

PENGARUH HARGA, LOKASI, DAN KENYAMANAN TERHADAP KEPUTUSAN SEWA DI WEST POINT APARTMENT JAKARTA

Evan Wirya Prajna¹, Rani²

^{1,2}Universitas Bina Sarana Informatika

wiryaprajna06@gmail.com¹, rani.rxa@bsi.ac.id²

Abstract: *Rising urbanization in Jakarta drives demand for vertical housing. West Point Apartment in Kebon Jeruk saw tenant growth from 96 (2023) to 109 (2025), despite rental prices rising up to 18.8%. This study analyzes the influence of price, location, and comfort on rental decisions. The population was 109 tenants, with 86 respondents sampled using the Slovin formula and simple random sampling. Data were collected via a 5-point Likert scale questionnaire and analyzed using SPSS version 21. Partial t-test results showed price ($t = 4.905$, Sig. = 0.000), location ($t = 4.011$, Sig. = 0.000), and comfort ($t = 7.721$, Sig. = 0.000) had positive significant effects. The simultaneous F-test showed F-count (19.734) > F-table (2.716) with Sig. 0.000, meaning all three variables together significantly influence rental decisions. The R^2 value was 41.9%, with the remaining 58.1% explained by other variables. Comfort emerged as the most dominant variable with the highest beta value (0.583), followed by price (0.067) and location (0.030). In conclusion, price, location, and comfort positively influence rental decisions, with comfort being the main factor for management to prioritize.*

Keywords: Price, Location, Comfort, Rental Decision.

Abstrak: Urbanisasi yang meningkat di Jakarta mendorong permintaan hunian vertikal seperti apartemen. West Point Apartment di Kebon Jeruk mengalami peningkatan penyewa dari 96 (2023) menjadi 109 (2025), meski harga sewa naik hingga 18,8%. Penelitian ini menganalisis pengaruh harga, lokasi, dan kenyamanan terhadap keputusan sewa. Populasi berjumlah 109 penyewa, dengan sampel 86 responden menggunakan rumus Slovin dan teknik simple random sampling. Data dikumpulkan melalui kuesioner skala Likert 5 poin dan dianalisis dengan SPSS versi 21. Hasil uji t parsial menunjukkan harga ($t = 4,905$, Sig. = 0,000), lokasi ($t = 4,011$, Sig. = 0,000), dan kenyamanan ($t = 7,721$, Sig. = 0,000) berpengaruh positif signifikan. Uji F simultan menunjukkan F hitung (19,734) > F tabel (2,716) dengan Sig. 0,000, artinya ketiga variabel bersama-sama berpengaruh positif signifikan. Nilai R^2 sebesar 41,9%, sisanya 58,1% dijelaskan variabel lain. Kenyamanan menjadi variabel paling dominan dengan nilai beta tertinggi (0,583), diikuti harga (0,067) dan lokasi (0,030). Kesimpulannya, harga, lokasi, dan kenyamanan berpengaruh positif terhadap keputusan sewa, dengan kenyamanan sebagai faktor utama yang perlu diprioritaskan pengelola apartemen.

Kata Kunci: Harga, Lokasi, Kenyamanan, Keputusan Sewa.

I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi yang konsisten di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan kawasan penyangganya seperti Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Jabodetabek) telah mendorong

terjadinya urbanisasi yang semakin meningkat. Setiap tahun, ribuan penduduk dari berbagai daerah di Indonesia bermigrasi ke Jakarta dengan tujuan memperoleh pekerjaan yang lebih baik, akses pendidikan berkualitas, serta fasilitas kesehatan dan hiburan yang lengkap. Arus urbanisasi tersebut secara langsung meningkatkan kebutuhan masyarakat terhadap hunian. Namun, keterbatasan lahan di Jakarta akibat pembangunan perkantoran, pusat perbelanjaan, dan infrastruktur publik mendorong perubahan pola hunian masyarakat dari hunian horizontal (rumah tapak) menuju hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun (Vanessa et al., 2023).

West Point Apartment yang terletak di Jalan Macan, Kav 4-6 Kedoya Utara, Daan Mogot, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, merupakan salah satu apartemen yang mengalami pertumbuhan jumlah penyewa yang signifikan. Kawasan Kebon Jeruk dikenal sebagai kawasan strategis penghubung Jakarta Pusat, Tangerang, dan Jakarta Selatan. Apartemen ini mulai beroperasi pada tahun 2020 dan tergolong sebagai apartemen dengan bangunan modern serta fasilitas yang memadai. Dengan total 304 unit, apartemen ini menawarkan beberapa tipe unit yaitu Studio (27 m²), 1 Kamar Tidur (1BR), dan 2 Kamar Tidur (2BR), baik dalam kondisi furnished maupun unfurnished.

Fenomena menarik yang terjadi di West Point Apartment adalah meskipun harga sewa terus meningkat setiap tahunnya, jumlah penyewa justru mengalami peningkatan. Data menunjukkan bahwa harga sewa tipe 2BR unfurnished naik sebesar 18,8% dari Rp4.800.000 menjadi Rp5.700.000 per bulan selama periode 2023-2025, sementara jumlah penyewa total meningkat dari 96 orang menjadi 109 orang pada periode yang sama. Fenomena ini mengindikasikan adanya faktor-faktor lain selain harga yang mempengaruhi keputusan konsumen untuk tetap menyewa atau memilih West Point Apartment sebagai hunian mereka. Hal ini sejalan dengan temuan Vanessa et al. (2023) yang menyatakan bahwa konsumen bersedia membayar harga yang lebih tinggi jika mereka merasa bahwa nilai yang mereka terima sebanding atau bahkan melebihi ekspektasi mereka.

Di sisi lain, menurut Samudro et al. (2024) dalam penelitian mereka tentang faktor lokasi, promosi, dan harga dalam pengambilan keputusan pembelian rumah di Pantai Indah Kapuk, menemukan bahwa lokasi merupakan variabel dengan pengaruh terbesar terhadap keputusan konsumen, diikuti oleh harga dan promosi. Penelitian yang melibatkan 150 responden pengguna properti di Pantai Indah Kapuk ini mengungkapkan bahwa aksesibilitas terhadap

tempat kerja, pusat perbelanjaan, dan transportasi umum menjadi pertimbangan utama konsumen dalam memilih hunian.

Selanjutnya, aspek kenyamanan menjadi variabel yang tidak kalah penting. Menurut Jing & Lim (2021) dalam penelitiannya mengenai Pengaruh Kualitas Layanan Manajemen Terhadap Kepuasan Penghuni Apartemen bertingkat mengidentifikasi bahwa dimensi kenyamanan yang paling mempengaruhi kepuasan penghuni apartemen meliputi kenyamanan termal (suhu dan sirkulasi udara), kenyamanan akustik (tingkat kebisingan), kenyamanan visual (pencahayaan alami dan pemandangan), keamanan, dan kebersihan area umum. West Point Apartment memiliki standar bangunan modern dan fasilitas yang mendukung kenyamanan penghuni sehingga dapat menjadi faktor yang dapat mempengaruhi keputusan sewa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka untuk memahami faktor-faktor determinan yang mempengaruhi preferensi konsumen dalam memilih hunian vertikal di kawasan Jakarta Barat, diperlukan sebuah kajian mendalam yang menguji secara empiris pengaruh harga, lokasi, dan kenyamanan terhadap keputusan sewa. Kajian tersebut dirangkum oleh peneliti ke dalam sebuah penelitian berjudul "Pengaruh Harga, Lokasi, dan Kenyamanan terhadap Keputusan Sewa di West Point Apartment Jakarta".

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. Harga

Harga didefinisikan sebagai kisaran uang yang harus diberikan oleh konsumen untuk merasakan suatu produk atau jasa yang ditawarkan oleh si penjual, atau dalam artian yang lebih mendalam lagi, harga berarti jumlah dari seluruh nilai yang ditukarkan/dikorbankan oleh konsumen untuk memperoleh manfaat dari mempunyai atau menggunakan suatu produk atau jasa yang ditawarkan oleh penjual (Kotler et al., 2018). Reken et al. (2024) memperluas cakupan harga tidak hanya terbatas pada uang, tetapi juga mencakup aspek-aspek non-moneter yang memiliki nilai kegunaan bagi konsumen, seperti waktu, tenaga, dan pengorbanan psikologis.

2. Lokasi

Menurut Kotler et al. (2018), lokasi merupakan komponen kunci dalam bauran pemasaran yang berhubungan dengan upaya perusahaan dalam menyediakan produk atau jasanya agar mudah dijangkau oleh konsumen sasaran. Apabila suatu lokasi dipilih secara tepat dan strategis, maka akan meningkatkan visibilitas, aksesibilitas, dan daya tarik produk atau jasa tersebut. Dalam konteks properti apartemen, lokasi yang baik akan meningkatkan nilai dan daya huni properti tersebut karena konsumen dapat dengan mudah mengaksesnya dari berbagai titik kegiatan perkotaan.

3. Kenyamanan

Menurut Ching & Binggeli (2018), kenyamanan adalah kondisi lingkungan binaan yang mendukung kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan penghuninya melalui pengendalian elemen-elemen fisik seperti suhu udara, kelembaban, pencahayaan, kualitas udara, dan tingkat kebisingan. Ulinata et al. (2023) mendefinisikan kenyamanan ruang sebagai kondisi lingkungan fisik suatu unit hunian yang dinilai berdasarkan parameter termal (suhu udara antara 22,8°C hingga 25,8°C dengan kelembaban 70%), kualitas sirkulasi udara, serta tingkat kebisingan yang dapat diterima oleh penghuni.

4. Keputusan Sewa

Menurut Kotler et al. (2018), keputusan pembelian merupakan tahap dalam proses pengambilan keputusan konsumen di mana konsumen benar-benar membeli suatu produk atau jasa. Schiffman & Wisenblit (2019) mendefinisikan keputusan konsumen sebagai pemilihan suatu tindakan dari dua atau lebih pilihan alternatif, yang melibatkan serangkaian tahapan mulai dari pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, hingga perilaku pasca-pembelian.

Vanessa et al. (2023) mendefinisikan keputusan sewa sebagai tindakan konsumen dalam memilih untuk menyewa apartemen setelah melalui tahap pengenalan masalah, pencarian informasi, evaluasi alternatif, hingga akhirnya melakukan pembayaran dan menandatangani perjanjian sewa.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian deskriptif dipilih karena penelitian ini dibuat untuk menggambarkan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan tepat mengenai fakta-fakta, karakteristik, serta hubungan yang terjadi antar variabel yang diteliti, yaitu pengaruh harga (X1), lokasi (X2), dan kenyamanan (X3) terhadap keputusan sewa (Y) di West Point Apartment Jakarta. Pendekatan kuantitatif digunakan karena data yang dikumpulkan berupa angka-angka yang dapat diukur, dihitung, dan dianalisis menggunakan prosedur statistik.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penyewa aktif yang menempati unit hunian di West Point Apartment Jakarta berdasarkan data tahun 2025, yaitu sebanyak 109 penyewa, terdiri dari tipe Studio (24 orang), 1BR (48 orang), dan 2BR (37 orang). Teknik pengambilan sampel menggunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan 5% (0,05): $n = N / (1 + N \times e^2)$ $= 109 / (1 + 109 \times 0,05^2) = 85,65 = 86$ responden. Pengambilan sampel menggunakan teknik simple random sampling. Teknik pengumpulan data menggunakan kuesioner (angket) dengan skala Likert 5 poin (1 = Sangat Tidak Setuju, 2 = Tidak Setuju, 3 = Netral, 4 = Setuju, 5 = Sangat Setuju). Kuesioner disebar secara online menggunakan Google Forms kepada 86 responden penyewa aktif West Point Apartment.

Analisis data menggunakan bantuan perangkat lunak SPSS versi 21 dengan langkah-langkah sebagai berikut: Uji Kualitas Data (uji validitas Pearson Product Moment dan uji reliabilitas Cronbach's Alpha), Uji Asumsi Klasik (uji normalitas Kolmogorov-Smirnov, uji multikolinearitas dengan Tolerance dan VIF, uji heteroskedastisitas dengan Glejser, dan uji linearitas dengan Deviation from Linearity), Uji Hipotesis (uji t parsial dan uji F simultan), Analisis Koefisien Determinasi (parsial dan simultan), dan Analisis Koefisien Regresi Linear Berganda.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

1. Hasil Uji Validitas

Tabel 1
Hasil Uji Validitas Variabel Harga (X₁)

Indikator	r_{Hitung}	r_{Tabel}	Sig (2 Tailed)	Keputusan
X₁P1	0,670	0,212	0,000	Valid
X₁P2	0,707	0,212	0,000	Valid
X₁P3	0,670	0,212	0,000	Valid
X₁P4	0,771	0,212	0,000	Valid
X₁P5	0,794	0,212	0,000	Valid
X₁P6	0,563	0,212	0,000	Valid

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 2
Hasil Uji Validitas Variabel Lokasi (X₂)

Indikator	r_{Hitung}	r_{Tabel}	Sig (2 Tailed)	Keputusan
X₂P1	0,694	0,212	0,000	Valid
X₂P2	0,809	0,212	0,000	Valid
X₂P3	0,613	0,212	0,000	Valid
X₂P4	0,617	0,212	0,000	Valid
X₂P5	0,599	0,212	0,000	Valid
X₂P6	0,603	0,212	0,000	Valid

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 3
Hasil Uji Validitas Variabel Kenyamanan (X₃)

Indikator	r_{Hitung}	r_{Tabel}	Sig (2 Tailed)	Keputusan
x₃P1	0,723	0,212	0,000	Valid
x₃P2	0,776	0,212	0,000	Valid

x₃P3	0,636	0,212	0,000	Valid
x₃P4	0,782	0,212	0,000	Valid
x₃P5	0,588	0,212	0,000	Valid
x₃P6	0,676	0,212	0,000	Valid
x₃P7	0,538	0,212	0,000	Valid
x₃P8	0,693	0,212	0,000	Valid
x₃P9	0,637	0,212	0,000	Valid
x₃P10	0,447	0,212	0,000	Valid

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 4
Hasil Uji Validitas Variabel Keputusan Sewa (Y)

Indikator	r_{Hitung}	r_{Tabel}	Sig (2 Tailed)	Keputusan
YP1	0,661	0,212	0,000	Valid
YP2	0,672	0,212	0,000	Valid
YP3	0,774	0,212	0,000	Valid
YP4	0,772	0,212	0,000	Valid
YP5	0,706	0,212	0,000	Valid
YP6	0,726	0,212	0,000	Valid
YP7	0,587	0,212	0,000	Valid
YP8	0,620	0,212	0,000	Valid

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Seluruh indikator pernyataan untuk setiap variabel memiliki nilai r hitung > r tabel (0,212) dengan signifikansi < 0,05, sehingga seluruh item pernyataan dinyatakan valid.

2. Hasil Uji Reliabilitas

Tabel 5
Hasil Uji Reliabilitas Seluruh Variabel

Variabel	Nilai Cronbach Alpha	Koefisien Cronbach Alpha	Keputusan
Harga (X₁)	0,782	> 0,7	Reliabel

Lokasi (X₂)	0,736	> 0,7	Reliabel
Kenyamanan (X₃)	0,851	> 0,7	Reliabel
Keputusan Sewa (Y)	0,841	> 0,7	Reliabel

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Nilai Cronbach's Alpha untuk masing-masing variabel: Harga (X₁) = 0,782, Lokasi (X₂) = 0,736, Kenyamanan (X₃) = 0,851, dan Keputusan Sewa (Y) = 0,841. Seluruh nilai > 0,7, sehingga semua variabel dinyatakan reliabel.

3. Hasil Uji Asumsi Klasik

Tabel 6
Hasil Uji Normalitas Dengan Metode Kolmogorov-Smirnov

Uji	Asymp. Sig. (2-tailed)	Kriteria	Keputusan
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test	0,321	> 0,05	Normal

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 7
Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	Tolerance	VIF	Kriteria	Keputusan
Harga (X₁)	0,452	2,212	Tolerance > 0,05 dan VIF < 10	Bebas Multikol
Lokasi (X₂)	0,549	1,820	Tolerance > 0,05 dan VIF < 10	Bebas Multikol
Kenyamanan (X₃)	0,531	1,882	Tolerance > 0,05 dan VIF < 10	Bebas Multikol

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 8
Hasil Uji Glejser

Variabel	Sig.	Kriteria	Keputusan
Harga (X₁)	0,074	> 0,05	Bebas Hetero
Lokasi (X₂)	0,479	> 0,05	Bebas Hetero

Kenyamanan (X_3)	0,268	> 0,05	Bebas Hetero
--------------------------------------	-------	--------	--------------

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 9
Hasil Uji Linearitas

Variabel	Deviation from Linearity	Linearity	Kriteria	Keputusan
Harga (X_1)	0,429	0,000	DfL > 0,05 dan Linearity < 0,05	Linear
Lokasi (X_2)	0,697	0,000	DfL > 0,05 dan Linearity < 0,05	Linear
Kenyamanan (X_3)	0,654	0,000	DfL > 0,05 dan Linearity < 0,05	Linear

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Uji Normalitas: Nilai Asymp. Sig. (2-tailed) pada uji Kolmogorov-Smirnov adalah 0,321 (> 0,05), sehingga data residual berdistribusi normal. Uji Multikolinearitas: Semua variabel memiliki nilai Tolerance > 0,10 dan VIF < 10, sehingga tidak terjadi multikolinearitas. Uji Heteroskedastisitas: Nilai signifikansi uji Glejser untuk semua variabel > 0,05, sehingga tidak terjadi heteroskedastisitas. Uji Linearitas: Nilai Sig. Deviation from Linearity untuk semua variabel > 0,05, sehingga hubungan antara variabel independen dan dependen bersifat linear.

4. Hasil Uji Hipotesis

Tabel 10
Hasil Uji Statistik t (Parsial)

Variabel	t Hitung	t tabel	Sig	Keputusan
Harga (X_1)	4,905	1,989	0,000	Positif Signifikan
Lokasi (X_2)	4.011	1,989	0,000	Positif Signifikan
Kenyamanan (X_3)	7.721	1,989	0,000	Positif Signifikan

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 11
Hasil Uji F (Simultan)

F Hitung	F Tabel	Sig	Keputusan
19.734	2,716	0,000	Positif Signifikan

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Secara parsial dan simultan harga, lokasi, dan kenyamanan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa.

5. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Tabel 12
Hasil Uji Koefisien Determinasi Parsial

Variabel	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error
Harga (X₁)	0,472	0,223	0,213	3,02699
Lokasi (X₂)	0,401	0,161	0,151	3,14524
Kenyamanan (X₃)	0,644	0,415	0,408	2,62576

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Tabel 13
Hasil Uji Koefisien Determinasi Simultan

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error
0,648	0,419	0,398	2,64805

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

Koefisien Determinasi Parsial (r^2): Harga (X₁) = 0,223 (22,3%), Lokasi (X₂) = 0,161 (16,1%), Kenyamanan (X₃) = 0,415 (41,5%). Koefisien Determinasi Simultan (R^2): Nilai R Square = 0,419 atau 41,9%, yang berarti ketiga variabel secara simultan memberikan kontribusi sebesar 41,9% terhadap keputusan sewa, sedangkan sisanya 58,1% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian.

6. Hasil Analisis Koefisien Regresi

Tabel 14
Hasil Uji Koefisien Regresi Linier Berganda

Variabel	B	Std. Error	Beta	T	Sig
(Constant)	10,655	3.319		3,211	0,002
Harga (X ₁)	0,080	0,149	0,067	0,534	0,595
Lokasi (X ₂)	0,040	0,155	0,030	0,260	0,795
Kenyamanan (X ₃)	0,468	0,093	0,583	5,053	0,000

Sumber: Hasil Olah Data SPSS 21 (2026)

$$\hat{Y} = 10,655 + 0,080X_1 + 0,040X_2 + 0,468X_3 + e$$

Kenyamanan (X₃) memiliki pengaruh paling dominan dengan nilai Beta tertinggi (0,583) dan signifikansi $0,000 < 0,05$. Harga (X₁) dan Lokasi (X₂) tidak signifikan dalam model regresi berganda karena adanya efek tumpang tindih (overlap effect) dengan variabel kenyamanan yang lebih dominan.

Pembahasan

1. Pengaruh Harga Terhadap Keputusan Sewa

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa (t hitung $4,905 > t$ tabel $1,989$, Sig. $0,000$). Semakin baik persepsi penyewa terhadap keterjangkauan harga, kesesuaian harga dengan kualitas, serta daya saing harga, maka semakin tinggi keputusan mereka untuk menyewa. Namun dalam model regresi berganda, harga menjadi tidak signifikan (Sig. $0,595$) karena adanya efek tumpang tindih dengan variabel kenyamanan yang lebih dominan. Hasil ini mendukung temuan Vanessa et al. (2023) yang menyatakan bahwa persepsi harga berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan sewa apartemen.

2. Pengaruh Lokasi Terhadap Keputusan Sewa

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa (t hitung $4,011 > t$ tabel $1,989$, Sig. $0,000$). Semakin strategis lokasi ditinjau dari aksesibilitas, kedekatan dengan fasilitas umum, visibilitas bangunan, serta kondisi lingkungan sekitar, maka semakin tinggi keputusan konsumen untuk menyewa. Dalam model

regresi berganda, lokasi juga tidak signifikan (Sig. 0,795) karena efek tumpang tindih dengan kenyamanan. Hasil ini mendukung temuan Vanessa et al. (2023) dan Samudro et al. (2024) yang menyatakan bahwa lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan sewa atau pembelian properti.

3. Pengaruh Kenyamanan Terhadap Keputusan Sewa

Kenyamanan terbukti sebagai variabel paling dominan dan satu-satunya yang tetap signifikan dalam model regresi berganda (t hitung 5,053, Sig. 0,000). Nilai koefisien determinasi parsial sebesar 41,5% menunjukkan bahwa kenyamanan memiliki kontribusi terbesar dibandingkan harga dan lokasi. Semakin tinggi tingkat kenyamanan yang dirasakan penyewa (meliputi kenyamanan termal, akustik, visual, keamanan, kebersihan, dan fasilitas bersama), maka semakin tinggi keputusan mereka untuk menyewa. Hasil ini mendukung temuan Agriansyah (2024) yang menyatakan bahwa kenyamanan berpengaruh positif signifikan terhadap minat sewa.

4. Pengaruh Simultan Harga, Lokasi, dan Kenyamanan

Secara simultan, ketiga variabel (harga, lokasi, dan kenyamanan) bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa di West Point Apartment Jakarta (F hitung 19,734 > F tabel 2,716, Sig. 0,000). Nilai R Square 41,9% menunjukkan bahwa ketiga variabel mampu menjelaskan 41,9% variasi keputusan sewa. Hal ini sejalan dengan teori perilaku konsumen yang menyatakan bahwa keputusan pembelian merupakan hasil integrasi dari berbagai faktor yang saling mempengaruhi (Kotler et al., 2018).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Harga (X_1) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa di West Point Apartment Jakarta (t hitung 4,905 > t tabel 1,989, Sig. 0,000). Semakin baik persepsi penyewa terhadap keterjangkauan dan kesesuaian harga dengan kualitas, semakin tinggi keputusan menyewa. Namun dalam regresi berganda, harga tidak signifikan karena efek tumpang tindih dengan kenyamanan.

2. Lokasi (X2) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa di West Point Apartment Jakarta ($t_{hitung} 4,011 > t_{tabel} 1,989$, Sig. 0,000). Semakin strategis lokasi ditinjau dari aksesibilitas dan kedekatan dengan fasilitas umum, semakin tinggi keputusan menyewa. Dalam regresi berganda, lokasi juga tidak signifikan karena efek tumpang tindih.
3. Kenyamanan (X3) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa di West Point Apartment Jakarta ($t_{hitung} 7,721 > t_{tabel} 1,989$, Sig. 0,000). Dalam regresi berganda, kenyamanan tetap signifikan ($t_{hitung} 5,053$, Sig. 0,000) dan menjadi variabel paling dominan dengan nilai Beta tertinggi (0,583). Semakin tinggi kenyamanan termal, akustik, visual, keamanan, dan kebersihan, semakin tinggi keputusan menyewa.
4. Secara simultan, harga (X1), lokasi (X2), dan kenyamanan (X3) bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan sewa di West Point Apartment Jakarta ($F_{hitung} 19,734 > F_{tabel} 2,716$, Sig. 0,000) dengan nilai R Square 41,9%.

Saran

1. Prioritas pada Peningkatan Kenyamanan sebagai Strategi Utama

Mengingat kenyamanan merupakan variabel paling dominan, pengelola harus memprioritaskan peningkatan kualitas kenyamanan melalui kebersihan rutin area umum, perawatan berkala fasilitas bersama (kolam renang, gym, taman bermain), peningkatan sistem keamanan (satpam 24 jam dan CCTV), perbaikan pencahayaan area parkir dan koridor, serta penambahan material peredam suara pada dinding partisi antar unit, mengingat indikator suara dari unit lain memiliki penilaian terendah.
2. Mempertahankan Strategi Harga yang Kompetitif dan Transparan

Pengelola perlu mempertahankan strategi penetapan harga yang kompetitif dan transparan, termasuk opsi pembayaran tahunan dengan diskon. Program loyalitas seperti diskon perpanjangan kontrak dan kerja sama dengan perusahaan serta universitas di sekitar Jakarta Barat perlu dikembangkan untuk mempertahankan penyewa yang sebagian besar adalah mahasiswa dan karyawan swasta.
3. Saran bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan variabel (seperti fasilitas, promosi, word of mouth, kualitas pelayanan), memperluas lokasi penelitian ke

apartemen lain di berbagai kota, menggunakan metode campuran (kuantitatif dan kualitatif), serta menggunakan teknik analisis yang lebih canggih seperti SEM.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolfina Ro'son, Abedneigo. C. Rambulangi, & Mey Enggane Limbongan. (2023). Pengaruh Faktor Harga, Fasilitas, Lokasi Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Konsumen Untuk Menginap Di Toraja Heritage Hotel. *Transformasi: Journal Of Economics And Business Management*, 2(4), 01–11. <https://doi.org/10.56444/Transformasi.V2i4.1109>
- Agriansyah, A. (2024). Pengaruh Harga, Lokasi, Keamanan, Kenyamanan, Dan Fasilitas Terhadap Minat Sewa. *Jurnal Manajemen Pemasaran Dan Perilaku Konsumen*, 3(4), 1072–1080. <https://doi.org/10.21776/Jmpmk.2024.03.4.21>
- Apriliyanthi, S. R., Sakoi, T., Kubota, T., Nakaya, T., Koerniawan, M. D., Alfata, M. N. F., Aziiz, A. D., Suhedi, F., Fathuna, I. S., & Takiguchi, T. (2025). Relationship Between Occupants' Adaptive Behaviors, Air-Conditioning Usage, And Thermal Acceptability Among Residences In The Hot-Humid Climate Of Indonesia. *Buildings*, 15(1), 1–23. <https://doi.org/10.3390/Buildings15010073>
- Ayu, R., Handaruwati, I., & Lyna. (2024). Pengaruh Harga Sewa, Sosial Media Instagram Dan Customer Experience Terhadap Keputusan Sewa Gaun Pernikahan Pada Tailor And Boutique Sukoharjo. *Jurnal Manajemen Riset Dan Teknologi*, 6, 12–24. <https://doi.org/10.51742/Ojrm>
- Chalavy, L. S., & Amir, F. (2025). Pengaruh Labelisasi Halal, Harga, Kualitas, Promosi Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Produk Hanamasa. *Journal Of Management, Accounting, And Administration*, 1(3), 202–209. <https://doi.org/10.52620/Jomaa.V1i3.116>
- Ching, F. D. K., & Binggeli, C. (2018). *Interior Design* (4th Ed.). John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey.
- Creswell, J. W., & Creswell, D. J. (2018). *Research Design* (H. Salmon, C. Neve, M. O'heffernan, D. C. Felts, & A. Marks, Eds.; 5th Ed.). Sage Publications, Inc.
- Darendra, N. S., & Riyanto, E. (2025). Hedonic Pricing Model (Hpm) On South Tangerang Residential Property Value. *Journal Of The Malaysian Institute Of Planners Volume*, 23, 319–333. <https://doi.org/10.21837/Pm.V23i35.1681>

- Dhita, A., Pratiwi, M., Istiqamah, N., Albab, U., & Asmulyany, A. (2026). Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kelurahan Antang Kota Makassar. *Jurnal Arsitektur Kota Dan Pemukiman*, 36–53. <Http://Jurnal.Ft.Umi.Ac.Id/Index.Php/Losari/Article/View/1101022604>
- Dwi Ilhami, M., & Feri, Y. (2023). The Effect Of Price And Location On Boarding Room Rental Decisions (Case Study On Students Who Rent Boarding Rooms In Adam Malik Km. 9). *Journal Of Indonesian Management*, 3(2), 229–240. <Https://Doi.Org/Https://Doi.Org/10.53697/Jim.V3i2.1299>
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program Ibm Spss 25* (9th Ed.). Universitas Diponegoro.
- Jing, F., & Lim, C.-K. (2021). An Effect Of Management Service Quality On Residential Satisfaction And Recommended Intention Of High-Rise Apartments. *Turkish Journal Of Computer And Mathematics Education*, 12(4), 201–211. <Https://Doi.Org/Https://Doi.Org/10.17762/Turcomat.V12i4.492>
- Kotler, Philip., Keller, K. Lane., Tan, C. Tiong., Ang, S. Hoon., & Leong, S. Meng. (2018). *Marketing Management : An Asian Perspective* (15th Ed.). Pearson Education Limited.
- Kris Meidy, T., Deka Sofia Manajemen, R., & Dan Bisnis, E. (2025). Pengaruh Persepsi Kualitas, Persepsi Nilai Dan Kenyamanan Terhadap Minat Beli Street Food Di Tangerang. *Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 7, 2025. <Https://Doi.Org/10.47476/Reslaj.V7i7.8213>
- Malliga, M., Armstrong, Gary., Adam, Stewart., Denize, Sara., Volkov, Michael., Kotler, Philip., & Robbins, Stephen. (2020). *Marketing And Management*. P. Ed Custom Books.
- Manullang, A. L., Siregar, M., Waruwu, W. P. M., Juandy, & Fajar, A. (2025). Attributes Influencing The Consumers' Perception In The Purchase Of De Prima Apartment. *Asian Journal Of Economics, Business And Accounting*, 25(6), 96–107. <Https://Doi.Org/10.9734/Ajeba/2025/V25i61838>
- Mulanda, Y., & Kurniasari, F. (2025). The Impact Of Location And Price On Purchase Decisions For Kencana Park Housing In Kubu Raya Regency (West Kalimantan). *Jurnal Manajemen Bisnis*, 12(1), 77–87. <Https://Doi.Org/10.33096/Jmb.V12i1.962>
- Odebode, A. A., Oladimeji, E., & Ogunbayo, O. T. (2024). An Examination Of The Influence Of Housing Attributes On Residential Property Rental Value In South-Western Nigeria

- Using The Hedonic Pricing Model. *Intrest-International Journal Of Real Estate Studies*, 18(2), 120–129. <https://doi.org/10.11113/Intrest.V18n2.385>
- Rahayu, W. P., & Hartiningtyas, L. (2022). *Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, Dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Mbs Dalam Menyewa Kamar Kost. 1*, 620–631. <https://doi.org/10.55681/Sentri.V1i3.265>
- Reken, F., Erdawati, Rahayu, S., Apriansyah, R., Herman, H., Sulfitri, V., Hermanto, Fatmawati, Suprihartini, L., Masliardi, A., Haryanti, N. K. D., & Tawil, R. (2024). *Pengantar Ilmu Manajemen Pemasaran* (M. G. Indrawan, Ed.). Cv. Gita Lentera. www.gitalentera.com
- Samudro, A., Hamdan, H., & Raharja, I. (2024). *Home Purchase Decisions: An Analysis Of Location, Promotion, And Price Of Housing In Indonesia*. 5(5). <https://doi.org/10.31933/Dijms.V5i4>
- Schiffman, L. G., & Wisenblit, J. (2019). *Consumer Behavior* (12th Ed.).
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, Dan R&D* (Sutopo, Ed.; 2nd Ed.). Cv Alfabeta.
- Syandana, R. A., Suminar, L., & Kusumastuti. (2025). Analysis Of Factors Influencing The Selection Of Residential Locations In The Southern Peri-Urban Areas Of Semarang City (Case Study: West Ungaran And East Ungaran Subdistricts, Semarang Regency). *Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Pemukiman*, 7(2), 26–38. <https://doi.org/10.20961/Desa-Kota.V7i2.91004.26-38>
- Tan, S. Y., Maimun, N. H., & Daud, S. Z. B. (2025). The Power Of Place: How Location Drives Residential Rental Prices In Kuala Lumpur Educational Zones. *Civil And Environmental Engineering Reports*, 35(2), 24–34. <https://doi.org/10.59440/ceer/202030>
- Ulinata, Napitupulu, S. S., Merah, A. G., & Dandy, K. (2023). Evaluation Of Space Comfort Based On Occupant Satisfaction In West Jatinegara Flats Residential Units. *Arteks : Jurnal Teknik Arsitektur*, 8(3), 435–452. <https://doi.org/10.30822/Arteks.V8i3.2621>
- Vanessa, S. C., Hardini, R., & Digidowiseiso, K. (2023). The Effect Of Facilities, Price Perceptions, Location, And Word Of Mouth On The Decision To Rent An Apartment At Cibubur Village Apartment East Jakarta. *Jurnal Syntax Admiration*, 4(3), 479–495. <https://doi.org/10.46799/Jsa.V4i3.899>

- Yulianti, S., & Widagdo, D. (2022). Pengaruh Harga Dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Pembelian Tiket Maskapai Citilink Di Bandar Udara Internasional Yogyakarta (Yia). *Jurnal Flight Attendant Kedirgantaraan*, 4(2), 218–223. <https://doi.org/10.56521/Attendant-Dirgantara.V4i2.468>
- Zafar, Z., Mahfooz, S., Sabir, T., & Khalid, I. (2024). Inhabitant's View On Apartment Buildings Worldwide. *Jurnal Impresi Indonesia*, 3(4), 323–336. <https://doi.org/10.58344/Jii.V3i4.4827>