

## Preferensi Mahasiswa ITB terhadap Pemilihan Hunian Sewa di Kota Bandung

Helpa Rahmadyani<sup>(1)</sup>, Mutia Ayu Cahyaningtyas<sup>(2)</sup>, Muhammad Fahri<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Teknik, Universitas Bangka Belitung, email: helfarahmadyani@ubb.ac.id

<sup>2</sup>Program Studi Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung

### Abstract

*The increase of immigrant students in a city has an impact on the development of the rental housing business. Bandung Institute of Technology (ITB) is a university that attracts many immigrant students from various regions in Indonesia, thus the growth of rental residential areas around ITB grow rapidly every year. This study aims to determine the preferences of ITB students towards the selection of rental housing. The study will also reveal the relationship between rental housing prices and student preferences. The research was conducted using qualitative-quantitative methods. The results of the analysis show that the priority factors for ITB students in choosing rental housing is facilities, price, security, distance, access, environment, and room size. Students who rent housing with the highest price category make the distance factor and private bathroom facilities a top priority.*

**Keywords: Facilities, Rental housing, Students, Preference, Priorities**

### Abstrak

Peningkatan jumlah mahasiswa pendatang di suatu kota berdampak pada perkembangan usaha bisnis hunian sewa. Institut Teknologi Bandung (ITB) merupakan perguruan tinggi yang banyak menarik mahasiswa pendatang dari berbagai daerah di Indonesia. Hal ini menyebabkan pertumbuhan kawasan hunian sewa di sekitar ITB berkembang dengan pesat setiap tahunnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi mahasiswa ITB terhadap pemilihan hunian sewa dan ketersediaan fasilitas hunian sewa. Penelitian juga akan mengungkap hubungan antara harga hunian sewa dengan preferensi mahasiswa penyewa. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif-kuantitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa urutan faktor prioritas mahasiswa ITB dalam memilih hunian sewa adalah fasilitas, harga, keamanan, jarak, akses, lingkungan, dan luas kamar. Mahasiswa yang menyewa hunian dengan kategori harga terendah menjadikan faktor harga dan fasilitas *wifi* sebagai prioritas utama. Sedangkan mahasiswa yang menyewa hunian dengan kategori harga tertinggi menjadikan faktor jarak dan fasilitas kamar mandi dalam sebagai prioritas utama.

**Kata-kunci : Fasilitas, Hunian sewa, Mahasiswa, Preferensi, Prioritas**

### 1. Pendahuluan (spasi 12pt after subtitle)

Keberadaan sebuah institusi pendidikan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi terjadinya proses urbanisasi khususnya pada kota-kota besar di Indonesia. Kualitas perguruan tinggi di kota besar yang dinilai lebih baik menarik minat masyarakat untuk memperoleh jaminan tingkat pendidikan yang lebih berkualitas. Hal ini menyebabkan jumlah mahasiswa memilih untuk meninggalkan daerah asal dan menetap di kota lain untuk mengejar studinya semakin bertambah.

Peningkatan jumlah mahasiswa pendatang pada suatu kawasan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan fasilitas hunian. Fenomena ini kemudian banyak dimanfaatkan oleh warga setempat untuk mengembangkan usaha bisnis berupa hunian sewa mahasiswa. Menurut Nurdini (2012), hunian sewa merupakan hunian yang disewakan seluruh atau sebagian unitnya oleh pemiliknya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna. Wibowo (2018) menyatakan bahwa hunian sewa memiliki berbagai fungsi yaitu sebagai sarana tempat tinggal sementara, sarana pembentuk kepribadian yang disiplin dan mandiri, serta sarana untuk membentuk hubungan sosial dan lingkungan bagi mahasiswa pendatang. Institut Teknologi Bandung (ITB) merupakan salah satu perguruan tinggi terkemuka yang terletak di Kota Bandung. Dengan peringkat ke-359 dunia dan terbaik kedua di Indonesia berdasarkan QS University Ranking 2019, ITB menjadi perguruan tinggi yang diminati oleh banyak calon mahasiswa dari seluruh

penjuru Indonesia. Jumlah mahasiswa pendatang yang datang dari berbagai daerah di luar Kota Bandung pun hampir mengimbangi jumlah mahasiswa asal Bandung. Hal ini menyebabkan laju pertumbuhan hunian sewa mahasiswa di kawasan sekitar ITB semakin berkembang pesat setiap tahunnya. Beberapa kawasan hunian sewa tersebut diantaranya adalah Cisitu, Pelesiran, Taman Hewan, Dago, Kanayakan, dan Tubagus Ismail.

Hunian sewa mahasiswa yang tersebar di kawasan sekitar kampus ITB menawarkan berbagai fasilitas dan harga sewa yang beragam. Keberagaman ini menyebabkan persaingan antar penyedia jasa hunian sewa menjadi ketat. Untuk mengatasinya, penyedia jasa hunian sewa dituntut untuk dapat menyesuaikan penawaran jasa dengan preferensi yang dimiliki oleh mayoritas mahasiswa pendatang ITB sebagai pasar utama.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi mahasiswa ITB terhadap pemilihan hunian sewa dan preferensi fasilitas yang disediakan di dalamnya. Penelitian juga akan mengungkap hubungan keterkaitan antara harga hunian sewa dengan preferensi mahasiswa penyewa yang memilih tinggal di hunian tersebut.

## **2. Tinjauan Pustaka**

Dalam memilih tempat tinggal, setiap individu pada dasarnya memiliki preferensi tersendiri yang berbeda antara satu dengan lainnya. Porteus dalam Hidayati (2014) menyatakan bahwa preferensi bermukim menunjukkan kecenderungan seseorang dalam membuat keputusan untuk bermukim atau tidak. Arijani & Haryanto (2016) menyatakan bahwa kecenderungan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor yang memiliki nilai yang tidak sama bagi setiap orang.

Hajar et al. (2012) mengungkapkan bahwa faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim seseorang terdiri dari tujuh variabel yaitu lingkungan, harga, fasilitas, referensi, lokasi, keamanan, dan pelayanan. Armstrong (2001) menambahkan faktor yang menjadi pertimbangan dalam memilih hunian berupa faktor reputasi. Selain itu, Raharjo (2000) juga melengkapi faktor keadaan fisik bangunan sebagai bahan pertimbangan.

Sementara penelitian yang dilakukan oleh Mandasari (2015) mengungkapkan bahwa variabel sosio-spasial dalam pemilihan hunian sewa terbagi menjadi tujuh variabel yaitu jenis hunian sewa, harga, fasilitas, keamanan, kenyamanan, lingkungan, dan aksesibilitas. Dengan preferensi utama berupa aksesibilitas, harga, dan kelengkapan fasilitas.

Burdah (2002) memperkuat faktor preferensi harga dan aksesibilitas tersebut dengan menyatakan bahwa mahasiswa yang tergolong kurang mampu akan memilih hunian sewa dengan harga murah dan dekat dengan perguruan tinggi agar dapat dicapai hanya dengan berjalan kaki, sedangkan fasilitas menjadi faktor pertimbangan terakhir. Nurcahyono & Metandi (2017) turut mendukung dengan menyatakan bahwa mahasiswa, baik laki-laki maupun perempuan, akan lebih mempertimbangkan faktor harga dibandingkan dengan faktor lainnya seperti fasilitas, kebersihan, ataupun keamanan. Sementara Rahmita & Suryandari (2011) menganggap bahwa faktor utama pemilihan hunian sewa adalah lokasi serta waktu tempuh menuju perguruan tinggi.

Hasil penelitian terdahulu menunjukkan bahwa preferensi mahasiswa dalam pemilihan hunian sewa dipengaruhi oleh berbagai faktor. Pada penelitian ini, preferensi mahasiswa terhadap hunian sewa dilakukan untuk mengetahui urutan faktor yang diprioritaskan mahasiswa pendatang ITB dengan mengacu pada faktor hasil studi literatur. Faktor yang akan dijadikan sebagai variabel independen dalam penelitian ini adalah harga, kelengkapan fasilitas, jarak, aksesibilitas, keamanan, luas kamar, dan kondisi lingkungan sekitar.

## **3. Metode**

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif-kuantitatif. Menurut Creswell (2014), penelitian kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk mengeksplorasi dan memahami makna dari sejumlah individu yang dianggap berasal dari permasalahan kemanusiaan. Sementara penelitian kuantitatif merupakan suatu pendekatan untuk menguji sebuah teori objektif dengan mencari hubungan antar variabel dengan menggunakan prosedur yang bersifat statistikal. Dalam penelitian ini, data kuantitatif yang diperoleh berupa urutan peringkat mengenai faktor yang menjadi pertimbangan utama responden menentukan hunian sewa. Data kemudian dianalisis dan diinterpretasi secara kualitatif untuk mengetahui alasan yang mempengaruhi preferensi pemilihan hunian sewa tersebut.

### **Metode Pengumpulan Data**

Menurut Sugiyono (2013), metode penelitian kuantitatif umumnya dilakukan melalui teknik pengambilan sampel secara acak dan pengumpulan data dengan menggunakan instrumen penelitian. Pada penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran kuesioner kepada mahasiswa

Institut Teknologi Bandung dengan metode pemilihan sampel mengacu pada Kumar (2005) yaitu berupa *non-random sampling*. Kuesioner dibagikan secara bebas di kawasan kampus ITB pada tanggal 16 April 2019 hingga 14 Mei 2019. Data yang diperoleh berasal dari 100 responden dengan rincian 31 orang laki-laki dan 69 orang perempuan.

Pertanyaan pada kuesioner disusun secara terbuka (*open-ended*) dan tertutup (*close-ended*). Pertanyaan terbuka (*open-ended*) yang diajukan adalah terkait atribut individu berupa harga hunian sewa per bulan dan alamat hunian sewa. Sedangkan pertanyaan mengenai pertimbangan mahasiswa dalam memilih hunian sewa dan fasilitas yang disediakan di dalamnya diajukan menggunakan pertanyaan tertutup.

Pertanyaan tentang pertimbangan dalam memilih hunian sewa disusun oleh penulis berdasarkan studi literatur yang diperoleh melalui penelitian terdahulu. Responden diminta untuk mengurutkan faktor yang dianggap sebagai pertimbangan utama dalam memilih hunian sewa. Kategori faktor dalam memilih hunian sewa terdiri dari tujuh variabel, yaitu harga, kelengkapan fasilitas, jarak menuju kampus, akses menuju kampus, keamanan, luas kamar, dan kondisi lingkungan sekitar. Responden diminta untuk mengurutkan angka 1 sampai 7, dengan angka 1 sebagai faktor yang menjadi prioritas utama dan angka 7 sebagai faktor yang menjadi prioritas terakhir.

Pertanyaan tertutup berikutnya adalah mengenai preferensi ketersediaan fasilitas di hunian sewa. Responden diminta untuk mengurutkan faktor yang dianggap menjadi pertimbangan utama dalam memilih fasilitas yang disediakan di hunian sewa. Kategori fasilitas hunian sewa ini terdiri dari enam variabel, yaitu kamar mandi dalam, area parkir kendaraan, dapur, *wifi*, ruang cuci jemur, dan ruang kumpul bersama. Angka yang harus diurutkan yaitu mulai dari angka 1 sampai 6, dengan angka 1 sebagai faktor yang menjadi prioritas utama dan angka 6 sebagai faktor yang menjadi prioritas terakhir.

## Metode Analisis Data

Penelitian dilakukan dengan menggunakan teknik analisis *conjoint*. Menurut Hair (2006), analisis *conjoint* merupakan teknik multivariat yang digunakan untuk mengetahui preferensi dan faktor terbaik yang disukai pengguna terhadap suatu produk atau jasa. Analisis ini banyak dikembangkan dalam riset pemasaran untuk mengetahui preferensi dari konsumen terhadap suatu produk.

Analisis faktor dilakukan dengan menggunakan *software JMP Pro 13*. Tahapan analisis pertama dilakukan dengan menjumlahkan seluruh angka hasil pengumpulan data dari masing-masing faktor. Tahapan analisis kedua dilakukan dengan mengkategorikan atribut harga hunian sewa dan mencari nilai rata-rata dari setiap faktor preferensi pemilihan hunian sewa. Tahapan analisis terakhir dilakukan dengan membuat visualisasi diagram berdasarkan hasil faktor prioritas dan hubungan yang telah didapatkan dari tahapan sebelumnya.

## 4. Analisis dan Interpretasi

### Preferensi Pemilihan Hunian Sewa

Tahapan awal analisis dilakukan dengan menjumlahkan data *ranking* yang bersumber dari hasil jawaban responden pada masing-masing faktor. Keseluruhan data diolah menggunakan *software JMP Pro 13* untuk menentukan urutan faktor prioritas utama hingga prioritas akhir pada pemilihan hunian sewa mahasiswa.

Berdasarkan hasil analisis, faktor yang memiliki total *ranking* terkecil adalah faktor fasilitas dengan jumlah 220. Faktor selanjutnya adalah faktor harga dengan jumlah 295, kemudian diikuti oleh faktor keamanan dengan jumlah 371, faktor jarak dengan jumlah 396, faktor akses dengan jumlah 412, dan faktor lingkungan dengan jumlah 425. Adapun faktor dengan total angka *ranking* terbesar adalah faktor luas kamar dengan jumlah 484.

Pada tahap pengisian kuesioner, responden diminta untuk mengurutkan prioritas faktor dengan angka 1 sebagai prioritas utama dan angka 7 sebagai prioritas terakhir. Sehingga nilai angka yang semakin kecil merepresentasikan semakin tingginya tingkat prioritas dari faktor tersebut. Hasil analisis preferensi mahasiswa ITB terhadap pemilihan hunian sewa dapat diamati pada Tabel 3.

**Tabel.3 Format Pertanyaan Kuesioner terkait Prioritas Ketersediaan Fasilitas dala Hunian Sewa**

Faktor Pemilihan Hunian Sewa	Total Ranking	Urutan Ranking
Harga	295	2
Fasilitas	220	1

Jarak	396	4
Aksesibilitas	412	5
Keamanan	371	3
Luas kamar	484	7
Lingkungan	425	6

Berdasarkan table di atas, urutan faktor-faktor yang menjadi prioritas mahasiswa ITB dalam memilih hunian sewa adalah sebagai berikut:

#### 1. Fasilitas

Kelengkapan fasilitas yang tersedia di hunian sewa menjadi faktor prioritas utama bagi mahasiswa ITB. Hunian sewa yang dilengkapi oleh fasilitas yang baik penting untuk mendukung aktivitas dan kenyamanan mahasiswa penyewa yang tinggal di hunian tersebut.

#### 2. Harga

Harga menjadi faktor prioritas kedua bagi mahasiswa dalam memilih hunian sewa. Faktor harga berkaitan erat dengan *affordability* atau kemampuan ekonomi mahasiswa untuk menyewa hunian yang akan ditinggali.

#### 3. Keamanan

Keamanan menjadi faktor prioritas ketiga dalam pemilihan hunian sewa. Keberadaan penjaga (*security*) serta rekam jejak kasus kriminalitas yang pernah terjadi pada hunian sewa menjadi pertimbangan yang cukup penting bagi mahasiswa ITB untuk menjaga keamanan dari atribut kepemilikannya.

#### 4. Jarak

Jarak menjadi faktor prioritas keempat dalam pemilihan hunian sewa. Hal ini menunjukkan jarak yang jauh saat ini bukan merupakan permasalahan utama bagi mahasiswa pendatang. Fenomena ini dapat disebabkan oleh adanya kemudahan transportasi yang dapat mengimbangi sehingga jarak hunian sewa menuju kampus tidak menjadi penghalang dalam berkegiatan sehari-hari.

#### 5. Akses

Faktor aksesibilitas menjadi prioritas kelima dalam pemilihan hunian sewa. Aksesibilitas yang dimaksud adalah kemudahan mahasiswa untuk menjangkau atau mencapai kampus dengan menggunakan sistem transportasi tertentu. Faktor ini menjadi prioritas yang cukup diakhirkan dikarenakan perkembangan teknologi saat ini telah menyediakan berbagai pilihan moda transportasi daring untuk memudahkan akses menuju berbagai lokasi.

#### 6. Lingkungan

Faktor lingkungan merupakan prioritas kedua terakhir dari pemilihan hunian sewa. Kondisi lingkungan yang meliputi ketetangaan ataupun kebisingan tidak menjadi hal yang dipertimbangkan oleh mahasiswa ITB dalam penentuan hunian sewa. Hal ini dapat disebabkan oleh aktivitas mahasiswa yang akan lebih banyak menghabiskan waktu di luar hunian sewa, sehingga kondisi lingkungan di sekitar hunian tidak menjadi pertimbangan berarti.

#### 7. Luas kamar

Luas kamar menjadi faktor prioritas terakhir dari pemilihan hunian sewa. Hal ini dapat disebabkan karena luas kamar hunian sewa umumnya telah memiliki standar tertentu dan selama masih memenuhi standar kelayakan, maka tidak menjadi prioritas bagi mahasiswa untuk menambah ukuran luas kamar.

### Preferensi Ketersediaan Fasilitas dalam Hunian Sewa

Urutan prioritas ketersediaan fasilitas dalam hunian sewa dianalisis dengan metode yang sama dengan penentuan preferensi hunian sewa yaitu menggunakan *software JMP Pro 13* untuk mengetahui total *ranking* dari setiap variabel. Berdasarkan hasil analisis, fasilitas yang memiliki total *ranking* terkecil adalah *wifi* dengan jumlah 156. Fasilitas selanjutnya adalah kamar mandi dalam dengan jumlah 247, kemudian diikuti oleh dapur dengan jumlah 313, ruang cuci jemur dengan jumlah 396, serta fasilitas area parkir dengan jumlah 424. Adapun fasilitas dengan total *ranking* terbesar adalah ruang kumpul bersama dengan jumlah 430. Nilai total *ranking* yang semakin kecil merepresentasikan tingkat prioritas variabel yang semakin tinggi. Hasil analisis preferensi mahasiswa ITB terhadap ketersediaan fasilitas dalam hunian sewa dapat diamati pada Tabel 4.

**Tabel.4 Total Nilai Prioritas Mahasiswa ITB terhadap Ketersediaan Fasilitas dalam Hunian Sewa**

Fasilitas	Total Ranking	Urutan Ranking
Kamar mandi dalam	247	2
Area parkir	424	5
Dapur	313	3
Wifi	156	1
Ruang cuci jemur	383	4
Ruang kumpul bersama	430	6

Berdasarkan table di atas, urutan ketersediaan fasilitas yang menjadi prioritas mahasiswa ITB dalam memilih hunian sewa adalah sebagai berikut:

1. *Wifi*

Ketersediaan *wifi* atau jaringan internet menjadi prioritas utama bagi mahasiswa ITB dalam memilih hunian sewa. Hal ini disebabkan karena jaringan internet merupakan salah satu penunjang utama bagi mahasiswa untuk dapat mencari dan memperoleh akses informasi serta pengetahuan dengan tidak terbatas.

2. Kamar mandi dalam

Fasilitas kamar mandi yang berada di dalam kamar hunian sewa menjadi prioritas kedua dalam pemilihan hunian sewa. Hal ini disebabkan keberadaan kamar mandi dalam dapat meningkatkan privasi dari penyewa, sehingga mayoritas mahasiswa lebih memilih penggunaan kamar mandi dalam untuk pribadi dibandingkan kamar mandi umum.

3. Dapur

Ketersediaan ruang dapur menjadi faktor prioritas ketiga bagi mahasiswa penyewa. Hal ini disebabkan karena fasilitas dapur merupakan ruang yang sering dipergunakan oleh mahasiswa khususnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti memasak ataupun menyimpan makanan dan minuman pribadi di dalam kulkas.

4. Ruang cuci jemur

Ruang cuci jemur merupakan faktor prioritas keempat dalam penyediaan fasilitas hunian sewa. Meskipun ruang cuci jemur masih dibutuhkan oleh sejumlah mahasiswa, fasilitas ini tidak lagi menjadi prioritas dikarenakan tersedianya banyak jasa *laundry* pakaian di sekitar kawasan hunian sewa.

5. Parkir

Area parkir kendaraan baik mobil maupun motor menjadi faktor prioritas kelima bagi mahasiswa. Hal ini dikarenakan jumlah mahasiswa pendatang yang membawa kendaraan pribadi dari daerah asalnya tidak begitu banyak. Mayoritas mahasiswa pendatang lebih memilih menggunakan jasa transportasi daring, angkutan umum, ataupun berjalan kaki untuk mencapai kampus.

6. Ruang kumpul bersama

Ruang kumpul bersama menjadi prioritas terakhir dalam penyediaan ruang hunian sewa. Hal ini disebabkan terjadinya pergeseran tren dan kebudayaan dimana area kerja mahasiswa saat ini lebih banyak dilakukan di *coworking space* seperti *cafe* dibandingkan di hunian tempat tinggal. Selain itu, mahasiswa saat ini juga memiliki sifat yang cenderung lebih individual dan menginginkan privasi tinggi dalam suasana hunian sewa.

### **Hubungan Harga Hunian Sewa dengan Preferensi Mahasiswa Penyewa**

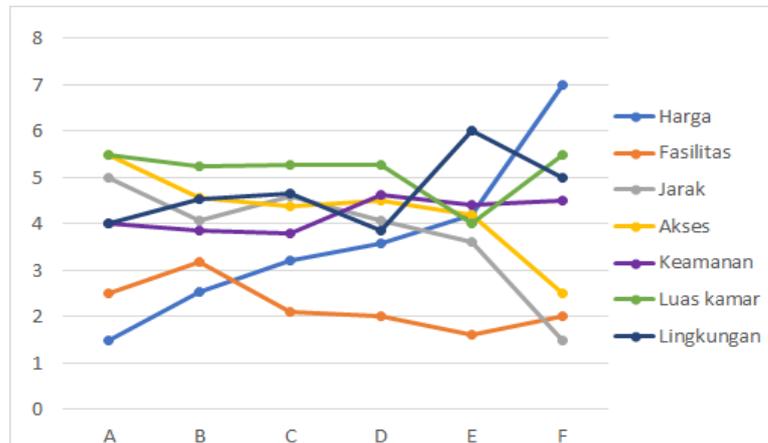
Selanjutnya dilakukan analisis berdasarkan biaya hunian yang disewa responden atau mahasiswa. Analisis untuk menentukan hubungan antara harga hunian yang disewa oleh mahasiswa dengan preferensi mahasiswa penyewa dilakukan di tahap kedua dengan mencari nilai rata-rata dari masing-masing faktor. Nilai rata-rata yang paling kecil menunjukkan variable yang paling diprioritaskan dibanding nilai rata-rata yang besar. Penentuan pola hubungan tersebut dilakukan dengan menggunakan instrumen penelitian *software JMP Pro 13*.

Analisis awal dilakukan dengan mengkategorikan hasil pertanyaan terbuka terkait harga hunian sewa ke dalam enam kategori (A-F). Kategori A adalah hunian yang disewa dengan harga  $\leq$  Rp500.000, kategori B adalah hunian sewa dengan harga Rp501.000-1.000.000, kategori C adalah hunian sewa dengan harga Rp1.001.000-1.500.000, kategori D adalah hunian sewa dengan harga Rp1.501.000-

2.000.000, kategori E adalah hunian sewa dengan harga Rp2.001.000-2.500.000, dan kategori F adalah hunian sewa dengan harga  $\geq$  Rp 2.500.000.

Setelah mengkategorikan harga hunian sewa, dilakukan pengolahan data untuk mencari nilai rata-rata dari masing-masing faktor preferensi. Nilai ini merepresentasikan pola hubungan antara harga hunian sewa dengan preferensi dari mahasiswa yang memilih tinggal di hunian sewa tersebut. Kategori harga hunian sewa pada tingkat tertentu dapat mempengaruhi urutan faktor prioritas dari mahasiswa penyewa. Kategori A mewakili harga hunian yang disewa mahasiswa dengan harga paling murah dan kategori F mewakili harga hunian sewa paling mahal. Secara rinci, hasil analisis hubungan antara harga hunian sewa dengan preferensi mahasiswa penyewa dapat diamati pada model Diagram 1.

**Diagram.1 Hubungan Harga Hunian Sewa terhadap Preferensi Mahasiswa Penyewa**



Berdasarkan diagram diatas, terlihat adanya perbedaan preferensi faktor prioritas dalam memilih hunian sewa antar kategori harga hunian A, B, C, D, E, dan F. Mahasiswa yang menyewa hunian dengan kategori harga A dan B umumnya menjadikan faktor harga sebagai prioritas utama dalam pemilihan hunian sewa. Hal ini dapat disebabkan oleh kondisi tingkat ekonomi, dimana mahasiswa penyewa pada kategori ini cenderung memiliki keterbatasan dalam ekonomi sehingga harga menjadi faktor pertimbangan yang diutamakan. Sementara itu, faktor yang menjadi prioritas terakhir bagi mahasiswa penyewa pada kategori ini yaitu pada faktor luas kamar.

Pada hunian sewa dengan kategori harga C dan D, mahasiswa penyewa lebih mementingkan kelengkapan fasilitas sebagai prioritas utama dan menjadikan harga sebagai faktor prioritas kedua. Kondisi ekonomi mahasiswa yang semakin membaik pada kategori ini menyebabkan faktor harga tidak lagi menjadi pertimbangan utama namun tergantikan oleh kemudahan dan kenyamanan yang ditawarkan oleh ketersediaan fasilitas yang lengkap.

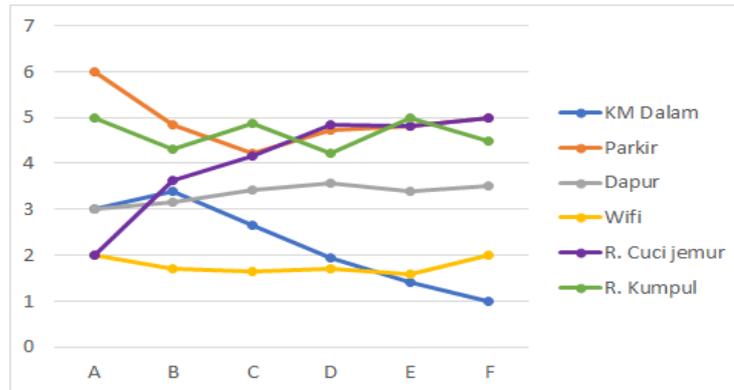
Pada hunian sewa dengan kategori E, mahasiswa tidak lagi menjadikan harga sebagai prioritas awal dalam pemilihan hunian sewa. Faktor harga turun menjadi prioritas keempat, sementara faktor yang menjadi prioritas utama adalah fasilitas, jarak, dan luas kamar. Lain halnya dengan mahasiswa penyewa pada hunian kategori F yang merupakan hunian dengan harga sewa tertinggi. Pada kategori ini, faktor harga justru menjadi prioritas terakhir yang dipertimbangkan dalam memilih hunian sewa.

Hasil analisis menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat ekonomi mahasiswa penyewa, maka faktor harga akan semakin menjadi prioritas yang diakhirkan. Hal ini dapat diamati pada grafik faktor harga yang semakin meningkat menuju prioritas akhir seiring dengan meningkatnya kategori harga hunian sewa.

### Hubungan Harga Hunian Sewa dengan Preferensi Ketersediaan Fasilitas

Analisis terkait hubungan harga hunian sewa dengan preferensi ketersediaan fasilitas dalam hunian sewa juga dilakukan dengan mencari nilai rata-rata faktor dengan menggunakan *software JMP Pro 13*. Secara rinci, hasil analisis hubungan antara harga hunian sewa terhadap preferensi ketersediaan fasilitas bagi mahasiswa penyewa dapat diamati pada model Diagram 2.

**Diagram.2 Hubungan Harga Hunian Sewa terhadap Ketersediaan Fasilitas Hunian Sewa**



Berdasarkan diagram diatas, terlihat adanya perbedaan preferensi ketersediaan fasilitas yang menjadi prioritas mahasiswa penyewa antar kategori harga hunian A, B, C, D, E, dan F.

Pada hunian sewa dengan kategori harga A hingga D, fasilitas *wifi* atau jaringan internet tetap menjadi prioritas utama bagi para mahasiswa penyewa. Sementara semakin tinggi kelas ekonomi, yaitu pada kategori E dan F, *wifi* tidak lagi menjadi prioritas utama namun tergantikan oleh ketersediaan kamar mandi dalam. Hal ini dapat disebabkan oleh tingkat kemampuan ekonomi mahasiswa yang tinggi sehingga memiliki kesanggupan untuk memfasilitasi dan menyediakan jaringan internet bagi dirinya sendiri meskipun tidak diakomodasi oleh hunian sewa. Mahasiswa dengan ekonomi tinggi juga memiliki kesanggupan untuk bekerja dan menghabiskan waktu di area *coworking space* yang menyediakan jaringan internet sehingga tidak harus selalu bergantung pada jaringan internet pada hunian sewa.

Hasil yang cukup menarik dapat diamati pada hunian kategori A yang merupakan kategori hunian sewa dengan harga terendah. Pada kategori ini, fasilitas prioritas utama *wifi* memiliki nilai setara dengan ruang cuci jemur. Kemudian diikuti oleh fasilitas dapur yang memiliki nilai setara dengan kamar mandi dalam serta area parkir sebagai faktor prioritas terakhir. Jika ditinjau dari segi ekonomi, urutan prioritas mahasiswa penyewa pada hunian sewa kategori A berkaitan dengan gaya hidup mahasiswa dalam menghemat dan meminimalkan pengeluaran sehari-hari. Dengan tingkat ekonomi yang terbatas, mahasiswa penyewa pada kategori ini akan lebih memprioritaskan keberadaan ruang cuci jemur untuk meminimalisir pengeluaran pada jasa *laundry*. Setelah fasilitas *wifi*, dapur juga menjadi prioritas ketiga untuk meminimalisir pengeluaran sehari-hari dalam memenuhi kebutuhan akan makanan. Fasilitas area parkir menjadi prioritas terakhir karena mayoritas mahasiswa penyewa pada kategori ini tidak memiliki kendaraan pribadi.

Sementara pada kategori hunian sewa dengan harga tertinggi yaitu kategori F, fasilitas yang menjadi prioritas utama adalah kamar mandi dalam, yang kemudian diikuti oleh fasilitas *wifi*. Sementara ruang cuci jemur menjadi prioritas terakhir bagi mahasiswa penyewa pada kategori ini. Hal ini dapat disebabkan karena kemampuan ekonomi yang tinggi, membuat mahasiswa penyewa memiliki kecenderungan untuk lebih memilih menggunakan jasa *laundry* pakaian dibandingkan mencuci pakaian sendiri, sehingga keberadaan ruang cuci jemur tidak dianggap sebagai fasilitas penting dalam pemilihan hunian sewa.

## 5. Kesimpulan dan Saran

Preferensi mahasiswa ITB terhadap pemilihan hunian sewa terdiri dari tujuh faktor, yang secara berurutan dari prioritas utama adalah faktor kelengkapan fasilitas, harga, keamanan, jarak hunian sewa dari kampus, aksesibilitas hunian sewa menuju kampus, keadaan lingkungan di sekitar hunian sewa, serta luas kamar dari hunian sewa.

Sementara ketersediaan fasilitas di dalam hunian sewa yang menjadi prioritas bagi mahasiswa ITB secara berurutan dari prioritas utama adalah ketersediaan *wifi*, kamar mandi dalam, dapur, ruang cuci jemur, parkir, dan ruang kumpul bersama.

Penelitian juga menunjukkan adanya keterkaitan antara harga hunian sewa dengan kecenderungan preferensi dari mahasiswa penyewa yang tinggal di dalamnya. Hunian sewa dengan kategori harga rendah (kategori A) umumnya ditinggali oleh mahasiswa penyewa dengan prioritas utama terletak pada faktor harga dan prioritas terakhir pada faktor luas kamar. Sementara hunian sewa dengan kategori harga tinggi (kategori F) umumnya ditinggali oleh mahasiswa penyewa dengan faktor jarak sebagai prioritas utama dan faktor harga sebagai prioritas terakhir.

Adapun ditinjau dari segi fasilitas, mahasiswa yang tinggal pada hunian sewa dengan kategori harga rendah (kategori A) lebih memprioritaskan ketersediaan fasilitas *wifi* dan ruang cuci jemur sebagai prioritas utama dan area parkir sebagai prioritas akhir. Sementara hunian sewa dengan kategori harga

tinggi (kategori F) lebih memprioritaskan ketersediaan fasilitas kamar mandi dalam sebagai prioritas utama dan ruang cuci jemur sebagai prioritas terakhir.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan diantaranya jumlah responden dalam proses pengumpulan data yang terbatas membuat data menjadi kurang representatif dan kurang menggeneralisasi. Selain itu, terdapat sejumlah asumsi yang dibuat oleh penulis bahwa penyewa hunian dengan kategori harga rendah merupakan mahasiswa dengan tingkat ekonomi rendah dan sebaliknya penyewa hunian dengan kategori harga tinggi merupakan mahasiswa dengan tingkat ekonomi yang tinggi.

Beberapa studi lanjutan berupa tinjauan terhadap kemampuan dan kesanggupan mahasiswa ITB dalam membayar (*willingness to pay*) hunian sewa serta fasilitas di dalamnya dapat dilakukan untuk melengkapi penelitian preferensi mahasiswa ITB terhadap hunian sewa di Kota Bandung ini.

## Daftar Pustaka

- Amstrong, P. K. & G. (2001). *Prinsip-Prinsip Pemasaran Edisi Kedua Belas*. Erlangga.
- Arijani, P. D., & Haryanto, R. (2016). PREFERENSI PENGHUNI TINGGAL DI APARTEMEN BERSUBSIDI THE MODERN GOLF KOTA TANGERANG. *Jurnal Pengembangan Kota*, 4(2), 129. <https://doi.org/10.14710/jpk.4.2.129-138>
- Burdah, S. S. (2002). Preferensi Mahasiswa akan Kebutuhan Prasarana dan Sarana Permukiman di Lembah Sungai Cikapundung. *Jurnal Bandung : UNISBA*.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Sage Publication Inc.
- Hair, J. F. (2006). *Multivariate Data Analysis* (6th ed.). Pearson Education.
- Hajar, S., Susilawati, M., & Nilakusmawati, D. P. E. (2012). Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost. *E-Jurnal Matematika*, 1(1), 25–31.
- Hidayati, M. K. (2014). *Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Masyarakat Di Perumahan Kawasan Industri Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar*. Surakarta: UNS.
- Kumar, R. (2005). *Research Methodology: A Step-by-step Guide for Beginners* (2nd ed.). SAGE Publications Ltd.
- Mandasari, D. A. (2015). *Analisis sosio-spasial kost yang mempengaruhi preferensi kost mahasiswa di lingkungan kampus UMS*. UMS.
- Nurchayono, D., & Metandi, F. (2017). Sistem Pendukung Keputusan Dalam Memilih Kos Dengan Menggunakan Metode Simple Additive Weighting (SAW). *Jurnal Sains Terapan Teknologi Informasi*, 9(2), 112–117. <https://adoc.tips/sistem-pendukung-keputusan-dalam-memilih-kos-dengan-mengguna.html>
- Nurdini, A. (2012). Refleksi Pemenuhan Kebutuhan Hunian Transien di Perkotaan : Kasus Tipologi Lokasi Hunian Sewa Mahasiswa di Kota Bandung. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2012, November 2012*, 33–36.
- Raharjo, D. W. W. (2000). *Analisis Kombinasi Atribut Rumah sebagai Preferensi Konsumen dalam Membeli Rumah di kota Surabaya*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Rahmita, I., & 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(3), 24–35.
- Sugiyono. (2013). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Afabeta.
- Wibowo, B. T. (2018). Selection Of Friends Of Kos On Upcoming Students At Kosan Empat Dara In Bangau Sakti. *Jurnal Online Mahasiswa FISIP*, 5(2), 1–15.