

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Universitas Internasional Semen Indonesia (UISI) merupakan salah satu universitas yang terletak di Kabupaten Gresik yang didirikan oleh PT. Semen Indonesia sebagai bentuk kepedulian pada bidang pendidikan. UISI didirikan pada tahun 2013 dengan nama Sekolah Tinggi Manajemen Semen Indonesia (STiMSI) yang hanya memiliki dua program studi, yaitu Manajemen Rekayasa dan Manajemen. Seiring dengan perkembangannya STiMSI melebur menjadi UISI yang hingga saat ini memiliki tiga fakultas dengan total sepuluh program studi. Dengan berkembangnya UISI, selain memberikan daya tarik bagi calon mahasiswa dari Kabupaten Gresik juga mampu mendatangkan calon mahasiswa dari luar Kabupaten Gresik. Pada tahun 2019 tercatat sebanyak 762 mahasiswa UISI yang berasal dari luar Kabupaten Gresik. Jumlah ini terus meningkat hingga saat ini. Selama menempuh pendidikan, para pendatang membutuhkan tempat tinggal untuk menetap sementara. Adanya pendatang tersebut mampu memberikan peluang bisnis berupa rumah kos maupun kontrakan. Menyewa rumah kos maupun kontrakan memerlukan biaya yang jauh lebih kecil dibandingkan dengan membeli rumah baru di Kabupaten Gresik.

Pelaku usaha bisnis harus memerhatikan konsep dasar pemasaran, yaitu segmentasi, target pasar, dan penempatan posisi supaya bisnis yang didirikannya mampu bersaing bahkan lebih unggul (Keller, 2012). Tidak terkecuali dengan bisnis rumah kos. Peluang bisnis rumah kos yang cukup besar di Kabupaten Gresik memunculkan persaingan yang ketat. Segmentasi dapat dilakukan dengan cara mengelompokkan konsumen berdasarkan kebutuhannya. Dengan melakukan pengelompokan, pemilik usaha dapat mengoptimalkan biaya dalam mendirikan usahanya. Ketika pengelompokan telah dilakukan, maka selanjutnya memilih kelompok konsumen mana yang paling sesuai dengan bisnis yang dilakukan. Maka pemilik usaha akan dengan mudah menentukan segmen yang paling tepat untuk usahanya.

Data mining merupakan proses gabungan antara ilmu statistik, perhitungan matematika, dan kecerdasan buatan (*artificial intelligent*) untuk memperoleh informasi yang berasal dari suatu data (Florin, 2011). Beberapa teknik *data mining* yang dapat dilakukan antara lain *Regression*, *Classification*, *Deviation*, *Sequential Pattern Discovery*, *Association Rule Discovery*, dan *Clustering* (Hermawati, 2013). Dalam penelitian ini, teknik *data mining* yang digunakan yaitu *Clustering*. *Clustering* (klasterisasi) merupakan proses pengelompokan data berdasarkan kemiripan data yang ditinjau dari karakteristik data tersebut (Simamora, 2005).

Bisnis rumah kos di Kabupaten Gresik memiliki jenis yang beragam, antara lain, rumah kos khusus pria atau khusus wanita, rumah kos khusus keluarga, bahkan rumah kos campur. Setiap pemilik bisnis rumah kos menawarkan fasilitas yang beragam. Tentu saja semakin lengkap dan mewah fasilitas rumah kos yang diberikan, maka akan semakin mahal biaya sewa rumah kos tersebut. Rumah kos maupun rumah kontrak (*kontrakan*) yang dipilih oleh konsumen dapat diperoleh dari beberapa faktor. Faktor yang mampu mempengaruhi kecenderungan konsumen untuk memilih rumah kos antara lain rumah kos dengan harga yang sesuai dengan *budget* konsumen, rumah kos dengan fasilitas tertentu yang ditawarkan, hingga rumah kos dengan jarak terdekat dari fasilitas umum, kantor maupun kampus tempat konsumen menempuh pendidikan.

Pengambilan keputusan dalam pemilihan rumah kos tidak hanya berdasarkan satu atau dua faktor saja, melainkan ada beberapa faktor yang akan dijadikan sebagai pertimbangan. Sedikitnya ada 5 faktor yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam pemilihan rumah kos. Faktor tersebut antara lain harga rumah kos, fasilitas yang disediakan, lokasi rumah kos, kondisi rumah kos dan kamar kos, dan daya beli calon penyewa rumah kos. Dari tiap-tiap variabel tersebut juga memungkinkan untuk memunculkan indikator-indikator turunan, seperti contohnya pada variabel kondisi akan dapat dinilai berdasarkan kondisi bahan bangunan, pencahayaan, ventilasi, dsb (Wismar, 2017). Oleh karena itu dibutuhkan suatu metode yang mampu mengakomodasi kompleksitas variabel-variabel tersebut.

Pada penelitian mengenai klasterisasi rumah kos yang telah dilakukan oleh (Indina, 2018), menggunakan metode (AHP). Metode ini dapat digunakan untuk menemukan salah satu variabel utama dalam pengambilan keputusan, untuk

menentukan variabel tersebut, metode AHP merupakan metode dengan jenis univariat, sehingga AHP bekerja dengan cara menghadapkan tiap - tiap variabel yang berpengaruh sehingga akan muncul variabel yang paling dominan dalam pengambilan suatu keputusan. Oleh karena itu, metode AHP akan membutuhkan data yang cukup besar supaya bisa mendapatkan nilai Indeks Konsistensi (CI) yang kecil. Penelitian yang telah dilakukan (Indina, 2018) menggunakan nilai Indeks Konsistensi yang cukup besar, yaitu 20%, hal ini berarti data yang diperoleh dari responden kuisisioner belum cukup konsisten, sehingga apabila responden diberikan pertanyaan yang serupa, maka jawaban yang diperoleh akan dapat berubah.

Oleh karena hal tersebut maka, menurut penulis model yang sesuai untuk mengakomodasi permasalahan tersebut yaitu Model Persamaan Struktural (Structural Equation Modeling/ SEM). SEM digunakan untuk menganalisa hubungan antar variabel yang kompleks. SEM mampu memberikan penjelasan yang menyeluruh antar tiap variabel pada penelitian. Pada penggunaan metode SEM diperlukan membuat model hipotesis yang terdiri atas model struktural dan pengukuran yang berupa diagram jalur (Hair, 2010).

Metode SEM merupakan metode dengan jenis pengolahan data multivariat, sehingga tiap variabel pada metode SEM merupakan variabel yang terikat. Ikatan - ikatan antar variabel tersebut yang nantinya akan diolah sehingga menghasilkan informasi ikatan variabel mana yang paling dominan dalam pengambilan suatu keputusan. Dikarenakan variabel yang diolah merupakan variabel-variabel yang terikat, oleh karena itu metode SEM tidak memerlukan Indeks Konsistensi, sehingga data yang diperlukan juga tidak sebanyak data yang diperlukan oleh metode AHP. Pada metode SEM, juga dapat diketahui ada atau tidaknya pengaruh suatu variabel terhadap pengambilan keputusan tersebut melalui Model Fit.

Beberapa keunggulan menggunakan model SEM antara lain (Dillala, 2000), SEM mampu menganalisa model yang relatif rumit dan sulit apabila dianalisa menggunakan model yang linear. Ketika melakukan pengolahan data, kesalahan yang terjadi pada tiap observasi tidak dibiarkan begitu saja, melainkan akan diproses pada model SEM. Sehingga SEM mampu secara akurat menganalisa data kuisisioner yang melibatkan persepsi. Ketika menggunakan model SEM, peneliti akan dengan mudah memperbaiki model yang telah disusun untuk diperbaiki

sehingga menjadi lebih layak secara statistik. Hasil dari pengolahan data menggunakan SEM dapat dilakukan analisa hubungan timbal balik yang serempak antar variabel. Selain itu, SEM mampu mengestimasi hubungan dari tiap variabel yang bersifat *multiple relationship*. SEM merupakan gabungan dari analisa faktor yang pertama kali dikenalkan oleh Galton (1869) dan Pearson (1904) dengan model persamaan simultan pada perkembangan ekonometri (Ghozali, 2005).

Aplikasi metode SEM juga telah digunakan pada penelitian yang dilakukan oleh (Islamia, 2017). Pada penelitian tersebut, SEM digunakan oleh penulis untuk menganalisis faktor-faktor yang mampu memengaruhi prestasi mahasiswa dengan ditinjau dari karakteristik lingkungan kampus. Contoh lain penggunaan metode SEM yaitu pada penelitian yang telah dilakukan oleh (Kurniawan, 2014). Pada penelitian tersebut, penulis ingin mengetahui bagaimana pengaruh dari faktor – faktor pada tingkat pelayanan terhadap loyalitas pengunjung wisata Pantai Parangtritis. Metode SEM digunakan pada kedua penelitian tersebut karena adanya suatu variabel yang kompleks yang saling terikat dan mempengaruhi. Kedua penelitian itu juga memerlukan metode pengolahan data multivariat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana cara menyusun model SEM untuk mengetahui preferensi mahasiswa UISI dalam memilih rumah kos?
2. Bagaimana perbandingan hasil analisa preferensi mahasiswa UISI dalam memilih rumah kos menggunakan metode SEM dengan AHP?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui preferensi mahasiswa UISI dalam memilih rumah kos menggunakan metode SEM.
2. Untuk mengetahui perbandingan preferensi mahasiswa UISI dalam memilih rumah kos menggunakan metode SEM dengan metode AHP.

1.4 Batasan Masalah

1. Batasan masalah pada penelitian ini yaitu studi kasus pada mahasiswa UI SI yang tinggal sementara pada rumah kos.
2. Penelitian ini tidak sampai dengan memunculkan hasil model yang fit.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Dapat menjadi referensi pengembangan penelitian terkait rumah kos.
2. Bagi pelaku usaha rumah kos dapat menjadikan penelitian ini sebagai pertimbangan dalam usahanya.
3. Menjadi referensi pengaplikasian analisa menggunakan metode SEM.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)