



Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado Dan Kabupaten Minahasa Utara

Ester Brenda Mamangkej^{#a}, Jermias Tjakra^{#b}, Febrina P. Y, Sumanti^{#c}

[#] Program Studi Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia
^aestermamangkej2016@gmail.com, ^btjakra.jermias@gmail.com, ^cfebrina.sumanti@unsrat.ac.id

Abstrak

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat disetiap tahunnya, memicu pesatnya pengembangan pembangunan permukiman dan perumahan karena perumahan dan pemukiman mempunyai peranan dan fungsi yang penting dalam kehidupan manusia. Dengan demikian penyediaan akan lahan untuk pembangunan perumahan, sarana prasarana, fasilitas-fasilitas, maupun kebutuhan lainnya juga akan semakin meningkat. Ada banyak faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih suatu lokasi perumahan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah faktor-faktor apa yang mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi perumahan yang ideal sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim yang perlu diketahui, sehingga dapat memberikan referensi atau masukan bagi pengembang untuk memilih lokasi perumahan yang ideal dan memberikan yang terbaik, baik produk maupun layanan dalam perumahan. Tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam pemilihan lokasi perumahan. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan memberikan kuesioner kepada penghuni perumahan menengah keatas yang ada di wilayah kota manado dan kabupaten minahasa utara yaitu perumahan Tamansari Metropolitan, Kawanua Emerald City dan Puri Kelapa Gading. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor yang paling mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan urutan prioritas antara lain faktor fasilitas, kemudian disusul faktor kenyamanan, faktor aksesibilitas dan yang terakhir faktor harga.

Kata kunci - faktor yang mempengaruhi, lokasi perumahan, konsumen

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat disetiap tahunnya, turut mendorong kebutuhan masyarakat akan rumah hunian yang layak dan terjangkau. Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia yang harus dipenuhi untuk menjamin keberlangsungan hidup. Salah satu butir dalam undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Kota Manado yang adalah ibu kota dari provinsi Sulawesi Utara yang merupakan kota terbesar kedua Sulawesi bahkan menjadi beranda Sulawesi Utara dan Indonesia ke Asia Pasifik dengan luas wilayah 162,53 km² dan jumlah penduduk 475.557 jiwa. Kota ini dikenal pula sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, pendidikan dan perekonomian, dan sektor informal lainnya. Sedangkan kabupaten Minahasa Utara juga merupakan salah satu kabupaten di provinsi Sulawesi Utara yang mengalami penambahan penduduk positif. Kondisi ini disatu sisi memicu masalah hunian bagi masyarakat meningkat, namun disisi lain bagi pengembang property (developer) merupakan peluang untuk menyediakan fasilitas hunian dengan membangun perumahan-perumahan yang dibutuhkan.

Peningkatan pertumbuhan penduduk juga memberikan dampak pada perkembangan sebuah kota. Seiring dengan pertumbuhan kota-kota besar tentunya mempengaruhi mutu kualitas

hidup pada masyarakat menjadi lebih tinggi. Itu terlihat melalui pertimbangan masyarakat dalam pemilihan hunian. harga, kelengkapan fasilitas yang akan di dapatkan, dan lokasi strategis menjadi salah satu pertimbangan utama masyarakat dalam memilih hunian (Kepala Bidang Hukum dan Perlindungan Hukum Real Estate Indonesia (REI), 2017).

Pada proses perancangan dan pembangunan perumahan tentunya perlu mempertimbangkan berbagai aspek. Faktor yang harus diperhatikan dalam permasalahan perumahan diantaranya adalah sarana dan prasarana yang memadai, kualitas bangunan, lokasi yang strategis, harga yang terjangkau, keamanan, kenyamanan, pelayanan, image developer, kepedulian terhadap calon konsumen dan peningkatan nilai investasi (Naruddin, 2004).

Setiap perumahan mempunyai karakteristik-karakteristik dan kondisi yang berbeda-beda. Para pengembang property perumahan (developer) yang bersaing mengembangkan suatu perumahan yang ideal memiliki pertimbangannya masing-masing dan menawarkan berbagai alternative yang berbeda untuk mendapatkan konsumen. Dari berbagai macam tawaran tersebut tentunya calon konsumen juga memiliki pertimbangan dan kriteria sendiri dalam memutuskan untuk memilih lokasi perumahan yang diinginkan. Preferensi konsumen akan menjadi salah satu hal yang mempengaruhi kualitas pembangunan perumahan di suatu wilayah.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu, faktor-faktor apa yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih suatu lokasi perumahan?

1.3. Batasan Masalah

Dengan maksud agar pembahasan tidak terlalu luas dan lebih terfokus sehingga penganalisaan dapat dilakukan dan tercapai sesuai dengan tujuan, maka perlu adanya pembatasan masalah. Batasan-batasan tersebut adalah :

1. Objek penelitian difokuskan hanya pada tiga perumahan yang ada di Kota Manado dan Kabupaten Minut, yaitu: Perumahan Tamansari Metropolitan, Perumahan Kawanua Emerald City, dan Perumahan Puri Kelapa Gading.
2. Objek penelitian adalah merupakan perumahan yang sudah dibangun dan di diami oleh konsumen atau penghuni perumahan.
3. Variabel yang digunakan untuk fokus kajian adalah Aksesibilitas, Harga, Fasilitas umum, dan Kenyamanan.
4. Data-data yang diambil berdasarkan hasil kuesioner.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih suatu lokasi perumahan.

2. Metode Penelitian

2.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian dengan metode deskriptif kuantitatif. Menurut sugiyono (2010) penelitian deskriptif adalah penelitian dengan metode menggambarkan suatu hasil penelitian. Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang datanya berupa angka-angka dan analisisnya menggunakan statistik (Sugiono, 2018).

2.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada 3 perumahan yaitu Tamansari Metropolitan, Kawanua Emerald City dan Puri Kelapa Gading.

2.3. Variabel Penelitian

Dasar penentuan variabel penelitian ini diambil berdasarkan teori dan penelitian terdahulu yang relevan dengan tujuan penelitian ini (Tabel 1).

Tabel 1. Variabel Penelitian

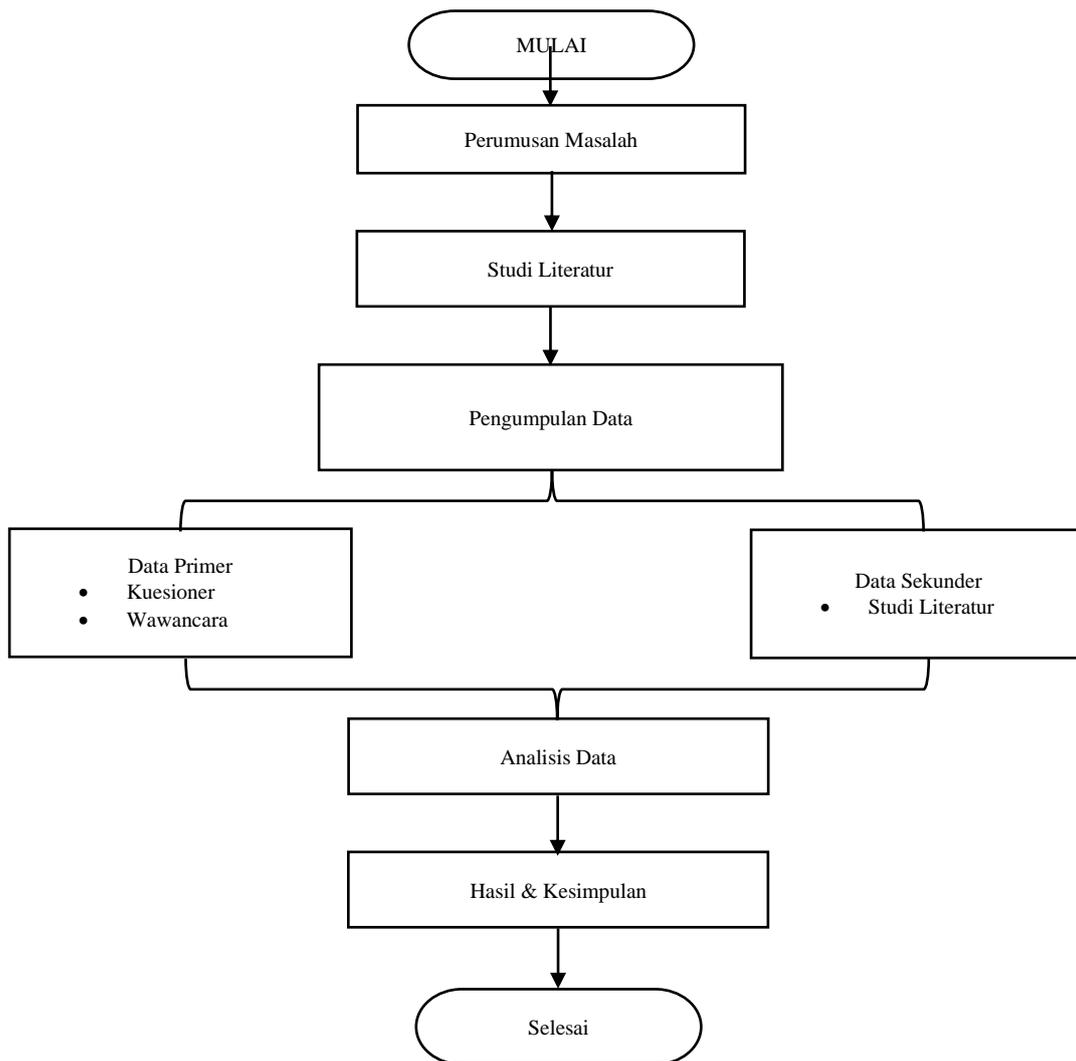
No.	Faktor yang mempengaruhi		Sumber/Referensi
1	AKSESIBILITAS	Jarak ke Tempat Pekerjaan/Sekolah	Catanese, A. J. dan Synder, J. C. (1988)
2		Jarak ke Pusat Kota	
3		Jarak ke Pusat Perbelanjaan	
4		Kemudahan Transportasi	
5	HARGA	Harga jual rumah lebih terjangkau	Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., dan Waney, E. (2013)
6		Besarnya diskon	
7		Memiliki fasilitas kredit	
8	FASILITAS UMUM	Tersedia Air Bersih	Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan (1983)
9		Tersedia Jaringan Listrik	
10		Kondisi Jaringan Drainase	
11		Tersedia Tempat Ibadah	
12		Tersedia Tempat belanja	Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., dan Waney, E. (2013)
13	KENYAMANAN	Keamanan Terjamin	
14		Bebas Banjir	
15		Lingkungan Bersih	
16		Pelayanan <i>Developer</i> Baik	

2.4. Analisis Data

Analisis data menggunakan Statistical Product and Service Solution (SPSS), meliputi:

1. Uji Validitas
Uji Validitas merupakan pengujian untuk mengetahui seberapa cermat dan tepat suatu kuesioner dalam melakukan fungsi ukurnya. Untuk uji validitas ini menggunakan software SPSS.
2. Uji Reliabilitas
Uji reabilitas merupakan pengujian untuk mengetahui sejauh mana alat ukur dapat dipercaya mengukur secara konsisten, dan hanya dilakukan terhadap item yang valid. Uji Reliabilitas menggunakan software SPSS
3. *Ranking Mean*
Mean adalah rata-rata tiap pertanyaan yang ada di kuesioner. Untuk menentukan seberapa besar faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan. Analisis ini menggunakan software SPSS versi 25
4. Uji Kendall W
Kendall W merupakan pengukuran korelasi antara beberapa himpunan ranking pada n objek atau sampel. Hasil perhitungan ranking divalidasi dengan menggunakan rumus statik Kendall W (Singgih Santoso, 2001;2006). Validasi ini dilakukan untuk membuktikan bahwa data ada dalam kuesioner dapat digeneralisasi. Analisis ini menggunakan software SPSS versi 25

2.5. Bagan Alir Penelitian



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Profil Perumahan

Pemilihan objek penelitian berdasarkan pada perumahan dengan klasifikasi kelas menengah ke atas. Wilayah penelitian tersebut berada di Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara, Sulawesi Utara. Perumahan yang dipilih sebagai penelitian adalah sebagai berikut :

1. Perumahan Tamansari Metropolitan

Tamansari Metropolitan Manado dikembangkan oleh salah satu developer terbaik di Indonesia yaitu PT. WIKA Realty yang merupakan salah satu anak perusahaan BUMN PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk, berdiri pada tahun 2000 dan telah berpengalaman lebih dari 14 tahun dalam mengembangkan perumahan dengan konsep hunian modern di lingkungan hijau dan asri di kota Manado. Perumahan ini berada di kawasan Premium Ring Road II, Manado.

2. Perumahan Kawanua Emerald City

Perumahan Kawanua Emerald City dibangun oleh PT. AKR Land Development bagian dari AKR Group, salah satu perusahaan terbesar di Indonesia yang berpengalaman selama lebih dari lima dekade dalam menangani komoditas masal. Perumahan ini memiliki lokasi strategis yaitu berlokasi di jalan A. A Maramis dan Ringroad II, Manado. Perumahan yang memiliki

konsep unik yaitu rumah modern minimalis dengan konsep double carport pertama di kawasan Manado.

3. Perumahan Puri Kelapa Gading

Perumahan Puri Kelapa Gading merupakan perumahan yang di kembangkan oleh PT. Cakra Buana Megah suatu perusahaan yang bergerak di bidang jasa pengembangan konstruksi, jasa pembuatan, penginstalasian, perbaikan dan pemeliharaan peralatan yang ada. Perusahaan ini telah di sahkan oleh Menteri Kehakiman pada tanggal 20 Februari 2002. Perumahan ini merupakan kawasan perumahan kelas komersial dengan lingkungan yang hijau dan memiliki lokasi strategis yaitu di segitiga emas. Perumahan Puri Kelapa Gading ini berlokasi di jalan Raya Paniki Atas, Minahasa Utara.

3.2. Uji Validitas

Uji validitas ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran variabel yang dimaksud (Arikunto, 1996: 158). Uji validitas dalam penelitian ini dengan menggunakan korelasi product moment, dengan penghitungan menggunakan SPSS.

Tabel 2. Hasil Uji Validitas Variabel Faktor

No.	Faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan	Koefisien korelasi	Validitas
a	Aksesibilitas		
a.1	Jarak ke Tempat Pekerjaan/Sekolah	0,268	Valid
a.2	Jarak ke Pusat Kota	0,372	Valid
a.3	Jarak ke Pusat Perbelanjaan	0,316	Valid
a.4	Kemudahan Transportasi	0,537	Valid
b	Harga		
b.1	Lebih Terjangkau dari perumahan lain	0,530	Valid
b.2	Besarnya diskon	0,682	Valid
b.3	Memiliki fasilitas kredit	0,623	Valid
c	Fasilitas		
c.1	Tersedia Air Bersih	0,250	Valid
c.2	Tersedia Jaringan Listrik	0,321	Valid
c.3	Kondisi Jaringan Drainase	0,246	Valid
c.4	Tersedia Tempat Ibadah	0,283	Valid
c.5	Tersedia Tempat belanja	0,314	Valid
d	Kenyamanan		
d.1	Keamanan Terjamin	0,266	Valid
d.2	Bebas Banjir	0,672	Valid
d.3	Lingkungan Bersih	0,470	Valid
d.4	Jaminan Pelayanan Developer Baik	0,279	Valid

Sesuai dengan Tabel 2 dapat diketahui bahwa semua variabel memperoleh nilai r hitung $>$ r tabel (0.2352) sehingga dapat dikatakan seluruh instrument pertanyaan/pernyataan tersebut adalah valid dan dapat digunakan untuk pengambilan data penelitian.

3.3. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas atau uji kehandalan yang bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh suatu alat ukur dapat dipercaya untuk melakukan pengukuran. Adapun ketentuan uji reliabilitas dengan metode cronbach's coefficient alpha adalah :

1. Nilai *cronbach's coefficient alpha* < 0,6 menunjukkan bahwa instrumen penelitian tidak reliabel dan
2. Nilai *cronbach's coefficient alpha* > 0,6 menunjukkan bahwa instrumen penelitian reliabel. (Ghozali,2005).

Tabel 3. Hasil Uji Reliabilitas Variabel Faktor

No.	Variabel	Jumlah item	<i>Cronbach's Alpha</i>	Keterangan
1	Aksesibilitas	5	0,746	Reliabel
2	Harga	3	0,686	Reliabel
3	Fasilitas	5	0,619	Reliabel
4	kenyamanan	4	0,719	Reliabel

Sesuai dengan Tabel 3 menunjukkan hasil uji dimana nilai cronbach's alpha untuk setiap variabel yang di uji secara keseluruhan menghasilkan nilai cronbach's alpha > 0,6. Hal ini menunjukkan bahwa instrumen penelitian reliabel.

3.4. Analisis Kendall W

Langkah-langkah analisis yang diuraikan oleh Singgih Santoso (20001:207) sebagai berikut:

- Hipotesis :
 - H0 : Konsumen memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap setiap variabel faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan.
 - H1 : Konsumen memiliki pertimbangan yang sama terhadap setiap variabel faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan.
- Dasar pengambilan keputusan :
 - Membandingkan $\text{Chi Square}_{\text{hitung}}$ dengan $\text{Chi Square}_{\text{table}}$ dengan ketentuan :
 - Jika $\text{Chi Square}_{\text{hitung}} < \text{Chi Square}_{\text{table}}$, maka H0 diterima
 - Jika $\text{Chi Square}_{\text{hitung}} > \text{Chi Square}_{\text{table}}$, maka H0 ditolak
 - Dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan
 - Probabilitas > 0,05 maka H0 diterima
 - Probabilitas < 0,05 maka H0 ditolak

3.5. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi

3.5.1 Penilaian faktor berdasarkan responden perumahan Tamansari Metropolitan

Dari data yang berisi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, dilakukan perhitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 25, diperoleh hasil yang terangkum dalam Tabel 4.

Tabel 4. Mean Rank Perumahan Tamansari Metropolitan

zNo.	Faktor yang mempengaruhi	Mean rank	Rangking
Faktor Aksesibilitas			
1	Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah	11,17	4
2	jarak ke pusat kota	6,40	12
3	jarak ke pusat perbelanjaan	10,45	5
4	kemudahan transportasi	5,08	14
Faktor Harga			
5	Lebih terjangkau	3,87	15
6	Diskon	5,87	13
7	fasilitas kredit	3,75	16
Faktor Fasilitas			
8	Tersedia air bersih	14,18	2
9	Tersedia jaringan listrik	14,33	1
10	Kondisi jaringan drainase	8,90	7
11	Tersedia tempat ibadah	6,42	11
12	Tersedia tempat belanja	8,38	8
Faktor Kenyamanan			
13	Keamanan terjamin	12,67	3
14	Bebas banjir	7,72	9
15	Lingkungan bersih	9,28	6
16	Pelayanan developer baik	7,65	10

➤ Analisis Kendall W

Taraf signifikan 5% ($\alpha = 0,05$) dengan $df = 15$ adalah 24,996.

Test Statistics	
N	30
Kendall's W ^a	.552
Chi-Square	248.192
df	15
Asymp. Sig.	.000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Berdasarkan uji kendall-W test dengan menggunakan bantuan SPSS versi 25 menunjukkan nilai Chi Square_{hitung} sebesar 248,192 > Chi Square_{table} sebesar 24,996 atau Probabilitas sebesar 0,000 < 0,05, maka berarti H0 ditolak dan H1 diterima. Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap setiap faktor dalam memilih lokasi Perumahan Tamansari Metropolitan.

3.5.2 Penilaian faktor berdasarkan responden perumahan Kawanuan Emerald City

Dari data yang berisi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, dilakukan perhitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 25, diperoleh hasil yang terangkum dalam Tabel 5.

Tabel 5. Mean Rank Perumahan Kawanua Emerald City

No.	Faktor yang mempengaruhi	Mean rank	Rangking
Faktor Aksesbilitas			
1	Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah	10,05	8
2	jarak ke pusat kota	5,80	10
3	jarak ke pusat perbelanjaan	11,03	6
4	kemudahan transportasi	6,65	9
Faktor harga			
5	Lebih terjangkau	5,68	12
6	Diskon	12,20	4
7	fasilitas kredit	5,78	11
Faktor Fasilitas			
8	Tersedia air bersih	12,73	2
9	Tersedia jaringan listrik	13,15	1
10	Kondisi jaringan drainase	4,80	14
11	Tersedia tempat ibadah	3,03	16
12	Tersedia tempat belanja	5,65	13
Faktor Kenyamanan			
13	Keamanan terjamin	11,75	5
14	Bebas banjir	11,00	7
15	Lingkungan bersih	12,43	3
16	Pelayanan developer baik	4,30	15

➤ Analisis Kendall W

Taraf signifikan 5% ($\alpha = 0,05$) dengan $df = 15$ adalah 24,996.

Test Statistics	
N	20
Kendall's W ^a	.620
Chi-Square	185.895
df	15
Asymp. Sig.	.000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Berdasarkan uji Kendall-W test dengan menggunakan bantuan SPSS versi 25 menunjukkan nilai $Chi\ Square_{hitung}$ sebesar 185,895 > $Chi\ Square_{table}$ sebesar 24,996 atau Probabilitas sebesar $0,000 < 0,05$, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap setiap faktor dalam memilih lokasi Perumahan Kawanua Emerald City.

3.5.3 Penilaian faktor berdasarkan responden perumahan Puri Kelapa Gading

Dari data yang berisi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, dilakukan perhitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 25, diperoleh hasil yang terangkum dalam Tabel 6.

Tabel 6. Mean Rank Perumahan Puri Kelapa Gading

No.	Faktor yang mempengaruhi	Mean rank	Rangking
Faktor Aksesbilitas			
1	Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah	6,38	11
2	jarak ke pusat kota	5,90	13
3	jarak ke pusat perbelanjaan	6,40	10
4	kemudahan transportasi	3,23	16
Faktor harga			
5	Lebih terjangkau	13,60	2
6	Diskon	7,78	8
7	fasilitas kredit	6,33	12
Faktor Fasilitas			
8	Tersedia air bersih	12,03	4
9	Tersedia jaringan listrik	14,50	1
10	Kondisi jaringan drainase	7,15	9
11	Tersedia tempat ibadah	5,40	14
12	Tersedia tempat belanja	4,80	15
Faktor Kenyamanan			
13	Keamanan terjamin	12,43	3
14	Bebas banjir	11,28	5
15	Lingkungan bersih	10,40	6
16	Pelayanan developer baik	8,43	7

➤ Analisis Kendall W

Taraf signifikan 5% ($\alpha = 0,05$) dengan $df = 15$ adalah 24,996.

Test Statistics	
N	20
Kendall's W ^a	.584
Chi-Square	175.106
df	15
Asymp. Sig.	.000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Berdasarkan uji kendall-W test dengan menggunakan bantuan SPSS versi 25 menunjukkan nilai $Chi\ Square_{hitung}$ sebesar 175,106 > $Chi\ Square_{table}$ sebesar 24,996 atau Probabilitas sebesar $0,000 < 0,05$, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap setiap faktor dalam memilih lokasi Perumahan Puri Kelapa Gading.

3.5.4 Penilaian Faktor Secara Keseluruhan

Dari data yang berisi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, dilakukan perhitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 25, diperoleh hasil yang terangkum dalam Tabel 7.

Tabel 7. Hasil *Mean Rank* Keseluruhan

No.	Faktor yang mempengaruhi	Mean rank	Rangking
Faktor Aksesbilitas			
1	Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah	9,48	6
2	Jarak ke pusat kota	6,09	13
3	Jarak ke pusat perbelanjaan	9,46	7
4	Kemudahan transportasi	5,00	16
Faktor harga			
5	Lebih terjangkau	7,16	10
6	Diskon	8,17	8
7	Fasilitas kredit	5,06	15
Faktor Fasilitas Umum			
8	Tersedia air bersih	13,15	2
9	Tersedia jaringan listrik	14,04	1
10	Kondisi jaringan drainase	7,23	9
11	Tersedia tempat ibadah	5,16	14
12	Tersedia tempat belanja	6,58	12
Faktor Kenyamanan			
13	Keamanan terjamin	12,34	3
14	Bebas banjir	9,67	5
15	Lingkungan bersih	10,50	4
16	Pelayanan developer baik	6,91	11

Tabel 8. Urutan Faktor Keseluruhan

Rangking	Faktor yang mempengaruhi
1	Tersedia air bersih
2	Tersedia jaringan listrik
3	Keamanan terjamin
4	Lingkungan bersih
5	Bebas banjir
6	Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah
7	Jarak ke pusat perbelanjaan
8	Diskon
9	Kondisi jaringan drainase
10	Harga lebih terjangkau
11	Pelayanan developer baik
12	Tersedia tempat belanja
13	Jarak ke pusat kota
14	Tersedia tempat ibadah
15	Fasilitas kredit
16	kemudahan transportasi

Berdasarkan hasil mean rank yang dilakukan menggunakan SPSS versi 25 menunjukkan bahwa Faktor Fasilitas yaitu tersedia jaringan listrik dan air bersih yang menjadi prioritas pertama dalam pemilihan perumahan. Fasilitas umum merupakan faktor yang memang menjadi kebutuhan sehari-hari sehingga dianggap penting untuk penghuni perumahan/konsumen.

Prioritas kedua faktor pemilihan perumahan adalah faktor kenyamanan yaitu keamanannya terjamin dan lingkungan yang bersih. Faktor kenyamanan merupakan faktor yang tak kalah penting karena dengan kondisi aman dan bersih membuat para penghuni rumah/konsumen merasakan keadaan nyaman dilingkungannya.

➤ Analisis Kendall W

Taraf signifikan 5% ($\alpha = 0,05$) dengan $df = 15$ adalah 24,996.

Test Statistics	
N	70
Kendall's W ^a	.411
Chi-Square	431.614
df	15
Asymp. Sig.	.000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Berdasarkan uji Kendall-W test dengan menggunakan bantuan SPSS versi 25 menunjukkan nilai Chi Square_{hitung} sebesar 413,614 > Chi Square_{table} sebesar 24,996 atau Probabilitas sebesar $0,000 < 0,05$, maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima. Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap setiap faktor dalam memilih lokasi perumahan.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada beberapa perumahan, mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara berdasarkan urutan prioritas adalah:

1. Tersedia air bersih
2. Tersedia jaringan listrik
3. Keamanan terjamin
4. Lingkungan bersih
5. Bebas banjir
6. Jarak ke tempat pekerjaan/sekolah
7. Jarak ke pusat perbelanjaan
8. Diskon
9. Kondisi jaringan drainase
10. Harga lebih terjangkau
11. Pelayanan developer baik
12. Tersedia tempat belanja
13. Jarak ke pusat kota
14. Tersedia tempat ibadah
15. Fasilitas kredit
16. Kemudahan transportasi

Referensi

- Akhyar, M. 2011. *Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Memilih Lokasi Perumahan*. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan: Tugas Akhir.
- Anonymous. 1983. *Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan*. Jakarta: Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum.

- Arikunto Suharsimi, 1996. *Produser Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Ayub, P. F. A., Bisri M. dan Anwar R. *Variabel- Variabel Yang Mempengaruhi Keputusan Pemilihan Perumahan (Studi Kasus Pada Kawasan Perumahan di Wilayah Kota Malang)* . Jurnal Teknik Sipil, hal 29-42. Universitas Brawijaya, Malang.
- Budihardjo, E. 1984. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- Catanese, A. J. dan Synder, J. C. *Perencanaan Kota*. Erlangga, 1988.
- Herri Setiawan, E. H. 2018. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Hunian Berdasarkan Aspek Konsumen Dan Preferensi Konsumen*. Jurnal Dimensi Pratama Teknik Sipil, 105-112.
- J. Tjakra, R. J. M. Mandagi, M. Sibi. 2013 *Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah*. Jurnal Sipil Statik Vol. 1 No.5, April 2013 (377-381). Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., dan Waney, E. 2013. *Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado*. Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3 No.3, September 2013 hal.70-184. Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Murwanti, S. 2009. *Perilaku Konsumen Dalam Memilih Perumahan Pada Perumahan Cipta Laras Bulusulur Wonogiri*. Jurnal Manajemen dan Bisnis Volume 13, Nomor 1, Juni 2009, hal. 52-60, 52-60. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Presiden Republik Indonesia, 2021. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia)*. Jakarta, 2021.
- Rahayu, B. Z. 2015. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Dan Tipe Rumah Di Perumahan Bukit Emerald*. Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 4 2015, hal. 681-691. Universitas Diponegoro.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung : Alfabeta.