

# ANALISIS PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA MEMILIH TEMPAT INDEKOS DENGAN HARGA SEWA INDEKOS SEBAGAI VARIABEL MODERASI

**Andre Kurniawan**

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Slamet Riyadi Surakarta  
e-mail: andrekurniawan404@gmail.com

## ABSTRACT

*The purpose of this study was to analyze the significance of the influence of location, facilities and rental rates boarder partially on student decision choosing a boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. To analyze the effect of moderating the influence of homestay rental rates and facilities location to choose a student's decision boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. In conclusion, no significant influence on the decision of the location of the students choose a boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. There was a significant effect of the facility to choose a student's decision boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. There was a significant influence on the decision of the rental price boarder students choose a boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. Lodger rental prices do not moderate influence on the decision of the location of the student choose a boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta. Lodger rental prices do not moderate the effect of the facility to the decision of the student choose a boarder at the Village Panularan Laweyan District of the city of Surakarta.*

**Keywords:** *location, facilities, rental prices lodger, students choose a lodger decision*

## PENDAHULUAN

Banyaknya lembaga pendidikan tinggi yang ada di Kota Surakarta, berdampak terhadap jumlah pelajar atau calon mahasiswa yang datang dari berbagai daerah untuk menuntut ilmu di Kota Surakarta. Adapun lembaga perguruan tinggi yang ada di Kota Surakarta di antaranya adalah Universitas Sebelas Maret, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Universitas Batik Islam Surakarta, Universitas Surakarta, Politeknik Pratama Mulia, dan lain sebagainya.

Banyaknya kehadiran mahasiswa baru (lama) di Kota Surakarta ternyata melibatkan *stakeholders* yang lain. Banyak muncul peluang usaha, misalnya jasa *laundry*, rumah makan, warnet, fotocopi, salon, *catering*, pebisnis properti indekos atau pemondokan dan lainnya. Di antara peluang bisnis yang ada, bisnis indekos salah satunya yang sedang menjamur di kota Surakarta. Banyak para pebisnis yang membangun rumah untuk jasa pemondokan

bagi mahasiswa. Area di sekitar kampus yang beradius kurang dari satu kilometer, merupakan daerah-daerah yang menyediakan layanan jasa pemondokan bagi mahasiswa. Masyarakat berlomba-lomba membangun pemondokan yang menyediakan fasilitas yang layak huni, baik standar maupun mewah. Meningkatnya permintaan akan jasa penyediaan pemondokan di satu pihak, dengan penawaran di lain pihak yang tidak sebanding mengakibatkan sewa kamar di sekitar kampus yang beradius kurang dari satu kilo meter harganya melonjak tinggi, hingga akhirnya para mahasiswa baru/lama mencari jasa pemondokan yang berjarak lebih dari satu kilometer dengan harapan harganya bisa lebih murah.

Persoalan pengambilan keputusan pada dasarnya adalah bentuk pemilihan dari berbagai alternatif tindakan yang mungkin dipilih yang prosesnya melalui mekanisme tertentu, dengan harapan akan menghasilkan sebuah keputusan yang terbaik. Penyusunan model

keputusan adalah suatu cara untuk mengembangkan hubungan-hubungan yang logis yang mendasari persoalan keputusan ke dalam suatu model matematis, yang mencerminkan hubungan yang terjadi di antara faktor-faktor yang terlibat, sehingga proses keputusan harus diambil melalui proses yang bertahap, sistematis, konsisten dan diusahakan dalam setiap langkah melalui dari awal telah mengikutsertakan dan mempertimbangkan berbagai faktor. Keputusan pembelian merupakan suatu proses pengambilan keputusan akan pembelian yang mencakup penentuan apa yang akan dibeli atau tidak melakukan pembelian dan keputusan itu diperoleh dari kegiatan-kegiatan sebelumnya (Sofyan Assauri, 2004: 141).

Keputusan mahasiswa memilih tempat indekos didasarnya pada faktor lokasi dan fasilitas. Faktor lokasi sebagai dasar pertimbangan mahasiswa memilih tempat indekos dilihat dari indikator dekat kampus, dekat jalan raya, dekat teman seadrasah, dekat rumah makan dan dekat tempat hiburan. Sedangkan faktor fasilitas yang dipertimbangkan oleh mahasiswa dalam memilih tempat indekos adalah fasilitas tempat tidur, fasilitas meja belajar, lemari pakaian, kamar mandi dalam, kamar mandi luar, dapur dan ruang tamu. Namun demikian, faktor lain yang menjadi pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat indekos juga dipengaruhi oleh harga sewa indekos. Di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta berdasarkan hasil observasi pemilik indekost menerapkan harga sewa indekos yang berbeda-beda.

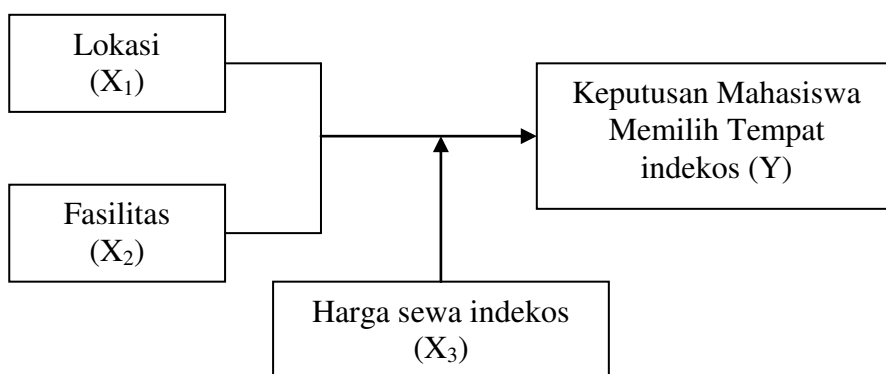
Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- b. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- c. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh harga sewa indekos terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- d. Untuk menganalisis efek moderasi harga sewa indekos pada pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- e. Untuk menganalisis efek moderasi harga sewa indekos pada pengaruh fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.

Untuk menunjukkan suatu arah dari penyusunan agar dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas, maka dalam penelitian ini penulis membuat suatu kerangka pemikiran. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Dari skema kerangka pemikiran tersebut, terlihat bahwa terdapat tiga variabel, yaitu:

1. Variabel Independen (Bebas)  
Variabel bebas adalah variabel yang mempengaruhi variabel terikat, yang termasuk variabel bebas adalah lokasi dan fasilitas.



Gambar: Skema Kerangka Pemikiran

2. Variabel Dependen (Terikat)  
Variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi oleh variabel bebas, dalam hal ini adalah keputusan mahasiswa memilih tempat indekos.
3. Variabel moderating  
Variabel moderating adalah variabel independen yang akan memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel independen lainnya terhadap variabel dependen. Variabel moderating dalam penelitian ini adalah harga sewa indekos.

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa timbulnya keputusan mahasiswa memilih tempat indekos dipengaruhi oleh lokasi dan fasilitas. Oleh karena itu persoalan pengambilan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos didasarnya pada faktor lokasi dan fasilitas. Faktor lokasi sebagai dasar pertimbangan mahasiswa memilih tempat indekos dilihat dari indikator dekat kampus, dekat jalan raya, dekat teman sekelas, dekat rumah makan dan dekat tempat hiburan. Faktor fasilitas yang dipertimbangkan oleh mahasiswa dalam memilih tempat indekos adalah fasilitas tempat tidur, fasilitas meja belajar, lemari pakaian, kamar mandi dalam, kamar mandi luar, dapur dan ruang tamu.

Agar lebih terarah dan dapat mencapai hasil yang diharapkan, maka peneliti mengemukakan hipotesis sebagai berikut:

- a. Ada pengaruh yang signifikan lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- b. Ada pengaruh yang signifikan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- c. Ada pengaruh yang signifikan harga sewa indekos terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- d. Harga sewa indekos memoderasi pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.
- e. Harga sewa indekos memoderasi pengaruh

fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian survei pada mahasiswa yang indekost di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, dengan pertimbangan data yang diperlukan dalam penelitian tersedia serta diperolehnya izin penelitian. Populasi dalam penelitian ini mahasiswa yang indekost di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta pada bulan Oktober s/d Desember 2014 yaitu sebanyak 248 orang. Jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak  $248 \text{ orang} \times 20\% = 49,6$  dibulatkan menjadi 50 responden. Metode pengambilan sampel dilakukan dengan cara *Accidental sampling*.

Definisi operasional variabel dan pengukurannya adalah sebagai berikut:

1. Lokasi  
Lokasi merupakan salah satu unsur dalam bauran pemasaran yang memegang peranan penting dalam hal mengalokasikan barang atau jasa dan melancarkan arus barang atau jasa dari produsen ke konsumen. Variabel tempat atau lokasi diukur dengan menggunakan skala Likert.  
Indikator-indikator variabel lokasi dalam penelitian mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Ni Nyoman Resmi dan Ni Ketut Adi Mekarsari (2011), yang meliputi:
  - a. Dekat kampus
  - b. Dekat jalan raya
  - c. Dekat teman sekelas
  - d. Dekat rumah makan
  - e. Dekat tempat hiburan
2. Fasilitas  
"Fasilitas merupakan suatu bentuk pelayanan perusahaan terhadap konsumennya guna memenuhi kebutuhan konsumen, sehingga dapat meningkatkan kepuasan konsumen. Variabel fasilitas dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan skala Likert.  
Indikator-indikator variabel fasilitas dalam

penelitian mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Ni Nyoman Resmi dan Ni Ketut Adi Mekarsari (2011), yang meliputi:

- a. Fasilitas tempat parkir yang aman
  - b. Fasilitas tempat tidur
  - c. Fasilitas lemari pakaian dan meja belajar
  - d. Toilet / WC
  - e. Jam berkunjung
3. Harga sewa indekos
- Harga sewa indekos adalah harga adalah jumlah uang yang dibutuhkan untuk memperoleh beberapa kombinasi dalam memperoleh tempat indekos. Variabel harga sewa indekos diukur dengan menggunakan skala Likert.

Indikator-indikator variabel harga sewa indekos dalam penelitian mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Ni Nyoman Resmi dan Ni Ketut Adi Mekarsari (2011), yang meliputi:

- a. Harga sewa indekos terjangkau
  - b. Harga sewa indekos sesuai dengan fasilitas yang diberikan
  - c. Adanya diskon
  - d. Harga sewa indekos dapat dibayar per bulan
4. Keputusan Mahasiswa memilih tempat indekos
- Adalah suatu tindakan yang dilakukan mahasiswa dalam memilih tempat indekos untuk pemenuhan kebutuhan dan diakhiri dengan melakukan seleksi atas alternatif-alternatif tentang tempat indekos yang tersedia. Variabel keputusan mahasiswa memilih tempat indekos diukur dengan menggunakan skala Likert.
- Indikator-indikator variabel keputusan pembelian ulang dalam penelitian ini mengacu pada teori dari Philip Kotler dan Kevin Lane Keller (2009: 57) yang meliputi:
- a. Memiliki keinginan untuk membelinya kembali di masa yang akan datang
  - b. Memiliki keinginan untuk merekomendasikan kepada orang lain
  - c. Ketahanan terhadap pengaruh yang negatif mengenai perusahaan
  - d. Merefereasikan produk kepada orang lain

- e. Menilai positif mengenai produk

Penelitian ini menggunakan data yang bersumber dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui jawaban kuesioner. Teknik pengumpulan data menggunakan skala Likert lima poin yaitu: mulai dari Sangat Setuju (SS = 5); Setuju (S = 4); Netral (N = 3); Tidak Setuju (TS = 2) dan Sangat Tidak Setuju (STS = 1).

Pengujian validitas instrumen dilakukan dengan menggunakan rumus Korelasi Pearson, kriteria pengujiannya menggunakan tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ . Butir instrumen dinyatakan valid jika menghasilkan *p value* < 0,05. Pengujian reliabilitas menggunakan rumus *Cronbach Alpha* dengan bantuan *software SPSS 16 for Windows*. Menurut Nunally suatu konstruk dikatakan reliabel apabila hasil pengujian menghasilkan *Cronbach Alpha* > 0,60 sebaliknya suatu konstruk dinyatakan tidak reliabel apabila menghasilkan *Cronbach Alpha*  $\leq 0,60$ .

Teknik analisis data menggunakan:

1. Uji Asumsi Klasik
  - a. Uji multikolinearitas bertujuan mendeteksi adanya multikolinearitas dengan melihat nilai *tolerance* dan *Varians Inflation Factor (VIF)* yang dilakukan dengan bantuan komputer.
  - b. Uji Autokorelasi dilakukan dengan uji *Run* bertujuan untuk melihat apakah data residual terjadi secara random atau tidak.
  - c. Uji Heteroskedastisitas dilakukan dengan Uji *Glejser*, yaitu dengan cara meregres nilai absolut residual terhadap variabel independen.
  - d. Uji Normalitas atas residual dilakukan dengan uji *Kolmogorov-Smirnov* melalui alat bantu komputer.
2. Pengujian Hipotesis  
Pengujian hipotesis menggunakan analisis regresi linear berganda dan uji nilai selisih mutlak.

## HASIL PENELITIAN

### 1. Karakteristik Responden

Populasi dalam penelitian ini adalah mahasiswa yang indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota

Surakarta pada bulan Oktober s/d Desember 2014 yaitu sebanyak 248 orang. Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *accidental sampling*. Adapun jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah 50 orang. Selanjutnya di bawah ini akan peneliti sampaikan karakteristik responden ditinjau dari jenis kelamin, usia, tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan.

## 2. Hasil Uji Kualitas Instrumen

Hasil uji validitas mengenai variabel yaitu lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ), harga sewa indekos ( $X_3$ ), dan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) menunjukkan nilai yang valid karena nilai *p-value* < 0,05. Hasil uji reliabilitas mengenai variabel lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ), harga sewa indekos ( $X_3$ ), dan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) menunjukkan nilai yang reliabel karena nilai *Cronbach's Alpha* > 0,60.

## 3. Hasil Uji Asumsi Klasik

Untuk mengetahui apakah model

regresi linear ganda dalam penelitian ini benar-benar menunjukkan hubungan yang signifikan dan representatif atau BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*) dilakukan pengujian asumsi klasik dengan hasil seperti tabel 2 berikut:

## 4. Uji Regresi Linear Berganda

Analisis ini digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas yaitu lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y).

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda diperoleh persamaan garis regresinya sebagai berikut:

$$Y = 8,352 + 0,511X_1 + 0,306X_2 - 0,181X_3$$

Interpretasi dari persamaan regresi tersebut adalah:

a : 8,352 artinya jika lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) sama dengan nol, maka keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) adalah positif.

Tabel 1: Gambaran Umum Karakteristik Responden

Karakteristik	Keterangan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
Jenis Kelamin	Laki-Laki	27	54,00
	Perempuan	23	46,00
	Jumlah	50	100,00
Usia	< 20 tahun	10	20,00
	20 – 25 tahun	32	64,00
	> 25 tahun	8	16,00
	Jumlah	50	100,00

Sumber : Data Primer yang diolah, 2015

Tabel 2: Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik	Hasil Uji	Kesimpulan
Uji Multikolinearitas	Tolerance (0,446); (0,406); 0,835 > 0,1 VIF (2,243); (2,461); (1,198) < 10	Tidak ada multikolinearitas
Uji Autokorelasi	p (0,086) > 0,05	Tidak ada Autokorelasi
Uji heteroskedastisitas	P (0,747); (0,947); (0,068) > 0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas
Uji Normalitas	p (0,906) > 0,05	Residual normal

Sumber: Pengolahan data sekunder 2014

Tabel 3: Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Variabel	Koefisien	t	Sig.
(Constant)	8,352	3,089	0,003
Lokasi ( $X_1$ )	0,511	2,606	0,000
Fasilitas ( $X_2$ )	0,306	2,606	0,012
Harga sewa indekos ( $X_3$ )	-0,181	-2,027	0,048
F-hitung = 44,375			0,000
R Square = 0,743			
Adjusted R Square = 0,726			

Sumber: Data penelitian diolah 2015

$b_1$  : 0,511 artinya pengaruh variabel lokasi ( $X_1$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) positif, artinya apabila lokasi tempat indekos dekat dengan kampus, jalan raya, teman sedaerah, warung makan dan tempat hiburan, maka dapat meningkatkan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y), dengan asumsi variabel fasilitas ( $X_2$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) dianggap tetap.

$b_2$  : 0,306 artinya pengaruh variabel fasilitas ( $X_2$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) positif, artinya apabila fasilitas tempat indekos baik dan lengkap seperti fasilitas tempat parkir yang aman, fasilitas tempat tidur, fasilitas lemari pakaian dan meja belajar, toilet / WC dalam kamar, dan jam berkunjung sampai malam, maka dapat meningkatkan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y), dengan asumsi variabel lokasi ( $X_1$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) dianggap tetap.

$b_3$  : -0,181 artinya pengaruh variabel harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) negatif, artinya apabila harga sewa murah atau terjangkau, maka dapat meningkatkan keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y), dengan asumsi variabel lokasi ( $X_1$ ) dan fasilitas ( $X_2$ ) dianggap tetap.

Adapun hasil analisis uji t adalah:

a. Pengujian signifikansi pengaruh lokasi ( $X_1$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) adalah sebagai berikut:

Karena *p-value* sebesar  $0,000 < 0,05$  maka  $H_0$  ditolak berarti ada pengaruh yang signifikan lokasi ( $X_1$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y).

b. Pengujian signifikansi pengaruh fasilitas ( $X_2$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) adalah sebagai berikut :

Karena *p-value* sebesar  $0,012 < 0,05$  maka  $H_0$  ditolak berarti ada pengaruh yang signifikan fasilitas ( $X_2$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y).

c. Pengujian signifikansi pengaruh harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) adalah sebagai berikut:

Karena *p-value* sebesar  $0,048 < 0,05$  maka  $H_0$  ditolak berarti ada pengaruh yang signifikan harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y).

## 5. Uji F (Uji Ketepatan Model)

Hasil analisis diperoleh *p-value* sebesar  $0,000 < 0,05$  maka  $H_0$  ditolak berarti model yang digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas yaitu lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan mahasiswa memilih tempat indekos (Y) sudah tepat.

## 6. Koefisien Determinasi

Dari hasil perhitungan diperoleh nilai *Adjusted R Square* = 0,726 berarti diketahui bahwa pengaruh yang diberikan oleh variabel bebas yaitu lokasi ( $X_1$ ), fasilitas ( $X_2$ ) dan harga sewa indekos ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat yaitu keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ) sebesar 72,6 persen sedangkan sisanya ( $100\% - 72,6\%$ ) = 27,4 persen dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar variabel yang diteliti.

## 7. Uji nilai selisih Mutlak 1

Berdasarkan analisis regresi linear berganda pengaruh lokasi ( $X_1$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ) dengan dimoderasi oleh harga sewa indekos ( $X_3$ ) diperoleh hasil seperti tabel 4 berikut:

Berdasarkan hasil analisis data diperoleh *p-value* sebesar  $0,344 > 0,05$ . Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa variabel harga sewa indekos ( $X_3$ ) tidak memoderasi pengaruh variabel lokasi ( $X_1$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ), karena koefisien regresi nilai absolut  $|ZX_1 - ZX_3|$  negatif (-0,193), maka variabel harga sewa indekos tidak memperkuat pengaruh variabel lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ). Dengan demikian hipotesis penelitian yang berbunyi:

"Harga sewa indekos memoderasi pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta" tidak terbukti kebenarannya.

## 8. Uji nilai selisih Mutlak 2

Berdasarkan analisis regresi linear berganda pengaruh fasilitas ( $X_2$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ) dengan dimoderasi oleh harga sewa indekos ( $X_3$ ) diperoleh hasil seperti tabel 5 berikut:

Berdasarkan hasil analisis diperoleh *p-value* sebesar  $0,050 \geq 0,05$ . Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa variabel harga sewa indekos ( $X_3$ ) tidak memoderasi pengaruh variabel fasilitas ( $X_2$ ) terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ). Karena koefisien regresi nilai absolut  $|ZX_2 - ZX_3|$  negatif (0,410), maka variabel harga sewa indekos memperkuat pengaruh variabel fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos ( $Y$ ). Dengan demikian hipotesis penelitian yang berbunyi: "Harga sewa indekos memoderasi pengaruh fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta" tidak terbukti kebenarannya.

Tabel 4: Hasil Uji Nilai Selisih Mutlak 1

Variabel	Koefisien	T	Sig.
(Constant)	22,227	69,495	0,000
Zscore: Lokasi	1,751	8,713	0,000
Zscore: Harga sewa kost	-0,559	-2,815	0,007
ABSZX1_ZX3	-0,193	-0,955	0,344

Sumber: Data penelitian diolah 2015

Tabel 5: Hasil Uji Nilai Selisih Mutlak 2

Variabel	Koefisien	T	Sig.
(Constant)	22,516	66,614	0,000
Zscore: Fasilitas	1,726	7,496	0,000
Zscore: Harga sewa kost	-0,361	-1,573	0,123
ABSZX2_ZX3	-0,410	-2,010	0,050

Sumber: Data penelitian diolah 2015

Dari analisis di atas maka hipotesis yang menyatakan :

1. Ada pengaruh yang signifikan lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, terbukti kebenarannya.
2. Ada pengaruh yang signifikan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, terbukti kebenarannya.
3. Ada pengaruh yang signifikan harga sewa indekos terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, terbukti kebenarannya.
4. Harga sewa indekos memoderasi pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, tidak terbukti kebenarannya.
5. Harga sewa indekos memoderasi pengaruh fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, tidak terbukti kebenarannya.

Berdasarkan hasil analisis tersebut menunjukkan bahwa harga sewa indekos tidak

memoderasi pengaruh lokasi dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos, sehingga posisi harga sewa indekos lebih tepat sebagai variabel independen, karena berpengaruh signifikan terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos.

## KESIMPULAN

Hasil analisis diperoleh kesimpulan bahwa ada pengaruh yang signifikan lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta. Ada pengaruh yang signifikan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta. Ada pengaruh yang signifikan harga sewa indekos terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta. Harga sewa indekos tidak memoderasi pengaruh lokasi terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta. Harga sewa indekos tidak memoderasi pengaruh fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat indekos di wilayah Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta.

## DAFTAR PUSTAKA

- Basu Swasta DH dan Irawan, 2005, *Manajemen Pemasaran Modern*, Edisi Kedua, Cetakan Kedua, Liberty, Yogyakarta.
- Basu Swasta, 2002, *Manajemen Pemasaran*, Liberty, Yogyakarta.
- Basu Swasta dan T Hani Handoko, 2000, *Manajemen Pemasaran*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Manajemen Analisa Perilaku Konsumen*, Liberty, Yogyakarta.
- Bukhori Alma, 2002, *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*, Alfabeta, Bandung.
- Djarwanto Ps dan Pangestu Subagyo, 2006, *Statistik Induktif*, BPFE, Yogyakarta.
- Fandy Tjiptono, 2004, *Strategi Pemasaran*, Edisi 2, Andi Offset, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2006 *Service. Quality. and Satisfaction*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Imam Ghozali, 2005, *Metode Penelitian Bisnis*, Bagian Penerbitan Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ivor Davies, 2007, *Pengelolaan Belajar*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Kertajaya, 2003, *Marketing in Venus*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Iip Wijayanto, 2003, *Sex in The Kost*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Iit Christian, 2013, Analisis Atribut yang Menjadi Prioritas Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2 September 2013, Hal. 16-26.
- Irine Dianan Sari Wijayanti, 2008, *Manajemen Pemasaran*, Mitra Cendikia, Yogyakarta.
- Lamarto, 2006, *Prinsip Pemasaran*, Jilid 1, Erlangga, Jakarta.



- Lupioyadi dan Hamdani, 2006, *Manajemen Pemasaran Jasa*, Edisi Kedua, Salemba Empat, Jakarta.
- Miftah Thoha, 2007, *Perilaku Organisasi: Konsep Dasar dan Aplikasinya*, Fisipol UGM, Yogyakarta.
- Ni Nyoman Resmi dan Ni Ketut Adi Mekarsari, 2011, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Anak Kos dalam Pemilihan Rumah Pemandokan di Kota Singaraja, *Jurnal Sains dan Teknologi*, Vol. 11 No. 1 Agustus 2011, Hal. 112-118.
- Peter dan Olson, 2003, *Consumer Behavior : Perilaku Konsumen dan Strategi Pemasaran. Cetakan Pertama Edisi Bahasa Indonesia*, Erlangga, Jakarta
- Philip Kotler, 2000, *Dasar-Dasar Pemasaran*. Indeks kelompok Gramedia. Jakarta.
- Philip Kotler dan Armstrong, 2001, *Dasar-Dasar Pemasaran*, Edisi Kesembilan, Indeks, Jakarta.
- Philip Kotler dan AB. Susanto, 2006, *Manajemen Pemasaran Jilid Satu Edisi Kesebelas*, Gramedia, Jakarta.
- Philip Kotler dan Keller K Lane, 2007, *Manajemen Pemasaran*, Jilid 2, Edisi Kedua Belas, Indeks, Jakarta.
- Raharjani, 2005, Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pemilihan Pasar Swalayan Sebagai Tempat Berbelanja (Studi Kasus Pada Pengaruh unique Selling Proposition terhadap Keputusan Pembelian (survei pada konsumen Restoran Bebek Garang Cabang Braga dan Bebek Van Java Cabang Lombok Kota Bandung). *Jurnal Studi Manajemen dan Organisasi*, Volume 2 Nomor 1 Januari, Hal 1-15.
- Rambat Lupiyoadi, 2006, *Manajemen Pemasaran Jasa*, Edisi. Kedua, Salemba Empat, Jakarta.
- Saladin, 2006, *Manajemen Pemasaran*, Edisi Keempat, Linda Karya, Bandung.
- Sitti Hajar, 2012, Faktor-Faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost, *e-Jurnal Matematika*, Vol. 1 No. 1 Agustus 2012, 25-31.
- Sofyan Assauri, 2004, *Manajemen Pemasaran; Dasar, Konsep dan Strategi*. Grafindo Persada. Jakarta.
- Suad Husnan, 2002, *Manajemen Personalialia*, BPFE, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2001, *Statistika Penelitian dan Aplikasi Dengan SPSS 10.0 For Windows*, Alfabeta, Bandung.
- Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 2002, *Metodologi Research*, Andi offset, Yogyakarta.
- Zeithaml dan MI. Bitner, 2003, *Services Marketing: Integrating Customer Focus Across the Firm*, 3rd edition, McGraw Hill/Irwin, Boston.