

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH TAPAK SEDERHANA DI PARUNG PANJANG

Charlescian Anggi¹, Nurahma Tresani² dan Liong Ju Tjung³

¹Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: charlesciananggi@yahoo.co.id

²Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: ntresani@gmail.com

³Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: liongjutjung@gmail.com

Masuk: 23-07-2020, revisi: 15-01-2021, diterima untuk diterbitkan: 30-10-2022

ABSTRAK

Tingginya permintaan hunian yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk perkotaan dan terbatasnya lahan yang akan digunakan sebagai area perumahan adalah salah satu alasan harga properti residensial di kota melambung tinggi. Kebutuhan akan hunian meningkat tetapi penyediaan di pusat kota tidak ada, sehingga kebutuhan tersebut terpenuhi di luar Jakarta, seperti dikawasan sekitar Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Daerah Parung Panjang, Bogor adalah salah satu kawasan yang sedang banyak dilirik oleh pengembang swasta dalam pengembangan rumah sederhana tapak yang terjangkau. Harga tanah yang terjangkau ditambah dukungan faktor dari layanan transportasi umum berupa transportasi masal kereta rel listrik (KRL) membuat pengembangan perumahan sederhana tapak di Parung Panjang berhasil terserap oleh pasar. Minat yang tinggi dari masyarakat untuk memiliki hunian rumah sederhana tapak di daerah Parung Panjang membuat para pengembang properti perumahan berbondong-bondong untuk menawarkan produk properti masing-masing kepada khalayak umum. Dalam perjalanannya, para pengembang properti perumahan ini tentu tidak serta merta mengalami jalan yang lancar dikarenakan faktor rivalitas dari para pengembang properti lain, oleh karena itu setiap pengembang properti diwajibkan untuk berinovasi dalam mengembangkan perumahan tapak sederhana yang tidak hanya terjangkau, namun juga dapat memenuhi aspek-aspek yang diinginkan para calon konsumennya. Maka penelitian ini diarahkan untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian dan hubungan karakteristik konsumen terhadap pengambilan keputusan pembelian hunian rumah tapak sederhana di Parung Panjang, Bogor. penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif dan penyebaran survei kuesioner dilakukan pada responden yang telah dipilih sebelumnya, yaitu penghuni perumahan Sentraland Paradise dan The River. Hasil penelitian dari 30 orang responden menunjukkan bahwa Faktor ekonomi dan lingkungan merupakan faktor utama dalam pembelian perumahan di Parung Panjang karena hampir semua konsumen pada perumahan tersebut mengatakan hal tersebut sangat penting.

Kata Kunci: Rumah, keputusan pembelian, properti, pengembang

ABSTRACT

The high demand for housing caused by the increasing number of urban residents and the limited land to be used as residential areas is one of the reasons residential property prices in cities have soared. The need for housing is increasing but there is no provision in the city center, so that demand is being met outside Jakarta, such as in the areas around Bogor, Depok, Tangerang and Bekasi. The Parung Panjang area, Bogor is one area that is being eyed by many private developers in the development of affordable, simple-sided houses. Affordable land prices coupled with factor support from public transportation services in the form of mass electric rail train (KRL) transportation have made the development of simple housing on a site in Parung Panjang successfully absorbed by the market. The high interest from the public to own simple landed houses in the Parung Panjang area has made residential property developers flock to offer their respective property products to the general public. In their journey, these residential property developers certainly do not experience smooth sailing due to the rivalry factor from other property developers, therefore every property developer is required to innovate in developing simple tread housing that is not only affordable, but also able to fulfill the following aspects: aspects desired by potential customers. So this research is directed to examine the factors that influence consumers in making purchasing decisions and the relationship between consumer characteristics and the relationship between consumer characteristics and purchasing decisions for simple landed houses in Parung Panjang, Bogor. This research is a descriptive quantitative research and the distribution of questionnaire surveys was carried out to respondents who had been previously selected, namely residents of the Sentraland Paradise and The River housing estates. The results of the research from 30 respondents showed that economic and environmental factors were the main factors in buying housing in Parung Panjang because almost all consumers in the housing said this was very important.

Keywords: House, purchase decision, property, developer

1. PENDAHULUAN

Permintaan properti hunian masyarakat yang kita kenal dengan istilah *City Sprawl* yaitu meluasnya kota atau bagian dari kota ke arah luar di semua bagian-bagiannya (Soetomo, 2013). Banyak kasus yang terjadi bahwa tidak dimungkinkan lagi untuk memperoleh rumah tapak sederhana yang terjangkau di Pusat Kota yang disebabkan oleh harga lahan yang terlalu tinggi untuk dijangkau. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan mobilitas harian para penghuni yang bertempat tinggal di pinggiran Kota Jakarta atau kota penyangga Jakarta namun tetap bekerja di area pusat Kota Jakarta. Daerah Parung Panjang, Bogor adalah salah satu kawasan yang sedang banyak dilirik oleh pengembang swasta dalam pengembangan rumah tapak yang terjangkau. Harga tanah yang terjangkau ditambah dukungan faktor dari layanan transportasi umum berupa transportasi masal kereta rel listrik (KRL) membuat pengembangan perumahan sederhana di Parung Panjang, Bogor berhasil terserap oleh pasar.

Tabel 1. Pengembangan Perumahan Sederhana Di Parung Panjang
Sumber: Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2019

NAMA PERUMAHAN	PENGEMBANG	LUAS AREA (Ha)	TAHUN PENGEMBANGAN	JUMLAH UNIT
The River	KSO BSA LAND & GLOBAL PASIFIK	25	2017	1361
Sentraland Paradise	KSO BSA LAND & PERUMNAS	72	2016	1500
Forest Hill	MANDIRI MEGA JAYA	100	2016	1238
Serpong Garden Village	HIPILAND (PT HAKIKI PERSADA INDAH)	15	2018	1200
TOTAL UNIT				5299

Daerah Parung Panjang, Bogor juga merupakan kawasan pengembangan yang di pelopori oleh Perum Perumnas (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional), ada sekitar 212 Ha kawasan pengembangan Perum Perumnas di Parung Panjang yang sudah ada dan tengah dikembangkan yang terbagi menjadi 4 sektor dengan total hunian \pm 10,800 unit hunian tapak sederhana telah dibangun, Dan saat ini pengembangan terbaru dari Perum Perumnas adalah sektor 5 dengan total \pm 8,600 unit hunian tapak sederhana akan terbangun, sedangkan komposisi hunian tapak sederhana tersebut dibagi menjadi 2 bagian: subsidi dan non subsidi (PERUMNAS, 2019).

Pertumbuhan penduduk kecamatan Parung Panjang pada tahun 2018 di dominasi oleh tiga desa dengan jumlah penduduk terbanyak yaitu desa Lumpang sebanyak 17,311 jiwa (12.86%), desa Parung Panjang sebanyak 28,281 jiwa (21.01%), dan desa Kabasiran sebanyak 17,690 (13.14%). Ketiga desa tersebut merupakan desa dengan jumlah penduduk terbesar sejak tahun 2014. Dari Tahun 2014 sampai 2018, desa Parung Panjang mengalami pertumbuhan penduduk tertinggi yaitu sebesar 69.43% (Statistik Daerah Parung Panjang, 2019).

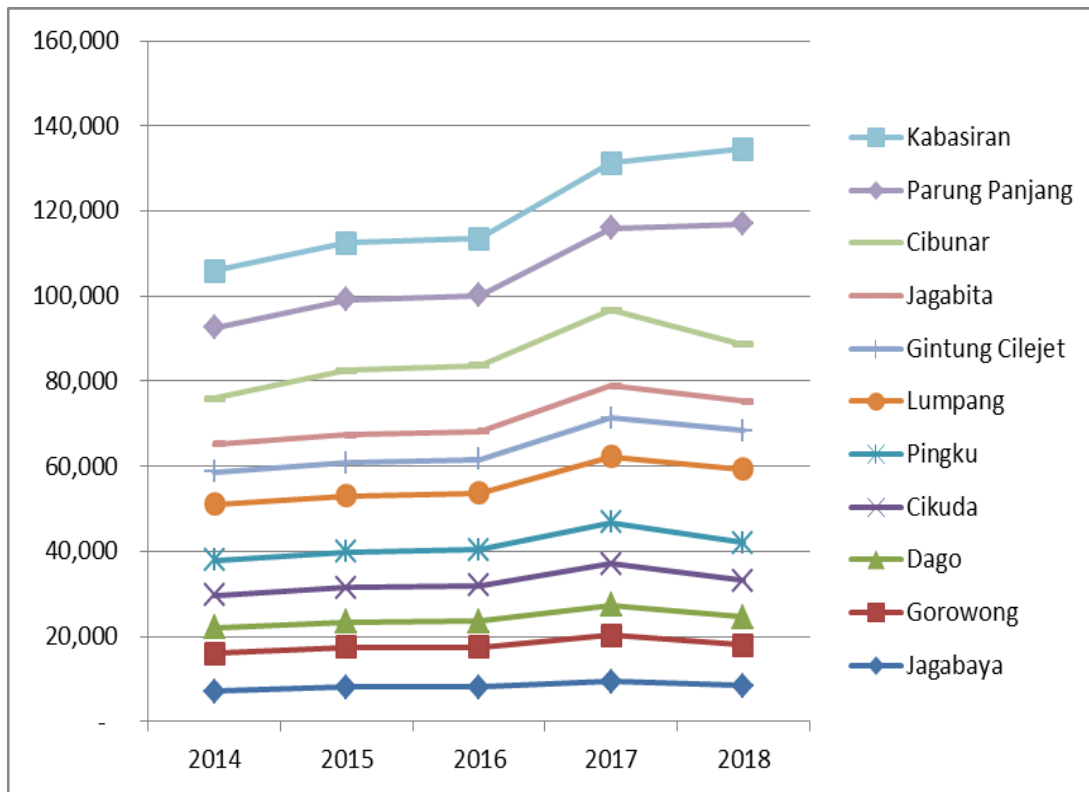


Diagram 1. Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Parung Panjang 2014 - 2018

Sumber : (Statistik Daerah Parung Panjang, 2019)

2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan penulis, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- Mengidentifikasi faktor-faktor penentu yang mempengaruhi pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana di Parung Panjang, Bogor.
- Mengetahui hubungan antara karakteristik konsumen dan keputusan pembelian rumah sederhana di Parung Panjang, Bogor.

3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif dengan menggunakan metode analisis statistik dalam pengujian hipotesis. Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan observasi langsung kelapangan untuk mendapatkan data lebih menyeluruh mengenai demografi pembeli rumah sederhana tapak dan gambaran mengenai karakteristik masing – masing lokasi rumah sederhana tapak (Zrobek *et al.*,2015). Dalam penelitian ini peneliti akan mengambil sampel dari perumahan The River dan Sentraland Paradise di karenakan kedua perumahan tersebut memiliki jumlah unit yang terbanyak dan telah terbangun secara keseluruhan.

Dalam pengumpulan data primer dari para penghuni rumah tapak sederhana salah satunya dapat dilakukan dengan metode kuesioner. Instrumen berupa kuesioner berisi pertanyaan tertutup yang dikelompokan dalam 4 (empat) bagian sebagai berikut :

Tabel 2.Indikator Faktor yang mempengaruhi Keputusan Pembelian
Sumber : Hei and Dastane., 2017

No	Indikator	Parameter
1	Faktor Lokasi	Dekat dengan transportasi umum (A1)
		Kedekatan dengan sekolah dan rumah sakit (A2)
		Kedekatan dengan tempat kerja (A3)
		Kedekatan dengan pusat belanja (A4)
		Kedekatan dengan rumah keluarga (A5)
2	Faktor Desain & Kualitas Bangunan	Spesifikasi Bangunan (B1)
		Denah Bangunan (B2)
		Tampak depan Bangunan (B3)
		Kualitas pengerjaan (B4)
3	Faktor Ekonomi	Harga Penjualan (C1)
		Gratis biaya - biaya perjanjian jual beli(C2)
		Uang Muka(C3)
		Ketersediaan Kredit Bank (C4)
4	Faktor Lingkungan	Keasrian dan kenyamanan lingkungan(D1)
		Keamanan Lingkungan(D2)
		Jauh dari polusi(D3)
		Dekat taman bermain(D4)

Data primer adalah data yang diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data asli. Sedangkan data sekunder adalah data yang telah dikumpulkan oleh agensi pengumpulan data atau data pribadi yang diolah yang digunakan untuk tujuan pemanfaatan oleh pengguna data (Kuncoro,2013:145). Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan membagikan kuesioner tertutup kepada responden.

Berdasarkan jenis penelitian, metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode statistik deskriptif. Berikut ini adalah langkah-langkah untuk pengolahan data yang harus dilakukan adalah Analisis Relatif Deskriptif dan Peringkat.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Profil Responden

Tabel 3. Jumlah Responden
 Sumber: Sumber: Hasil Olahan Penulis,2019

Usia	Jumlah Responden
21 - 35 Tahun	20
36 - 50 Tahun	10
> 50 Tahu	0
Jumlah Responden	30

Memperoleh hasil sementara 30 responden dari pelanggan potensial memenuhi syarat untuk dianalisis. Sampel penelitian akan dibagi menjadi 3 kelompok umur, yaitu generasi Z (21 - 35 tahun), Milenial (36 - 50 tahun) dan generasi Baby Boomer (> 50 tahun). Semakin besar sampel ukuran populasi semakin baik.

Dalam studi ini, kelompok umur akan dibagi menjadi 3 yaitu: (1) 21 - 35 tahun, (2) 35 - 50 tahun dan (3)> 50 tahun. Kelompok pendapatan akan dibagi menjadi 5 yaitu: (1) <IDR 3 juta, (2) IDR 3 - 5 juta, (3) IDR 5 - 7 juta, (4) IDR 7 - 10 juta dan (5) IDR> 10 juta.

Berdasarkan profil responden yang telah diperoleh, kita dapat mengetahui beberapa data sebagai berikut:

- 1) Pelanggan potensial didominasi oleh kategori usia 21 - 35 tahun (67%) dan mayoritas berpendidikan tinggi.
- 2) Mayoritas responden 43% sudah menikah dan memiliki lebih dari 3 anggota keluarga.
- 3) Saat ini, mayoritas rumah dimiliki oleh mereka sendiri 87% dan jenisnya masih berupa rumah tanah.
- 4) Informasi yang diperoleh bahwa profesi responden adalah 63% sebagai pegawai swasta, 17% pegawai pemerintah, 3% sebagai pengusaha dan lain-lain.

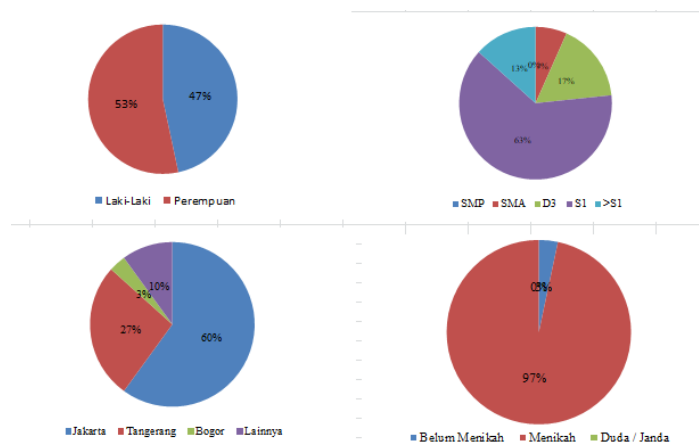


Diagram 2. Profil Responden
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2019

b. Indeks Peringkat Relatif

Dari hasil pengumpulan data kuesioner tentang faktor dan sub faktor yang menyebabkan resistensi warga perumahan di Parung Panjang terhadap program revitalisasi menggunakan skala likert diperoleh analisis deskriptif sebagai berikut:

Tabel 3. Hasil Kalkulasi
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2019

Faktor	N	Mean	Rank	Kategori
A1	30	5,00	1	1
B1	30	5,00	2	2
B4	30	5,00	3	2
C1	30	5,00	4	3
C2	30	5,00	5	3
C3	30	5,00	6	3
C4	30	5,00	7	3
D1	30	5,00	8	4
D2	30	5,00	9	4
D3	30	5,00	10	4
D4	30	5,00	11	4
B2	30	4,50	12	2
A2	30	4,00	13	1
A4	30	4,00	14	1
B3	30	4,00	15	2
A3	30	3,50	16	1
A5	30	3,00	17	1

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari hasil survei dengan 17 sub faktor dari 4 faktor utama menemukan bahwa:

- a. Kategori C dan D yaitu ekonomi dan lingkungan merupakan faktor utama dalam pembelian perumahan di Parung Panjang karena hampir semua mengatakan itu penting untuk keputusan pembelian.
- b. Kategori A dengan sub-kategori A1 menjadi pilihan paling penting untuk keputusan pembelian yang dekat dengan transportasi umum.
- c. Kategori B, dengan sub-faktor B1 dan B4 sebagai keputusan pembelian yang paling penting, didasarkan pada spesifikasi Bangunan B1 dan kualitas Bangunan B4.

REFERENSI

- Hei, Chong Pei & Omkar Dastane. (2017). "Buying A Dream Home – Considerations of Residential Property Consumers in Malaysia," *Singaporean Journal of BuSineSS economicS, and management StudieS (SJBem) Vol. 5, No. 9, 2017.*
- Kuncoro, M. (2013). *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Edisi 4, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Perumnas, *Kembali Garap Pasar ASN, Perumnas Siapkan Ratusan Hunian Untuk Kementerian Koperasi & UKM di Parung Panjang*, diakses dari www.perumnas.co.id/kembali-garap-pasar-asn-perumnas-siapkan-ratusan-hunian-untuk-kementerian-koperasi-ukm-di-parung-panjang/ pada tanggal 15 Agustus 2019.
- Soetomo, S. (2013). *Urbanisasi dan Morfologi. Proses Perkembangan Peradaban dan Wadah Ruah. Menuju Ruang yang Manusiawi*, Edisi 2, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Zainon, N, et all. (2017), "Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia," *Journal of Design and Built Environment, Special Issue 2017.*