



**PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN  
MAHASISWA MEMILIH INDEKOS WILAYAH KUKUSAN DENGAN  
HARGA SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

**SKRIPSI**

**MUHAMMAD DHIKA RAFI 2010111080**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
2024**



**PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN  
MAHASISWA MEMILIH INDEKOS WILAYAH KUKUSAN DENGAN  
HARGA SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

**SKRIPSI**

**MUHAMMAD DHIKA RAFI 2010111080**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
2024**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhammad Dhika Rafi

NIM : 2010111080

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 23 Januari 2024

Yang menyatakan,



(Muhammad Dhika Rafi)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Dhika Rafi  
NIM : 2010111080  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : S1 Manajemen  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

**Pengaruh Lokasi dan Fasilitas Terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih  
Indekos Wilayah Kukusan Dengan Harga Sebagai Variabel Moderasi**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 20 Maret 2024



(Muhammad Dhika Rafi)

SKRIPSI

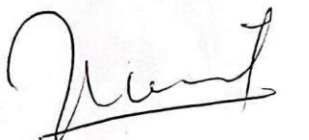
PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA  
MEMILIH INDEKOS WILAYAH KUKUSAN DENGAN HARGA SEBAGAI  
VARIABEL MODERASI

*Dipersiapkan dan disusun oleh:*

MUHAMMAD DHIKA RAFI 2010111080

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 20 Maret 2024  
Dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

  
Suharyati, SE, M.M.  
Ketua Penguji

  
Dra. Pusporini, M.M.  
Penguji 1

  
Dra. Heni nastiti, M.M.  
Penguji 2

  
Dr. Jubaedah, SE, M.M.  
Dekan

  
Siti Hidayati, SE, M.M.  
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 20 Maret 2024

***The Influence of Location and Facilities on Students' Decisions to Choose Boarding Houses in the Kukusan Area with Price as a Moderating Variable***

***By Muhammad Dhika Rafi***

***Abstract***

*This study is quantitative research aimed to determine the influence of location and facilities on students' decisions in choosing indekos with price as a moderating variable. Indekos is a form of business where owners offer rooms to potential residents for a certain fee. The population used consists of residents in the Kukusan area, Depok. The research sample consists of 100 respondents using non-probability sampling method with purposive sampling technique distributed through Likert scale Google forms. The analysis technique used is descriptive and inferential analysis using SEM-PLS technique in the Smart PLS 4 application. All constructs of each variable in this study have been declared valid and reliable. The results of the study indicate that the location indicator has a positive and significant influence of 0.366, while the facilities have a positive but not significant influence of 0.076. The price variable also has a positive but not significant influence of 0.251. Furthermore, facilities moderated by price have a positive but not significant influence of 0.147, and location moderated by price also has a positive but not significant influence of 0.072 on indekos selection decisions. The combined contribution of location, facilities, and price variables produces an Adjusted R-Square value of 29.50%, while the remaining 70.50% is caused by other factors outside this research model such as the environment, building quality, building shape, and others.*

***Keywords:*** Location, Facility, Price, Decisions To Choose Indekos

# **Pengaruh Lokasi Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih Indeks Wilayah Kukusan Dengan Harga Sebagai Variabel Moderasi**

**Oleh Muhammad Dhika Rafi**

## **Abstrak**

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh lokasi dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih indeks dengan harga sebagai variabel moderasi. Indeks merupakan bentuk usaha yang dimana pemilik dari indeks menawarkan kamar kepada calon penghuni dengan jumlah bayaran tertentu. Populasi yang digunakan merupakan para penghuni indeks di daerah Kukusan, Depok. Adapun sampel penelitian sebanyak 100 responden menggunakan metode *non-probability sampling* dengan teknik *purposive sampling* yang disebarakan melalui Google form berskala likert. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dan inferensial dengan teknik SEM-PLS pada aplikasi Smart PLS 4. Seluruh konstruk dari setiap variabel dalam penelitian ini telah dinyatakan valid dan reliabel. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa indikator lokasi berpengaruh sebesar 0.366 positif dan signifikan, Sedangkan itu fasilitas berpengaruh sebesar 0.076 positif dan tidak signifikan, variabel harga juga berpengaruh sebesar 0.251 positif tidak signifikan. Selanjutnya fasilitas yang dimoderasi oleh harga berpengaruh sebesar 0.147 positif dan tidak, lokasi yang dimoderasi oleh harga juga berpengaruh sebesar 0.072 positif dan tidak signifikan terhadap keputusan memilih indeks. Adapun kontribusi secara bersama-sama variabel lokasi, fasilitas, dan harga menghasilkan nilai *R-Square Adjusted* sebesar 29,50% sedangkan sisanya sebesar 70.50% disebabkan oleh faktor lain di luar model penelitian ini seperti lingkungan, kualitas bangunan, bentuk bangunan, dan lainnya.

**Kata Kunci:** Lokasi; Fasilitas; Harga; Keputusan Memilih Indeks



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450  
Telepon 021-7656971, Fax 021-7656904  
Laman : www.feb.upnvj.ac.id , e-mail : febupnvj@upnvj.ac.id

**BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI  
SEMESTER GENAP TA. 2023/2024**

Telah dilaksanakan Ujian Skripsi dihadapan Tim pada hari Rabu, 20 Maret 2024:

Nama : Muhammad Dhika Rafi

No.Pokok Mahasiswa : 2010111080

Program Studi : Manajemen S.1

PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KEPUTUSAN MAHASISWA MEMILIH  
INDEKOS WILAYAH KUKUSAN DENGAN HARGA SAEBAGAI VARIABEL MODERASI  
dinyatakan **Lulus / ~~Tidak Lulus~~\*)**

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Suharyati, SE, M.M.	Ketua	1.
2	Dra.Pusporini, M.M.	Anggota I	2.
3	Dra. Heni Nastiti, M.M	Anggota II**)	3.

Keterangan:

\*) Coret yang tidak perlu

\*\*\*) Dosen Pembimbing

Jakarta, 27 Maret 2024

Mengesahkan

A.n. DEKAN

Kaprodi Manajemen S.1

Siti Hidayati, SE, MM



## PRAKATA

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Lokasi dan Fasilitas Terhadap Keputusan Mahasiswa Memilih Indekos Wilayah Kukusan dengan Harga Sebagai Variabel Moderasi”, sebagai salah satu syarat untuk melakukan sidang akhir dalam rangka menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis (FEB) Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (UPNVJ).

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Jubaedah, SE, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN Veteran Jakarta
2. Bapak Dr. Yudi Nur Supriadi, Sos.I, M.M selaku Ketua Jurusan Manajemen UPN Veteran Jakarta
3. Ibu Siti Hidayati, SE, MM selaku Ketua Program Studi S1 Manajemen UPN Veteran Jakarta
4. Ibu Dra. Anastasia Bernadin Dwi Mardiatmi, MM.,CPM selaku dosen pembimbing akademis.
5. Ibu Dra. Heni Nastiti, M.M. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membantu penulis dalam melakukan kegiatan pembuatan skripsi.
6. Keluarga peneliti yang telah memberi dukungan secara moral dan materi.
7. Rekan Seperjuangan Peneliti, yaitu Primo Defa Sepnandito, Muhammad Hafizh Ghodzahdi, Dinda Puspita Khairunnisa, Aldy Farhan Ramadhan, dan Nadim Muhammad Kambara yang telah berjuang bersama melewati susah dan senangnya perkuliahan termasuk penyusunan skripsi ini
8. Teman-teman peneliti yaitu Alek, Brem, Ilhamsayh, Naby, dan Wira telah menjadi teman sekelas dari awal perkuliahan.
9. Teman peneliti diluar kuliah yaitu Aldo, Aldi, Alama, Epep, Justin, Adil, Mamang, Temon, Mubeng, Fahri, Arya, anak-anak The Boys PIK, dan

kawan-kawan lainnya yang telah membuat hidup peneliti selama menempuh skripsi lebih menyenangkan.

10. Pink Floyd, King Gizzard and The Lizard Wizard, Billy Joel, Simon & Garfunkel, TOOL, dan Queen yang merupakan musisi favorit peneliti yang lagunya senantiasa menemani peneliti dalam pengerjaan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa di dalam skripsi ini terdapat kekurangan, untuk itu penulis sangat mengharapkan masukan, saran dan kritik yang bersifat membangun supaya kedepan dapat lebih baik. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya

Jakarta, 24 Desember 2023

Muhammad Dhika Rafi

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAM SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Manajemen Pemasaran.....	9
2.1.2 Bauran Pemasaran .....	10
2.1.3 Keputusan Pembelian.....	10
2.1.4 Lokasi .....	11
2.1.5 Fasilitas .....	11
2.1.6 Harga .....	12
2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya.....	13
2.3 Model Penelitian .....	22
2.3.1 Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Memilih Indekos .....	23
2.3.2 Pengaruh Fasilitas Terhadap Keputusan Memilih Indekos.....	23
2.3.3 Pengaruh Harga Terhadap Keputusan Memilih Indekos .....	23
2.3.4 Pengaruh Fasilitas Terhadap Keputusan Memilih Indekos Yang Dimoderasi Harga.....	24
2.3.5 Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Memilih Indekos Yang Dimoderasi Harga.....	24
2.4 Hipotesis .....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>25</b>
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	25
3.1.1 Definisi Operasional.....	25
3.1.2 Pengukuran Variabel.....	25
3.2 Populasi dan Sampel .....	26
3.2.1 Populasi .....	26

3.2.2 Sampel.....	26
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.4 Teknik Analisis Data.....	29
3.4.1 Teknik Analisis Data Deskriptif .....	29
3.4.2 Teknik Analisis Inferensial .....	29
3.4.3 Outer Model .....	31
3.4.4 Inner Model.....	32
3.4.5 Pengujian Hipotesis.....	32
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
4.1 Deskripsi Objek Penelitian .....	35
4.2 Deskripsi Data Responden.....	35
4.3 Analisis Data Deskriptif .....	38
4.4 Analisis Data Inferensial.....	42
4.4.1 Uji Outer Model.....	42
4.4.2 Uji Inner Model .....	47
4.4.3 Uji Hipotesis .....	48
4.5 Pembahasan .....	51
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>57</b>
5.1 Kesimpulan.....	57
5.2 Keterbatasan .....	58
5.3 Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>59</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>62</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Hasil Survey Lokasi, Fasilitas, dan Harga Indekos Di Kukusan.....	5
Tabel 2. Penelitian Terdahulu Terhadap keputusan Memilih Hunian .....	19
Tabel 3. Pengukuran Variabel Penelitian.....	26
Tabel 4. Skala Pengukuran Likert.....	28
Tabel 5. Kisi-kisi Instrumen.....	28
Tabel 6. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	35
Tabel 7. Karakteristik Responden Berdasarkan Umur.....	36
Tabel 8. Karakteristik Lokasi Indekos Terhadap Kampus.....	36
Tabel 9. Karakteristik Lokasi Indekos Terhadap Tempat Fotokopi .....	37
Tabel 10. Karakteristik Lokasi Indekos Terhadap Laundry.....	37
Tabel 11. Karakteristik Harga Indekos Kukusan .....	38
Tabel 12. Karakteristik Fasilitas Indekos Kukusan.....	38
Tabel 13. Hasil Jawaban Terhadap Keputusan Memilih Indekos.....	39
Tabel 14. Hasil Jawaban Terhadap Lokasi .....	39
Tabel 15. Hasil Jawaban Responden Terhadap Fasilitas .....	40
Tabel 16. Hasil Jawaban Responden Terhadap Harga.....	41
Tabel 17. <i>Outer Loading</i> .....	43
Tabel 18. <i>Average Variance Extracted (AVE)</i> .....	43
Tabel 19. <i>Cross Loading</i> .....	44
Tabel 20. Uji <i>Heterotrait-monotrait Ratio (HTMT)</i> .....	45
Tabel 21. Uji Multikolinearitas .....	45
Tabel 22. Uji Reliabilitas .....	46
Tabel 23. Uji <i>R-Square</i> .....	47
Tabel 24. Uji <i>f-square</i> .....	48
Tabel 25. Uji Hipotesis .....	49

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Proporsi Rumah Tangga Yang memiliki Rumah Sendiri .....	2
Gambar 2. Peningkatan Pemesanan Kamar Cove 2021 .....	2
Gambar 3. Jumlah Indekos Daerah Kukusan .....	3
Gambar 4. Kerangka Penelitian .....	23
Gambar 5. Inner Model .....	30
Gambar 6. Konstruksi Diagram Jalur Penelitian.....	31
Gambar 7. Hasil Diagram Jalur Penelitian.....	42

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuesioner.....	62
Lampiran 2. Kuesioner 100 Responden.....	65
Lampiran 3. Hasil Deskripsi Data Responden .....	73
Lampiran 4. Hasil <i>Output</i> Model Smart PLS 4.....	74
Lampiran 5. Hasil Pengecekan Turnitin.....	76