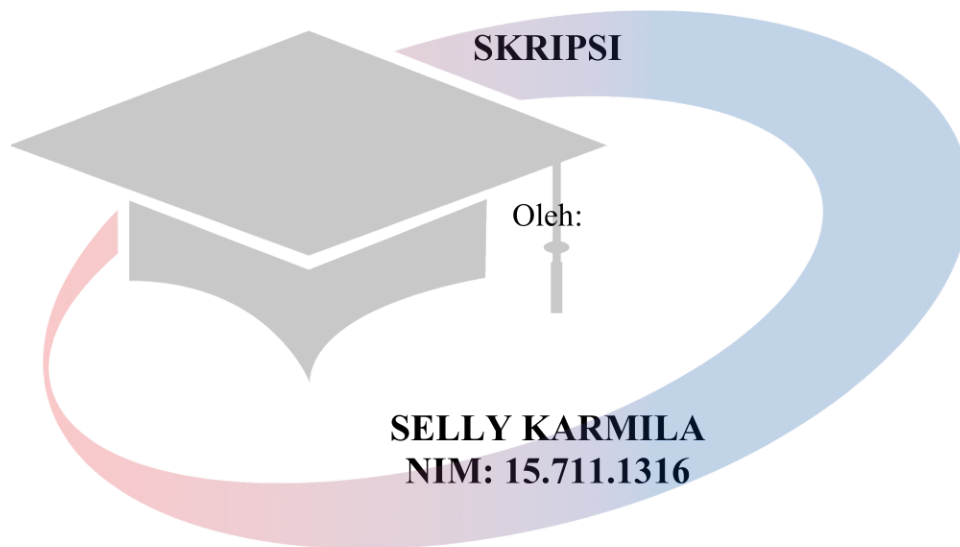


**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MEMILIH TEMPAT KOST
(STUDI KASUS PADA PENGHUNI
KOST JL. THAMRIN
NO. 90A)**



UNIVERSITAS
MIKROSKIL



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI
MIKROSKIL
MEDAN
2018**

**ANALYSIS OF FACTORS THAT INFLUENCE DECISION IN
CHOOSING BOARDING HOUSE (CASE STUDY OF THE
BOARDING HOUSE RESIDENT JL. THAMRIN
NO. 90A)**

FINAL RESEARCH



By:

SELLY KARMILA

Student Number : 15.711.1316

**UNIVERSITAS
MIKROSKIL**



**STUDY PROGRAM OF MANAGEMENT
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI
MIKROSKIL
MEDAN
2018**

LEMBARAN PENGESAHAN

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MEMILIH TEMPAT KOST
(STUDI KASUS PADA PENGHUNI
KOST JL. THAMRIN
NO. 90A)

SKRIPSI

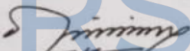
Diajukan untuk Melengkapi Persyaratan Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana Strata Satu
Program Studi Manajemen

Oleh :

SELLY KARMILA
NIM : 15.711.1316

Disetujui Oleh:

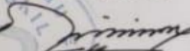
Dosen Pembimbing I,



(Sugianta Ovinus Ginting, S.E., M.M.)

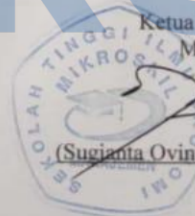
Medan, 26 Februari 2019
Diketahui dan Disahkan Oleh :

Ketua Program Studi
Manajemen,



(Sugianta Ovinus Ginting, S.E., M.M.)

UNIVERSITAS
MIKROSKIL



LEMBARAN PERNYATAAN

Saya yang membuat pernyataan ini adalah mahasiswa Program Studi S-1 Manajemen STIE- Mikroskil Medan dengan identitas mahasiswa sebagai berikut:

Nama Mahasiswa : Selly Karmila

NIM : 15.711.1316

Peminatan : Manajemen Bisnis

Saya telah melaksanakan penelitian dan penulisan Tugas Akhir dengan judul dan tempat penelitian sebagai berikut:

Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih Tempat Kost (Studi Kasus Pada Penghuni Kost Jl. Thamrin No. 90A)

Tempat Penelitian : Kost Jl. Thamrin No. 90A

Alamat Tempat Penelitian : Jl. Thamrin No. 90A Medan

No. Telepon Tempat Penelitian : 0877-6870-5635

Sehubungan dengan Tugas Akhir tersebut, dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa **Penelitian dan Penulisan Tugas Akhir tersebut merupakan hasil karya saya sendiri (tidak menyuruh orang lain yang mengerjakannya) dan semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk, telah saya nyatakan dengan benar.** Bila di kemudian hari ternyata terbukti bahwa bukan saya yang mengerjakannya (membuatnya), maka saya bersedia dikenakan sanksi yang telah ditetapkan oleh STIE Mikroskil Medan, yakni **Pencabutan ijazah yang telah saya terima dan ijazah tersebut dinyatakan tidak sah.**

Selain itu, demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada STIE Mikroskil Medan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas Tugas Akhir saya beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak ini, STIE Mikroskil Medan berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir saya, secara keseluruhan atau hanya sebagian atau hanya ringkasannya saja dalam bentuk format tercetak dan/atau elektronik, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Menyatakan juga bahwa saya akan mempertahankan hak eksklusif saya untuk menggunakan seluruh atau sebagian isi Tugas Akhir saya guna pengembangan karya di masa depan, misalnya dalam bentuk artikel, dan buku,

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sungguh-sungguh, dalam keadaan sadar dan tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Medan, 01 Maret 2019

Saya yang membuat pernyataan,



(Selly Karmila)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor-faktor terhadap keputusan memilih tempat kost, baik secara simultan maupun parsial. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian asosiatif. Populasi pada penelitian ini adalah seluruh penghuni kost Jl. Thamrin No. 90A Medan. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *sampling* jenuh dengan jumlah sampel sebanyak 57 responden. Teknik analisis data yang digunakan untuk menjawab hipotesis adalah analisis regresi linier berganda. Nilai Koefisien determinasi (*adjusted R²*) yang di peroleh sebesar 0,787. Secara simultan, Lokasi, Keamanan, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan, Harga, Pendapatan, dan Referensi berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Memilih. Secara parsial, Lokasi, Keamanan, Fasilitas, Pelayanan, dan Harga berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Memilih. Sedangkan Lingkungan, Pendapatan, dan Referensi tidak berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Memilih.

Kata kunci: *Lokasi, Keamanan, Lingkungan, Fasilitas, Keputusan Memilih.*



UNIVERSITAS
MIKROSKIL



ABSTRACT

This research aims to acknowledge and analyze the influence of factors on the decision to choose boarding house, whether simultaneously or partially. The type used in this research is associative research. The population of this research is all of the boarding house Thamrin Street Nu. 90A Medan residents. The sampling method used a saturated sampling method with total samples of 57 respondents. Data analysis method used to answer hypothesis is linear regression analysis. The coefficient of determination (adjusted R^2) is obtained at 0,787. Simultaneously location, security, environment, facilities, service, price, revenue, and reference influence significantly on the decision to choose. Partially, location, security, facilities, services, prices, have significant effect on decision to choos. While environment, revenues, and references have no significant affect on decision to choose.

Keywords : *Location, Security, Environment, Facilities, Choosing Decisions*



UNIVERSITAS
MIKROSKIL



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat kemurahannya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya tulis dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih Tempat Kost (Studi Kasus Pada Penghuni Kost Jl. Thamrin No. 90A)”. Yang disusun sebagai syarat akademis dalam menyelesaikan Program Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen STIE Mikroskil Medan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa dukungan, bimbingan, bantuan serta doa dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi. Pada kesempatan ini saya dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada:


1. Bapak Sugianta Ovinus Ginting, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing I dan sekaligus Ketua Program Studi Manajemen STIE Mikroskil Medan, yang telah memberikan waktu, saran, bimbingan dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Maggee Senata, S.E., M.Si., selaku Pendamping Pembimbing dan sekaligus Sekretaris Program Studi Manajemen STIE Mikroskil Medan, yang telah memberikan waktu, saran, bimbingan serta pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Ir. Mbayak Ginting, S.Kom., M.M., selaku Ketua STIE Mikroskil Medan, yang telah memberikan waktu, saran, bimbingan dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Djoni, S.Kom., M.T.I., selaku Wakil Ketua I STIE Mikroskil Medan.
5. Ibu Hanny Siagian, S.E., M.Si., selaku Dosen Wali yang telah memberikan waktu, saran, bimbingan serta pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Dosen STIE – Mikroskil yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
7. Seluruh responden yang telah meluangkan waktu untuk mengisi kuesioner yang penulis bagikan, terima kasih atas kerja samanya.
8. Orang tua penulis, Ibu The Sui Mui yang selalu memberikan doa, dukungan dan kasih sayang serta perhatian yang tak terhingga.

9. Pacar penulis, Herman Kurniawan, S.Kom. yang selalu memberi penulis masukan dan dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
10. Teman-teman seperjuangan penulis Agustinus Sibarani, Jimmy Yang, Elida Hutahaean, Pebbi Lieyanti Salim, Enzelina, Imelda Tobing, Kevin Lorent, Sutrisno serta teman seangkatan yang selalu memberi penulis masukan dan dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
11. Sahabat-Sahabat penulis Sonny, Catherine, Fitriana, Rika, Fenny Chaunardo yang memberikan doa, dukungan motivasi dan saran kepada penulis.
12. Pihak-pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan. Kritik dan saran sangat diharapkan untuk kesempurnaan penelitian dimasa yang akan datang. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi semua pihak yang membutuhkan.

Medan, 01 Maret 2019

Penulis,



(Selly Karmila)

UNIVERSITAS
MIKROSKIL

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Ruang Lingkup.....	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	7
1.6. Originalitas Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1. Landasan Teori.....	9
2.1.1. Pengertian Manajemen Pemasaran	9
2.1.2. Pemasaran Jasa	9
2.1.2.1. Pengertian Pemasaran Jasa	10
2.1.2.2. Pengertian Jasa.....	10
2.1.2.3. Karakteristik Jasa.....	11
2.1.2.4. Kriteria Jasa	11
2.1.3. Bauran pemasaran.....	14
2.1.4. Keputusan Memilih.....	15
2.1.4.1. Pengertian keputusan	15
2.1.4.2. Pengertian Pengambilan Keputusan	16
2.1.4.3. Peranan dalam Pengambilan Keputusan.....	16
2.1.4.4. Langkah-langkah Pengambilan Keputusan	17
2.1.4.5. Indikator Pengambilan Keputusan.....	18
2.1.5. Lokasi.....	19
2.1.5.1. Pengertian Lokasi	19

2.1.5.2.	Penentuan Lokasi	19
2.1.5.3.	Faktor Penentu Pemilihan Lokasi	20
2.1.5.4.	Indikator – Indikator Lokasi	20
2.1.6.	Keamanan	21
2.1.6.1.	Pengertian Keamanan	21
2.1.6.2.	Karakteristik Keamanan	21
2.1.6.3.	Klasifikasi Keamanan	22
2.1.6.4.	Indikator – Indikator Keamanan	22
2.1.7.	Lingkungan	23
2.1.7.1.	Pengertian Lingkungan	23
2.1.7.2.	Macam - Macam Lingkungan	23
2.1.7.3.	Fungsi Lingkungan	24
2.1.7.4.	Indikator – Indikator Lingkungan	24
2.1.8.	Fasilitas	25
2.1.8.1.	Pengertian Fasilitas	25
2.1.8.2.	Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Fasilitas	26
2.1.8.3.	Unsur-Unsur dalam Menentukan Fasilitas	27
2.1.8.4.	Indikator - Indikator Fasilitas	28
2.1.9.	Pelayanan	28
2.1.9.1.	Pengertian Pelayanan	28
2.1.9.2.	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Pelayanan	29
2.1.9.3.	Strategi Kualitas Pelayanan	29
2.1.9.4.	Indikator - Indikator Pelayanan	30
2.1.10.	Harga	31
2.1.10.1.	Pengertian Harga	31
2.1.10.2.	Konsep Harga	32
2.1.10.3.	Peranan Harga	32
2.1.10.4.	Indikator – Indikator Harga	33
2.1.11.	Pendapatan	33
2.1.11.1.	Pengertian Pendapatan	33
2.1.11.2.	Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan	34
2.1.11.3.	Indikator – Indikator Pendapatan	35

2.1.12. Referensi	36
2.1.12.1. Pengertian Kelompok Referensi	36
2.1.12.2. Jenis Kelompok Referensi	36
2.1.12.3. Indikator – Indikator Kelompok Referensi	37
2.2. Review Peneliti Terdahulu.....	38
2.3. Kerangka Konseptual.....	47
2.4. Pengembangan Hipotesis	48
2.4.1. Pengaruh Variabel Lokasi Terhadap Keputusan Memilih.....	49
2.4.2. Pengaruh Variabel Keamanan Terhadap Keputusan Memilih	49
2.4.3. Pengaruh Variabel Lingkungan Terhadap Keputusan Memilih	50
2.4.4. Pengaruh Variabel Fasilitas Terhadap Keputusan Memilih	50
2.4.5. Pengaruh Variabel Pelayanan Terhadap Keputusan Memilih	51
2.4.6. Pengaruh Variabel Harga Terhadap Keputusan Memilih.....	51
2.4.7. Pengaruh Variabel Pendapatan Terhadap Keputusan Memilih	52
2.4.8. Pengaruh Variabel Referensi Terhadap Keputusan Memilih	52
2.4.9. Pengaruh Variabel Lokasi, Keamanan, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan, Harga, Pendapatan, dan Referensi Terhadap Keputusan Memilih.....	53
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	54
3.1. Jenis Penelitian.....	54
3.2. Objek Penelitian.....	54
3.3. Populasi dan Sampel.....	54
3.4. Metode Pengumpulan Data.....	55
3.4.1. Penelitian Lapangan (Data Primer).....	55
3.4.2. Studi Kepustakaan (Data Sekunder)	55
3.5. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	56
3.6. Metode Analisis Data.....	58
3.6.1. Analisis Statistik Deskriptif	58
3.6.2. Analisis Kualitas Data	58
3.6.2.1. Uji Validitas	58
3.6.2.2. Uji Reliabilitas	59
3.6.3. Uji Asumsi Klasik.....	59

3.6.3.1. Uji Normalitas.....	59
3.6.3.2. Uji Multikolinearitas.....	59
3.6.3.3. Uji Heterokedastisitas	60
3.6.4. Analisis Regresi Linear Berganda	60
3.6.5. Uji Hipotesis	61
3.6.5.1. Pengujian Secara Parsial (Uji t).....	61
3.6.5.2. Pengujian Secara Simultan (Uji F)	62
3.6.5.3. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
4.1. Hasil Penelitian	64
4.1.1. Gambaran Umum Kost	64
4.1.2. Pengiriman dan Penerimaan Kuesioner	65
4.1.3. Gambaran Umum Responden.....	66
4.1.4. Hasil Statistik Deskriptif.....	67
4.1.5. Hasil Uji Kualitas Data	75
4.1.5.1. Uji Validitas.....	75
4.1.5.2. Uji Reliabilitas	86
4.1.6. Hasil Uji Asumsi Klasik	89
4.1.6.1. Uji Normalitas.....	89
4.1.6.2. Uji Multikolinearitas.....	91
4.1.6.3. Uji Heteroskedastisitas	92
4.1.7. Hasil Uji Regresi Linear Berganda.....	94
4.1.8. Hasil Uji Hipotesis.....	96
4.1.8.1. Pengujian Secara Simultan (Uji F)	96
4.1.8.2. Pengujian Secara Parsial (Uji t).....	97
4.1.8.3. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	99
4.2. Pembahasan.....	99
4.2.1. Pengaruh Kualitas Lokasi Terhadap Keputusan Memilih	99
4.2.2. Pengaruh Keamanan Terhadap Keputusan Memilih	100
4.2.3. Pengaruh Lingkungan Terhadap Keputusan Memilih	101
4.2.4. Pengaruh Fasilitas Terhadap Keputusan Memilih	101
4.2.5. Pengaruh Pelayanan Terhadap Keputusan Memilih	102

4.2.6. Pengaruh Harga Terhadap Keputusan Pembelian	103
4.2.7. Pengaruh Pendapatan Terhadap Keputusan Memilih	103
4.2.8. Pengaruh Referensi Terhadap Keputusan Memilih	104
4.2.9. Pengaruh Lokasi, Keamanan, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan, Harga, Pendapatan, dan Referensi Terhadap Keputusan Memilih	105
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	106
5.1. Kesimpulan	106
5.2. Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	162



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Review Penelitian Terdahulu	41
Tabel 3.1	Skala Likert	55
Tabel 3.2	Definisi Operasional Variabel.....	56
Tabel 4.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	66
Tabel 4.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	66
Tabel 4.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan	66
Tabel 4.4	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Lokasi.....	67
Tabel 4.5	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Keamanan	68
Tabel 4.6	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Lingkungan	69
Tabel 4.7	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Fasilitas	70
Tabel 4.8	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Pelayanan	71
Tabel 4.9	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Harga.....	72
Tabel 4.10	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Pendapatan	73
Tabel 4.11	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Referensi	74
Tabel 4.12	Distribusi Jawaban Responden Terhadap Variabel Keputusan Memilih. 74	
Tabel 4.13	Hasil Uji Validitas Lokasi.....	75
Tabel 4.14	Hasil Uji Validitas Keamanan.....	76
Tabel 4.15	Hasil Uji Validitas Lingkungan	77
Tabel 4.16	Hasil Uji Validitas Fasilitas	78
Tabel 4.17	Hasil Uji Validitas Pelayanan	79
Tabel 4.18	Hasil Uji Validitas Harga	81
Tabel 4.19	Hasil Uji Validitas Pendapatan	82
Tabel 4.20	Hasil Uji Validitas Referensi	84
Tabel 4.21	Hasil Uji Validitas Keputusan Memilih.....	85
Tabel 4.22	Hasil Uji Reliabilitas Lokasi	86
Tabel 4.23	Hasil Uji Reliabilitas Keamanan.....	87
Tabel 4.24	Hasil Uji Reliabilitas Lingkungan.....	87
Tabel 4.25	Hasil Uji Reliabilitas Fasilitas.....	87

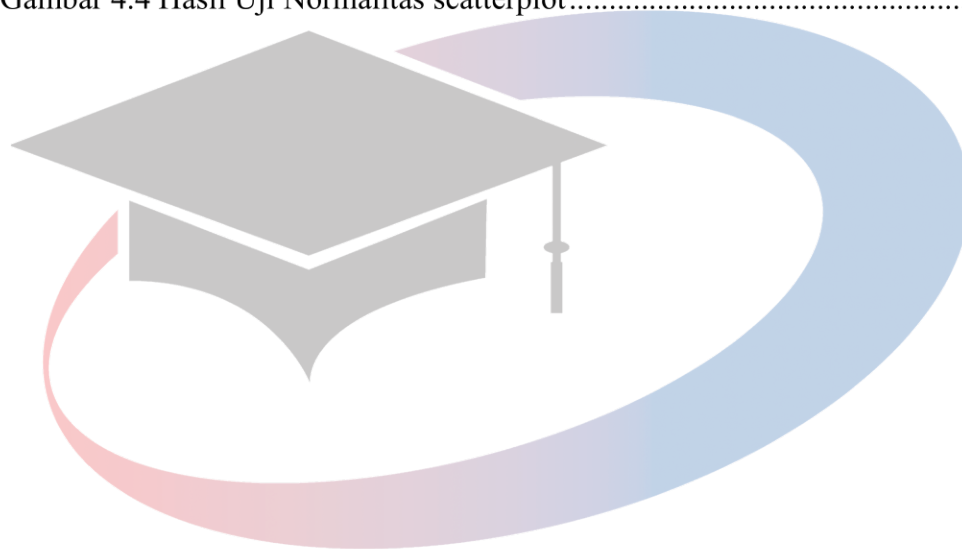
Tabel 4.26 Hasil Uji Reliabilitas Pelayanan	88
Tabel 4.27 Hasil Uji Reliabilitas Harga	88
Tabel 4.28 Hasil Uji Reliabilitas Pendapatan	88
Tabel 4.29 Hasil Uji Reliabilitas Referensi.....	88
Tabel 4.30 Hasil Uji Reliabilitas Keputusan Memilih	89
Tabel 4.31 Hasil Uji Normalitas Kolmogorov-Smirnov	91
Tabel 4.32 Hasil Uji Multikolinearitas.....	92
Tabel 4.33 Hasil Uji Glejser	94
Tabel 4.34 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	95
Tabel 4.35 Hasil Pengujian Hipotesis Uji Simultan (Uji F).....	97
Tabel 4.36 Hasil Pengujian Hipotesis Uji Parsial (Uji t)	97
Tabel 4.37 Hasil Analisis Koefisien Determinasi (R^2)	99



UNIVERSITAS MIKROSKIL

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	48
Gambar 4.1 Screenshot Kuesioner di Google Form	65
Gambar 4.2 Hasil Grafik Histogram Uji Normalitas	90
Gambar 4.3 Hasil Uji Normalitas Normal P-P Plot	90
Gambar 4.4 Hasil Uji Normalitas scatterplot	93



UNIVERSITAS MIKROSKIL

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuesioner Penelitian.....	110
Lampiran 2 Distribusi Jawaban Responden.....	116
Lampiran 3 Hasil Statistik Deskriptif	134
Lampiran 4 Hasil Uji Validitas Dan Reliabilitas	138
Lampiran 5 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	151
Lampiran 6 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda.....	154
Lampiran 7 Hasil Uji Hipotesis	155
Lampiran 8 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	156
Lampiran 9 Tabel Distribusi	157



UNIVERSITAS
MIKROSKIL