



**ANALISA PREFERENSI KONSUMEN DALAM KEPUTUSAN PEMILIHAN
KOS DI SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan program S-1
Bidang Ilmu Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Widya Kartika

Oleh
Richie Gunawan
111.21.035

PEMBIMBING

Dr. Muis Murtadho, S.E., M.M.
NIP 111/12.78/10.10/968

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS WIDYA KARTIKA**

**SURABAYA
2025**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisa Preferensi Konsumen dalam Keputusan Pemilihan Kos di Surabaya” ini dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi di Universitas Widya Kartika dan meraih gelar Sarjana Manajemen Strata 1 (S.M.) Fakultas Ekonomi dan Bisnis.

1. Bapak Dr. Muis Murtadho, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing I sekaligus Dosen Wali penulis yang selalu mendampingi selama masa studi dan penelitian berlangsung.
2. Bapak Diki Putra Setianto, M.Sc. selaku Dosen Pembimbing II sekaligus Dosen Program Studi Manajemen Universitas Widya Kartika yang selalu mendampingi selama masa studi dan penelitian berlangsung.
3. Ibu Dr. Erna Ferrinadewi, S.E., M.M. selaku Kepala Program Studi Manajemen Universitas Widya Kartika yang turut membimbing penulis selama masa studi maupun penelitian berlangsung.
4. Bapak Arief Budiman, B.S., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Widya Kartika yang turut membimbing penulis selama masa studi maupun penelitian berlangsung.
5. Bapak Filipus Priyo Suprobo, S.T., M.T. selaku Rektor Universitas Widya Kartika yang turut membimbing penulis selama masa studi khususnya pada masa jabatan penulis aktif di Organisasi Mahasiswa Universitas Widya Kartika.
6. Bapak Yohanes Kurniawan Winardi, S.S., M.Pd. yang turut membimbing penulis selama masa studi khususnya pada masa jabatan penulis aktif di Organisasi Mahasiswa Universitas Widya Kartika.
7. Seluruh dosen Program Studi Manajemen Universitas Widya Kartika yang telah memberikan ilmu serta motivasi kepada penulis selama masa studi penulis di Universitas Widya Kartika.
8. Algi, Rizal, Christo, Siska, Vajra, Yudha, dan Hutomo yang telah membantu penulis sebagai narasumber untuk penelitian ini.
9. Seluruh Civitas, Teman, Keluarga, dan Keluarga Besar Universitas Widya Kartika yang sudah membantu dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan studinya di Universitas Widya Kartika.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi sumbangan yang berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam Universitas Widya Kartika.

Surabaya, 21 Januari 2025

Richie Gunawan



ABSTRAK

Richie Gunawan

Skripsi

Analisa Preferensi Konsumen dalam Keputusan Pemilihan Kos di Surabaya melalui Aplikasi Mamikos

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis preferensi konsumen dalam keputusan pemilihan kos di Surabaya menggunakan aplikasi Mamikos. Preferensi konsumen dievaluasi berdasarkan lima indikator utama, yaitu harga, fasilitas, lokasi, kenyamanan, dan keamanan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan tujuh narasumber yang merupakan pengguna aplikasi Mamikos dan penghuni kos di Surabaya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi strategis merupakan faktor paling dominan dalam memengaruhi preferensi konsumen, diikuti oleh fasilitas pendukung seperti Wi-Fi dan kamar mandi dalam. Harga yang sesuai dengan anggaran juga menjadi pertimbangan penting, meskipun konsumen cenderung kompromi jika fasilitas dan lokasi memenuhi kebutuhan mereka. Aplikasi Mamikos terbukti mempermudah proses pencarian kos dengan fitur filter harga, fasilitas, dan lokasi yang membantu konsumen dalam menyusun preferensi.

Penelitian ini memberikan kontribusi praktis bagi pengembang aplikasi Mamikos dalam meningkatkan fitur dan layanan mereka, serta bagi pemilik kos dalam memahami kebutuhan konsumen untuk meningkatkan daya saing di pasar.

Kata Kunci: preferensi konsumen, keputusan pemilihan kos, aplikasi Mamikos, Surabaya, penelitian kualitatif

ABSTRACT

Richie Gunawan

Thesis

*Analysis of Consumer Preferences in Choosing Boarding Houses in Surabaya
Through the Mamikos Application*

This study aims to analyze consumer preferences in choosing boarding houses in Surabaya through the Mamikos application. Consumer preferences were evaluated based on five main indicators: price, facilities, location, comfort, and security. The research employed a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through in-depth interviews with seven respondents who were Mamikos users and boarding house tenants in Surabaya.

The results indicate that strategic location is the most dominant factor influencing consumer preferences, followed by supporting facilities such as Wi-Fi and en-suite bathrooms. Price suitability with budget is also a significant consideration, although consumers tend to compromise if facilities and location meet their needs. The Mamikos application has proven to facilitate the boarding house search process with features like price, facility, and location filters, which help consumers organize their preferences effectively.

This study provides practical contributions for Mamikos application developers to enhance features and services and for boarding house owners to better understand consumer needs and increase competitiveness in the market.

Keywords: consumer preferences, boarding house selection, Mamikos application, Surabaya, qualitative research

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	i
BERITA ACARA PENGESAHAN SIDANG AKHIR SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN SIDANG AKHIR SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xlii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	9
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Penelitian Terdahulu	11
2.1.1 Analisis Faktor Pemilihan Kos-Kosan Menggunakan <i>KMO - Bartlett's Test</i> dan Kaitannya pada Keinginan Mendirikan Usaha	11
2.1.2 Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality	12
2.1.3 Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa MBS dalam Menyewa Kamar Kost.....	13
2.2 Tinjauan Pustaka	17
2.2.1 Perilaku Konsumen	17
2.2.2 Keputusan Pembelian.....	28
2.3 Kerangka Penelitian	31
BAB III	32
METODE PENELITIAN	32

3.1 Jenis Penelitian	32
3.2 Lokasi dan Objek Penelitian	32
3.3 Sumber Data.....	33
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.5 Teknik Analisis Data	34
BAB IV	37
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	37
4.1 Deskripsi Informan	37
4.1.1 Penghuni Kos Algi	37
4.1.2 Penghuni Kos Siska	38
4.1.3 Penghuni Kos Hutomo	39
4.1.4 Penghuni Kos Rizal	40
4.1.5 Penghuni Kos Yudha	41
4.1.6 Penghuni Kos Christo.....	42
4.1.7 Penghuni Kos Vajra	43
4.2 Hasil Wawancara	44
4.2.1 Pengumpulan Data (<i>Data collection</i>).....	45
4.2.2 Reduksi Data (<i>Data Reduction</i>)	52
4.2.3 Abstraksi Data (<i>Data Abstraction</i>).....	54
4.2.4 Penyajian Data (<i>Data Display</i>).....	55
4.2.5 Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (<i>Conclusion Drawing and Varification</i>)	58
4.3 Pembahasan.....	59
4.3.1 Preferensi Fasilitas	59
4.3.2 Preferensi Lokasi.....	59
4.3.3 Preferensi Harga.....	60
4.3.4 Preferensi Kenyamanan	60
4.3.5 Preferensi Keamanan	60
BAB V.....	62
KESIMPULAN DAN SARAN.....	62
5.1 Kesimpulan.....	62
5.2 Saran.....	62

5.2.1 Saran Secara Praktis	62
5.2.2 Saran Secara Teoritis.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
DRAFT ARTIKEL ILMIAH.....	
LEMBAR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Proporsi Kepemilikan Rumah Milik/Sewa	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	15
Tabel 3.1 Data Narasumber	33
Tabel 4.1 Data Narasumber	37
Tabel 4.2 Data Mentah Pertanyaan Nomor 1	45
Tabel 4.3 Data Mentah Pertanyaan Nomor 2	46
Tabel 4.4 Data Mentah Pertanyaan Nomor 3	47
Tabel 4.5 Data Mentah Pertanyaan Nomor 4	48
Tabel 4.6 Data Mentah Pertanyaan Nomor 5	49
Tabel 4.7 Data Mentah Pertanyaan Nomor 6	50
Tabel 4.8 Data Mentah Pertanyaan Nomor 7	51
Tabel 4.9 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 1	52
Tabel 4.10 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 2	52
Tabel 4.11 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 3	52
Tabel 4.12 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 4	53
Tabel 4.13 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 5	53
Tabel 4.14 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 6	53
Tabel 4.15 Reduksi Data Pertanyaan Nomor 7	54
Tabel 4.16 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 1	54
Tabel 4.17 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 2	54
Tabel 4.18 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 3	54
Tabel 4.19 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 4	54
Tabel 4.20 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 5	55
Tabel 4.21 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 6	55
Tabel 4.22 Abstraksi Data Pertanyaan Nomor 7	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kos dengan Fasilitas Kolam Renang	4
Gambar 1.2 Review Kost Asri Aman Wonocolo Surabaya	5
Gambar 1.3 Rumah Kos Mahasiswi Unesa	6
Gambar 1.4 Kos Dengan Penjagaan Security	7
Gambar 1.5 Website Mamikos	8
Gambar 4.1 Wawancara dengan penghuni kos Algi	38
Gambar 4.2 Wawancara dengan penghuni kos Sisk	39
Gambar 4.3 Wawancara dengan penghuni kos Hutomo	40
Gambar 4.4 Wawancara dengan penghuni kos Rizal	41
Gambar 4.5 Wawancara dengan penghuni kos Yudha	42
Gambar 4.6 Wawancara dengan penghuni kos Christo	43
Gambar 4.7 Wawancara dengan kos Vajra	44

UWIK

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip.....	
1.1 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Algi.....	
1.2 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Siska.....	
1.3 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Hutomo.....	
1.4 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Rizal.....	
1.5 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Yudha.....	
1.6 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Christo.....	
1.7 Transkrip Wawancara dengan Penghuni Rumah Kos Vajra.....	
Lampiran 2 DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	

