

ARTIKEL RISETURL artikel <http://jurnal.ft.umi.ac.id/index.php/losari/article/view/1101022604>**Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan
di Kelurahan Antang Kota Makassar****A.Dhita Maulya Pratiwi¹, Nurul Istiqamah Ulil Albab², Andi Asmuliany³**^{1,2,3}Teknik Perencanaan wilayah dan kota, Fakultas Sain Dan Teknologi,
Universitas Islam Negeri alauddin MakassarEmail Penulis Korespondensi (^K): dhitamaulya@gmail.comdhitamaulya@gmail.com¹, nurul.istiqamah@uin-alauddin.ac.id², andi.asmuliayani@uin-alauddin.ac.id³

(089519537316)

Abstrak

Antang Village, as part of Panakkukang District in Makassar City, is experiencing rapid development in the residential sector. This study aims to analyze the main factors that influence people's preferences in choosing housing locations in the region. The methods used include qualitative and quantitative analysis based on field data, literature studies, and document studies related to spatial planning and settlement development. The results of the study show that accessibility factors to the city center and public facilities, the availability of basic infrastructure (roads, drainage, electricity, and clean water), environmental security, affordable land prices, and land ownership certification are the main considerations of the community. In addition, the existence of planned housing such as Bukit Baruga also shapes the pattern of people's preferences for organized and exclusive housing. This study concludes that the preferences of the people in Antang Village are not only based on economic aspects, but also on social, environmental, and comfortable life aspects. These findings are expected to be input for developers and local governments in designing spatial policies and sustainable settlement development.

Keywords: *Housing; Location; Access; Residence; Settlements***PUBLISHED BY :**

Engineering Faculty

Universitas Muslim Indonesia

Address :

Jl. Urip Sumoharjo Km. 5 (Kampus II UMI)

Makassar, Sulawesi Selatan.

Email :losari.arsitekturjurnal@umi.ac.id**Phone :** +62 81342502866**Article history :***Received 25 Januari 2026**Received in revised form 30 Januari 2026**Accepted 18 Februari 2026**Available online 28 Februari 2026*

Abstrak

Kelurahan Antang sebagai bagian dari Kecamatan Panakkukang di Kota Makassar mengalami perkembangan pesat di sektor perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor utama yang mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di wilayah tersebut. Metode yang digunakan meliputi analisis kualitatif dan kuantitatif berdasarkan data lapangan, studi literatur, dan studi dokumen terkait perencanaan tata ruang dan pengembangan permukiman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas ke pusat kota dan fasilitas umum, ketersediaan infrastruktur dasar (jalan, drainase, listrik, dan air bersih), keamanan lingkungan, harga lahan yang terjangkau, dan sertifikasi kepemilikan lahan menjadi pertimbangan utama masyarakat. Selain itu, keberadaan perumahan terencana seperti Bukit Baruga juga membentuk pola preferensi masyarakat terhadap hunian yang terorganisir dan eksklusif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa preferensi masyarakat di Desa Antang tidak hanya berdasarkan aspek ekonomi, tetapi juga aspek sosial, lingkungan, dan kehidupan yang nyaman. Temuan ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pengembang dan pemerintah daerah dalam merancang kebijakan tata ruang dan pembangunan permukiman berkelanjutan.

Kata kunci: Perumahan; lokasi; Akses; tempat tinggal; Permukiman

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kelurahan Antang terletak Kawasan pinggiran maupun perbatasan kota yang masih didominasi oleh kegiatan pertanian akan selalu menjadi lokasi perembetan pemanfaatan lahan akibat berkurangnya lahan di pusat kota. Menurut Lee (1979) dalam Yunus (2005), menjelaskan bahwa terdapat enam faktor yang mempunyai pengaruh kuat terhadap proses sentrifugal pembangunan tata ruang sekaligus mencerminkan perbedaan intensitas pembangunan tata ruang di kawasan pinggiran kota. Keenam unsur tersebut adalah aksesibilitas, unsur pelayanan publik, karakteristik properti, karakteristik pemilik properti, ada tidaknya peraturan yang mengatur penggunaan lahan, dan inisiatif pengembang. Keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah memaksa pengembang mencari lahan yang luas dan terjangkau untuk ditinggali (Usman, 2019).

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Kelurahan Antang sebagai wilayah strategis untuk pembangunan hunian. Ada dua alasan utama yang mempengaruhi tingginya permintaan di Kota Makassar, yaitu posisinya sebagai salah satu pusat kota dengan fasilitas komersial dan publik yang lengkap, serta terletak di dalam atau dekat dengan pengembangan proyek properti yang dilakukan sejumlah pengembang terkemuka. Ketersediaan lahan yang luas dan harga yang kompetitif membuat kawasan ini memiliki potensi besar untuk dikembangkan. Hal ini sejalan dengan

meningkatnya permintaan pasar akan perumahan yang terjangkau di kawasan peri urban Kota Makassar (Wilham,2021).

Dalam waktu dekat ini, Kelurahan Antang mengalami perkembangan yang signifikan dari segi infrastruktur. Akses yang lebih baik ke pusat Kota Makassar dan daerah sekitarnya menjadi salah satu faktor yang mendukung keputusan masyarakat untuk memilih Kelurahan Antang sebagai tempat bermukim. Kota Makassar mengalami perkembangan dan pembangunan yang sangat cepat, perubahan tersebut dipengaruhi faktor tingginya laju pertumbuhan penduduk dan faktor kegiatan fungsional yang berkembang di masyarakat. Perubahan penggunaan lahan terjadi dalam kurun waktu 30 tahun dari pada tahun 1990, 2000, dan 2010 mengalami perubahan yang cukup signifikan. Perubahan lahan terbesar terjadi pada lahan ladang dan sawah menjadi lahan terbangun (Sukamara, 2020).

Selain faktor harga tanah dan infrastruktur, masyarakat juga mempertimbangkan aspek keamanan, khususnya terkait risiko bencana alam. Wilayah Kelurahan Antang, meskipun berada di kawasan peri urban, dikenal relatif aman dari risiko bencana seperti banjir. Kondisi geografis ini menjadi salah satu alasan kuat bagi masyarakat dalam memilih lokasi permukiman yang lebih aman, terutama bagi keluarga yang ingin membangun tempat tinggal jangka panjang. Keamanan dari bencana alam juga berhubungan dengan kualitas lingkungan di wilayah tersebut (Arifin et al., 2021).

Para pengembang perumahan juga memandang Kelurahan Antang sebagai wilayah strategis untuk pembangunan hunian. Ketersediaan lahan yang luas dan harga yang kompetitif membuat kawasan ini memiliki potensi besar untuk dikembangkan. Hal ini sejalan dengan meningkatnya permintaan pasar akan perumahan yang terjangkau di kawasan peri urban Kota Makassar. Dalam satu dekade terakhir, banyak perumahan baru bermunculan di Kelurahan Antang, mulai dari perumahan sederhana hingga kompleks perumahan dengan fasilitas modern.

Perencanaan pengembangan permukiman Dari perspektif masyarakat, preferensi dalam memilih lokasi perumahan juga berkaitan dengan kemudahan akses terhadap fasilitas pendidikan dan kesehatan. Kelurahan Antang, dengan perkembangannya yang pesat, telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum yang memadai, seperti sekolah, klinik, dan rumah sakit. Hal ini menjadi salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh keluarga muda yang ingin tinggal di wilayah tersebut, mengingat pentingnya aksesibilitas terhadap layanan dasar (Nurprasetyarani, 2021).

Dengan demikian, faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kelurahan Antang mencakup aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan. Para pengembang perumahan dan pemerintah daerah perlu berkolaborasi dalam memastikan bahwa pembangunan di kawasan ini tetap sesuai dengan kebutuhan masyarakat, menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan kelestarian lingkungan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Preferensi Masyarakat dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kelurahan Antang.

B. Tinjauan Pustaka

Perumahan adalah sekumpulan rumah yang membentuk suatu lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana pendukung. Tujuan utama dari pembangunan perumahan adalah untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Perumahan di kawasan peri urban seperti Kelurahan Antang memiliki karakteristik tersendiri. Biasanya, perumahan di kawasan ini menawarkan harga yang lebih terjangkau dengan lahan yang lebih luas dibandingkan dengan perumahan di pusat kota. Salah satu kelebihan dari perumahan di kawasan peri urban adalah suasana lingkungan yang lebih tenang dan asri, yang menjadikannya pilihan ideal bagi mereka yang ingin menghindari kebisingan perkotaan (Nurchahyo, 2022)

Masyarakat kota adalah kumpulan individu yang hidup bersama dalam satu wilayah perkotaan dan berinteraksi secara dinamis. Kehidupan di kota mencakup berbagai interaksi sosial, ekonomi, dan budaya yang sangat dipengaruhi oleh tingginya mobilitas penduduk dan pertumbuhan ekonomi. Menurut data BPS, kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta dan Makassar mengalami urbanisasi yang pesat, yang meningkatkan kompleksitas interaksi antarwarga. Interaksi ini membentuk struktur sosial yang lebih kompleks, dengan berbagai kelompok masyarakat yang dikelompokkan berdasarkan status sosial, profesi, latar belakang pendidikan, dan gaya hidup. Dalam konteks perkotaan, masyarakat memiliki peran penting dalam menentukan arah perkembangan wilayah, terutama dalam hal permukiman dan tata ruang kota (Ridwan, 2022).

Preferensi mempunyai makna pilihan atau memilih. Preferensi merupakan suatu sifat atau keinginan untuk memilih. Berdasarkan an *English-Indonesian Dictionary* yang disusun oleh John M. Echols dan Hasan Shadily, preferensi (*preference*) merupakan kata benda (*noun*) yang berasal dari kata sifat (*adjective*) prefer (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu objek yang lebih mereka sukai dibanding dengan objek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian objektifnya. Preferensi merupakan kecenderungan/prioritas yang menjadi pilihan dan lebih disenangi. Dikaitkan dengan persepsi, preferensi merupakan sikap atas pilihan terhadap suatu stimulus yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal. Sedangkan persepsi merupakan proses pemahaman terhadap stimulus (Bentarti et al., 2021).

Menurut Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, tujuan perencanaan perumahan adalah memenuhi berbagai aspek kebutuhan masyarakat. Undang-undang ini menegaskan bahwa setiap warga negara berhak atas tempat tinggal yang layak dan nyaman. Berdasarkan data BPS (2023), hingga saat ini masih terdapat kekurangan backlog perumahan di Indonesia sekitar 7,6 juta unit, sehingga perencanaan perumahan harus diarahkan untuk menutup gap tersebut. Perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia diakui secara resmi oleh undang-undang, menunjukkan pentingnya ketersediaan rumah dalam meningkatkan kesejahteraan sosial. Perumahan bukan hanya tempat tinggal, melainkan juga fondasi bagi stabilitas ekonomi dan sosial bagi Masyarakat (Turere, 2021).

Teori pemilihan lokasi perumahan berkembang dari studi-studi dalam bidang ekonomi, perencanaan wilayah, dan kajian sosial (Setiawan, 2024). Kajian lokasi perumahan seringkali didasarkan pada prinsip-prinsip keseimbangan antara biaya dan manfaat. Penelitian menunjukkan bahwa rumah tangga cenderung memilih lokasi yang mendekatkan mereka dengan pusat aktivitas ekonomi sambil tetap memperhitungkan biaya perumahan yang terjangkau (Fauzan, 2023). Salah satu teori yang paling berpengaruh adalah teori lokasi dari bidikan ekonomi klasik yang mengemukakan bahwa pilihan rumah tangga dalam menentukan lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh pendapatan, harga tanah, dan biaya transportasi (Milka, 2024).

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian



Gambar 1. Peta administrasi Kelurahan Antang



Gambar 2. Peta ruang lingkup wilayah Kelurahan Antang

Penelitian ini akan dilakukan di Kelurahan Antang Kota Makassar dalam waktu enam bulan. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan relevansi kawasan peri urban dalam konteks studi tentang perumahan. Kelurahan Antang dipilih karena merupakan area yang sedang mengalami perubahan signifikan dalam hal perkembangan perumahan dan memiliki karakteristik yang relevan untuk studi ini. Kelurahan Antang memiliki luas sekitar $\pm 1,68 \text{ km}^2$. Secara astronomis, kelurahan ini

berada pada titik koordinat 5°09'37.59" LS dan 119°28'38.75" BT. Kelurahan Antang memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Batua.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Bangkala.
3. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Batua dan Kelurahan Borong.
4. Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Bitowa.

B. Populasi Dan Sampel

Populasi Dalam penelitian ini adalah jumlah jiwa yang menghuni perumahan yang masuk di Kelurahan antang sejumlah 2.701 jiwa KK. Sedangkan Penarikan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *sloving Sampling* (Firmansyah & Dede, 2022)..

Untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini maka rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N (e)^2}$$

Keterangan:

n : Jumlah

N : Jumlah Populasi

e : Toleransi derajat ketidak telitian karena kesalahan sampel yang nilainya 7%

Dalam hal ini jumlah Populasi (n) sebanyak 2701 KK, presisi derajat kelonggaran ditetapkan 7% dengan Tingkat kepercayaan 93% maka jumlah sampelnya menggunakan rumus *sloving* yaitu (Septiani et al., 2020):

$$n = \frac{2.701}{1 + 2.701(0.07)^2}$$

$$n = \frac{2.701}{1 + 2.701 (0.0049)}$$

$$n = \frac{2.701}{1 + 13,2349}$$

$$n = \frac{2.701}{14,2349}$$

$$n = 189,74$$

$$n = 190 \text{ sampel}$$

Dengan nilai kritis sebesar 7% maka jumlah ukuran sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 190 sampel.

C. Jenis Dan Sumber Data

a. Data primer

Data primer diperoleh langsung dari responden melalui survei dan wawancara seperti Survei dilakukan kepada masyarakat di Kelurahan Antang, khususnya mereka yang tinggal di perumahan, untuk memahami preferensi mereka dalam memilih lokasi perumahan.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dari berbagai sumber dokumen dan publikasi yang relevan, seperti data statistik kependudukan, peta tata ruang, dan kebijakan pembangunan Kota Makassar.

D. Variabel Penelitian

Variabel penelitian dalam penelitian ini terdiri dari variabel independen, dependen, dan moderating. Berikut tabel variabel penelitian beserta indikatornya:

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Harga Hunian	1. Harga rumah 2. Harga lahan
Akseibilitas	1. Kemudahan transportasi 2. Jarak dan waktu menuju sarana pendukung kegiatan perumahan
Fasilitas Umum	1. Ketersediaan jaringan prasarana pendukung kegiatan perumahan 2. Sebaran dan kelengkapan sarana pendukung kegiatan perumahan
Kenyamanan dan kualitas lingkungan	1. Kondisi fisik dan kualitas udara 2. Kondisi kebisingan
Pendapatan	1. Tingkat pendapatan/penghasilan 2. Ketersediaan peluang kerja

E. Metode Analisis Data

a. Analisis Skoring / Pembobotan

Skoring yang dilakukan terhadap jawaban yang diperoleh dari responden terhadap item pertanyaan dalam kuisioner menggunakan Skala Likert yaitu skala untuk mengukur sikap, pendapat masyarakat/penghuni terhadap faktor yang mempengaruhi dalam penentuan lokasi perumahan yang mereka inginkan berdasarkan persepsi penghuni /masyarakat yang tinggal pada perumahan yang ada di wilayah studi.

Untuk pertanyaan mengenai preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan diberikan skoring atau bobot yang mempunyai gradasi yaitu “sangat berpengaruh”, “Berpengaruh”, “Cukup Berpengaruh”, “Kurang Berpengaruh”, “Tidak berpengaruh” dengan interval bobot 5 sampai 1, berdasarkan teori Weighted Sum Model / Simple Additive Weighting (SAW) merupakan salah satu metode dalam Multi Criteria Decision Making

(MCDM) yang digunakan untuk menentukan alternatif terbaik berdasarkan sejumlah kriteria yang telah diberi bobot kepentingan. Metode ini bekerja dengan cara menjumlahkan nilai kinerja setiap alternatif pada masing-masing kriteria yang telah dikalikan dengan bobotnya. Alternatif dengan nilai total tertinggi dianggap sebagai alternatif yang paling optimal. Menurut Fishburn (1967), metode penjumlahan terbobot didasarkan pada asumsi bahwa kontribusi setiap kriteria terhadap nilai akhir bersifat additive, sehingga total nilai utilitas dapat diperoleh melalui penjumlahan nilai masing-masing kriteria (Kurniawan, 2024). sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel 2. Skoring Terhadap Hasil Kuisisioner (variabel preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan)

Variabel	Kriteria Jawaban	Bobot/Skor
Harga Hunian	Sangat berpengaruh	5
Aksebilitas	Berpengaruh	4
Fasilitas Umum	Cukup berpengaruh	3
Kenyamanan dan kualitas lingkungan	Kurang berpengaruh	2
Pendapatan	Tidak berpengaruh	1

Sumber: *Fishburn, P. C. (1967).*

Tabel 3. Rumus Skoring

No item	Jumlah item	Skor	Frekuensi	Jumlah Skor Rata-Rata	Persentase
		Sangat berpengaruh	F5	5×F5	Jumlah Skor (5): Jumlah Skor × 100
		Berpengaruh	F4	4×F4	Jumlah Skor (4): Jumlah Skor × 100
		Cukup berpengaruh	F3	3×F3	Jumlah Skor (3): Jumlah Skor × 100
		Kurang berpengaruh	F2	2×F2	Jumlah Skor (2): Jumlah Skor × 100
		Tidak berpengaruh	F1	1×F1	Jumlah Skor (1): Jumlah Skor × 100
Jumlah		Jumlah F		Jumlah skor	Jumlah Persentase

Skor maksimal $5 \times \text{jumlah responden} \times \text{jumlah item}$
 Rata-rata $\text{Jumlah skor} : \text{jumlah F} \times 100$
 Persentase rata-rata $\text{Jumlah Skor} : \text{skor maks} \times 100$

Sumber: *Fishburn, P. C. (1967).*

Tabel 3 menunjukkan rumus skoring yang digunakan dalam perhitungan pada penelitian ini. Pengkategorian skor indeks rata-rata dapat ditinjau pada Tabel 5, sedangkan Pengkategorian skor persentase rata-rata dapat ditinjau pada Tabel 6 berikut.

Tabel 4. Kategori Interval Skor Indeks Rata-Rata

Kategori	Interval Skor Indeks Rata-rata
Sangat berpengaruh	4 < skor ≤ 5

Berpengaruh	3	<skor≤	4
Cukup berpengaruh	2	<skor≤	3
Kurang berpengaruh	1	<skor≤	2
Tidak berpengaruh	0	<skor≤	1

Sumber: *Fishburn, P. C. (1967).*

Tabel 5. Kategori Interval Skor Indeks Rata-Rata

Kategori	Interval Skor Indeks presentase		
Sangat berpengaruh	80%	<skor≤	100%
Berpengaruh	60%	<skor≤	80%
Cukup berpengaruh	40%	<skor≤	60%
Kurang berpengaruh	20%	<skor≤	40%
Tidak berpengaruh	0%	<skor≤	20%

Sumber: *Fishburn, P. C. (1967).*

b. Uji Validitas

Untuk mendukung analisis dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas. Uji validitas dalam penelitian ini digunakan untuk menguji kevalidan kuesioner. Validasi menunjukkan sejauhmana ketepatan dan kecermatan suatu alat ukur dalam melakukan fungsi alat ukurnya. Uji validitas digunakan untuk mengetahui valid atau tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu mengungkapkan suatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Jika hasil menunjukkan nilai yang signifikan maka masing-masing indikator pertanyaan adalah valid.

c. Uji Reabilitas

Suatu kuesioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten. Adapun cara yang digunakan untuk menguji reliabilitas kuesioner dalam penelitian ini adalah mengukur reliabilitas dengan uji statistik Cronbach Alpha . Untuk mengetahui kuesioner tersebut sudah reliable akan dilakukan pengujian reliabilitas kuesioner dengan kriteria penilaian uji reliabilitas adalah:

- a. Apabila hasil koefisien Alpha lebih besar dari taraf signifikansi 60% atau 0,6 maka kuesioner tersebut reliable
- b. Apabila hasil koefisien Alpha lebih kecil dari taraf signifikansi 60% atau 0,6 maka kuesioner tersebut tidak reliable

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan

a. Pengujian Kuesioner

Pengujian kuesioner untuk responden menggunakan sampel yang berjumlah 100 responden menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Hasil pengujian kuesioner adalah sebagai berikut.

b. Uji Validitas

Hasil pengujian validitas dilakukan dengan menghitung korelasi antar masing-masing skor item pertanyaan dari tiap variabel dengan total skor variabel tersebut. Jika skor item tersebut berkorelasi positif dengan skor total item dan lebih tinggi dari korelasi antar item menunjukkan bahwa kevalidatan instrument tersebut. Dalam Penelitian ini nilai df dapat dihitung sebagai berikut $df = n-2$ atau $190-2=188$ dengan tingkat signifikansi sebesar 0,05 maka di dapat r tabel sebesar 0,1424. Hasil pengujian validitas dapat dilihat pada tabel 12.

Tabel 6. Hasil Pengujian Validitas

Variabel	Q	r hitung	r tabel	Ket
Harga Hunian	1	0.543508	0,1424	Valid
	2	0.329219		
Akseibilitas	3	0.553731	0,1424	Valid
	4	0.505825		
Fasilitas Umum	5	0.436432	0,1424	Valid
	6	0.494216		
Kenyamanan dan kualitas lingkungan	7	0.512011	0,1424	Valid
	8	0.235614		
Pendapatan	9	0.498584	0,1424	Valid
	10	0.514397		

Sumber: Hasil olah data 2025

Dari Tabel 5 dapat dilihat bahwa hasil dari uji validitas tiap item pertanyaan memiliki nilai r hitung $>$ r tabel, yang berarti seluruh item pertanyaan dari tiap variabel dikatakan sudah valid.

c. Uji Reabilitas

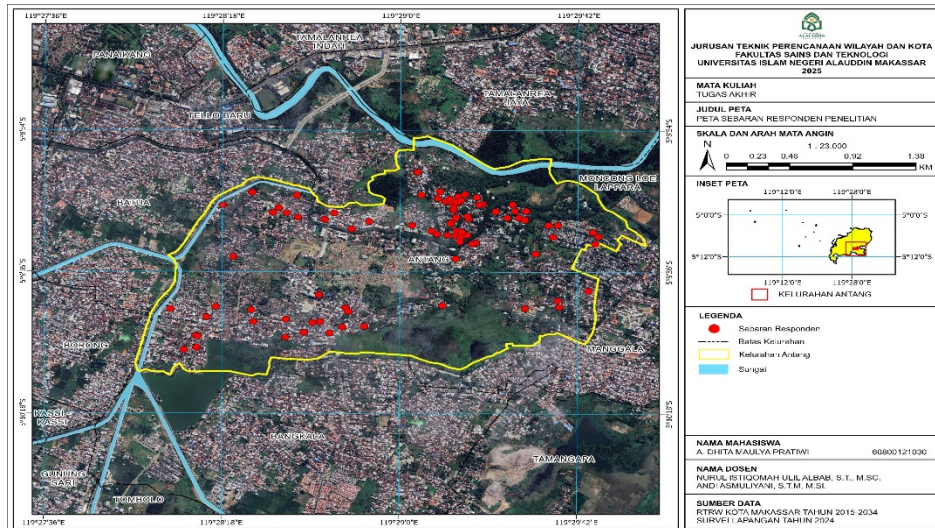
Uji realibilitas digunakan untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu dengan menggunakan uji statistic Cronbach Alpha (α). Suatu variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai koefisien Alpha lebih besar dari taraf signifikansi 0,60. Hasil uji reliabilitas dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel

Tabel 7. Hasil Uji Reliabilitas

Cronbach's Alpha	Koefisien minimal Cronbach's Alpha	N	Keterangan
1.109	0.60	10	Realibel

Sumber: Hasil olah data 2025

Dari Tabel 6, dapat diketahui hasil dari uji reliabilitas pada 10 item pertanyaan (N). Lalu pada uji reliabilitas ini nilai *cronbach's alpha* pada 10 item yaitu 1.109, hal ini berarti instrumen yang diuji dapat dikatakan reliabel karna nilai *cronbach's alpha* $>$ 0,60



Gambar 3. Peta sebaran reponden penelitian Kelurahan Antang

1) Harga Hunian

Pada Tabel 8 dapat dilihat bahwa pada variabel harga hunian, responden yang memilih sangat berpengaruh sebanyak 11.57%, berpengaruh sebanyak 38.27%, cukup berpengaruh sebanyak 44.90%, kurang berpengaruh 5.24% dan tidak berpengaruh sebanyak 0% sehingga, didapatkan rata-rata persentase sebesar 68.93% dan masuk kategori/kriteria Berpengaruh.

Tabel 8. Perhitungan Skor Variabel Harga Hunian

No item	Jumlah item	skor	F	Jumlah skor rata-rata	persentase
1 dan 2	2	SB (5)	30	150	11.57%
		B (4)	124	496	38.27%
		CB (3)	194	582	44.90%
		KB (2)	34	68	5.24%
		TB (1)	0	0	0%
Jumlah			380	1.296	100%
Skor maksimal				1.880	
Rata-rata				341	
Persentase rata-rata				68.93%	
Kriteria/kategori				Berpengaruh	

Sumber: hasil olah data 2025

2) Kemudahan Dalam Aksesibilitas

Pada Tabel 9 dapat dilihat bahwa pada variabel kemudahan dalam aksesibilitas, responden yang memilih sangat berpengaruh sebanyak 11.47%, berpengaruh sebanyak 56%, cukup berpengaruh sebanyak 19.96%, kurang berpengaruh 12.54% dan tidak berpengaruh sebanyak 0% sehingga didapatkan rata-rata persentase sebesar 69.52% dan masuk kategori/kriteria berpengaruh.

Tabel 9. Perhitungan Skor Variabel aksesibilitas

No item	Jumlah item	skor	F	Jumlah skor rata-rata	persentase
1 dan 2	2	SB (5)	30	150	11.47%
		B (4)	183	732	56%
		CB (3)	87	261	19.96%

	KB (2)	80	164	12.54%
	TB (1)	0	0	0%
Jumlah		380	1.307	100%
Skor maksimal			1.880	
Rata-rata			343	
Persentase rata-rata			69.52%	
Kriteria/kategori			Berpengaruh	

Sumber: *hasil olah data 2025*

3) Ketersediaan Pelayanan Fasilitas Umum

Pada Tabel 10 dapat dilihat bahwa pada variabel ketersediaan pelayanan fasilitas umum, responden yang memilih sangat berpengaruh sebanyak 25.45%, berpengaruh sebanyak 17.50%, cukup berpengaruh sebanyak 46.53%, kurang berpengaruh 10.50% dan tidak berpengaruh sebanyak 0% sehingga didapatkan rata-rata persentase sebesar 66.86% dan masuk kategori/kriteria berpengaruh.

Tabel 10. Perhitungan Skor Variabel Fasilitas Umum

No item	Jumlah item	skor	F	Jumlah skor rata-rata	Persentase
1 dan 2	2	SB (5)	64	320	14.85%
		B (4)	55	220	21.78%
		CB (3)	195	585	54.45%
		KB (2)	66	132	10.50%
		TB (1)	0	0	0%
Jumlah			380	1.257	100%
Skor maksimal				1.880	
Rata-rata				330	
Persentase rata-rata				66.86%	
Kriteria/kategori				Berpengaruh	

Sumber: *hasil olah data 2025*

4) Kenyamanan dan Kualitas Lingkungan

Pada Tabel 11 dapat dilihat pada variabel kenyamanan dan kualitas lingkungan, responden yang memilih sangat berpengaruh sebanyak 29.18%, berpengaruh sebanyak 37.63%, cukup berpengaruh sebanyak 24.10%, kurang berpengaruh 9.06% dan tidak berpengaruh sebanyak 0% sehingga didapatkan rata-rata persentase sebesar 77.44% dan masuk kategori/kriteria berpengaruh.

Tabel 11. Perhitungan Skor Variabel Kenyamanan dan Kualitas Lingkungan

No item	Jumlah item	skor	F	Jumlah skor rata-rata	persentase
7 dan 8	2	SB (5)	85	425	29.18%
		B (4)	137	548	37.63%
		CB (3)	117	351	24.10%
		KB (2)	66	132	9.06%
		TB (1)	0	0	0%
Jumlah			380	1.456	100%
Skor maksimal				1.880	
Rata-rata				383	
Persentase rata-rata				77.44%	

Kriteria/kategori	Berpengaruh
-------------------	-------------

Sumber: *hasil olah data 2025*

5) Kondisi Ekonomi

Pada Tabel 12 dapat dilihat bahwa pada variabel pendapatan ekonomi, responden yang memilih sangat berpengaruh sebanyak 12.14%, berpengaruh sebanyak 22.67%, cukup berpengaruh sebanyak 59.51%, kurang berpengaruh 5.6% dan tidak berpengaruh sebanyak 0% sehingga didapatkan rata-rata persentase sebesar 65.69% dan masuk kategori/kriteria berpengaruh.

Tabel 12. Perhitungan Skor Variabel Pendapatan

No item	Jumlah item	skor	F	Jumlah skor rata-rata	persentase
9 dan 10	2	SB (5)	30	150	12.14%
		B (4)	70	280	22.67%
		CB (3)	245	735	59.51%
		KB (2)	35	70	5.6%
		TB (1)	0	0	0%
Jumlah			380	1.235	100%
Skor maksimal				1.880	
Rata-rata				325	
Persentase rata-rata				65.69%	
Kriteria/kategori				Berpengaruh	

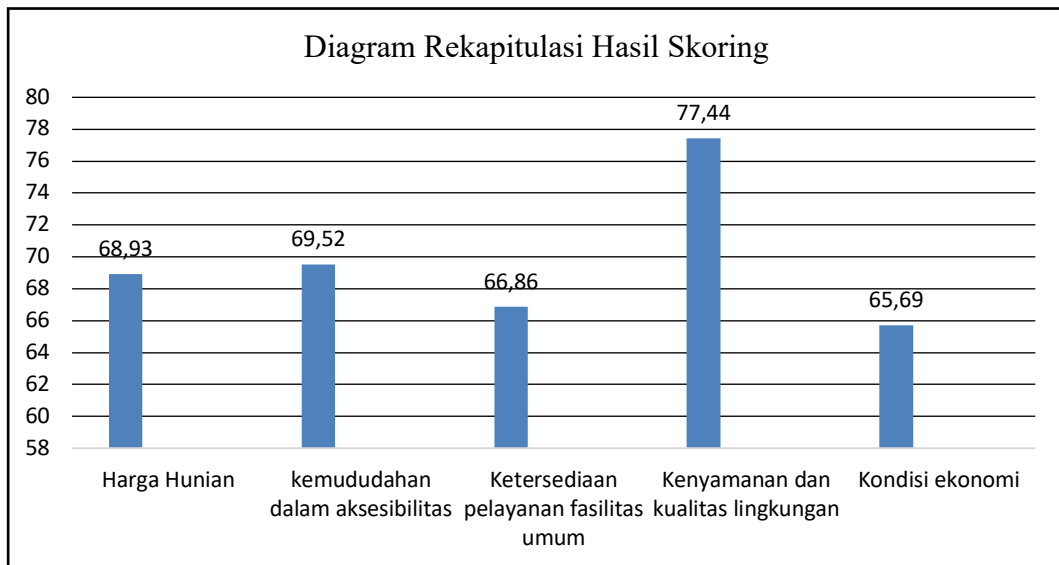
Sumber: *hasil olah data 2025*

Tabel 19. Rekapitulasi Hasil Skoring

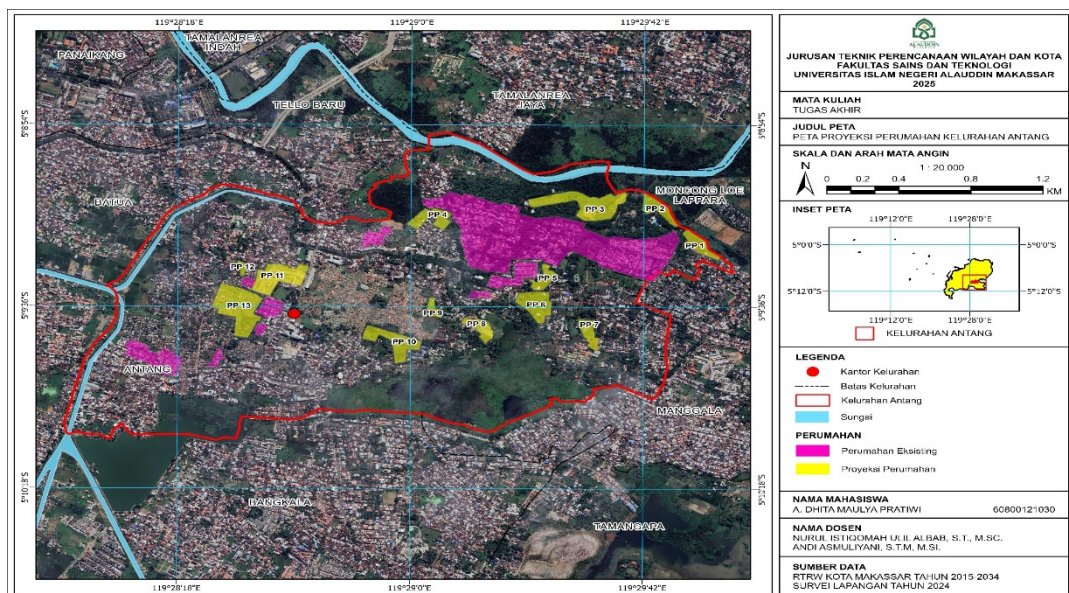
Aspek	Rata-rata	Persentase rata-rata	kriteria
Harga hunian	341	68.93%	Berpengaruh
Kemudahan dalam aksesibilitas	343	69.52%	Berpengaruh
Ketersediaan pelayanan Fasilitas umum	330	66.86%	Berpengaruh
Kenyamanan dan kualitas lingkungan	383	77.44%	Berpengaruh
Kondisi Ekonomi	325	65.69%	Berpengaruh

Sumber: *hasil olah data 2025*

Dari hasil perhitungan skoring di atas, didapatkan hasil rata-rata dan persentase rata-rata tiap variabel yang menjadi aspek dalam pemilihan tempat tinggal menurut masyarakat di kelurahan antang. Hasil rata-rata dan persentase rata-rata tersebut dapat dilihat pada Tabel 19. Diketahui bahwa Harga Hunian menjadi prioritas urutan pertama dengan hasil perhitungan rata-rata paling tinggi sebesar 68.93 %. Urutan kedua adalah dengan hasil perhitungan rata-rata 69.52%, adalah kemudahan dalam aksesibilitas diikuti kenyamanan dan kualitas lingkungan dengan hasil perhitungan rata-rata 66.86%, kemudian kondisi ekonomi dengan hasil perhitungan rata-rata 77.44%, dan ketersediaan pelayanan fasilitas umum perhitungan rata-rata sebesar 65.69%. Urutan tersebut dapat dilihat pada diagram rekapitulasi hasil skoring yang terdapat pada Gambar 3.



Gambar 3. Diagram Rekapitulasi Hasil Skoring Persentase Variabel Penelitian



Gambar 4. Peta Proyeksi Perumahan Kelurahan Antang

6) Proyeksi Perumahan Kelurahan Antang

Proyeksi perkembangan perumahan di Kelurahan Antang menunjukkan kecenderungan meningkatnya kebutuhan hunian seiring pertumbuhan penduduk, perubahan penggunaan lahan, dan meningkatnya daya tarik wilayah sebagai kawasan permukiman. Dalam beberapa tahun ke depan, penambahan jumlah rumah diprediksi akan terus naik akibat ekspansi fisik kota Makassar ke arah timur serta meningkatnya pembangunan perumahan berskala kecil hingga menengah oleh pengembang lokal. Ketersediaan lahan yang masih relatif luas membuat Antang menjadi lokasi strategis untuk pembangunan perumahan tipe menengah, meskipun terjadi peningkatan harga lahan secara bertahap. Selain itu, tren permintaan hunian dipengaruhi oleh aksesibilitas wilayah yang

semakin baik, terutama dengan peningkatan jaringan jalan lingkungan dan kedekatan dengan pusat aktivitas di Kecamatan Manggala.

Tabel 20. Luas Lahan Proyeksi Perumahan

Proyeksi Perumahan	Luas Lahan (Ha)
P1	1.83
P2	4.36
P3	0.84
P4	1.53
P5	5.85
P6	1.89
P7	3.35
P8	0.46
P9	6.30
P10	1.51
P11	2.15
P12	3.03

Sumber: *hasil olah data 2025*

Berikut proyeksi perumahan kelurahan antang:

- a. PP 1, 2 dan 3: Berdasarkan hasil analisis, dapat diidentifikasi bahwa preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan dipengaruhi oleh faktor kenyamanan dan kualitas lingkungan serta ketersediaan pelayanan fasilitas umum yang terdapat pada tabel 9 dan tabel 10. Dengan luas kawasan P1 seluas 1.83 Ha, P2 seluas 4.63 Ha dan P3 seluas 0.84 Ha. Untuk faktor ketersediaan pelayanan fasilitas umum, taraf yang paling berpengaruh yakni kedekatan perumahan dengan beberapa sarana dan fasilitas umum. Dan untuk faktor kenyamanan dan kualitas lingkungan, yang paling berpengaruh yakni kebersihan. Kelurahan Antang memiliki sistem pengumpulan sampah rumah tangga yang teratur dan kondisi lingkungan perumahan yang bersih
- b. PP 4,11,12 dan 13 : Berdasarkan hasil analisis, dapat diidentifikasi bahwa preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan dipengaruhi oleh faktor kemudahan dalam aksesibilitas dan Ketersediaan pelayanan Fasilitas umum yang terdapat pada tabel 8 dan tabel 9. Dengan luas kawasan P4 seluas 1.53 Ha, P11 seluas 2.15 Ha, P12 3.03seluas Ha dan P13 seluas 1.36 Ha. Untuk faktor kemudahan dalam aksesibilitas, ketersediaan transportasi menjadi taraf yang dipertimbangkan karena ketersediaan moda transportasi cukup mudah diakses. Dan untuk faktor ketersediaan pelayanan fasilitas umum, taraf yang paling berpengaruh yakni kedekatan perumahan dengan beberapa sarana dan fasilitas umum.
- c. PP 5 dan 6 : Berdasarkan hasil analisis, dapat diidentifikasi bahwa preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan dipengaruhi oleh faktor Harga hunian dan kemudahan dalam aksesibilitas yang terdapat pada tabel 7 dan tabel 8. Dengan luas kawasan P5 seluas 5.85

Ha, dan P6 seluas 1.89 Ha. Untuk faktor Harga hunian yang terjangkau pada perumahan menjadi faktor yang paling dipertimbangkan penghuni perumahan dalam menentukan pilihan. Dan untuk faktor kemudahan dalam aksesibilitas, ketersediaan transportasi menjadi taraf yang dipertimbangkan karena ketersediaan moda transportasi cukup mudah diakses.

- d. PP 7,8,9 dan 10: Berdasarkan hasil analisis, dapat diidentifikasi bahwa preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan dipengaruhi oleh faktor Harga hunian dan kondisi ekonomi yang terdapat pada tabel 7 dan tabel 11. Dengan luas kawasan P7 seluas 3,35 Ha, P8 0.46 seluas Ha, P9 seluas 6.30 Ha dan P10 seluas 1.51 Ha. Untuk faktor Harga hunian yang terjangkau pada perumahan menjadi faktor yang paling dipertimbangkan penghuni perumahan dalam menentukan pilihan. Dan untuk faktor kondisi ekonomi tingkat pendapatan memengaruhi daya beli terhadap harga rumah maupun lahan, termasuk kemampuan membayar uang muka, cicilan, dan biaya perawatan hunian. Selain itu, stabilitas ekonomi keluarga juga menentukan preferensi terhadap jenis perumahan, apakah rumah subsidi, non-subsidi, atau rumah sewa.

Pembangunan perumahan baru diproyeksikan akan mengarah pada pola permukiman lebih padat namun tetap mengikuti struktur ruang yang berkembang, dengan peningkatan kebutuhan fasilitas umum seperti ruang terbuka hijau, sarana pendidikan, kesehatan, serta fasilitas komersial. Tantangan yang muncul meliputi pengendalian alih fungsi lahan, manajemen sampah, penyediaan drainase yang memadai, dan mitigasi banjir yang sering menjadi permasalahan di beberapa titik Antang. Oleh karena itu, proyeksi ini menegaskan perlunya sinergi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat dalam memastikan pembangunan perumahan tetap berkelanjutan, adaptif, dan sesuai rencana tata ruang Kelurahan Antang serta RTRW Kota Makassar.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan di Kelurahan Antang Kota Makassar dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu harga hunian, kemudahan aksesibilitas, ketersediaan fasilitas umum, kenyamanan dan kualitas lingkungan, serta kondisi ekonomi masyarakat. Seluruh faktor tersebut berada pada kategori berpengaruh dalam menentukan keputusan masyarakat, dengan kenyamanan dan kualitas lingkungan, kemudahan aksesibilitas, serta harga hunian sebagai faktor yang paling dominan. Temuan ini menunjukkan bahwa masyarakat tidak hanya mempertimbangkan aspek keterjangkauan ekonomi dalam memilih lokasi perumahan, tetapi juga menempatkan kualitas lingkungan, kemudahan mobilitas, serta kedekatan dengan fasilitas pelayanan publik sebagai pertimbangan penting. Preferensi tersebut mencerminkan kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang mampu mendukung kenyamanan,

keamanan, dan keberlanjutan kehidupan sehari-hari, seiring dengan pesatnya perkembangan permukiman di Kelurahan Antang sebagai kawasan peri urban Kota Makassar.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, disarankan agar pemerintah daerah lebih meningkatkan pengendalian pemanfaatan ruang dan pengawasan alih fungsi lahan, serta memastikan ketersediaan infrastruktur dasar dan fasilitas umum yang merata sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Pengembang perumahan diharapkan dapat merancang dan mengembangkan kawasan hunian yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi, tetapi juga memperhatikan keterjangkauan harga, kualitas lingkungan permukiman, penyediaan ruang terbuka hijau, serta kemudahan aksesibilitas yang terintegrasi dengan jaringan transportasi dan pusat aktivitas masyarakat. Selain itu, diperlukan sinergi yang berkelanjutan antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk mewujudkan pembangunan perumahan yang terarah dan berkelanjutan di Kelurahan Antang. Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengembangkan kajian dengan pendekatan yang lebih komprehensif, seperti penambahan variabel sosial dan risiko lingkungan serta penggunaan analisis spasial, guna mendukung perencanaan perumahan yang lebih adaptif terhadap dinamika perkembangan kawasan peri urban.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Arifin, M., Rasyid, A. R., Yudono, A., Wunas, S., Trisutomo, S., Jinca, M. Y., Ali, M., Akil, A., Osman, W. W., & Sutopo, Y. K. D. (2021). Konsep Penanganan Bencana Banjir Pada Perumahan Perumnas Manggala Kota Makassar. *Jurnal Tepat: Applied Technology Journal For Community Engagement And Services*, 4(2), 151–165.
- [2] Bentarti, S., Aryandhana, D., Haris, M., & Hidayatullah, R. (2021). Pengaruh Persepsi Dan Preferensi Masyarakat Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Syariah Di Kabupaten Bekasi. 06(02).
- [3] Fauzan, D. (2023). Pengaruh Lokasi Dan Biaya Transportasi Dalam Pemilihan Perumahan. *Jurnal Ekonomi Dan Perencanaan Wilayah*, 12(3), 45-59.
- [4] Firmansyah, D., & Dede. (2022). Teknik Pengambilan Sampel Umum Dalam Metodologi Penelitian: Literature Review. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (JIPH)*, 1(2), 85–114. <https://doi.org/10.55927/jiph.v1i2.937>
- [5] Kurniawan, E. (2024). Interaksi : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Sosialisasi Metode SAW (Simple Additive Weighting) Untuk Menentukan Perangkat Desa Terbaik Dalam Meningkatkan Interaksi : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat. 1, 38–45.
- [6] Milka, S. (2024). Teori Ekonomi Klasik Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 20(1), 12-26.
- [7] Nurcahyo, G., Niswatin, R. K., & Setiawan, A. B. (2022). Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan Menggunakan Metode Roc Dan Ahp (Doctoral Dissertation, Universitas Nusantara PGRI Kediri).
- [8] Nurprasetyarani, S. Z. (2021). Evaluasi Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Melalui Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Di Kelurahan Bandarharji Kota Semarang. *Departemen Administrasi Publik*, 44(8), 1–14. <https://doi.org/10.1088/1751-8113/44/8/085201>
- [9] Ridwan, M. (2022). Struktur Sosial Masyarakat Kota: Tinjauan Teoritis Dan Praktis. *Jurnal Sosiologi Perkotaan*, 9(2), 32-46.
- [10] Septiani, Y., Arribe, E., & Diansyah, R. (2020). (Studi Kasus : Mahasiswa Universitas Abdurrah Pekanbaru). 3(1), 131–143.

-
- [11] Setiawan, B. D. (2024). *Arsitektur Lingkungan Dan Perilaku: Pengantar Ke Teori Metodologi Dan Aplikasi*. Ugm Press.
- [12] Sukamara, D. I. I. N. (2020). Kota Inklusif Dalam Bingkai Regulasi Indonesia. In *City For All: Tantangan Pengembangan Smart City Dalam Membangun Kota Budaya*: Vol. ISBN: 978-.
- [13] Turere, R. S. I., Rotinsulu, D. C., & Walewangko, E. N. (2021). Efektivitas Dana Desa (Dd) Terhadap Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Di Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 19(2), 96-113.
- [14] Usman, K. S. (2019). Pertumbuhan Dan Perkembangan Real Estate Di Kawasan Peri Urban Kota Makassar. *Plano Madani*, 8, 217–225. [Http://Journal.Uin-Alauddin.Ac.Id/Index.Php/Planomadani/Article/View/11317/Pdf#](http://Journal.Uin-Alauddin.Ac.Id/Index.Php/Planomadani/Article/View/11317/Pdf#)
- [15] Wilham, Muharram, M. G. D. (N.D.). Analisis Faktor – Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Pada Perumahan Taman Dataran Indah Di Kota Makassar. 381–392.