

## Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan Di Kecamatan Ungaran Barat

A. Rezita<sup>1</sup>, S. Rahayu<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Diponegoro, Indonesia

### Article Info:

Received: 26 February 2017

Accepted: 2 August 2017

Available Online: 6 December 2017

### Keywords:

Perumahan, faktor, lokasi

### Corresponding Author:

Annisa Rezita

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

[annisa.rezita16@pwk.undip.ac.id](mailto:annisa.rezita16@pwk.undip.ac.id)

**Abstract:** Ungaran Barat sub-district formed in 2005 the construction of Sub Ungaran Barat quite rapidly because it is crossed by the arterial road which connects Semarang-Solo-Yogyakarta makes development and regional development along the arterial road and a pretty rapid progression one development of housing. The development of housing in Ungaran Barat as the impact from the Semarang city developments away from the city centre and to the Administration that is out of bounds to Ungaran Barat. Ungaran Barat Sub-district currently is the target of the urban development especially in the field of housing currently ranging from simple residential, medium as well as the elite housing. The purpose of this study is to identify factors that affect housing residents to buy housing and inhabit in Ungaran Barat. The research method used is the quantitative quantitative methods, descriptive and factor analysis. Based on the results of the analysis, there are twelve factors that affect residents assessed in the selection of the location of residential housing that is quietness, pollution-free, the view, the condition of clean water, electricity, security conditions, the status of ownership, type of housing units, home design, method of payment, income, house prices. Factor availability facilities and accessibility of housing within the means of votes not too affect residents since most residents can reach the outside of the housing with the use of private vehicles. Based on the analysis of the factors obtained six factors that affect residents in deciding to buy and inhabit the housing is a factor of social economy, then tersediaan means, the characteristics of the home and the environment, accessibility, comfort factors and factors of the condition of the infrastructure.

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Rezita, A., & Rahayu, S. (2017). Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan Di Kecamatan Ungaran Barat. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 6(3), 143–152.

## 1. PENDAHULUAN

Kecamatan Ungaran Barat yang berada di pinggiran Kota Semarang merupakan sasaran dari pengembangan perkotaan terutama dalam bidang perumahan saat ini mulai dari perumahan sederhana, menengah maupun perumahan elit. Perkembangan perumahan di Ungaran Barat ini sebagai dampak dari perkembangan Kota Semarang yang menjauhi pusat kota dan memunculkan pusat-pusat aktivitas baru. Munculnya pusat baru ini menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan akan hunian atau perumahan yang dipicu beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut seperti kepadatan aktivitas di pusat kota yang luar biasa mengakibatkan masyarakat memilih dan mencari perumahan yang lebih tenang dan lebih sejuk untuk dihuni. Selain itu akhir-akhir ini banyak pengembang yang membangun hunian di daerah dataran tinggi karena memiliki nilai jual yang tinggi dimana banyak konsumen menginginkan karena bebas banjir dan dengan view yang indah seperti pegunungan dan hamparan hijau disekitarnya (Suara Merdeka, 2007). Kecamatan Ungaran Barat memiliki hawa yang sejuk dan menjadi daya tarik tersendiri bagi warga setempat maupun pendatang. Tidak sedikit orang yang dulu tinggal di Kota Semarang, memilih hijrah ke Ungaran (Suara Merdeka, 2006). Faktor kesejukan tersebut menjadi alasan utama berkembangnya perumahan di Kecamatan Ungaran Barat. Hal tersebut sangat mendukung dengan daerah Kecamatan Ungaran Barat yang terletak di lembah Gunung Ungaran.

Banyak kompleks perumahan yang telah terbangun dan tersebar di wilayah Kecamatan Ungaran Barat. Perumahan yang ada memiliki kondisi yang berbeda-beda. Setiap pengembang perumahan, memiliki pertimbangan masing-masing dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang akan dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga dan cara kepemilikan rumah tersebut (Kalesaran, 2013). Berbagai pertimbangan tersebut menjadi dasar promosi untuk menarik konsumen. Dari berbagai tawaran tersebut, tentunya konsumen memiliki kriteria dan pertimbangan tersendiri dalam memilih lokasi perumahan untuk dihuni yang pada akhirnya akan menentukan suatu keputusan untuk membeli atau tidak. Pemahaman perusahaan terhadap keputusan konsumen sangat penting, karena dapat digunakan sebagai strategi perusahaan dalam mencapai keberhasilan (Sutianingsih, 2010). Selain itu pemahaman perilaku pembeli juga sangat penting bagi perumusan strategi pembangunan perumahan, baik dalam hal perumusan kebijakan di sektor publik maupun perumusan strategi pemasaran bagi pengembang (Suryanto, dkk 2015). Dari setiap calon penghuni tentu memiliki alasan yang berbeda-beda sesuai keinginannya.

Terdapat berbagai faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan. Drabkin (1980) dalam Kalesaran dkk (2013) mengemukakan faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu, yaitu aksesibilitas, lingkungan, kesempatan kerja yang tersedia, dan tingkat pelayanan. Faktor aksesibilitas ini terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota. Faktor lingkungan dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan kenyamanan lingkungan. Kemudian faktor kesempatan kerja yang tersedia yaitu kemudahan seseorang dalam mendapatkan pekerjaan untuk keberlangsungan hidupnya. Selanjutnya, faktor tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

Sementara itu, Zrobek dkk (2015) melakukan penelitian tentang faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan, khususnya yang terkait dengan alam. Hasil dari penelitian tersebut mengemukakan bahwa harga adalah faktor yang paling penting dalam memilih lokasi perumahan. Selain itu baru ada faktor rasa keamanan dan lingkungan perumahan yang rendah kebisingannya. Hasil studi mengenai persepsi lingkungan perumahan di Geneva oleh Bender dkk (1997 & 2000) dalam Kestens dkk (2004) mengungkapkan bahwa faktor bebas kebisingan (ketenangan) dan daerah yang hijau menjadi faktor utama kualitas lingkungan perumahan, meskipun faktor aksesibilitas ke pusat kota dan nilai sosial dari lingkungan perumahan menjadi faktor yang kurang menentukan. Faktor tersebut sesuai dengan faktor lingkungan yang di ungkapkan oleh Drabkin (1980) bahwa bebas kebisingan, bebas polusi dan kenyamanan lingkungan mempengaruhi individu atau konsumen dalam memilih lokasi rumah pada perumahan.

Di samping itu, persepsi perumahan biasanya selalu dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi menurut masyarakat (Paruntung, 2004). Menurut Rekso dan Karseno dalam Siswanto (2007) keterkaitan tersebut disebabkan karena banyak masyarakat kota yang memiliki penghasilan atau pendapatan yang tinggi, akan menyebabkan permintaan yang tinggi atas rumah dan umumnya mereka akan memilih lokasi perumahan di luar kota. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat, sehingga masyarakat akan berusaha memenuhi sesuai dengan keinginan dan kemampuan yang dimiliki. Hal tersebut didukung dengan pokok-pokok pikiran yang dikemukakan Drakikis Smith dalam Budiharjo (1991) mengenai keterkaitan antara faktor keputusan pemilihan perumahan dengan tingkat pendapatan/penghasilan masyarakat di negara berkembang bahwa semakin tinggi tingkat penghasilan seseorang, maka seseorang akan lebih memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan dalam memilih perumahan, kemudian mengenai status kepemilikan menempati prioritas kedua dan lokasi dekat dengan tempat kerja menempati prioritas ketiga. Ketika penghasilan seseorang rendah, maka prioritas utama adalah pemilihan lokasi perumahan yang dekat dengan tempat kerja. Sejalan dengan hal tersebut Suparno dan Marlina (2006) mengungkapkan bahwa faktor ekonomi seseorang merupakan faktor penentu dalam memutuskan pilihan hunian terkait lokasi, ukuran dan kualitas hunian yang diinginkan. Faktor ekonomi tersebut dilihat dari kemampuan seseorang dalam rangka memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Berdasarkan dari kemampuan seseorang tersebut dilihat dari penghasilannya yang akan mempengaruhi dalam memilih dan membeli rumah dengan harga yang disesuaikan penghasilannya.

Sementara itu, meskipun menyadari kurangnya infrastruktur, kesulitan para *commuter* untuk bekerja karena tingginya biaya transportasi, alasan paling utama penghuni rumah memilih perumahan di daerah pinggiran kota adalah harga lahan rumah, harga sewa rumah dan jarak ke tempat kerja (Acheampong & Anokye, 2013). Hal tersebut sesuai dengan faktor harga yang dikemukakan (Zrobek dkk, 2015). Di samping itu, Pudjiwidyastuti, dkk (2016) telah menyimpulkan 10 (sepuluh) atribut sebagai faktor penentu keputusan memilih perumahan di daerah pinggiran kota. Faktor-faktor tersebut didapatkan dengan metode statistik

deskriptif, faktor-faktor tersebut meliputi: (1) *Landownership* (Kepemilikan Lahan); (2) *Residential public utilities*; (3) *Residential infrastructure* (Infrastruktur perumahan); (4) *Public transportation* (Transportasi Umum); (5) *Housing price* (Harga Rumah); (6) *Advantages residential location* (Keuntungan Lokasi Perumahan); (7) *Payment method* (Metode pembayaran rumah); (8) *Physical and Housing facilities* (Kondisi Fisik dan Fasilitas Rumah seperti desain); (9) *Credibility of real estate developers*; (10) *Ease of reaching socio-economic activities* (Kemudahan mencapai aktivitas sosial-ekonomi)

Faktor *landownership* (kepemilikan lahan) ini dikatakan cukup penting untuk menjamin keamanan lahan dan bangunan di masa depan. Hal tersebut juga seperti yang dikemukakan Drakikis Smith dalam Budihardjo (1991) bahwa semakin tinggi penghasilan, seseorang akan menempatkan status kepemilikan menempati prioritas kedua setelah seseorang akan lebih memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan. Faktor *Residential public utilities* yang dimaksud adalah ketersediaan utilitas umum perumahan seperti jaringan air bersih, jaringan telepon, dan jaringan sampah. Utilitas umum perumahan ini juga bagian dari salah satu dari 8 (delapan) kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat yang dikemukakan oleh Catanese dan Snyder (1989), yaitu sarana dimana suatu tempat mudah atau telah tersedia air, gas, listrik dan telepon. Kriteria menurut Catanese dan Snyder (1989) meliputi:

- a. Hukum dan Lingkungan; Akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran, dan berbagai kendala lain yang berkaitan harus diperhitungkan. Selain itu, koordinasi dengan lembaga perencanaan.
- b. Sarana; Ketersediaan atau kemudahan memperoleh air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (*alarm*) dan pipa selokan.
- c. Faktor teknis; Maksudnya disini adalah kondisi tanah, topografi, drainase, dan orientasi tempat, desain rumah.
- d. Lokasi; Lokasi merupakan pertimbangan terpenting dalam menentukan target pasar, aksesibilitas, dilewati banyak kendaraan dan pejalan kaki
- e. Estetika; Estetika yang dimaksud adalah pemandangan yang menarik
- f. Masyarakat; Masyarakat disini sebagai yang terkena dampak dari pembangunan perumahan, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
- g. Pelayanan Kota; Pelayanan kota maksudnya disini adalah fasilitas pelayanan seperti kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah
- h. Biaya; Biaya yang dimaksud adalah harga lahan yang dapat dijangkau oleh para konsumen yang menyewa atau membeli.

Seperti yang sudah dibahas sebelumnya bahwa harga rumah merupakan faktor penting dalam memutuskan memilih perumahan di daerah pinggiran kota (Acheampong & Anokye, 2013). Pudjiwidyastuti, dkk (2016) juga menjadikan harga rumah (*housing price*) sebagai faktor penentu dalam memutuskan memilih rumah di pinggiran kota karena harga rumah faktor penting untuk menentukan membeli rumah karena harus disesuaikan dengan kemampuan keuangan yang dimiliki. Menariknya, metode pembayar juga sebagai faktor penting menentukan memilih lokasi perumahan karena metode pembayaran rumah ini juga akan disesuaikan dengan kemampuan keuangan konsumen. Jadi faktor-faktor tersebut terkait dengan faktor penghasilan. Faktor *Physical and Housing facilities* (Kondisi Fisik dan Fasilitas Rumah seperti desain) Kondisi fisik dan fasilitas rumah yang dimaksud seperti luas garasi rumah, desain rumah, dan taman. Desain rumah juga penting dalam memutuskan memilih tempat dan termasuk faktor teknik menurut Catanese dan Snyder (1989). Selanjutnya faktor *Ease of reaching socio-economic activities* (Kemudahan mencapai aktivitas sosial-ekonomi) menunjukkan jarak menuju tempat-tempat aktifitas sehari-hari penghuni perumahan seperti jarak ke tempat kerja, jarak ke tempat perbelanjaan, dan jarak ke pelayanan kesehatan.

Di samping itu Salleh dkk (2015) meneliti tentang faktor yang mempengaruhi pembeli pada perumahan yang berada di perbukitan yang hasilnya menunjukkan bahwa faktor pemandangan dan ventilasi menjadi faktor utama. Di Malaysia, permintaan akan perumahan yang berada di daerah perbukitan dikarenakan keindahan alam, pemandangan yang indah dan mengesankan, udara yang segar dan eksklusif (Sew & Chin, 2000). Faktor pemandangan juga merupakan termasuk kriteria yang penting dimana ketersediaan pemandangan atau tidak mempengaruhi pemilihan tempat Catanese dan Snyder (1989).

Berdasarkan latar belakang dan kajian literatur di atas, didapatkan 20 faktor yang menjadi variabel dan dikonfirmasi ke lapangan. Faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan pemilihan lokasi



masuk dalam 4 aspek yang mempengaruhi penghuni dalam memilih lokasi hunian perumahan yaitu, aspek ekonomi (penghasilan, metode pembayaran rumah dan status kepemilikan), aspek karakteristik rumah (harga rumah, desain rumah, dan tipe unit rumah), aspek kondisi lingkungan perumahan (keamanan, pemandangan, bebas polusi, bebas kebisingan, ketersediaan sarana peribadatan, perdagangan, pendidikan serta sarana rekreasi dan olahraga). Faktor-faktor tersebut kemudian diuji dilapangan dan dinilai oleh responden dengan skala likert.

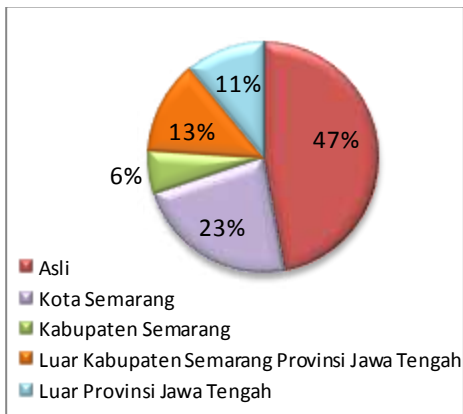
Teknik analisis yang digunakan adalah metode statistik deskriptif dan analisis faktor. Teknik analisis statistik deskriptif merupakan teknik analisis yang digunakan untuk melakukan analisis data dengan cara mendeskripsikan, menggambarkan, menjabarkan atau menguraikan data yang diamati sehingga dapat data mudah dipahami (Siregar, 2012). Selain itu, dilakukan analisis faktor untuk mengelompokkan faktor-faktor apa saja berpengaruh bagi penghuni. Analisis faktor adalah analisis untuk menemukan hubungan antara sejumlah variabel-variabel yang independen satu dengan yang lain, sehingga dapat dibentuk satu atau beberapa kumpulan variabel yang lebih sedikit dari jumlah variabel awal (Santoso, 2010). Pada dasarnya tujuan analisis faktor adalah meringkas (*summarization*) mengidentifikasi adanya hubungan antar variabel dengan uji korelasi dan pengurangan data (*reduction*), yaitu setelah dilakukan korelasi dilakukan proses membentuk variabel set baru yang dinamakan faktor untuk menggantikan sejumlah variabel tertentu.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

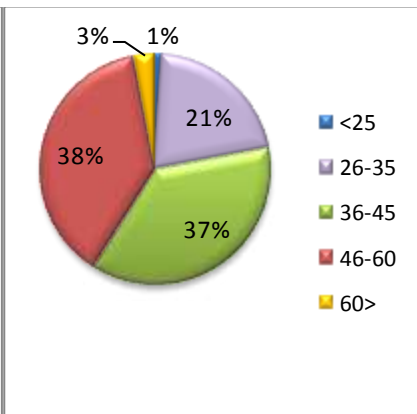
#### Karakteristik Penghuni Perumahan

Berdasarkan hasil kuesioner sebagian besar penduduk adalah pendatang yang berasal dari Kota Semarang, Kabupaten Semarang, Luar Kabupaten Semarang termasuk Provinsi Jawa Tengah kecuali Kota Semarang dan berasal dari luar provinsi Jawa Tengah, yaitu sebesar 53% dari 100 responden. Sebesar 23% penghuni berasal dari Kota Semarang dan memilih tinggal di Ungaran Barat meskipun mereka bekerja di Kota Semarang. Selain itu, perumahan-perumahan tersebut juga dihuni oleh penduduk asli Ungaran. Sebagian besar penghuni juga merupakan keluarga kecil dengan kepala keluarga berusia produktif, rata-rata 43 tahun dengan jumlah anggota keluarga 3 – 4 orang. Tingkat pendidikan dan penghasilan penghuni cukup baik dimana sebagian besar penghuni telah lulus pendidikan atas bahkan perguruan tinggi. Sebanyak 58% penghuni telah menempuh pendidikan hingga setingkat S1 bahkan tidak ada kepala keluarga yang memiliki pendidikan di bawah SMA/SMK. Data-data tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini.

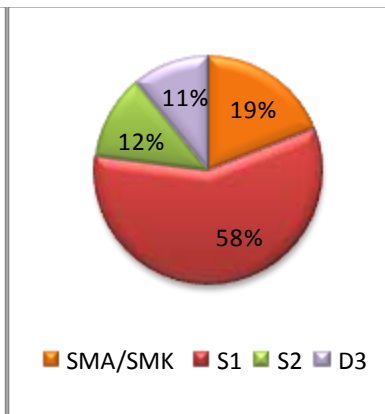
**Gambar 1.** Diagram Asal Penghuni (Analisis, 2016)



**Gambar 2.** Diagram Usia Penghuni (Analisis, 2016)



**Gambar 3.** Tingkat Pendidikan Penghuni (Analisis, 2016)

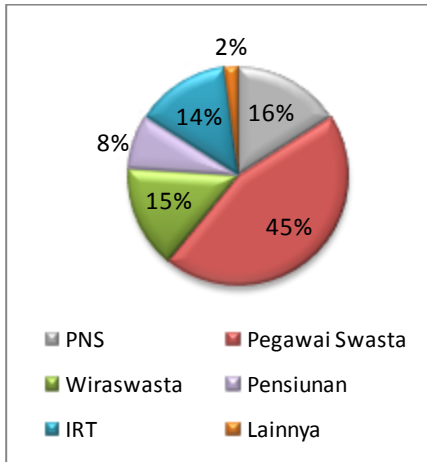


Penghuni perumahan di Ungaran Barat sebagian besar merupakan pekerja kantoran baik swasta ataupun Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan tingkat pendapatan cukup tinggi dimana lebih dari 50% penghuni berpendapatan lebih dari Rp. 3.600.000,- per bulannya. Meskipun masih ada yang berpenghasilan rendah, setidaknya tidak ada penghuni yang memiliki penghasilan dibawah UMR (Upah Minimum Regional) Kabupaten Semarang tahun 2016 yaitu sebesar Rp 1.600.000,- . Daerah bekerja, sebagian besar penghuni bekerja di Ungaran Barat yang berada juga di daerah tempat tinggalnya yaitu sebesar 57%. Selain itu juga sebesar 3% penghuni ada yang bekerja di daerah yang masih dalam Kabupaten Semarang maksudnya adalah di luar Kecamatan Ungaran Barat namun masih dalam satu Kabupaten, seperti di Bergas, Ambarawa, dan kecamatan lainnya. Namun sebesar 31% ada penghuni yang bekerja di Kota Semarang. Harga rumah



yang dimiliki penghuni sebagian besar memiliki dari 250 juta hingga lebih dari 400 juta dan mayoritas penghuni memilih membayar rumah dengan cara mengasur.

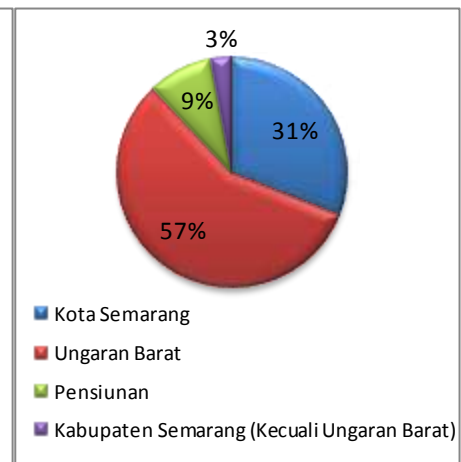
**Gambar 4.** Diagram Jenis Pekerjaan (Analisis, 2016)



**Gambar 4.** Diagram Tingkat Pendapatan (Analisis, 2016)



**Gambar 6.** Diagram Daerah Bekerja (Analisis, 2016)



**Faktor - Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan di Kecamatan Ungaran Barat**

Hasil dan analisis penilaian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi hunian perumahan dan tingkat prioritasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.** Perolehan Skor Faktor Perumahan Sederhana (Analisis, 2016)

Aspek	Faktor	Skor	Persentase Nilai	Peringkat	Kategori
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Polusi	137	94,48%	1	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Cara Pembayaran Rumah	136	93,79%	2	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Kebisingan	135	93,10%	3	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Harga Rumah	134	92,41%	4	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Penghasilan	133	91,72%	5	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Air Bersih	133	91,72%	6	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Pemandangan	130	89,66%	7	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Status Kepemilikan Rumah	128	88,28%	8	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Listrik	123	84,83%	9	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Tipe Unit Rumah	114	78,62%	10	Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Keamanan	95	65,52%	11	Setuju
Karakteristik Rumah	Desain Rumah	91	62,76%	12	Setuju
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Kesehatan	90	62,07%	13	Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Peribadatan	80	55,17%	14	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Lokasi Kerja	78	53,79%	15	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Perdagangan	73	50,34%	16	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Pendidikan	72	49,66%	17	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Pendidikan	70	48,28%	18	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Rekreasi & OR	67	46,21%	19	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke pusat perbelanjaan	64	44,14%	20	Biasa Saja

Berdasarkan tabel diatas, diketahui faktor yang menjadi yang paling mempengaruhi penghuni perumahan sederhana dalam memutuskan membeli dan huni rumah di Ungaran Barat yang dilihat dari tingkat mempengaruhi yang lebih dari 81%. Terdapat 13 faktor yang menjadi mempengaruhi penghuni

dalam pemilihan lokasi rumah pada perumahan di Ungaran Barat. Faktor lima besar dengan penilai tertinggi adalah Bebas Polusi, Cara Pembayaran Rumah, Bebas Kebisingan, Harga Rumah, dan Penghasilan. Bebas polusi dan bebas kebisingan dinilai paling tinggi karena hal tersebut yang menjadikan lingkungan perumahan nyaman, sehingga penghuni perumahan sederhana menilai faktor kenyamanan dulu yaitu bebas kebisingan dan bebas polusi baru faktor ekonominya. Berdasarkan penilai dari penghuni perumahan sederhana tersebut terlihat bahwa faktor termasuk kenyamanan yang tertinggi kemudian faktor sosial-ekonomi. Sedangkan faktor dari aspek aksesibilitas dinilai tidak mempengaruhi penghuni dalam memilih lokasi hunian perumahan. Begitu pula faktor ketersediaan sarana perdagangan, pendidikan, sarana rekreasi, dan sarana kesehatan pada aspek kondisi lingkungan perumahan juga tidak lagi mempengaruhi penghuni perumahan sederhana.

**Tabel 2.** Perolehan Skor Faktor Perumahan Menengah (Analisis, 2016)

Aspek	Faktor	Skor	Persentase Nilai	Peringkat	Kategori
Kondisi Lingkungan Perumahan	Pemandangan	174	96,67%	1	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Kebisingan	172	95,56%	2	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Polusi	171	95,00%	3	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Air Bersih	165	91,67%	4	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Listrik	161	89,44%	5	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Desain Rumah	150	83,33%	6	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Tipe Unit Rumah	150	83,33%	7	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Status Kepemilikan Rumah	151	83,89%	8	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Keamanan	148	82,22%	9	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Cara Pembayaran Rumah	134	74,44%	10	Setuju
Karakteristik Rumah	Harga Rumah	133	73,89%	11	Setuju
Sosial-Ekonomi	Penghasilan	124	68,89%	12	Setuju
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Kesehatan	109	60,56%	13	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Lokasi Kerja	108	60,00%	14	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke pusat perbelanjaan	107	59,44%	15	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Peribadatan	102	56,67%	16	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Pendidikan	100	55,56%	17	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Rekreasi & OR	96	53,33%	18	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Perdagangan	85	47,22%	19	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Pendidikan	83	46,11%	20	Biasa Saja

Sementara itu faktor dengan nilai tertinggi sebagai faktor penghuni perumahan menengah cenderung dalam memutuskan membeli dan menghuni rumah di Ungaran Barat adalah dari aspek kondisi lingkungan dan karakteristik rumah. Kondisi lingkungan perumahan tersebut seperti pemandangan, bebas kebisingan, bebas polusi, kondisi air bersih dan kondisi listrik. Kemudian, baru karakteristik rumah yaitu desain rumah, tipe unit rumah. Dan terakhir baru faktor dari aspek sosial-ekonomi. Selain itu juga keamanan juga dinilai sangat mempengaruhi. Penghuni perumahan menengah ini masih memikirkan nilai-nilai estetika yang dinilai dari pemandangan dan desain rumah dibandingkan dengan kondisi sosial-ekonomi. Faktor pada aspek sosial-ekonomi juga mempengaruhi namun pada peringkat terakhir dibanding aspek karakteristik rumah. Penghuni perumahan menengah tidak terlalu terpengaruh oleh kondisi ekonomi dalam memilih lokasi hunian, ketersediaan sarana dan aksesibilitas.

Berdasarkan Tabel 3 faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan mewah hampir sama dengan penghuni perumahan menengah dalam memutuskan membeli dan menghuni rumah di Ungaran Barat yaitu masih memikirkan nilai-nilai estetika seperti pemandangan, dan cenderung faktor dari aspek kondisi lingkungan perumahan yang bebas polusi, bebas kebisingan, dan keamanan sedangkan karakteristik rumah yaitu tipe unit rumah. Selain itu juga, penghuni perumahan mewah tidak terlalu terpengaruh oleh kondisi ekonomi, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas dalam memilih lokasi hunian. Namun pada

perumahan mewah masih memikirkan fasilitas sarana rekreasi dan olahraga. Hal ini dikarenakan perumahan mewah seperti The Fountain Residence memiliki fasilitas yang cukup lengkap.

**Tabel 3.** Perolehan Skor Faktor Perumahan Mewah (Analisis, 2016)

Aspek	Faktor	Skor	Nilai Persentase	Peringkat	Kategori
Kondisi Lingkungan Perumahan	Pemandangan	173	96,11%	1	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Polusi	170	94,44%	2	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Kebisingan	172	95,56%	3	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Tipe Unit Rumah	153	85,00%	4	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Keamanan	151	83,89%	5	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Status Kepemilikan Rumah	150	83,33%	6	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Air Bersih	150	83,33%	7	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Listrik	150	83,33%	8	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Desain Rumah	147	81,67%	9	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Cara Pembayaran Rumah	129	71,67%	10	Setuju
Karakteristik Rumah	Harga Rumah	122	67,78%	11	Setuju
Sosial-Ekonomi	Penghasilan	118	65,56%	12	Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Rekreasi & OR	117	65,00%	13	Setuju
Aksesibilitas	Jarak Ke Lokasi Kerja	111	61,67%	14	Setuju
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Kesehatan	103	57,22%	15	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Pendidikan	96	53,33%	16	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke pusat perbelanjaan	85	47,22%	17	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Peribadatan	80	44,44%	18	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Perdagangan	80	44,44%	19	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Pendidikan	70	38,89%	20	Biasa Saja

Berdasarkan Tabel 3 menunjukkan bahwa dari 20 faktor hanya 12 faktor yang memiliki skor nilai yang tinggi yang telah dinilai oleh penghuni sebagai faktor yang mempengaruhi pemilih lokasi hunian. Selain itu, 8 faktor lainnya tidak mempengaruhi penghuni karena nilai biasa saja oleh responden dapat dilihat dari total skor yang diperoleh. Faktor yang memiliki skor tertinggi dan tingkat mempengaruhi adalah faktor bebas kebisingan (479; 95,8%) kemudian diikuti dengan faktor bebas polusi (478; 95,6%) dan pemandangan (477; 95,4%) yang memiliki kategori sangat setuju. Hal tersebut dikarenakan hampir seluruh responden menilai lingkungan perumahan di Ungaran Barat dinilai sangat tenang, sejuk dan masih asri. Faktor tersebut sesuai dengan faktor lingkungan yang di ungkapkan oleh Drabkin (1980) bahwa bebas kebisingan, bebas polusi dan kenyamanan lingkungan mempengaruhi individu atau konsumen dalam memilih lokasi rumah pada perumahan. Mengingat Ungaran Barat yang sebagian besar lahannya berupa lahan hijau seperti sawah, hutan dan perkebunan didukung juga dengan daerahnya yang berada di kaki Gunung Ungaran sehingga dapat terlihat pemandangan berupa Gunung dari perumahan. Kondisi tersebut juga seperti hasil penelitian Salleh dkk (2014) bahwa faktor pemandangan dan ventilasi menjadi faktor utama mempengaruhi pembeli pada perumahan yang berada diperbukitan. Kemudian skor faktor air bersih (448; 89,6%) dan kondisi listrik (434; 86,8%) memiliki kategori setuju hal ini dikarenakan memang kondisi air pada perumahan-perumahan di Ungaran Barat sangat baik, bersih, tidak berbau, tidak berwarna dan selalu lancar mengalir. Begitu juga kondisi listrik juga sangat baik dimana listrik tidak pernah ada jadwal mati listrik sementara dan kapasitas setiap rumah sudah sangat memenuhi. Faktor kondisi listrik dan air bersih tersebut Catanese dan Snyder (1989) mengatakan salah satu yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih rumah tinggal adalah kemudahan memperoleh air dan listrik.

Sementara itu, kategori kondisi lingkungan perumahan pada ketersediaan sarana peribadatan (262; 52,4%) dan sarana rekreasi dan olah raga (280; 56%) dinilai biasa saja kemudian kategori untuk ketersediaan sarana perdagangan (238; 47,6%) dan sarana pendidikan (223; 44,6) dinilai tidak setuju karena tidak semua perumahan memiliki sarana-sarana tersebut sehingga mereka menjangkaunya di luar perumahan. Mereka menilai ada atau tidak keberadaan sarana-sarana tersebut pada perumahan tidak



menjadi pertimbangan mereka dalam memutuskan membeli dan menghuni perumahan. Hal tersebut dikarenakan para penghuni dapat menjangkau di luar perumahan menggunakan kendaraan pribadi. Selain itu juga. Kondisi tersebut sama seperti hasil penelitian Panggabean (2014) bahwa fasilitas-fasilitas seperti tempat olahraga, tempat bermain, dan sarana kesehatan di dalam kompleks perumahan menjadi faktor pertimbangan paling akhir dan tidak terlalu mempengaruhi minat masyarakat.

**Tabel 4.** Keseluruhan Perolehan Skor Faktor (Analisis, 2016)

Aspek	Faktor	Skor	Nilai Presentase	Peringkat	Kategori
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Kebisingan	479	95,80%	1	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Bebas Polusi	478	95,60%	2	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Pemandangan	477	95,40%	3	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Air Bersih	448	89,60%	4	Sangat Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Kondisi Listrik	434	86,80%	5	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Status Kepemilikan Rumah	429	85,80%	6	Sangat Setuju
Karakteristik Rumah	Tipe Unit Rumah	417	83,40%	7	Sangat Setuju
Sosial-Ekonomi	Cara Pembayaran Rumah	399	79,80%	8	Setuju
Kondisi Lingkungan Perumahan	Keamanan	394	78,80%	9	Setuju
Karakteristik Rumah	Harga Rumah	389	77,80%	10	Setuju
Karakteristik Rumah	Desain Rumah	388	77,60%	11	Setuju
Sosial-Ekonomi	Penghasilan	375	75,00%	12	Setuju
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Kesehatan	302	60,40%	13	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Lokasi Kerja	297	59,40%	14	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Rekreasi & OR	280	56,00%	15	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke Sarana Pendidikan	268	53,60%	16	Biasa Saja
Aksesibilitas	Sarana Peribadatan	262	52,40%	17	Biasa Saja
Aksesibilitas	Jarak Ke pusat perbelanjaan	256	51,20%	18	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Perdagangan	238	47,60%	19	Biasa Saja
Kondisi Lingkungan Perumahan	Sarana Pendidikan	223	44,60%	20	Biasa Saja

Aspek sosial-ekonomi dan karakteristik hunian merupakan aspek dengan faktor yang kategorinya setuju. Dari aspek sosial ekonomi faktor yang memiliki skor terbesar adalah status kepemilikan rumah (429;85,8%). Status kepemilikan rumah ini sangat penting karena menyangkut kepemilikan rumah dimasa sekarang hingga masa depan dan memang mereka merasa menilai status kepemilikan rumah sudah jelas diberikan oleh pengembang. Kemudian baru ditempati dengan faktor cara pembayaran rumah (399;79,8%) dan faktor penghasilan (375; 75%), yang berarti cara pembayaran rumah dan penghasilan sesuai dengan penghuni. Selanjutnya, aspek karakteristik rumah skor tertinggi adalah tipe unit rumah (417; 83,4%) mengindikasikan tipe unit memang sesuai yang diinginkan penghuni, kemudian terakhir baru desain rumah (389; 77,8%) dinilai setuju karena desain rumah pada perumahan memang yang penghuni sukai terutama pada perumahan mewah dan menengah, dan yang terakhir kemudian harga rumah (388;77,6%) yang berarti penghuni menilai harga rumah sesuai dengan yang mereka inginkan dan dapat dijangkau mengingat harga rumah di Ungaran Barat sebagian besar memiliki harga 100 hingga 400 juta yang tergolong murah

Selanjutnya, pada aspek aksesibilitas dari keempat faktor yaitu jarak ke pusat perbelanjaan, lokasi kerja, sarana pendidikan dan kesehatan memiliki nilai dibawah 350 dengan kategori biasa saja yang berarti aksesibilitas tidak mempengaruhi penghuni dalam milih lokasi hunian perumahan. Hal ini dikarenakan seperti analisis sebelumnya bahwa jarak menuju tempat aktifitas penghuni harus dijangkau dengan kendaraan pribadi, karena akses menuju angkutan umum sulit, namun sudah tidak menjadi masalah. Jauh atau dekat, diluar kecamatan bahkan di luar Kabupaten Semarang para penghuni sudah tidak memperlmasalahkannya karena hampir seluruh penghuni perumahan di Ungaran Barat menggunakan kendaraan pribadi untuk beraktifitas sehari hari.

Berdasarkan faktor-faktor yang telah dijabarkan sebelumnya yaitu 20 faktor dalam empat aspek akan dilakukan analisis faktor karena kemampuannya dalam mengidentifikasi variabel atau faktor penting yang

menjelaskan faktor yang telah diobservasi. Dari hasil analisis faktor ini akan didapatkan faktor-faktor baru yang merupakan proses pengklasifikasian dan pereduksian berdasarkan kedekatan hubungan antar faktor yang menjadi variabel-variabel diatas. Kedekatan hubungan tersebut didasarkan pada skor jawaban responden dalam menilai segala faktor yang berkaitan dengan pemilihan lokasi hunian perumahan. Berikut adalah hasil analisis faktor menggunakan SPSS.

**Tabel 5.** Hasil Analisis Faktor (Analisis, 2016)

Faktor yang terbentuk	Penamaan Faktor	Faktor yang menjadi Variabel pembentuk Faktor Baru
Faktor 1	Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penghasilan</li> <li>• Cara Pembayaran Rumah</li> <li>• status kepemilikan rumah</li> <li>• Harga rumah (0,828).</li> </ul>
Faktor 2	Faktor Ketersediaan Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana Peribadatan</li> <li>• sarana perdagangan</li> <li>• Sarana Pendidikan</li> <li>• Sarana Rekreasi dan Olahraga</li> </ul>
Faktor 3	Karakteristik Rumah dan Lingkungan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor Desain Rumah</li> <li>• Tipe Unit Rumah</li> <li>• Pemandangan</li> <li>• Keamanan</li> </ul>
Faktor 4	Faktor Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jarak ke lokasi kerja</li> <li>• Jarak ke sarana pendidikan</li> <li>• Jarak ke perbelanjaan</li> </ul>
Faktor 5	Faktor Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebas Polusi</li> <li>• Bebas Kebisingan</li> </ul>
Faktor 6	Faktor Kondisi Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi Air Bersih</li> <li>• Kondisi Listrik</li> </ul>

Dari hasil analisis terdapat faktor baru yang bisa dikatakan sebagai faktor yang dinilai masyarakat di Kecamatan Ungaran Barat dalam menentukan hunian tempat tinggal antara lain Faktor Ekonomi, Faktor Ketersediaan Fasilitas, Faktor Karakteristik Rumah dan Lingkungan Perumahan, Faktor Aksesibilitas , Faktor Kenyamanan dan Faktor Kondisi Prasarana.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan pada penelitian ini, didapatkan bahwa faktor yang menjadi unsur pemilihan lokasi rumah di Ungaran Barat adalah dari aspek kondisi lingkungan perumahan terdiri dari faktor bebas kebisingan, bebas polusi, pemandangan, kondisi air bersih dan kondisi listrik serta keamanan, dari aspek karakteristik rumah terdiri dari faktor status kepemilikan, tipe unit rumah dan desain rumah, sedangkan dan aspek sosial ekonomi terdiri dari faktor status kepemilikan rumah, cara pembayaran dan penghasilan, terakhir aspek karakteristik rumah terdiri dari faktor tipe unit rumah, harga rumah dan desain rumah. Sementara itu aspek ketersediaan sarana umum seperti sarana peribadatan, rekreasi & olahraga, sarana pendidikan dan sarana perdagangan serta aksesibilitas tidak menjadi unsur faktor pemilihan lokasi hunian perumahan. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar penghuni bermobilisasi menggunakan kendaraan pribadi yang berupa motor atau pun mobil selain itu juga karakteristik penghuni yang sebagian besar memiliki penghasilan sedang hingga sangat tinggi serta memiliki pendidikan yang tinggi. Perumahan sederhana cenderung melakukan aktifitas menggunakan kendaraan motor, sedangkan perumahan menengah dan mewah cenderung menggunakan mobil.

Jika dilihat dari penghuni berdasarkan masing-masing jenis perumahan, perumahan sederhana cenderung menilai faktor ekonomi yaitu harga rumah, penghasilan dan cara pembayaran rumah. hal tersebut dikarenakan penghuni perumahan sederhana yang mayoritas berpenghasilan rendah hingga tinggi menyesuaikan penghasilan dengan harga dalam memilih rumah. Berbeda dengan perumahan menengah dan mewah penghuni cenderung menilai faktor kenyamanan, kondisi lingkungan perumahan dan karakteristik rumah seperti faktor kenyamanan seperti, bebas kebisingan dan bebas polusi, kemudian kondisi lingkungan

yang aman, serta desain dan tipe unit rumah. Sehingga bagi penghuni perumahan menengah dan mewah faktor ekonomi sudah tidak terlalu mempengaruhi penghuni karena mayoritas memiliki penghasilan yang sangat tinggi. Dari hasil analisis terdapat faktor baru yang bisa dikatakan sebagai faktor preferensi penghuni dalam menentukan hunian tempat tinggal antara lain Faktor Ekonomi, Faktor Ketersediaan Fasilitas, Faktor Karakteristik Rumah dan Lingkungan Perumahan, Faktor Aksesibilitas, Faktor Kenyamanan dan Faktor Kondisi Prasarana.

## 5. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan artikel ini, penyusun mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam penyusunan laporan tinjauan kritis ini antara lain:

1. Ibu Sri Rahayu, Ssi, MSi selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penyusunan artikel ini hingga selesai.
2. Para responden yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu peneliti dalam mengisi kuesioner untuk keperluan penelitian dalam artikel ini.
3. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan Di Kecamatan Ungaran Barat

## 6. REFERENSI

- Acheampong, R. A., & Anokye, P. A. (2013). Understanding Households ' Residential Location Choice in Kumasi ' s Peri-Urban Settlements and the Implications for Sustainable Urban Growth. *Research on Humanities and Social Sciences*, 3(9), 60–70.
- Budiharjo, E. (1991). *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Catanese, A. J., & Snyder, J. C. (1989). *Perencanaan Kota* (Edisi Kedu). Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Kalesaran, R. C. E. (2013). Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perumahan Di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3), 170–184.
- Kestens, Y., M, T., & F, D. R. (2004). Why Families Move and What They Choose: An Analysis of Single-Family Property Buyers. In *Land Use, Accessibility And Household Profiles: Their Effects On Residential Choice And House Values* (pp. 45–86). Quebec: Faculté D'architecture, D'aménagement Et Des Arts Visuels Université Laval.
- Panggabean, S. M. (2014). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal Pada Kompleks Perumahan (Studi Kasus Kompleks Perumahan Di Kecamatan Medan Johor, Medan, Indonesia)*. Universitas Sumatera Utara.
- Paruntung, M. (2004). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan perumnas IV Padang Bulan Kota Jaya Pura*. Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Pudjiwidyastuti, A., Setijanti, P., & S, H. R. (2016). Residential Attributes for Housing Preferences on Suburban Area. *International Journal of Engineering Research & Technology (IJERT)*, 5(01), 477–484.
- Salleh, N. A., Abd, S., Akhtar, S., & Abdul, Y. (2015). Influencing Factors of Property Buyer in Hillside Residential Development. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 170, 586–595.
- Santoso, S. (2010). *Statistik Multivariat*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Sew, G. S., & Chin, T. Y. (2000). Hill-Site Development – Planning , Design , Construction and Maintenance Considerations. In *IEM Seminar on Geotechnical Engineering* (pp. 1–12).
- Siregar, S. (2012). *Statistik Deskriptif untuk Penelitian: Dilengkapi Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suparno, S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Suryanto, Faraby, J. Al, & Utama, I. A. W. (2015). Pilihan lokasi perumahan di pinggiran Kota Yogyakarta. In *Annual Engineering Seminar*.
- Sutianingsih. (2010). KEPUTUSAN KONSUMEN DALAM MEMBELI PERUMAHAN Sutianingsih Dosen Tetap STIE Atma Bhakti Surakarta. *Riset Manajemen Dan Akuntansi*, 1(November), 93–107.
- Żróbek, S., Żróbek-sokolnik, A., Trojanek, M., & Trojanek, R. (2015). The influence of environmental factors on property buyers ' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*, 8(3), 164–174.