesuai, dan fasilitas yang lebih lengkap akan berkontribusi pada peningkatan tingkat kepuasan konsumen secara signifikan.

Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi yang terjadi pada variabel dependen. Dalam analisis regresi linear berganda, nilai yang lebih diperhatikan adalah *Adjusted R-Square* karena nilai tersebut telah disesuaikan dengan jumlah variabel independen yang digunakan dalam model. Penggunaan *Adjusted R-Square* diperlukan karena nilai *R-Square* cenderung meningkat seiring bertambahnya jumlah variabel independen, meskipun tidak semuanya memberikan kontribusi yang signifikan.

Mengacu pada hasil pengujian yang telah dilakukan, diperoleh nilai *Adjusted R-Square* sebesar 0,667 atau 66,7%. Hal ini menunjukkan bahwa variabel lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas mampu menjelaskan variasi keputusan memilih kost sebesar 66,7%. Dengan demikian, ketiga variabel tersebut memiliki kontribusi yang cukup kuat dalam mempengaruhi keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri. Sementara itu, sisanya sebesar 33,3% dijelaskan oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

Pembahasan

Pengaruh Lokasi terhadap Keputusan Memilih Kost

Berdasarkan hasil uji t pada variabel lokasi (X_1) memperoleh nilai signifikansi $0,003 < 0,05$, sehingga H_0 ditolak dan H_1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri, sehingga hipotesis pertama (H_1) diterima. Arah koefisien regresi bernilai positif 0,370, hal ini menunjukkan bahwa lokasi kost yang strategis, mudah diakses, dan dekat dengan pusat kegiatan, serta didukung fasilitas sekitarnya meningkatkan keputusan memilih kost.

Temuan empiris ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Kotler & Keller (2016) yang menegaskan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang dapat mempengaruhi dalam memilih suatu produk atau layanan [16]. Hasil penelitian ini juga diperkuat oleh temuan Rahayu & Hartiningtyas (2022) yang menunjukkan bahwa lokasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih atau menyewa kamar kost [17].

Secara manajerial, temuan penelitian menunjukkan bahwa penghuni kost di Danis House Pare sangat mempertimbangkan lokasi sebagai faktor utama dalam menentukan keputusan memilih tempat tinggal. Konsumen cenderung memilih kost yang memiliki lokasi strategis, dekat dengan tempat belajar, mudah dijangkau dari pusat aktivitas, serta didukung oleh berbagai fasilitas umum seperti restoran, laundry, dan tempat ibadah. Selain itu, lingkungan yang aman dan nyaman juga menjadi pertimbangan penting dalam proses pengambilan keputusan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa lokasi yang strategis mampu meningkatkan keputusan memilih kost di Danis House Pare sebagai tempat tinggal sementara. Oleh karena itu, pengelola Danis House perlu mempertahankan keunggulan lokasi yang dimiliki dengan memastikan aksesibilitas, keamanan lingkungan, serta ketersediaan fasilitas pendukung di sekitar kost tetap terjaga sehingga dapat terus menjadi pilihan utama bagi calon penghuni.

Pengaruh Tarif Sewa terhadap Keputusan Memilih Kost

Berdasarkan hasil uji t pada variabel persepsi tarif sewa (X_2) memperoleh nilai signifikansi $0,047 < 0,05$, sehingga H_0 ditolak dan H_2 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa persepsi tarif sewa berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri, sehingga hipotesis kedua (H_2) diterima. Arah koefisien regresi bernilai positif 0,303, hal ini menunjukkan bahwa persepsi tarif sewa yang terjangkau, kesesuaian harga terhadap fasilitas yang diperoleh, serta kesesuaian tarif terhadap kost lain disekitar meningkatkan keputusan memilih kost.

Temuan empiris ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Kotler & Keller (2016) yang menegaskan bahwa harga merupakan salah satu elemen utama yang memengaruhi dalam memilih suatu produk atau jasa [16]. Hasil penelitian ini juga diperkuat oleh temuan Sholikhah et al (2023) yang menunjukkan bahwa persepsi tarif sewa yang mencakup aspek aksesibilitas, keadilan harga, dan kesesuaian manfaat yang diperoleh konsumen memiliki pengaruh positif terhadap dalam menentukan pilihan tempat tinggal [18].

Secara manajerial, temuan penelitian menunjukkan bahwa konsumen Danis House memiliki persepsi positif terhadap tarif sewa yang ditawarkan. Konsumen tidak hanya mempertimbangkan besarnya biaya yang harus dikeluarkan, tetapi juga menilai kesesuaian antara tarif sewa dengan fasilitas, kenyamanan, dan manfaat yang diperoleh selama tinggal di Danis House. Ketika tarif sewa dianggap wajar dan sesuai dengan harapan, konsumen akan lebih yakin dalam mengambil keputusan untuk memilih Danis House sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu, persepsi tarif sewa yang baik dapat meningkatkan keputusan memilih kost. Hal ini menunjukkan bahwa pengelola Danis House perlu mempertahankan kebijakan tarif yang kompetitif, menyesuaikannya dengan kondisi pasar di kawasan Kampung Inggris Pare, serta memastikan kualitas fasilitas dan pelayanan tetap terjaga agar mampu memberikan nilai yang sepadan bagi konsumen.

Pengaruh Fasilitas terhadap Keputusan Memilih Kost

Berdasarkan hasil uji t pada variabel fasilitas (X_3) memperoleh nilai signifikansi $0,000 < 0,05$, sehingga H_0 ditolak dan H_3 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare-Kediri, sehingga hipotesis ketiga (H_3) diterima. Arah koefisien regresi bernilai

positif 0,411, hal ini menunjukkan bahwa fasilitas yang lengkap dan memadai meningkatkan keputusan memilih kost.

Temuan empiris ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Ompusunggu et al (2022) yang menyatakan bahwa fasilitas merupakan salah satu faktor penting yang memengaruhi dalam memilih tempat kost, karena fasilitas yang memadai mampu meningkatkan kenyamanan dan kepuasan penghuni [19]. Hasil penelitian ini juga diperkuat oleh temuan Dahliani (2024) yang menunjukkan bahwa fasilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap minat mahasiswa dalam memilih kamar kost. Dengan demikian, semakin lengkap dan berkualitas fasilitas yang disediakan, maka semakin tinggi pula keputusan memilih kost sebagai tempat tinggal [20].

Secara manajerial, temuan penelitian menunjukkan bahwa penghuni Danis House memiliki penilaian positif terhadap fasilitas yang tersedia di lingkungan kost. Penghuni merasa lebih nyaman dan terbantu dengan adanya fasilitas kamar, kamar mandi, Wi-Fi, area parkir, dapur bersama, keamanan, serta kebersihan lingkungan yang memadai, sehingga mereka lebih yakin dalam memilih Danis House sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu, fasilitas yang lengkap dan berkualitas dapat meningkatkan keputusan memilih kost di Danis House Pare–Kediri. Hal ini menunjukkan bahwa pengelola Danis House perlu terus melakukan upaya untuk mempertahankan dan meningkatkan kualitas fasilitas, melakukan perawatan secara berkala, serta menyesuaikan fasilitas dengan kebutuhan penghuni agar tetap menjadi pilihan utama bagi calon konsumen.

KESIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian, dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini untuk memahami pengaruh lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare–Kediri telah tercapai. Penelitian ini menemukan bahwa lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan memilih kost. Hasil ini menegaskan bahwa semakin strategis lokasi kost yang ditawarkan, semakin baik persepsi konsumen terhadap kesesuaian tarif sewa dengan manfaat yang diperoleh, serta semakin lengkap dan memadai fasilitas yang disediakan, maka keputusan memilih kost juga akan semakin meningkat. Selain itu, lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas secara simultan terbukti berpengaruh signifikan terhadap keputusan memilih kost di Danis House Pare–Kediri. Kebaruan penelitian ini terletak pada pengintegrasian ketiga variabel, yaitu lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas dalam satu model analisis secara bersamaan pada objek penelitian rumah kost. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya kombinasi lokasi yang strategis, tarif sewa yang sesuai, dan fasilitas yang memadai sebagai faktor utama yang memengaruhi keputusan dalam memilih tempat tinggal sementara.

Secara teoritis, hasil penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkaya kajian ilmu manajemen pemasaran, khususnya terkait perilaku konsumen dalam memilih jasa hunian atau rumah kost. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keputusan memilih kost tidak hanya dipengaruhi oleh faktor lokasi, tetapi juga oleh persepsi terhadap tarif sewa dan kualitas fasilitas yang tersedia. Secara praktis, penelitian ini memberikan masukan kepada pengelola Danis House Pare–Kediri agar terus menjaga lokasi yang mudah diakses, menetapkan tarif sewa yang sesuai dengan manfaat yang diterima penghuni, serta meningkatkan kualitas dan kelengkapan fasilitas yang tersedia guna meningkatkan daya tarik kost di mata calon penghuni. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar tidak hanya berfokus pada variabel lokasi, persepsi tarif sewa, dan fasilitas, tetapi juga mempertimbangkan variabel lain seperti kualitas pelayanan, promosi, keamanan lingkungan, kenyamanan, dan citra tempat kost. Selain itu, penelitian selanjutnya dapat memperluas objek dan subjek penelitian pada berbagai jenis rumah kost atau wilayah yang berbeda sehingga hasil penelitian dapat memberikan gambaran yang lebih luas mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan dalam memilih tempat tinggal sementara.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] BPS. Statistik Pendidikan 2023 2023.
- [2] Ahmad, Jihan A, Sari T, Wardana AH, Nur M, Rosyid I, et al. Literatur Review : Tren Perkembangan Pendidikan Non-Formal di Indonesia 2022;7:76–82.
- [3] Isana W, Pennington MC, Satisfaction W. Exploring Kampung Inggris Pare: Indonesia's Foremost English Learning Hub 2024;07:181–91.
- [4] Hamongan RP. Daya tarik kampung inggris pare sebagai tujuan pembelajaran bahasa 2020:7–18.
- [5] Paruntu JG, Hatidja D, Langi YA. Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Indekos dengan Analisis Faktor. J Ilm Sains 2021;21:119. <https://doi.org/10.35799/jis.v21i2.28868>.

- [6] Lajaria RT, Handris, Patulak LE, Manan LOA, Sukirno B. Pengaruh Harga, Fasilitas, Lingkungan, dan Jarak Tempuh terhadap Keputusan Mahasiswa Universitas Sulawesi Tenggara dalam Memilih Rumah Kos. *Arus J Sos dan Hum* 2024;4:124–34.
- [7] Sunarsi D, Barsah A, Hastono H, Akbar IR. Pengaruh Harga dan Fasilitas terhadap Minat Sewa Kost yang Berdampak pada Prestasi Belajar Mahasiswa di Yogyakarta. *J Educ Hum Soc Sci* 2020;3:601–9.
- [8] Fawzia I, Andini DN, Ramadhan M. Komparasi Harga Sewa Dan Fasilitas Kamar Kost Mahasiswa Putra Dan Putri Di Banjarbaru. *J Rivet* 2023;3:16–9. <https://doi.org/10.47233/rivet.v3i01.987>.
- [9] Mislinawati M, Kadriyani E, Husaini R. Pengaruh Harga Sewa, Fasilitas Dan Lokasi Terhadap Permintaan Rusunawa Keudah Kota Banda Aceh. *J Econ* 2023;2:1462–74. <https://doi.org/10.55681/economina.v2i6.632>.
- [10] Sastrawan A, Marwanto IH, Djunaedi D, Sustiyatik E. Pengaruh Kualitas Layanan, Fasilitas, Harga, Dan Lokasi Terhadap Kepuasan Konsumen Di Indo Futsal Kediri. *J Ilm Rafflesia Akunt* 2023;9:191–202. <https://doi.org/10.53494/jira.v9i2.508>.
- [11] Itot Bian Raharjo itot DKHS, Sasongko MZ. DETERMINAN KEPUTUSAN PEMBELIAN KONSUMEN PADA RESTAURANT DI KEDIRI 2021;2:3–7.
- [12] Tengku Mahesa Khalid. Pengaruh Kualitas Pelayanan, Persepsi Harga dan Lokasi Terhadap Kepuasan Pelanggan (Studi Kasus Pada Penghuni Rumah Kos 33 Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan). *Al-Hisbah J Ekon Syariah* 2021;2:18–32. <https://doi.org/10.57113/his.v2i1.24>.
- [13] Sunarsi D, Barsah A, Hastono H, Akbar IR, Pamulang U. Pengaruh Harga dan Fasilitas terhadap Minat Sewa Kost yang Berdampak pada Prestasi Belajar Mahasiswa di Yogyakarta The Influence of Prices and Facilities Towards Rental Interests that Impact on Student Achievements in Yogyakarta. *J Educ Hum Soc Sci* 2020;3:601–9.
- [14] Rahayu TP, Subagyo, Widodo MW. Pengaruh Aksesibilitas dan Kepercayaan Terhadap Keputusan Dengan Jaminan Rasa Aman Sebagai Variabel Intervening. *Pros Semin Nas Manajemen, Ekon dan Akunt* 2022;7:727–35.
- [15] Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung Alf 2020.
- [16] Kotler P, Keller KL. *Marketing Management*. Global. London: Pearson; 2016.
- [17] Rahayu WP, Hartiningtyas L. Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, Dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Mbs Dalam Menyewa Kamar Kost. *SENTRI J Ris Ilm* 2022;1:620–31. <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i3.265>.
- [18] Sholikhah J, Pravitasari D, Islam U, Sayyid N, Rahmatullah A. Penentuan Tarif Sewa Kamar Berdasarkan Metode Activity Based Costing Pada Kos Mahya Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung 2023;08:1–14.
- [19] Ompusunggu VM, Munthe RG, Purba M, Sembiring WA. Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality 2022;1:69–75.
- [20] Dahliani Y. Pengaruh Fasilitas dan Promosi Media Sosial Terhadap Minat Mahasiswa Memilih Kamar Kos di Jember 2024;11:160–8.