



ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN SEWA RUMAH KOST (Studi Kasus Lingkungan Kampus Universitas Teuku Umar)

**Muhammad Alihar*¹, *Alisman*², *Harmaini*³

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Teuku Umar, aliharbolang27@gmail.com

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Teuku Umar, alisman@utu.ac.id

³Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Teuku Umar, harmaini@utu.ac.id

ARTICLE INFORMATION

Received: 2025-11-17

Revised: 2025-11-17

Accepted: 2026-01-06

Available online: 2026-01-20

KEYWORDS

Sewa Rumah Kos, Lokasi, Desain, Harga, Preferensi Konsumen, Hunian Sementara

CORRESPONDENCE

E-mail : aliharbolang27@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the influence of location, facilities, design, and price on tenants' decisions when selecting boarding houses in the city. With the increasing demand for temporary accommodation among students and young professionals, housing selection preferences are influenced by social and functional expectations. Using a quantitative approach through multiple linear regression analysis, the findings indicate that location and design have a significant influence on rental decisions, whereas facilities and price do not show a meaningful impact. The insignificance of price as a determining factor challenges conventional economic assumptions and indicates a shift in consumer behavior, where experiential value and space are prioritized over cost considerations. This suggests that tenants prioritize comfort, aesthetic appeal, and strategic accessibility over affordability. Therefore, property managers should focus on design quality and user experience.

1. PENDAHULUAN

Dalam konteks bisnis properti, perkembangan yang pesat ini memberikan peluang bagi pengusaha properti untuk terus mengembangkan hunian yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Masyarakat, terutama kalangan mahasiswa, cenderung lebih memilih rumah kost yang terletak di area yang aman dan nyaman dengan fasilitas yang memadai. Keamanan yang lebih tinggi, sistem akses yang lebih terbatas, serta lingkungan yang lebih tenang menjadi nilai tambah bagi perumahan yang disewakan. Oleh karena itu, semakin banyak peminat terhadap hunian sewa, maka harga sewa rumah kost juga akan cenderung mengalami kenaikan.

Penelitian Sukirno et al., (2025) menyoroti pengaruh signifikan harga terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kost yang dilakukan pada mahasiswa Universitas Sulawesi Tenggara (UNSULTRA) menemukan bahwa harga berhubungan positif dengan keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kost. Pola serupa juga ditemukan oleh Istiawati et al., (2024) di Desa Sebayon dan Tanjung Mekar, di mana mahasiswa lebih memilih harga yang terjangkau yang dipadukan dengan kedekatannya dengan fasilitas pendidikan.

Berdasarkan penelitian terdahulu, berbagai faktor seperti lokasi, fasilitas, dan desain rumah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga sewa rumah kost. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis lebih dalam mengenai faktor-faktor tersebut di kawasan sekitar Universitas Teuku Umar, dengan harapan dapat memberikan informasi yang berguna bagi calon penyewa maupun pengusaha properti dalam menentukan harga sewa yang sesuai dengan kondisi pasar. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa rumah kost di lingkungan kampus Universitas Teuku Umar (UTU).

Adapun tujuan dalam kajian ini adalah untuk mengetahui apakah lokasi, fasilitas, desain rumah dan Harga berdampak terhadap sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Teuku Umar

2. TINJAUAN PUSTAKA / PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. Properti

Menurut Kotler (2005), properti adalah hak kepemilikan atas benda yang bersifat tidak berwujud, baik itu berupa real estate (benda nyata) maupun finansial seperti saham dan obligasi. Teguh Prasetyo (2011) berpendapat bahwa properti merupakan segala macam bentuk aset yang dapat dimiliki dan dipergunakan oleh individu atau organisasi yang mencakup segala macam tanah,.

2.2. Perjanjian Sewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu menyerahkan barang untuk digunakan oleh pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran harga sewa yang telah disepakati. Menurut M. Yahya Harahap (2013), sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk menikmati barang yang disewa dengan pembayaran sewa yang ditentukan. Seperti perjanjian lainnya, sewa-menyewa bersifat konsensual, yang berarti perjanjian dianggap sah saat tercapai kesepakatan mengenai pokok-pokoknya, seperti barang dan harga sewa.

2.3. Pengembangan Hipotesis

Berdasarkan tinjauan pustaka dan kerangka teoretis, hipotesis penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas, maka rumusan hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Hipotesis 1

Lokasi berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Universitas Teuku Umar (UTU).

Hipotesis 2

Fasilitas berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Universitas Teuku Umar (UTU).

Hipotesis 3

Desain berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Universitas Teuku Umar (UTU).

Hipotesis 4

Harga berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Universitas Teuku Umar (UTU)

Penelitian ini akan menguji setiap hipotesis tersebut untuk mengetahui sejauh mana faktor-faktor tersebut berkontribusi terhadap penentuan harga sewa rumah kost di sekitar Universitas Teuku Umar.

3. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei. Pendekatan ini dipilih untuk mengukur pengaruh variabel independen (lokasi, fasilitas, desain rumah dan Harga) terhadap variabel dependen (sewa rumah kost) secara numerik dan melakukan analisis statistik.

3.1. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini terdiri atas 343 unit rumah kost yang tersebar di dua lokasi: perumahan ADB sebanyak 234 unit rumah kost dan perumahan PERUMNAS sebanyak 109 unit rumah kost yang terletak di Kabupaten Aceh Barat. Berdasarkan perhitungan rumus Slovin (dalam Sugiyono, 2011) dengan tingkat kesalahan 10%, diperoleh sampel sebanyak 77 unit rumah kost.

3.2. Teknik Pengumpulan Data

1. Penelitian Lapangan. Penelitian lapangan dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari pihak-pihak yang terkait, yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.
2. Observasi. Observasi dilakukan untuk mengamati secara sistematis perilaku atau fenomena yang ada di lapangan sesuai dengan tujuan penelitian.
3. Wawancara. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada narasumber. Wawancara ini dapat dilakukan secara tatap muka atau melalui telepon, terutama untuk responden yang tidak dapat membaca atau menulis.
4. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen dapat dibedakan menjadi dokumen primer, yang ditulis langsung oleh orang yang mengalami suatu peristiwa, dan dokumen sekunder, yang merupakan laporan peristiwa yang ditulis oleh orang lain.

3.3. Definisi Operasional Variabel

1. Lokasi
Lokasi merujuk pada daerah atau tempat yang akan diteliti, yang diharapkan berpengaruh terhadap bisnis sewa rumah kost di lingkungan Kampus Universitas Teuku Umar. Lokasi dapat diukur berdasarkan jarak antara rumah kost dengan Kampus Universitas Teuku Umar (UTU) atau fasilitas umum lainnya, seperti transportasi umum atau pusat perbelanjaan. Pengukuran ini dapat dilakukan dalam satuan meter atau kilometer.
2. Fasilitas
Fasilitas mencakup sarana yang tersedia di tempat sewa, yang diharapkan juga berpengaruh terhadap bisnis sewa rumah kost di lingkungan Kampus Universitas Teuku Umar. Fasilitas diukur berdasarkan persepsi mahasiswa terhadap keberadaan dan kualitas fasilitas yang ada di rumah kost. Sebagai contoh, fasilitas seperti Wi-Fi, tempat parkir, keamanan, dan perabotan dapat dinilai menggunakan skala Likert, di mana 1 menunjukkan fasilitas sangat buruk dan 5 menunjukkan fasilitas sangat baik.
3. Desain
Desain merujuk pada bentuk dan keunikan tipe rumah sewa yang ada, yang akan diuji apakah berpengaruh terhadap bisnis sewa rumah kost di lingkungan kampus. Desain dapat diukur dalam bentuk kategori kualitatif yang menggambarkan tipe rumah kost, misalnya "minimalis," "tradisional," atau "modern." Alternatif lain adalah dengan menggunakan penilaian visual atau estetika yang dapat dinilai oleh mahasiswa dengan skala Likert.
4. Harga
Harga adalah nilai uang yang dibayarkan oleh konsumen kepada pemilik tempat sewa sebagai imbalan atas penggunaan properti tersebut. Penelitian ini akan mengeksplorasi apakah harga berpengaruh terhadap bisnis sewa rumah kost di lingkungan Kampus Universitas Teuku Umar. Harga dapat diukur dalam satuan uang, yaitu jumlah yang dibayar oleh mahasiswa untuk menyewa rumah kost. Satuan yang digunakan adalah IDR (Rupiah), dan harga ini dapat dicatat per bulan atau per tahun, tergantung pada kebijakan yang berlaku pada rumah kost tersebut.

3.4 Metode Analisis Data

Data dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda dengan model: $\hat{y} = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e$. Analisis ini dilengkapi dengan uji asumsi klasik (uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas), uji t (untuk pengujian hipotesis parsial), uji F (untuk

pengujian hipotesis simultan), dan koefisien determinasi (R²). Pengolahan data dilakukan dengan perangkat lunak IBM SPSS Statistics 25.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Statistik Deskriptif

Data penelitian menunjukkan karakteristik responden yang beragam dalam hal lokasi, fasilitas, desain rumah dan Harga berdampak terhadap sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Teuku Umar.

4.2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Sebelum analisis regresi, dilakukan uji asumsi klasik. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai signifikansi pada uji Kolmogorov-Smirnov sebesar 0.200 dan pada uji Shapiro-Wilk sebesar 0.330. Kedua nilai tersebut lebih besar dari tingkat signifikansi 0.05, yang mengindikasikan bahwa residual model berdistribusi secara normal) serta visual grafik histogram dan P-Plot menunjukkan data berdistribusi normal. Uji multikolinearitas menunjukkan nilai Tolerance di atas 0.10 dan nilai VIF di bawah 10. Variabel Lokasi memiliki nilai Tolerance sebesar 0.268 dan VIF sebesar 3.737, sementara Fasilitas memiliki Tolerance 0.237 dan VIF 4.227. Variabel Desain menunjukkan nilai Tolerance 0.171 dan VIF 5.837, sedangkan Harga memiliki Tolerance 0.145 dan VIF tertinggi sebesar 6.892, yang mengindikasikan tidak ada korelasi tinggi antar variabel independen. Uji heteroskedastisitas dengan scatterplot juga tidak menunjukkan pola tertentu, sehingga model terbebas dari heteroskedastisitas.

4.3. Hasil Analisis Regresi Berganda

Berdasarkan pengolahan data, diperoleh persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

$$HSRK = -0,585 + 0,502 \text{ Lokasi} - 0,183 \text{ Fasilitas} + 0,570 \text{ Desain} + 0,057 \text{ Harga}$$

Tabel 1. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.585	1.490		-.393	.696
	Lokasi	.502	.105	.478	4.767	.000
	Fasilitas	-.183	.176	-.111	-1.042	.301
	Desain	.570	.138	.518	4.131	.000
	Harga	.057	.182	.042	.311	.756

a. Dependent Variable: Sewa rumah kos

Interpretasi:

1. Lokasi berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kos (koefisien 0.502, p-value 0.000).
2. Fasilitas berpengaruh negatif terhadap harga sewa rumah kos (koefisien -0.183, p-value 0.301), namun pengaruhnya tidak signifikan pada tingkat 5% karena p-value lebih besar dari 0.05.

3. Desain berpengaruh positif terhadap harga sewa rumah kos (koefisien 0.570, p-value 0.000).
4. Harga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga sewa rumah kos (koefisien 0.057, p-value 0.756).

4.4 Pengujian Hipotesis

a. Uji Koefisien Korelasi (R) dan Determinasi (R²)

Tabel 1. Koefisien Korelasi (R) dan Determinasi (R²)

R	R Square
0.898 ^a	0.806

Nilai R = 0.898a menunjukkan hubungan positif, sedangkan R² = 0.806 berarti 80,6% variasi harga sewa dijelaskan oleh Lokasi, Fasilitas, Desain dan Harga.

b. Uji t (Parsial)

Tabel 2. Hasil Uji t (Parsial)

Variabel	t _{hitung}	t _{tabel}	Sig.	Kesimpulan
Lokasi	4.767	1.661	.000	H1 Diterima
Fasilitas	-1.042	1.661	.301	H2 Diterima
Desain	4.131		.000	H3 Diterima
Harga	.311		.756	H4 Diterima

Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa dari keempat variabel independen yang dianalisis, yaitu Lokasi, Fasilitas, Desain, dan Harga, hanya dua variabel yang terbukti berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, yaitu Sewa Rumah Kos. Variabel Lokasi memiliki koefisien regresi sebesar 0.502 dengan nilai signifikansi 0.000 ($p < 0.05$), yang menunjukkan bahwa persepsi terhadap lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap besar sewa rumah kos. Hal ini berarti semakin strategis atau diinginkan suatu lokasi, maka semakin tinggi pula harga sewanya. Demikian pula, variabel Desain menunjukkan koefisien sebesar 0.570 dengan tingkat signifikansi yang juga signifikan ($p = 0.000$), mengindikasikan bahwa aspek desain rumah kos berkontribusi nyata dalam meningkatkan harga sewa yang ditawarkan. Nilai standardized beta untuk variabel Desain ($\beta = 0.518$) bahkan menunjukkan pengaruh relatif paling dominan dibanding variabel lain.

Sebaliknya, variabel Fasilitas dan Harga tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap harga sewa rumah kos. Variabel Fasilitas memiliki koefisien negatif sebesar -0.183 dan nilai signifikansi sebesar 0.301 ($p > 0.05$), sedangkan variabel Harga memiliki koefisien sebesar 0.057 dengan nilai signifikansi sebesar 0.756 ($p > 0.05$). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun keberadaan fasilitas maupun tingkat harga mungkin secara umum dianggap penting dalam menentukan nilai sewa, namun dalam konteks penelitian ini, keduanya tidak memberikan kontribusi yang berarti secara statistik. Temuan ini mengisyaratkan bahwa keputusan konsumen dalam menyewa rumah kos cenderung lebih dipengaruhi oleh faktor-

faktor visual dan lokasi strategis, dibandingkan dengan pertimbangan harga atau kelengkapan fasilitas yang tersedia

c. Uji F (Simultan)

Tabel 3. Hasil Uji F (Simultan)

Fhitung	Ftabel	Sig.
74.943	2,70	0,000

Hasil uji F menunjukkan nilai Fhitung (74.943) > Ftabel (3,092) dengan signifikansi 0,000. Hal ini membuktikan bahwa lokasi, fasilitas, desain rumah dan Harga secara bersama-sama (simultan) berpengaruh signifikan terhadap sewa rumah kost yang ada di lingkungan kampus Teuku Umar.

4.5. Pembahasan

1. Lokasi berpengaruh terhadap Sewa rumah kos

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap sewa rumah kos. Temuan ini mengindikasikan bahwa lokasi strategis menjadi faktor kunci yang dipertimbangkan oleh penyewa dalam mengambil keputusan. Aksesibilitas terhadap fasilitas umum seperti kampus, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan transportasi umum menjadikan lokasi sebagai aspek utama dalam menentukan nilai dan daya tarik suatu rumah kos. Dengan demikian, keberadaan rumah kos di wilayah yang mudah dijangkau memberikan nilai tambah yang nyata bagi pemilik maupun calon penghuni.

Faktor lokasi juga merefleksikan dimensi kenyamanan dan efisiensi aktivitas harian penghuni. Rumah kos yang terletak di area yang ramai dan terhubung dengan pusat aktivitas kota cenderung lebih diminati dibandingkan dengan kos yang berada di wilayah terpencil atau sulit dijangkau. Selain itu, lingkungan sekitar yang aman, bersih, dan kondusif turut memperkuat persepsi positif terhadap nilai sewa rumah kos. Hal ini menegaskan bahwa lokasi tidak hanya dilihat dari sisi geografis semata, tetapi juga dari kualitas lingkungan dan kemudahan mobilitas.

Dari sudut pandang pemilik atau pengelola rumah kos, temuan ini menjadi dasar strategis dalam menetapkan harga sewa. Lokasi yang unggul memberi justifikasi untuk penetapan harga yang lebih tinggi karena nilai guna dan permintaan yang lebih besar. Oleh sebab itu, dalam perencanaan pengembangan usaha kos-kosan, pemilihan lokasi harus menjadi pertimbangan utama yang diutamakan sebelum aspek desain, fasilitas, maupun harga ditentukan. Strategi ini sangat relevan terutama di daerah yang memiliki mobilitas tinggi dan permintaan tempat tinggal sementara yang terus meningkat.

Secara konseptual, pengaruh lokasi terhadap sewa rumah kos juga mencerminkan relevansi teori nilai guna lahan dan preferensi spasial dalam perilaku konsumen. Calon penghuni cenderung mengevaluasi faktor lokasi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan elemen lain dari suatu hunian. Dengan demikian, lokasi dapat dikatakan sebagai determinan utama dalam membentuk persepsi nilai suatu rumah kos. Temuan ini memberikan implikasi penting bagi pelaku usaha properti skala kecil bahwa investasi pada lokasi yang tepat merupakan kunci keberhasilan dalam jangka panjang.

2. Fasilitas tidak berpengaruh terhadap sewa rumah kos

Temuan bahwa fasilitas tidak berpengaruh terhadap sewa rumah kos menunjukkan bahwa keberadaan atau kelengkapan sarana pendukung dalam hunian tidak secara langsung memengaruhi penentuan harga sewa oleh pemilik kos maupun keputusan penyewa dalam memilih hunian. Hal ini dapat diinterpretasikan bahwa preferensi penghuni tidak terfokus pada

atribut fisik seperti ketersediaan perabotan, akses internet, dapur bersama, atau sistem keamanan, melainkan lebih mempertimbangkan faktor lain yang dirasa lebih penting dalam proses pengambilan keputusan.

Persepsi terhadap fasilitas sering kali bersifat relatif dan subjektif. Penyewa mungkin memandang fasilitas sebagai sesuatu yang “bisa disesuaikan” atau “bukan prioritas utama”, khususnya jika hunian tersebut hanya bersifat sementara atau digunakan untuk kebutuhan yang tidak menuntut kenyamanan penuh, seperti mahasiswa atau pekerja kontrak jangka pendek. Artinya, meskipun fasilitas tersedia, nilainya dalam memengaruhi sewa cenderung tergeser oleh pertimbangan lain seperti aksesibilitas lokasi atau desain bangunan yang mencerminkan status sosial.

Tidak signifikannya pengaruh fasilitas juga dapat berkaitan dengan homogenitas fasilitas antar rumah kos yang diteliti. Jika mayoritas rumah kos menawarkan fasilitas yang relatif serupa, maka variasinya tidak cukup kuat untuk memberikan pengaruh berarti terhadap variasi harga sewa. Dalam situasi ini, fasilitas menjadi faktor pembeda yang lemah, dan tidak memiliki daya tarik kompetitif yang menonjol dibandingkan elemen lain dalam pasar sewa.

Temuan ini menyiratkan bahwa strategi peningkatan daya saing rumah kos tidak cukup hanya berfokus pada aspek kelengkapan fasilitas semata. Pengelola perlu meninjau kembali dimensi lain yang lebih diprioritaskan oleh calon penyewa. Pendekatan berbasis pengalaman pengguna, persepsi nilai, serta positioning melalui desain dan lokasi strategis menjadi lebih relevan dalam memengaruhi harga dan tingkat hunian. Dengan demikian, hasil ini menantang asumsi umum bahwa fasilitas selalu menjadi faktor utama dalam menarik penyewa, dan membuka ruang bagi inovasi diferensiasi berbasis persepsi dan gaya hidup.

3. Desain berpengaruh terhadap Sewa rumah kos

Desain bangunan rumah kos merupakan salah satu elemen penting yang memengaruhi daya tarik dan keputusan calon penyewa. Tampilan visual, tata ruang, dan kenyamanan arsitektural menjadi faktor yang sangat dipertimbangkan, terutama oleh penyewa dari kalangan mahasiswa, profesional muda, atau individu yang memiliki preferensi terhadap hunian yang estetis dan fungsional. Desain yang baik tidak hanya memberikan kenyamanan fisik, tetapi juga memunculkan kesan eksklusivitas dan prestise sosial, yang pada akhirnya meningkatkan nilai jual maupun nilai sewa dari unit rumah kos tersebut.

Temuan dalam penelitian ini mengonfirmasi bahwa persepsi terhadap desain berpengaruh terhadap besarnya harga sewa rumah kos. Artinya, semakin positif persepsi penyewa terhadap desain rumah kos—baik dari segi estetika, keunikan gaya arsitektur, maupun efisiensi ruang—semakin tinggi kecenderungan rumah kos tersebut memiliki nilai sewa yang lebih mahal. Hal ini memperkuat argumentasi bahwa desain bukan sekadar faktor pelengkap, tetapi sudah menjadi elemen strategis dalam pengembangan properti sewaan, terutama di wilayah yang memiliki pasar kompetitif.

Lebih lanjut, pengaruh desain terhadap nilai sewa mencerminkan adanya perubahan preferensi penyewa modern yang tidak hanya mencari tempat tinggal sementara, tetapi juga ruang yang mampu mencerminkan gaya hidup dan identitas personal. Rumah kos dengan desain modern, minimalis, atau tematik sering kali memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan bangunan yang hanya mengandalkan lokasi atau fasilitas semata. Oleh karena itu, pengelola properti yang memperhatikan aspek desain sejak awal pengembangan memiliki peluang lebih besar dalam meningkatkan daya saing dan pendapatan dari sektor sewa.

Implikasi dari temuan ini mendorong pemilik rumah kos untuk tidak hanya fokus pada aspek teknis seperti luas bangunan atau kelengkapan fasilitas, tetapi juga memperhatikan kualitas visual, tata letak ruangan, dan keselarasan elemen desain secara keseluruhan. Investasi dalam aspek desain dapat menjadi strategi jangka panjang yang memberikan nilai tambah terhadap properti dan menarik segmen penyewa yang lebih selektif. Dengan demikian, desain berperan

signifikan dalam memengaruhi nilai sewa dan keberhasilan pengelolaan rumah kos di tengah persaingan pasar yang semakin dinamis.

4. Harga tidak berpengaruh terhadap sewa rumah kos

Temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa variabel harga tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap keputusan penyewa dalam memilih rumah kos. Hal ini menarik, mengingat dalam banyak teori ekonomi klasik, harga sering dianggap sebagai salah satu faktor utama dalam memengaruhi perilaku konsumen. Namun, dalam konteks rumah kos, harga tampaknya bukan pertimbangan dominan yang menjadi dasar pengambilan keputusan. Penyewa cenderung memiliki toleransi terhadap perbedaan harga apabila variabel lain seperti kenyamanan, estetika, dan lokasi lebih sesuai dengan preferensi atau kebutuhan pribadi mereka.

Terdapat kecenderungan bahwa penyewa lebih mengutamakan aspek fungsional dan emosional daripada aspek finansial semata. Rumah kos bukan hanya dipandang sebagai tempat tinggal sementara, tetapi juga sebagai ruang personal yang harus mampu menunjang aktivitas sehari-hari, seperti belajar, bekerja, dan beristirahat. Dengan demikian, walaupun harga tetap menjadi pertimbangan, ia bukan faktor penentu yang paling berpengaruh dalam proses pengambilan keputusan oleh penyewa.

Tidak signifikannya pengaruh harga terhadap sewa rumah kos juga dapat dijelaskan melalui fenomena persepsi nilai. Dalam banyak kasus, penyewa menilai sebuah rumah kos dari kesesuaian nilai yang dirasakan dibandingkan dengan harga yang ditawarkan. Ketika persepsi terhadap kualitas rumah kos dirasa tinggi — baik dari sisi desain, kebersihan, kenyamanan, maupun keamanan — maka harga menjadi relatif. Penyewa bersedia membayar lebih mahal jika mereka merasa mendapatkan pengalaman dan fasilitas yang sebanding atau bahkan melebihi ekspektasi.

Selain itu, temuan ini menunjukkan adanya pergeseran pola konsumsi, khususnya di kalangan generasi muda seperti mahasiswa atau pekerja urban, yang mulai menempatkan kenyamanan dan gaya hidup sebagai pertimbangan utama dalam memilih tempat tinggal. Preferensi ini sering kali mendorong individu untuk tidak terlalu sensitif terhadap harga, selama unit rumah kos tersebut mampu memenuhi ekspektasi estetika, privasi, dan fungsi ruang yang sesuai dengan gaya hidup mereka.

Lebih lanjut, ketiadaan pengaruh harga secara signifikan juga dapat dikaitkan dengan kondisi pasar rumah kos yang cenderung homogen dalam kisaran harga tertentu. Ketika mayoritas rumah kos berada dalam rentang harga yang tidak terlalu jauh berbeda, maka harga kehilangan fungsi diferensialnya. Dalam situasi seperti ini, penyewa akan lebih memperhatikan variabel-variabel lain yang secara kasatmata membedakan satu rumah kos dengan yang lain, seperti desain interior, kualitas fasilitas, dan aksesibilitas lokasi.

Keseluruhan hasil ini memperkuat pemahaman bahwa dalam pasar sewa rumah kos, keputusan konsumen tidak selalu digerakkan oleh pertimbangan rasional berbasis harga semata. Justru, aspek emosional dan persepsi nilai atas kualitas memainkan peran yang lebih dominan. Oleh karena itu, bagi pemilik atau pengelola rumah kos, strategi penetapan harga sebaiknya tidak hanya berfokus pada kompetisi harga rendah, tetapi lebih diarahkan untuk membangun keunggulan diferensial dalam hal desain, fasilitas, dan kenyamanan guna meningkatkan nilai persepsi konsumen..

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa harga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan penyewa dalam memilih rumah kos. Hal ini menunjukkan bahwa penyewa lebih mengutamakan aspek-aspek lain seperti lokasi, desain, dan kenyamanan dibandingkan pertimbangan harga semata. Dalam konteks ini, persepsi nilai dan preferensi terhadap kualitas tempat tinggal menjadi faktor yang lebih

dominan. Temuan ini mengindikasikan bahwa strategi pemasaran dan pengelolaan rumah kos sebaiknya difokuskan pada peningkatan mutu layanan, desain ruang, dan kenyamanan fasilitas, karena aspek-aspek tersebut terbukti lebih menentukan dalam menarik minat penyewa daripada sekadar bersaing pada aspek harga.

UCAPAN TERIMA KASIH (opsional)

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh mahasiswa/i Kampus Universitas Teuku Umar yang telah berpartisipasi dalam penelitian ini, serta kepada semua pihak yang telah mendukung dan memberikan kontribusi hingga terselesaikannya artikel jurnal ini.

REFERENSI

- Adisasmita, Rahardjo. 2013. Teori-Teori Pembangunan Ekonomi: Pertumbuhan Ekonomi dan Pertumbuhan Wilayah. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Aditia, Amy. Purwa. 2010. "Pengaruh Faktor-Faktor Demografi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi 35 Kabupaten Di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2008". Skripsi, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arsyad, Lincolin. 1999. *Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah*. Yogyakarta: BPFE.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. 2020. *Data Luas Wilayah Kabupaten/Kota Provinsi Sumatera Utara*. Sumatera Utara.
- Badan Pusat Statistik. 2020. *Data Distribusi Persentase Produk Domestik Regional Bruto Menurut Provinsi di Indonesia 2015-2020*. Indonesia.
- Data Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Menurut Kabupaten/Kota 2015-2020. Sumatera Utara.
- Data Persentase Kontribusi Terhadap Jumlah Produk Domestik Regional Bruto Seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara 2015-2020. Sumatera Utara.
- Data Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara 2015-2020. Sumatera utara.
- Basuki, A. T., & Prawoto, N. 2017. *Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi & Bisnis : Dilengkapi Aplikasi SPSS & EVIEWS*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Bradley, Rebecca & Gans, Joshua S. 1996. *Growth in Australian Cities : Record The Economic Society of Australia*, Vol. 74 (226).
- Dinas Ketenagakerjaan. 2020. *Data Jumlah Tenaga Kerja Menurut Kab/Kota Di 33 Kab/Kota Provinsi Sumatera Utara 2015-2020*. Sumatera Utara.
- Irawan dan Suparmoko. 1998. *Ekonomika Pembangunan*. Yogyakarta: BPFE.
- Wihda, Muqsyithu. Bambang., dan Dwisetia Poerwono. 2014 "Analisis Pengaruh Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), Penanaman Modal Asing (PMA), Pengeluaran Pemerintah Dan Tenaga Kerja Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di D.I. Yogyakarta (Tahun 1996 – 2012)". *Journal of Economic*, Volume 3, Nomor 1, Halaman 1-4

- Rezkinosa, Ravindra. Bramastyo. 2014. "Analisis Pengaruh Aglomerasi Industri, Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Dan Nilai Output Industri Terhadap Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah Periode 2009-2011".
- Crismanto, Dwi. 2017. "Pengaruh Pengangguran, Inflasi Dan Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Lampung Tahun 2006-2015". Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung.
- Deddy, R. 2008. "Analisis Pengaruh Investasi, Tenaga Kerja, Dan Pengeluaran Pemerintah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Jawa Tengah". Skripsi, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu. 2020. Data Realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) Berdasarkan Kabupaten/Kota Di Provinsi Sumatera Utara 2015-2020. Sumatera Utara.
- Ridwan, Dr. 2016. Ekonomi Pembangunan Regional. Yogyakarta: Pustaka Puitika
- Sbergami, Federica. 2002. "Agglomeration And Economic Growth: Some Puzzles". Journal of Economic. No.02, Halaman 10-17.
- Sholehati, Mar'atun. 2017. "Pengaruh Faktor Aglomerasi Industri, Angkatan Kerja Dan Tingkat Upah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2005-2010 Dalam Perspektif Agama Islam". Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung.
- Sirojuzilam, dan Bahri. S. 2014. Pembangunan Ekonomi Wilayah Sumatera Utara. Medan: USU Press.
- Sirojuzilam, dan Mahalli. Kasyful. 2011. Regional: Pembangunan, Perencanaan, dan Ekonomi. Medan: USU Press.
- Sjafrizal. 2018. Analisis Ekonomi Regional dan Penerapannya di Indonesia. Depok: Rajawali Pers.
2012. Ekonomi Wilayah dan Perkotaan. Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- Subandi. 2011. Ekonomi Pembangunan. Bandung: Alfabeta.
- Sudana, Sinyoman. 2020. "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Tabanan". Journal of Economic, Volume 17, Nomor 1, Halaman 1-4.
- Sugiyono, 2009, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Bandung : Alfabeta.
- Suharyadi, Purwanto. 2003. Statistika untuk Ekonomi dan Keuangan Modern. Jakarta: Salemba Empat
- Sujarweni, V. W. 2015. Metodologi Penelitian–Bisnis & Ekonomi. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sukirno, Sadono. 2006. Ekonomi Pembangunan. Jakarta: Prenada media Group.
- Sun'an. 2015. Ekonomi Pembangunan. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Suryana. 2000. Ekonomi Pembangunan Problematika dan Pendekatan, Edisi Pertama. Jakarta: Salemba Empat.
- Syifa Nuriskita Ananda, Lucia Rita Indrawati, Yustirania Septiani. 2020. "Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Kependudukan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2011-2018". Journal of Economic, Volume 2, Nomor 3, Halaman 1-4.
- Tarigan, Robinson. 2003. Ekonomi Regional: Teori dan Aplikasi. Jakarta: PT Bumi Aksara.

- Todaro, M. P. 2005. *Ekonomi untuk negara berkembang: Suatu Pengantar Tentang Prinsip-Prinsip Masalah dan Kebijakan Pembangunan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Pambudi, Eko. Wicaksono. 2013 “Analisis Pertumbuhan Ekonomi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah”. *Journal of Economic*, Volume 2, Nomor 2, Hal 1-8.
- Fatimahtuzahra, Irwan A Kadir, Zakiah. 2019. “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Aceh Periode 2003-2018”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian*, Volume 4, Nomor 4, Halaman 1-5.
- Fitri, R. K., & Nurhidayat, A. I. (2024). Sistem Pendukung Keputusan Dalam Memprediksi Harga Sewa Kos Menggunakan Fuzzy Tsukamoto Pada Kos Daerah Universitas Airlangga Kampus B. *Journal of Universitas Negeri Surabaya*, 16(02), 1–10.
- Ghozali, Imam dan Ratmono, Dwi. 2017. *Analisis Multivariat dan Ekonometrika dengan Eviews 10*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang.
- Gujarati, Damodar N dan Dawn C. Porter. 2015. *Dasar-Dasar Ekonometrika Edisi 5 Buku 2 (Terjemahan Eugenia Mardanugraha, Sita Wardhani, Carlos Mangunsong)*. Jakarta: Salemba Empat
- Hasanah, Fatihatun. 2016. “Analisis Pengaruh Aglomerasi Industri, Angkatan Kerja Dan Human Capital Investment Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2012-2014”. *Jurnal Pendidikan dan Ekonomi*, Volume 5, Nomor 4, Halaman 1-5.
- Hellen, Sri Mintarti, Fitriadi. 2017. “Pengaruh investasi dan tenaga kerja serta pengeluaran pemerintah terhadap pertumbuhan ekonomi serta kesempatan kerja”. *Journal of Economic*, Volume 12, Nomor 1, Halaman 1-5.
- Ilmi, N., Mahmud, M., Sudirman, Bumulo, F., Ardiansyah, & Damiti, F. (2024). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Jasa Rumah Kos Cokroaminoto Nur. *JOURNAL OF ECONOMIC AND BUSINESS EDUCATION*, 2(3).
- Isard W.1975. *Introduction to Regional Science*. Prentice-Hall Inc.Englewood Cliffs, New Jersey
- Jhingan, M. L. 1993. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Sernasari Julia, Lisa Puspitasari. 2020. “Pengaruh Pengeluaran Pemerintah Dan Jumlah Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Berau”. *Journal of Economic*, Volume 4, Nomor 1, Halaman 1-5.
- Kuncoro, Mudrajat. 2003. *Analisis Spasial dan Regional: Studi Aglomerasi dan Kluster Industri Indonesia*. Yogyakarta: AMP YKPN.
- Larasati, Indri. 2017 “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2010-2016”. Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Nachrowi, DN., dan Usman, Hardius. 2006. *Pendekatan Populer dan Praktis Ekonometrika untuk Analisis Ekonomi dan Keuangan*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Nazir. Moh. 1983. *Metode Penelitian*. Jakarta : PT. Ghalia Indonesia Richardson, Harry. W. 2001. *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi Regional (Terjemahan Paul Sihotang)*. Jakarta: LPFE-UI.

- Ompusunggu, V. M. (2022). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality. *Jurnal Mahkota Bisnis (Makbis)*, 1(2), 69–75. <https://doi.org/10.59929/mm.v1i2.14>
- Rahayu, W. P., & Hartiningtyas, L. (2022). Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, Dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Mbs Dalam Menyewa Kamar Kost. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 620–631. <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i3.265>
- Nugroho, Rosalendro. Eddy. 2017 “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Provinsi Banten”. *Journal of Industrial Engineering and Management Systems*, Volume 10, Nomor 1, Halaman 1-5.
- Rosminah, Rahma Nurjanah, Etik Umiyati. 2019. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Sarolangun”. *Journal of Economic*, Volume 7, Nomor 2, Halaman 1-4.
- Sandhika, Ardyan. Wahyu. 2012. “Analisis Pengaruh Aglomerasi, Tenaga Kerja, Jumlah Penduduk, Dan Modal Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Kendal”. *Journal of Economic*, Volume 1, Nomor 1, Halaman 1-6.
- Wibowo, Wisnu. Ary. 2013. “Pengaruh Faktor Aglomerasi Industri, Angkatan Kerja Dan Tingkat Upah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2005-2010”. Skripsi, Universitas Negeri Semarang, Semarang.
- Widarjono. Agus. 1999. “Penduduk dan Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia: Analisis Kausalitas”. *Journal of Economic*, Volume 4, Nomor 2.
- Winarto, Hari. 2005 “Analisis Pertumbuhan Ekonomi di Kabupaten Banyumas Tahun 1970-2001”. Skripsi, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Windy Ayu astuti, Muhammad Hidayat, Ranti Darwin. 2017. “Pengaruh Investasi, Tenaga Kerja Dan Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Pelalawan”. *Jurnal Akuntansi & Ekonomika*, Volume 7, Nomor 2, Halaman 1-5.
- Yulianto, Dwi. 2017. “Analisis Pengaruh Aglomerasi, Investasi, Dan Tenaga Kerja Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010-2014”. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta...