JMBO
Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi

PEMETAAN PRIORITAS MAHASISWA DALAM MEMILIH INDEKOS DI POLITEKNIK MANUFAKTUR BANDUNG

Yuliadi Erdani[1], Agam Gunata[2], Azfa Hafshiam Dilaga[3], Bintang Shobri Al Chakim[4], Muhammad Daffi Izzuddin[5]

[1,2,3,4,5] *Politeknik Manufaktur Bandung, Bandung, 40135*
** Email Korespondensi: yul_erdani@yahoo.com*

INFO ARTIKEL

Sejarah Artikel:
Diterima **tgl. 28/10/2026**
Diperbaiki **tgl. 06/11/2026**
Disetujui **tgl. 06/11/2026**
Tersedia daring **tgl. 11/11/2026**

(e) ISSN: 2962-4746
(p) ISSN: 2961-8312

ABSTRAK

Pemetaan tingkat kepentingan atribut hunian diperlukan untuk memahami prioritas mahasiswa dalam memilih tempat tinggal sementara di sekitar kampus, khususnya pada institusi pendidikan vokasi rekayasa seperti Politeknik Manufaktur Bandung (Polman Bandung). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memetakan urutan prioritas mahasiswa Polman Bandung dalam memilih indekos berdasarkan penilaian terhadap sebelas aspek evaluasi, yaitu harga sewa pokok, biaya utilitas ekstra, aksesibilitas geografis, fasilitas kamar pribadi, fasilitas sanitasi, fasilitas komunal, infrastruktur digital, keamanan fisik, kenyamanan lingkungan, akses fasilitas publik, serta regulasi kos. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain survei deskriptif melalui penyebaran kuesioner daring berskala Likert lima poin kepada 143 responden mahasiswa aktif yang dijaring menggunakan teknik *convenience sampling*. Analisis data dilakukan secara deskriptif menggunakan distribusi frekuensi, nilai rata-rata, simpangan baku, dan Tingkat Capaian Responden (TCR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata keseluruhan sebelas aspek mencapai 4,29 dari 5,00 (TCR 85,8%). Tiga aspek dengan tingkat kepentingan tertinggi adalah Infrastruktur Digital (4,66), Fasilitas Sanitasi (4,58), dan Keamanan Fisik (4,54), sedangkan Harga Sewa Pokok berada pada urutan ketujuh (4,29) dan Regulasi serta Aturan Kos menempati urutan terakhir (3,54). Temuan ini memberikan acuan praktis bagi pengelola indekos untuk memprioritaskan penyediaan jaringan internet, sanitasi, dan keamanan fisik hunian.

DOI:
10.64626/jmbo.v5i2.774

Kata Kunci:
Hunian Mahasiswa, Indekos, Pemetaan Prioritas, Preferensi Mahasiswa, Tingkat Kepentingan

©2026. Diterbitkan oleh Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi (JMBO). Artikel ini memiliki akses terbuka di bawah lisensi CC BY *(https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)*

PENDAHULUAN

Tempat tinggal sementara merupakan kebutuhan mendasar mahasiswa dalam menunjang kelancaran aktivitas akademik di perguruan tinggi. Penilaian kelayakan hunian sewa tidak hanya bertumpu pada tarif sewa, tetapi juga mencakup pertimbangan lokasi, fasilitas, keamanan, dan kenyamanan lingkungan. (Rahmadyani, 2022) mengemukakan bahwa pemilihan hunian sewa mahasiswa di Kota Bandung dipengaruhi oleh keterbatasan pilihan spasial dan finansial di sekitar kampus. Sejalan dengan itu, (Paruntu et al., 2021) serta (Dwi Satria et al., 2023) mengidentifikasi bahwa preferensi mahasiswa terhadap indekos melibatkan interaksi antara sanitasi lingkungan, kesesuaian harga dan fasilitas, keamanan, aksesibilitas menuju kampus, serta aturan hunian.

Kajian pemilihan akomodasi mahasiswa oleh (Amoah et al., 2025) menunjukkan bahwa kondisi fisik bangunan, kelengkapan fasilitas pendukung, kedekatan lokasi, dan tata kelola akomodasi menjadi determinan penting dalam penilaian mahasiswa. Sementara itu, (Gong & Söderberg, 2024) serta (Umar et al., 2024) menegaskan bahwa persepsi kualitas hunian sangat ditentukan oleh keandalan fasilitas fungsional sehari-hari, meliputi jaringan internet, kebersihan sanitasi, dan aksesibilitas sarana publik. Di Indonesia, (Nazaha et al., 2024) juga menyoroti keterkaitan antara keamanan, kondisi lingkungan, dan aturan kos terhadap evaluasi kelayakan hunian mahasiswa.

Meskipun kajian preferensi hunian mahasiswa telah banyak dilakukan, penelitian terdahulu umumnya berfokus pada mahasiswa universitas umum dengan pengelompokan atribut secara agregat, seperti menggabungkan tarif sewa pokok dengan biaya utilitas ekstra atau menyatukan infrastruktur digital ke dalam fasilitas fisik umum (Amoah et al., 2025; Paruntu et al., 2021; Prastiwi & Dewi, 2021). Padahal, mahasiswa pendidikan tinggi vokasi rekayasa seperti Politeknik Manufaktur Bandung (Polman Bandung) memiliki karakteristik beban akademik yang khas, meliputi jadwal praktik bengkel dan laboratorium yang padat sejak pagi hari serta pengerjaan desain teknik dan laporan praktikum berbasis perangkat lunak digital. Karakteristik aktivitas vokasi tersebut berpotensi membentuk struktur prioritas hunian yang spesifik, namun pemetaan empiris yang menguraikan hierarki kepentingan atribut indekos pada mahasiswa Polman Bandung belum pernah didokumentasikan. Oleh karena itu, penelitian ini mengoperasionalkan sebelas aspek evaluasi secara terpisah, yaitu harga sewa pokok, biaya utilitas ekstra, aksesibilitas geografis, fasilitas kamar pribadi, fasilitas sanitasi, fasilitas komunal, infrastruktur digital, keamanan fisik, kenyamanan lingkungan, akses fasilitas publik, serta regulasi dan aturan kos.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memetakan urutan prioritas mahasiswa Polman Bandung

dalam memilih indekos berdasarkan persepsi tingkat kepentingan terhadap kesebelas aspek evaluasi tersebut, serta menelaah konsistensi urutan prioritasnya lintas kelompok karakteristik responden. Hasil pemetaan ini diharapkan memberikan gambaran empiris mengenai struktur preferensi atribut hunian mahasiswa vokasi rekayasa sekaligus menjadi acuan praktis bagi pengelola indekos di sekitar kampus dalam menyesuaikan fasilitas dan layanan.

LANDASAN TEORI

Preferensi hunian mahasiswa dapat dipahami melalui kerangka evaluasi atribut multi-dimensi (*multi-attribute preference evaluation*), di mana calon penghuni menilai kelayakan tempat tinggal berdasarkan karakteristik fungsional, spasial, dan finansialnya. Dalam konteks perkotaan Bandung, (Rahmadyani, 2022) menjelaskan konsep keterbatasan pilihan spasial (*spatial bounded choice*), yaitu kompromi mahasiswa antara kemampuan finansial, jarak terhadap kampus, dan ketersediaan fasilitas di kawasan pendidikan. Di Indonesia, pertimbangan memilih indekos umumnya bertumpu pada aspek finansial dan non-finansial yang mencakup sanitasi, kesesuaian harga dan fasilitas, keamanan, serta aksesibilitas lokasi (Gulo & Satato, 2025; Paruntu et al., 2021), sejalan dengan literatur internasional yang menekankan kondisi fisik bangunan, fasilitas layanan, lokasi, dan pengelolaan akomodasi (Amoah et al., 2025; Gong & Söderberg, 2024).

Berdasarkan sintesis literatur tersebut, evaluasi atribut indekos dalam penelitian ini dijabarkan ke dalam sebelas aspek. Dimensi ekonomi dipisahkan menjadi harga sewa pokok sebagai tarif dasar hunian dan biaya utilitas ekstra yang meliputi tagihan listrik, air, atau iuran tambahan (Dwi Satria et al., 2023; Gulo & Satato, 2025). Dimensi spasial mencakup aksesibilitas geografis menuju kampus serta akses fasilitas publik seperti tempat makan, minimarket, dan layanan kesehatan (Prastiwi & Dewi, 2021; Rahmadyani, 2022). Dimensi fisik dan fungsional meliputi fasilitas kamar pribadi, fasilitas sanitasi (kebersihan kamar mandi dan air bersih), fasilitas komunal, serta infrastruktur digital berupa stabilitas jaringan internet perkuliahan (Simpeh & Akinlolu, 2021; Umar et al., 2024). Adapun dimensi lingkungan dan tata tertib mencakup keamanan fisik bangunan, kenyamanan lingkungan untuk beristirahat dan belajar, serta regulasi kos yang mengatur tata tertib penghuni (Nazaha et al., 2024; Rahmadyani, 2022; Simpeh & Akinlolu, 2021).

Secara metodologis, pemetaan tingkat kepentingan atribut perlu dibedakan dari keputusan pilihan aktual (*actual choice*). Pengukuran skala Likert menilai persepsi kepentingan tiap atribut secara mandiri tanpa paksaan pertukaran langsung (*trade-off*), sehingga berpotensi menimbulkan efek langit-langit (*ceiling effect*) pada atribut dasar (Jebb et al., 2021; Koo & Yang, 2025). Meskipun demikian,

analisis deskriptif melalui nilai rata-rata (*mean*), simpangan baku (*standard deviation*), distribusi frekuensi, dan Tingkat Capaian Responden (TCR) tetap efektif untuk menyusun hierarki prioritas aspek secara sistematis tanpa mengklaim hubungan kausalitas (Jebb et al., 2021; Koo & Yang, 2025).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain survei deskriptif untuk memetakan urutan tingkat kepentingan atribut indekos sebagaimana diterapkan dalam kajian preferensi hunian mahasiswa terdahulu (Amoah et al., 2025; Paruntu et al., 2021). Populasi sasaran adalah seluruh mahasiswa aktif Politeknik Manufaktur Bandung pada Semester Gasal Tahun Akademik 2026/2027 yang berjumlah 2.740 mahasiswa dari empat jurusan (*Automation Engineering*, *Manufacturing Engineering*, *Design Engineering*, dan *Foundry Engineering*) pada Tingkat 1 hingga Tingkat 4. Mengacu pada rumus Slovin, $n = N / (1 + N \cdot e^2)$, dengan N = 2.740 dan batas toleransi kesalahan e = 10% (0,10), batas sampel minimum adalah $n = 2.740 / (1 + 2.740 \times 0{,}01) = 96{,}48$ atau 97 responden (Gulo & Satato, 2025; Koo & Yang, 2025). Pengumpulan data dilaksanakan pada Semester Gasal Tahun Akademik 2026/2027 melalui kuesioner daring (*online questionnaire*) dengan teknik *convenience sampling* berdasarkan kesediaan mahasiswa aktif untuk berpartisipasi secara sukarela. Kriteria inklusi responden mencakup mahasiswa aktif Polman Bandung, baik yang sedang menyewa indekos (penghuni aktual) maupun mahasiswa pulang-pergi dari rumah keluarga (kelompok pembanding dan calon pengguna potensial). Dari penjaringan tersebut diperoleh 143 responden valid, melampaui batas minimum 97 responden pada toleransi kesalahan 10% (setara *margin of error* 8,14%), namun hasil pemetaan ini diposisikan spesifik bagi sampel yang disurvei dan tidak digeneralisasi secara proporsional ke seluruh populasi Polman Bandung.

Instrumen penelitian mengukur sebelas aspek evaluasi pemilihan indekos beserta karakteristik demografis dan hunian responden (tingkat perkuliahan, program studi, jenis kelamin, status hunian, anggaran sewa bulanan, moda transportasi ke kampus, dan lokasi indekos). Tingkat kepentingan tiap aspek diukur menggunakan skala Likert lima poin mengacu pada (Jebb et al., 2021) serta (Koo & Yang, 2025), dengan rincian kategori penilaian pada Tabel 1.

Tabel 1. Skala Penilaian Tingkat Kepentingan Atribut Indekos

Skor	Kategori
1	Sangat tidak penting
2	Tidak penting
3	Cukup penting
4	Penting
5	Sangat penting

Data primer dianalisis secara deskriptif melalui empat tahapan. Tahap pertama menghitung persentase distribusi frekuensi setiap kategori

dengan persamaan:

$$Persentase = \frac{n}{N} \times 100\%$$

dengan n adalah jumlah responden pada kategori tertentu dan N adalah total responden (N = 143), serta menghitung proporsi penilaian positif (gabungan skor 4 dan 5) dengan persamaan:

$$P = \frac{f}{N} \times 100\%$$

dengan P adalah persentase skor 4–5 dan f adalah frekuensi responden yang memilih skor 4 dan 5. Tahap kedua menghitung nilai rata-rata (*mean*) dan simpangan baku sampel (s) tiap aspek menggunakan persamaan:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

dengan $\bar{x}$ adalah rata-rata aspek, x_i adalah skor responden ke-i, dan n adalah jumlah responden, sedangkan simpangan baku sampel (s) dihitung dengan persamaan:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Tahap ketiga menghitung Tingkat Capaian Responden (TCR) terhadap skor ideal instrumen (Gulo & Satato, 2025; Koo & Yang, 2025) dengan persamaan:

$$TCR = \frac{\bar{x}}{S_{maks}} \times 100\%$$

dengan S_{maks} = 5. Kategori TCR mengikuti rentang kontinum lima tingkat (Gulo & Satato, 2025; Koo & Yang, 2025): 85,0%–100,0% (Sangat Penting); 70,0%–<85,0% (Penting); 55,0%–<70,0% (Cukup Penting); 40,0%–<55,0% (Tidak Penting); dan 20,0%–<40,0% (Sangat Tidak Penting). Tahap keempat menyusun peringkat deskriptif kesebelas aspek berdasarkan *mean* tertinggi hingga terendah dan menguji konsistensi urutan peringkat (k = 11 aspek) antara kelompok penyewa indekos (n = 76) dan mahasiswa pulang-pergi (n = 67) menggunakan korelasi peringkat Spearman (ρ) (Koo & Yang, 2025). Seluruh hasil pemeringkatan diinterpretasikan secara deskriptif sebagai urutan prioritas kepentingan, bukan hubungan kausalitas (Jebb et al., 2021; Koo & Yang, 2025).

HASIL DAN PEMBAHASAN

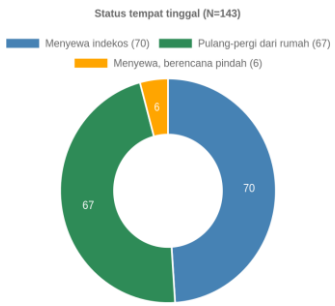
Profil Responden

Dari 143 responden mahasiswa Polman Bandung, mayoritas berasal dari Tingkat 3 (64,3%) dan program studi *Automation Engineering* (79,0%), dengan proporsi laki-laki 79,0% dan perempuan 21,0%. Berdasarkan status hunian, 49,0% responden sedang menyewa indekos, 4,2% menyewa indekos namun berencana pindah, dan 46,9% pulang-pergi dari rumah keluarga. Sebanyak 44,8% responden memiliki anggaran sewa Rp600.000–Rp900.000 per bulan, dan secara kumulatif 62,9% responden beranggaran maksimal Rp900.000 per bulan. Moda transportasi utama didominasi sepeda motor (72,7%) dan berjalan kaki (25,9%), sebagaimana dirinci pada Tabel 2 serta Gambar 1 dan Gambar 2.

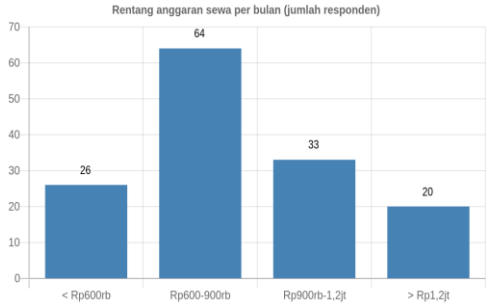
Tabel 2. Profil Responden (N = 143)

No	Karakteristik	Kategori	Jumlah (n)	Persentase
1	Tingkat	Tingkat 1	12	8,4%
		Tingkat 2	36	25,2%
		Tingkat 3	92	64,3%
		Tingkat 4	3	2,1%

No	Karakteristik	Kategori	Jumlah (n)	Persentase
2	Program studi	*Automation Engineering*	113	79,0%
		Manufacturing Engineering	15	10,5%
		Design Engineering	8	5,6%
		Foundry Engineering	7	4,9%
3	Jenis kelamin	Laki-laki	113	79,0%
		Perempuan	30	21,0%
4	Status hunian	Sedang menyewa indekos	70	49,0%
		Menyewa indekos, berencana pindah	6	4,2%
		Pulang-pergi dari rumah keluarga	67	46,9%
5	Anggaran sewa per bulan	< Rp600.000	26	18,2%
		Rp600.000 – Rp900.000	64	44,8%
		Rp900.000 – Rp1.200.000	33	23,1%
		> Rp1.200.000	20	14,0%
6	Moda transportasi utama	Sepeda motor	104	72,7%
		Jalan kaki	37	25,9%
		Mobil	1	0,7%
		Angkutan umum	1	0,7%



Gambar 1. Komposisi responden menurut status tempat tinggal



Gambar 2. Distribusi responden menurut rentang anggaran sewa per bulan

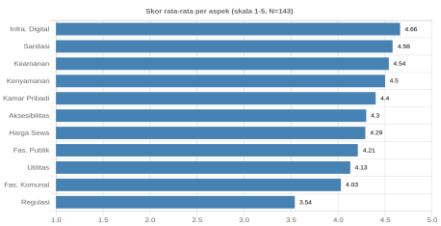
Statistik Deskriptif dan Peringkat Aspek

Nilai rata-rata keseluruhan (*grand mean*) kesebelas aspek mencapai 4,29 dari 5,00 (TCR 85,8%; kategori Sangat Penting), di mana dari 1.573 tanggapan (143 responden × 11 aspek), sebanyak 81,4% (1.281 tanggapan) berada pada skor 4 atau 5. Berdasarkan Tabel 3, tiga aspek dengan prioritas tertinggi adalah Infrastruktur Digital (*mean* 4,66; TCR 93,3%), Fasilitas Sanitasi (4,58; TCR 91,6%), dan Keamanan Fisik (4,54; TCR 90,8%), sedangkan Regulasi dan Aturan Kos menempati peringkat ke-11 (3,54; TCR 70,8%). Mengacu pada kriteria TCR **(Gulo & Satato, 2025; Koo & Yang, 2025)**, tujuh aspek teratas tergolong Sangat Penting (TCR ≥ 85,0%), sementara empat aspek lainnya (Akses Fasilitas Publik, Biaya Utilitas Ekstra, Fasilitas Komunal, serta Regulasi dan Aturan Kos) tergolong Penting (TCR 70,0%–<85,0%).

Tabel 3. Statistik Deskriptif dan Peringkat Aspek Evaluasi (N = 143)

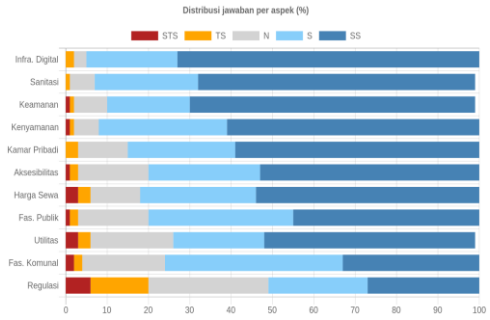
Aspek Evaluasi (Variabel)	*Mean*	*Std Dev*	% TCR	% Skor 4–5	*Rank*	Kategori
Infrastruktur Digital	4,66	0,64	93,3 %	95,1 %	1	Sangat Penting
Fasilitas Sanitasi	4,58	0,68	91,6 %	92,3 %	2	Sangat Penting
Keamanan Fisik (Security)	4,54	0,82	90,8 %	88,8 %	3	Sangat Penting
Kenyamanan Lingkungan (Comfort)	4,50	0,74	89,9 %	91,6 %	4	Sangat Penting
Fasilitas Kamar Pribadi	4,40	0,83	88,0 %	84,6 %	5	Sangat Penting
Aksesibilitas Geografis	4,30	0,87	86,0 %	80,4 %	6	Sangat Penting
Harga Sewa Pokok	4,29	0,98	85,7 %	82,5 %	7	Sangat Penting
Akses Fasilitas Publik	4,21	0,85	84,2 %	79,7 %	8	Penting
Biaya Utilitas Ekstra	4,13	1,08	82,7 %	72,7 %	9	Penting
Fasilitas Komunal (Bersama)	4,03	0,90	80,6 %	76,2 %	10	Penting
Regulasi dan Aturan Kos	3,54	1,19	70,8 %	51,7 %	11	Penting
Rata-rata keseluruhan (grand mean)	4,29	0,87 *	85,8 %	81,4 %	–	Sangat Penting

Keterangan: TCR = Tingkat Capaian Responden (*mean* dibagi 5 dikali 100%). % Skor 4–5 = persentase responden yang memberi skor 4 atau 5. *Rata-rata simpangan baku dari 11 aspek.



Gambar 3. Peringkat skor rata-rata 11 aspek evaluasi

Gambar 3 menunjukkan bahwa selisih rata-rata pada peringkat ke-1 hingga ke-4 tergolong rapat (4,66 hingga 4,50), sedangkan Regulasi dan Aturan Kos (3,54) terpisah jauh di bawah aspek lainnya. Peringkat pada Tabel 3 dan Gambar 3 merupakan urutan deskriptif sampel, bukan bukti perbedaan yang bermakna secara substansial pada tiap jenjang; misalnya, Aksesibilitas Geografis pada peringkat ke-6 (4,30; TCR 86,0%) dan Harga Sewa Pokok pada peringkat ke-7 (4,29; TCR 85,7%) hanya berselisih 0,01 poin sehingga praktis setara.



Gambar 4. Distribusi persentase jawaban responden (skor 1 hingga 5) pada tiap aspek evaluasi

Distribusi jawaban pada Gambar 4 memperlihatkan bahwa Infrastruktur Digital dinilai Sangat Penting (skor 5) oleh 73,4% responden (105 orang) dengan simpangan baku terendah (0,64) diikuti Fasilitas Sanitasi (0,68), yang menandakan konsensus tinggi. Sebaliknya, Regulasi dan Aturan Kos memiliki proporsi skor 4–5 terendah (51,7%), proporsi skor 1–2 tertinggi (19,6%; 28 orang), dan simpangan baku tertinggi (1,19). Jika dikelompokkan ke dalam enam dimensi konseptual, urutan rata-rata dimensinya adalah infrastruktur

digital (4,66), keamanan dan kenyamanan (4,52), fasilitas fisik (4,34), spasial-geografis (4,26), ekonomi (4,21), serta regulasi (3,54).

Temuan Tambahan Berdasarkan Kelompok Responden

Perbandingan eksploratif lintas subkelompok dilakukan untuk memeriksa stabilitas urutan prioritas. Ditinjau dari status hunian, tiga aspek teratas bersifat identik antara kelompok penyewa indekos (n = 76; gabungan 70 penyewa tetap dan 6 penyewa yang berencana pindah) dan kelompok mahasiswa pulang-pergi (n = 67), dengan selisih rata-rata tiap aspek paling besar hanya 0,14 poin. Korelasi peringkat Spearman yang memasangkan peringkat ke-1 hingga ke-11 (k = 11 aspek) antara kedua kelompok tersebut menghasilkan ρ = 0,99 **(Koo & Yang, 2025)** (Gambar 5). Khusus pada subkelompok enam responden yang berencana pindah (n = 6), tercatat rata-rata terendah pada Regulasi dan Aturan Kos (2,50) dan tertinggi pada Biaya Utilitas Ekstra (5,00), yang bersifat indikatif mengingat ukuran subkelompok yang kecil.

Ditinjau dari anggaran sewa dan moda transportasi, responden beranggaran di bawah Rp600.000 (n = 26) memberi skor Harga Sewa Pokok lebih tinggi (4,50; peringkat ke-3) dibandingkan kelompok anggaran Rp900.000 ke atas (n = 53; skor 4,06–4,15), sedangkan skor Fasilitas Sanitasi meningkat dari 4,31 pada anggaran di bawah Rp600.000 menjadi 4,67–4,70 pada anggaran Rp900.000 ke atas (Gambar 6). Responden pejalan kaki (n = 37; 34 di antaranya penyewa indekos) menempatkan Aksesibilitas Geografis pada peringkat ke-1 (4,68), jauh di atas pengguna sepeda motor (n = 104; skor 4,18). Selain itu, responden perempuan (n = 30) dibandingkan laki-laki (n = 113) memberikan skor lebih tinggi pada Fasilitas Sanitasi (4,73 vs. 4,54) dan Akses Fasilitas Publik (4,43 vs. 4,15), namun lebih rendah pada Regulasi Kos (3,30 vs. 3,60). Adapun lokasi indekos (n = 76) terkonsentrasi di kawasan Kanayakan (21 responden), Dago/Dago Timur (15), Cisitu (8), Cihaur (8), dan Bangbayang (5), yang mencakup sekitar tiga perempat penyewa indekos.



Gambar 5. Skor rata-rata tiap aspek menurut status hunian (sumbu vertikal dimulai dari 3)



Gambar 6. Skor rata-rata empat aspek menurut rentang anggaran sewa per bulan (sumbu vertikal dimulai dari 3; jumlah responden dalam kurung)

Hierarki Prioritas Mahasiswa

Empat aspek teratas—Infrastruktur Digital (4,66), Fasilitas Sanitasi (4,58), Keamanan Fisik (4,54), dan Kenyamanan Lingkungan (4,50)—memiliki nilai rata-rata sebesar atau lebih dari 4,50 (tiga aspek pertama di atas 4,50 dan aspek keempat tepat 4,50) dengan TCR di atas 89%. Pola ini menunjukkan bahwa mahasiswa menempatkan atribut fungsional penopang kegiatan belajar, kesehatan, dan keselamatan sebagai kebutuhan dasar hunian (Simpeh & Akinlolu, 2021; Umar et al., 2024). Tingginya prioritas Infrastruktur Digital (95,1% skor 4–5) selaras dengan tuntutan perkuliahan vokasi rekayasa di Polman Bandung yang memerlukan internet stabil untuk mengunduh materi teknik, mengoperasikan perangkat lunak desain, dan menyusun laporan praktikum (Amoah et al., 2025; Umar et al., 2024). Posisi Fasilitas Sanitasi dan Keamanan Fisik di tiga besar juga mengonfirmasi bahwa kebersihan kamar mandi, pasokan air bersih, dan pengamanan bangunan merupakan prasyarat utama kelayakan hunian (Gong & Söderberg, 2024; Paruntu et al., 2021; Simpeh & Akinlolu, 2021). Mengingat seluruh aspek memiliki *mean* di atas 3,50 (*grand mean* 4,29) dan simpangan baku 0,64–1,19, pemeringkatan Tabel 3 merupakan urutan prioritas relatif secara deskriptif di mana selisih tipis antaraspek (seperti peringkat ke-6 dan ke-7 maupun ke-8 dan ke-9) bukan perbedaan yang tegas.

Posisi Harga Sewa, Regulasi, dan Konsistensi Antarkelompok

Posisi Harga Sewa Pokok pada urutan ketujuh (4,29; TCR 85,7%) di tengah dominasi responden beranggaran maksimal Rp900.000 (62,9%) mengindikasikan bahwa tarif sewa berperan sebagai saringan anggaran awal (*budget constraint*); ketika tarif indekos sudah masuk dalam batas kemampuan finansial, fokus evaluasi beralih pada kualitas fasilitas dasar dan keamanan (Dwi Satria et al., 2023; Gulo & Satato, 2025). Namun, variasi antarkelompok anggaran menegaskan mekanisme *spatial bounded choice*, di mana mahasiswa beranggaran rendah (<Rp600.000) lebih sensitif terhadap tarif pokok (4,50), sedangkan mahasiswa beranggaran lebih longgar (≥Rp900.000) menuntut standar sanitasi lebih tinggi (4,67–4,70) (Prastiwi & Dewi, 2021; Rahmadyani, 2022). Sementara itu, posisi Regulasi dan Aturan Kos di urutan terakhir (3,54; simpangan baku 1,19) serta Fasilitas Komunal (4,03) dan Biaya Utilitas Ekstra (4,13) di papan bawah mencerminkan bahwa mahasiswa lebih memprioritaskan fasilitas privat dan kemandirian jadwal akademik dibandingkan ruang bersama (Dwi Satria et al., 2023; Nazaha et al., 2024), meskipun transparansi tagihan listrik dan air tetap relevan (Rahmadyani, 2022; Umar et al., 2024). Adapun konsistensi peringkat yang sangat tinggi antara penyewa indekos dan mahasiswa pulang-pergi (ρ = 0,99) (Koo & Yang, 2025) membuktikan bahwa ekspektasi normatif mahasiswa terhadap atribut hunian bersifat stabil lintas status tempat tinggal.

Implikasi Praktis dan Keterbatasan Penelitian

Secara praktis, pemilik dan pengelola indekos di sekitar Polman Bandung (Kanayakan, Dago, Cisitu, Cihaur, dan Bangbayang) disarankan memprioritaskan investasi pada keandalan jaringan *Wi-Fi*, kebersihan kamar mandi dan air bersih, sistem keamanan fisik (kunci gerbang, pagar, dan CCTV), serta ketenangan lingkungan sebelum melengkapi perabot kamar pribadi, disertai penetapan tarif kompetitif di bawah Rp900.000 per bulan dan kejelasan biaya utilitas ekstra. Bagi mahasiswa baru Polman Bandung, urutan prioritas ini dapat dijadikan daftar periksa (*checklist*) survei indekos dengan memeriksa koneksi internet, sanitasi, dan keamanan terlebih dahulu, lalu menyelaraskan jarak tempuh dengan moda transportasi dan anggaran bulanan.

Penafsiran temuan ini memiliki dua keterbatasan utama. Pertama, terhadap populasi 2.740 mahasiswa aktif Polman Bandung pada Semester Gasal Tahun Akademik 2026/2027, sampel 143 responden memang melampaui batas minimum rumus Slovin pada toleransi kesalahan 10% (97 responden), namun belum memenuhi batas toleransi kesalahan 5% (349 responden), dan penggunaan *convenience sampling* membuat sampel terkonsentrasi pada *Automation Engineering* (79,0%), Tingkat 3 (64,3%), serta laki-laki (79,0%). Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan menerapkan *proportional stratified random sampling* minimal 349 responden. Kedua, audit data menemukan satu NIM tercatat dua kali dan dua respons tanpa NIM (meskipun uji sensitivitas menunjukkan pengeluaran duplikat hanya menggeser *mean* maksimal 0,01 poin tanpa mengubah peringkat), serta skala Likert mandiri cenderung menimbulkan *ceiling effect* tanpa memodelkan pertukaran (*trade-off*) antaratribut secara langsung (Jebb et al., 2021; Koo & Yang, 2025), sehingga studi lanjutan dapat menggunakan *conjoint analysis* atau *Analytical Hierarchy Process* (AHP).

SIMPULAN

Hasil survei deskriptif terhadap 143 responden mahasiswa Politeknik Manufaktur Bandung menunjukkan bahwa seluruh sebelas aspek evaluasi pemilihan indekos dinilai penting dengan *grand mean* 4,29 dari 5,00 (TCR 85,8%). Tiga aspek dengan prioritas tertinggi adalah Infrastruktur Digital (4,66; TCR 93,3%), Fasilitas Sanitasi (4,58; TCR 91,6%), dan Keamanan Fisik (4,54; TCR 90,8%), disusul Kenyamanan Lingkungan (4,50) dan Fasilitas Kamar Pribadi (4,40). Pada prioritas menengah, Aksesibilitas Geografis (4,30) dan Harga Sewa Pokok (4,29) memiliki tingkat kepentingan yang praktis setara (selisih 0,01 poin), diikuti Akses Fasilitas Publik (4,21), Biaya Utilitas Ekstra (4,13), dan Fasilitas Komunal (4,03), sedangkan Regulasi dan Aturan Kos menempati prioritas terendah (3,54) dengan dispersi jawaban terlebar. Struktur prioritas ini

sangat konsisten antara penyewa indekos dan mahasiswa pulang-pergi (ρ = 0,99), dengan variasi spesifik menurut anggaran bulanan dan moda transportasi. Mengingat penjaringan responden menggunakan *convenience sampling*, simpulan ini berlaku pada sampel yang disurvei dan memerlukan pengujian *proportional stratified random sampling* pada penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Amoah, C., Bamfo-Agyei, E., & Simpeh, F. (2025). Student accommodation selection factors: The perspective of tertiary students in public universities in Ghana. *Journal of Real Estate Literature*, *33*(1), 40–60. https://doi.org/10.1080/09277544.2024.2426320

Dwi Satria, W., Elsandi, R. T., & Yuningsih, Y. (2023). Factors in selecting rental housing based on ITERA student preferences. *International Journal of Architecture and Urbanism*, *7*(1), 26–33. https://doi.org/10.32734/ijau.v7i1.11685

Gong, A., & Söderberg, B. (2024). Residential satisfaction in student housing: An empirical study in Stockholm, Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, *39*(2), 537–555. https://doi.org/10.1007/s10901-023-10089-z

Gulo, H., & Satato, Y. R. (2025). Faktor finansial dan non-finansial dalam keputusan pemilihan rumah kos: Studi pada mahasiswa STIEPARI di kawasan Bawen. *Journal of Accounting and Finance Management*, *6*(4), 1842–1853. https://doi.org/10.38035/jafm.v6i4.2517

Jebb, A. T., Ng, V., & Tay, L. (2021). A review of key Likert scale development advances: 1995–2019. *Frontiers in Psychology*, *12*, 637547. https://doi.org/10.3389/fpsyg.2021.637547

Koo, M., & Yang, S.-W. (2025). Likert-type scale. *Encyclopedia*, *5*(1), 18. https://doi.org/10.3390/encyclopedia5010018

Nazaha, F. A., Amalia, V., Putri, D. R., & Violita, V. (2024). Pengaruh faktor keamanan, lingkungan, dan aturan terhadap harga sewa kos di Yogyakarta. *JEMeS: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, *7*(1), 1–12. https://doi.org/10.56071/jemes.v7i1.779

Paruntu, J. G., Hatidja, D., & Langi, Y. A. R. (2021). Keputusan mahasiswa dalam memilih indekos dengan analisis faktor. *Jurnal Ilmiah Sains*, *21*(2), 119–123. https://doi.org/10.35799/jis.v21i2.28868

Prastiwi, S. K. A., & Dewi, S. P. (2021). Analisis ketersediaan hunian mahasiswa pada proses studentifikasi di kawasan pendidikan tinggi Tembalang, Semarang. *Jurnal Riptek*, *15*(1), 28–42. https://doi.org/10.35475/riptek.v15i1.115

Rahmadyani, H. (2022). Preferensi mahasiswa ITB terhadap pemilihan hunian sewa di Kota Bandung. *ALUR: Jurnal Arsitektur*, *5*(2), 46–53. https://doi.org/10.54367/alur.v5i2.1899

Simpeh, F., & Akinlolu, M. (2021). A comparative analysis of the provision of student housing safety measures. *Journal of Facilities Management*, *19*(3), 377–392. https://doi.org/10.1108/JFM-11-2020-0080

Umar, H. H., Mohammed, M. A., & Kanu, R. (2024). A post-occupancy performance evaluation study on user satisfaction with university student housing facilities. *Facilities*, *43*(1/2), 54–80. https://doi.org/10.1108/F-04-2024-0064