

TESIS

**PENGARUH LINGKUNGAN KERJA DAN KOMPENSASI
TERHADAP RETENSI KARYAWAN DENGAN KEPUASAN
KERJA SEBAGAI VARIABEL MEDIASI PADA KARYAWAN
KOS EKSKLUSIF**



Diajukan Oleh:

Andhika Rachmad Baharijanto

NPM: 235027865/PS/MM

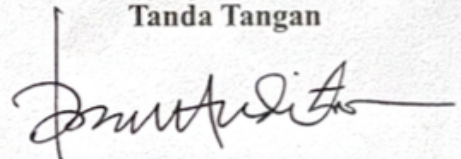
**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**



**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Andhika Rachmad Baharijanto
Nomor mahasiswa : 235027865
Konsentrasi : Manajemen Sumber Daya Manusia
Judul Tesis : Pengaruh Lingkungan Kerja dan Kompensasi terhadap Retensi karyawan dengan Kepuasan Kerja sebagai Variabel Mediasi pada Karyawan Kos *Exclusive*

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
Dr. Pramudianto, S.Th., SE., M.Min., MM.	9 Juni 2025	



PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PENGESAHAN TESIS

Nama : Andhika Rachmad Baharijanto
Nomor mahasiswa : 235027865
Konsentrasi : Manajemen Sumber Daya Manusia
Judul Tesis : Pengaruh Lingkungan Kerja dan Kompensasi terhadap Retensi karyawan dengan Kepuasan Kerja sebagai Variabel Mediasi pada Karyawan Kos *Exclusive*

Nama Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
Dr. Pramudianto, S.Th., SE., M.Min., MM	2 Juli 2025	
Parnawa Putranta, MBA., Ph.D	3 Juli 2025	
Elisabet Dita Septiari, SE., M.Sc., Ph.D	11 Juli 2025	

Dekan,

FAKULTAS BISNIS
DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Wenefrida Mahestu N. Krisjanti, SE., M.Sc., Ph.D

Ketua Program Studi,

Elisabet Dita Septiari, SE., M.Sc., Ph.D

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa tesis dengan judul:

**Pengaruh Lingkungan Kerja dan Kompensasi terhadap Retensi karyawan
dengan Kepuasan Kerja sebagai Variabel Mediasi pada Karyawan Kos
Eksklusif**

benar-benar merupakan buah pikiran saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini pada bagian daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti adanya kesengajaan dalam melakukan plagiarisme sebagian atau keseluruhan dari tesis ini, maka saya bersedia agar gelar dan ijazah yang telah saya peroleh dibatalkan oleh pihak Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan akan segera dikembalikan jika hal tersebut terbukti.

Yogyakarta, 9 Juni 2025

Yang menyatakan,



Andhika Rachmad Baharijanto

INTISARI

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sebagai kota pelajar telah menjadi magnet bagi pelajar dan pekerja dari berbagai daerah untuk datang dan menetap, sehingga mendorong meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, termasuk kos eksklusif yang menawarkan fasilitas premium. Untuk menjaga kualitas pelayanan terhadap penghuni, pemilik atau manajemen kos eksklusif mempekerjakan karyawan sebagai penjaga kos yang umumnya tinggal di tempat kerja bersama keluarga. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lingkungan kerja dan kompensasi terhadap retensi karyawan dengan kepuasan kerja sebagai variabel mediasi pada karyawan kos eksklusif. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan teknik *convenient sampling*, menggunakan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner. Data dianalisis menggunakan metode *Structural Equation Model* (SEM) melalui aplikasi SmartPLS versi 3.2.9. Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh hipotesis diterima, yaitu lingkungan kerja dan kompensasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap retensi karyawan, baik secara langsung maupun melalui kepuasan kerja sebagai variabel mediasi. Temuan ini menekankan pentingnya pengelolaan sumber daya manusia dalam usaha kos eksklusif guna memastikan stabilitas operasional dan kualitas pelayanan melalui peningkatan kesejahteraan dan kepuasan kerja karyawan.

Kata kunci: lingkungan kerja, kompensasi, kepuasan kerja, retensi karyawan, kos eksklusif

ABSTRACT

The Special Region of Yogyakarta, known as the city of students, has become a magnet for students and workers from various regions to come and settle, thereby increasing the demand for housing, including exclusive boarding houses that offer premium facilities. To maintain the quality of service for residents, the owners or managers of exclusive boarding houses employ staff (often families) who live and work on-site. This study aims to analysed the influence of work environment and compensation on employee retention, with job satisfaction as a mediating variable among exclusive boarding house employees. The research employs a quantitative approach using convenient sampling techniques, with primary data collected through questionnaires. Data were analysed using the Structural Equation Model (SEM) method with the SmartPLS version 3.2.9 application. The results show that all hypotheses are accepted, indicating that both the work environment and compensation have a positive and significant effect on employee retention, both directly and through job satisfaction as a mediating variable. These findings highlight the importance of human resource management in exclusive boarding house businesses to ensure operational stability and quality service through improved employee welfare and job satisfaction.

Keywords: *work environment, compensation, job satisfaction, employee retention, exclusive boarding house, SmartPLS, SEM.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Tesis ini disusun untuk syarat mencapai gelar Magister Manajemen Program Studi Magister Manajemen.

Tesis ini diselesaikan dengan bantuan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu Penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa karena Berkat, Rahmat, dan Karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan lancar serta dapat melewati semua tantangan dan hambatan yang ada.
2. Orang tua Penulis yang selalu memberikan dukungan guna menyelesaikan penulisan tesis ini.
3. Bapak Dr. Pramudianto, S.Th., SE., M.Min., MM. selaku Dosen Pembimbing.
4. Segenap bapak dan ibu dosen yang telah memberikan pembelajaran dalam proses studi Penulis.
5. Teman-teman semua yang telah memberikan masukan dan kritik terkait proses belajar dan penulisan tesis ini.
6. Kos Griya Mawar 6 yang selalu memberikan dukungan materi.
7. Semua pihak yang memberikan dukungan terhadap penulisan tesis ini yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan peneliti di kemudian hari, Penulis memohon maaf apabila dalam penulisan banyak melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Sleman, Juni 2025

Andhika Rachmad Baharijanto

DAFTAR ISI

PENGESAHAN TESIS.....	<i>ii</i>
PENGESAHAN TESIS.....	<i>iii</i>
PERNYATAAN.....	<i>iv</i>
INTISARI.....	<i>v</i>
<i>ABSTRACT</i>	<i>vi</i>
KATA PENGANTAR.....	<i>vii</i>
DAFTAR TABEL	<i>xi</i>
DAFTAR GAMBAR	<i>xii</i>
BAB I PENDAHULUAN.....	<i>1</i>
1.1. Latar Belakang	<i>1</i>
1.2. Rumusan Masalah.....	<i>5</i>
1.3. Tujuan Penelitian	<i>6</i>
1.4. Manfaat Penelitian	<i>7</i>
1.5. Batasan Penelitian	<i>7</i>
1.6. Sistematika Penulisan	<i>9</i>
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	<i>10</i>
2.1. Landasan Teori.....	<i>10</i>
2.1.1. Lingkungan Kerja.....	<i>10</i>
2.1.2. Kompensasi	<i>13</i>
2.1.3. Kepuasan Kerja	<i>15</i>
2.1.4. Retensi Karyawan	<i>17</i>
2.1.5. Karyawan kos eksklusif	<i>20</i>
2.2. Penelitian Terdahulu	<i>20</i>
2.3. Pengembangan Hipotesis.....	<i>30</i>

2.4. Gamabar Model Penelitian	33
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	34
3.1. Desain Penelitian	34
3.2. Populasi	34
3.3. Sampel, dan Jumlah Sample	34
3.4. Teknik Pengambilan Sampel.....	35
3.5. Jenis Data, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Pengukuran Data	35
3.5.1. Jenis Data	35
3.5.2. Sumber Data.....	35
3.5.3. Metode Pengumpulan Data	35
3.5.4. Metode pengukuran data	36
3.6. Instrument penelitian.....	36
3.7. Definisi Operasional.....	37
3.8. Metode Analisis Data	38
3.8.1. Analisis Data Deskriptif	38
3.8.2. Analisis Structural Equation Model (SEM)	38
3.9. Profil Bisnis	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1. Analisis Data Deskriptif.....	42
4.1.1. Karakteristik Responden Menurut Jenis Kelamin.....	43
4.1.2. Karakteristik Responden Menurut Usia	44
4.1.3. Karakteristik Responden Menurut Pendidikan Terakhir	45
4.1.4. Karakteristik Responden Menurut Lama Masa Bekerja	46
4.2. Analisis Structural Equation Model (SEM).....	47
4.2.1. Evaluasi Outer Model	47
4.2.2. Evaluasi Inner Model	50

4.2.3. Uji Hipotesis (Bootstraping)	52
4.3. Hasil dan Pembahasan.....	54
Pada bagian ini akan diberikan penjelasan mengenai hasil pengolahan data yang telah dilakukan.	54
4.3.1. Pengaruh Lingkungan Kerja terhadap Retensi Karyawan	54
4.3.2. Pengaruh Lingkungan Kerja terhadap Kepuasan Kerja	55
4.3.3. Pengaruh Kepuasan Kerja terhadap Retensi Karyawan.....	56
4.3.4. Pengaruh Kompensasi terhadap Kepuasan Kerja	57
4.3.5. Pengaruh Kompensasi terhadap Retensi Karyawan.....	58
4.3.6. Pengaruh Lingkungan Kerja terhadap Retensi Karyawan melalui Kepuasan Kerja sebagai variabel mediasi.....	59
4.3.7. Pengaruh Kompensasi terhadap Retensi Karyawan melalui kepuasan kerja sebagai variabel mediasi	60
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	62
5.1. Kesimpulan	62
5.2. Implikasi Manajerial	63
5.3. Keterbatasan dan Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....	68
LAMPIRAN 1 Kuisisioner Penelitian.....	72
LAMPIRAN 2 Hasil Olah Data	79
LAMPIRAN 3 Data Responden.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	20
Tabel 3.1 Definisi Operasional.....	37
Tabel 4.1 Data Deskriptif	42
Tabel 4.2 Hasil Uji Validitas Konvergen.....	47
Tabel 4.3 Hasil Uji Validitas Diskriminan	49
Tabel 4.4 Hasil Uji Reliabilitas	50
Tabel 4.5 Hasil Uji R-Square	50
Tabel 4.6 Hasil Uji Q-Square	51
Tabel 4.7 Hasil Uji Hipotesis Langsung	52
Tabel 4.8 Hasil Uji Hipotesis Tidak Langsung	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Gambar Model Penelitian.....	33
Gambar 3.1 Path Diagram.....	39
Gambar 4.1 Diagram Jenis Kelamin Responden	43
Gambar 4. 2 Diagram Rentang Usia Responden	44
Gambar 4. 3 Diagram Pendidikan Responden	45
Gambar 4. 4 Diagram Lama Masa Kerja Responden	46
Gambar 4.5 Path Diagram Uji Validitas Konvergen	48