

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KONSUMEN DALAM PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI
(STUDI KASUS PADA PERUMAHAN SUBSIDI
BORNEO ICON RESIDENCE 1 KUBU RAYA)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana**



KHAIRUL AFZA

B1021161040

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
PONTIANAK**

2023

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertandatangan di bawah ini;

Nama : Khairul Afza
NIM : B1021161040
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Pemasaran
Judul proposal Skripsi : Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya).

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir). Apabila di dalamnya terdapat kesalahan dan kekeliruan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan proposal Skripsi dengan judul tersebut di atas.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, Februari 2023



Khairul Afza

PERTANGGUNG JAWABAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khairul Afza

Jurusan : Manajemen

Program Studi : Manajemen

Konsentrasi : Pemasaran

Judul Skripsi: “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)”

Menyatakan bahwa Skripsi ini Menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Pontianak, 1 April 2023

Khairul Afza

NIM. B1021161040

LEMBAR YURIDIS

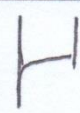
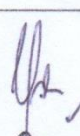
Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)

Penanggung Jawab Yuridis


KHAIRUL AFZA
B1021161040

Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen
Konsentrasi : Pemasaran
Tgl Ujian Skripsi dan Komprehensif : 02/05/2023

Majelis Penguji

No.	MajelisPenguji	Nama/NIP	Tgl/bln/thn	TandaTangan
1	Pembimbing 1	Dr. M. Irfani Hendri, S.E., M.Si	19 / 5 23	
		NIP. 197506081998021001		
2	Pembimbing 2	Dr. Wenny Pebrianti, S. E., M.Sc	19 / 5 23	
		NIP. 198502072006042001		
3	Penguji 1	Dr. Nur Afifah, S. E., M.Si	19 / 5 23	
		NIP. 197305012003122001		
4	Penguji 2	Ana Fitriana, SE, MM	19 / 5 23	
		NIP. 198506182019032011		

Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Dalam Ujian Skripsi dan Komprehensif

Pontianak, 16 JUN 2023
Ketua Program Studi Manajemen

Dr. Erna Listiana, SE., M.Si
NIP. 197407251998022001

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **”Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)** “Skripsi ini dimaksud kan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Strata-1 pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materi. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, SH, M.Si, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Kepada ibu Dr. Barkah, SE, M.Si, ibu Dr. Titik Rosnani, SE, M.Si, ibu Dr. Titik Rosnani, SE, M.Si, bapak Heriyadi, SE, ME, P.hD, dan ibu Dr. Erna Listiana, SE, M.Si, selaku Jajaran Dosen Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Dr. Irfani Hendri, SE., M.Si dan Ibu Dr. Wenny Pebrianti, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Pembimbing dosen ahli yang sudah memberikan bimbingan, petunjuk, pengarahan, nasehat selama masa perkuliahan dan penulisan skripsi di Jurusan Manajemen Program Studi S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Nur Afifah, S.E., M.Si dan ibu Ana Fitriana, SE, MM selaku Dosen Penguji skripsi saya yang telah memberikan pengarahan dan masukan selama penulisan skripsi saya.
5. Seluruh jajaran Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak yang memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.

6. Para Staf Akademik, Tata Usaha dan Staf Perpustakaan serta semua karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura, yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan sampai pada penyelesaian skripsi ini.
7. Untuk kedua orang tua saya, Ibu tercinta Fauziah dan Ayah tercinta Syahrial dan saudara-saudara kandung saya serta seluruh anggota keluarga lainnya yang telah banyak memberikan doa serta dukungan yang sangat memotivasi saya selama ini, semoga selalu diberkati dan sehat selalu.
8. Istri saya Yanti dan anak saya tercinta Naura Afiza Salsabila yang selalu menjadi penyemangatku dalam setiap hal baik suka maupun duka.
9. Sahabat-sahabat seperjuangan yang bersama-sama dalam menulis tugas akhir, Reksy Ray Sandy, Muhammad Razak, Rio Eko Chandra, Riko Candra, Rojali, Kris Vinerizaldi, Rizky Ramadhan, Caesario Agni P., Wisnu Sindhu, Puji Mawarni.
10. Responden yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner demi kelancaran penelitian ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih amat jauh dari kata sempurna baik ditinjau dari materi, tata bahasa dan penyusunannya. Untuk itu penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat banyak kesalahan. Penulis mengharapkan masukan yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Pontianak, Februari 2023

Khairul Afza
B1021161040

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)

Oleh:

Khairul Afza

B102161040

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya). Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh konsumen yang telah membeli Perumahan Borneo Icon Residence 1 dengan 91 sampel yang diteliti. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa kajian pustaka, studi literatur, wawancara, dan pendistribusian kuesioner. Alat pengujian yang digunakan dalam penelitian ini adalah SPSS versi 23. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis regresi berganda, uji instrumen data, uji asumsi klasik dan uji kelayakan model. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel atribut keuangan tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian, sedangkan variabel atribut produk dan kemudahan kredit mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian Perumahan Subsidi Borneo Icon residence 1 di Kubu Raya.

Kata kunci: Atribut Keuangan, Atribut Produk, Kemudahan Kredit dan keputusan Pembelian.

***Factors Influencing Consumers In Purchasing Subsidized Houses (Case Study
In Subsidized Housing Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)***

Khairul Afza

B102161040

ABSTRACT

This study aims to test and analyze Factors Influencing Consumers in Buying Subsidized Houses (Case Study on Subsidized Housing Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya). This research is quantitative field research. The population in this study is all consumers who have purchased Borneo Icon Residence 1 Housing with 91 samples studied. Data collection techniques in this study were in the form of literature reviews, literature studies, interviews, and distribution of questionnaires. The testing tool used in this research is SPSS version 23. The data analysis method used is multiple regression analysis, data instrument test, classical assumption test and model feasibility test. The results showed that the financial attribute variables did not have a positive and significant effect on purchasing decisions, while the product attribute variables and ease of credit had a positive and significant influence on purchasing decisions for Subsidized Housing Borneo Icon residence 1 in Kubu Raya.

Keywords: *Financial Attributes, Product Attributes, Ease of Credit and Purchase decisions.*

RINGKASAN SKRIPSI
Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah
Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Subsidi Borneo Icon Residence 1
Kubu Raya)

1. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu bagian terpenting dalam kehidupan manusia. Oleh sebab itu pemerintah selalu mengusahakan ketersediaan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan setiap individu (Soetalaksana dalam Rahma, 2010). Kebutuhan perumahan di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Data Real Estate Indonesia (REI) menyebutkan bahwa total kebutuhan rumah pertahun di Indonesia mencapai 2,6 juta yang didorong oleh pertumbuhan penduduk. Berdasarkan jumlah penduduk tahun 2020 kurang lebih 270,20 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,25% pertahun dapat dipastikan kebutuhan terhadap perumahan akan meningkat. Harga jual rumah dibentuk berdasarkan proses negosiasi antara penjual dan pembeli. Penjual menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu rumah misalnya harga lahan, harga material bangunan, serta harga komponen lain yang membentuk rumah tersebut. Sedangkan pembeli menentukan harga rumah yang akan dibeli berdasarkan manfaat serta nilai yang didapat seperti luas lahan, luas rumah, fasilitas rumah, akses ke pusat kota, dan lain sebagainya.

Diantara faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tipe rumah yang akan dibeli sebagai tempat tinggal yaitu pendapatan yang diperoleh setiap bulannya (*financial*), atribut rumah dan kemudahan dalam fasilitas kredit. Pendapatan (*financial*) berkaitan dengan kemampuan yang dimiliki sebanding dengan harga rumah yang ditawarkan. Keuangan (*financial*) adalah fitur penting yang harus dipertimbangkan oleh rumah tangga dalam keputusan kepemilikan rumah mereka. Selain itu, pendapatan (*financial*) sangat mempengaruhi keputusan pembeli rumah untuk membeli properti residensial. Maraknya pembangunan hunian baru di wilayah Kabupaten Kubu Raya terutama di wilayah sekitar desa Pal IX merupakan kesempatan bagi siapa saja untuk memilih hunian yang terbaik. Berdasarkan uraian yang disampaikan maka peneliti mengambil judul “**Faktor-**

Faktor yang mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)”.

2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh Atribut Keuangan (*Financial Attribute*) terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di Kubu Raya.
2. Bagaimana pengaruh Atribut Produk (*Product Attribute*) terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di Kubu Raya.
3. Bagaimana pengaruh Kemudahan Kredit terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di Kubu Raya.
4. Faktor apa yang dominan mempengaruhi konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di Kubu Raya.

3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh *Financial Attribute* terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
2. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh *Product Attribute* terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
3. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh Kemudahan Kredit terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
4. Untuk mengetahui faktor apa yang dominan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.

4. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh konsumen yang telah membeli Perumahan Borneo Icon Residence 1 dengan 91 sampel yang diteliti. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder di ambil dari kajian literatur, jurnal, serta situs-situs internet yang berkaitan dengan topik penelitian. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa kajian pustaka, studi literatur,

wawancara, dan pendistribusian kuesioner. Alat pengujian yang digunakan dalam penelitian ini adalah SPSS versi 23. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis regresi berganda, uji instrumen data, uji asumsi klasik dan uji kelayakan model.

5. Hipotesis

X1 : Atribut Keuangan berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian

X2 : Atribut Produk berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian

X3 : Kemudahan kredit berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian

6. Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel atribut keuangan (X1) tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian, sedangkan variabel atribut produk (X2) dan kemudahan kredit (X3) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian Perumahan Subsidi Borneo Icon residence 1 di Kubu Raya.

7. Kesimpulan dan Saran

a. Kesimpulan

1. Atribut keuangan tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian pada pembelian rumah subsidi (Perumahan Borneo Icon Residence 1 di Kubu Raya), sehingga diketahui bahwa variabel atribut keuangan keuangan tidak mempengaruhi keputusan pembelian rumah subsidi. Hal ini berarti apabila Atribut Keuangan semakin meningkat maka keputusan Pembelian tidak ikut meningkat.
2. Atribut produk berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian pada pembelian rumah subsidi (Perumahan Borneo Icon Residence 1 di Kubu Raya), sehingga diketahui bahwa pengaruh atribut produk Suatu perumahan di Kubu Raya dapat secara langsung meningkatkan keputusan pembelian pada secara langsung meningkatkan keputusan pembelian rumah subsidi.

3. Kemudahan kredit berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian pada pembelian rumah subsidi (Perumahan Borneo Icon Residence 1 di Kubu Raya), sehingga diketahui bahwa Kemudahan kredit yang diberikan dari pihak perbankan dapat meningkatkan keputusan pembelian rumah subsidi.

b. Saran

1. Saran Bagi Perusahaan Terkait

Berdasarkan penelitian ini, diketahui bahwa variabel atribut keuangan tidak mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di Kubu Raya, maka bagi perusahaan PT Borneo Icon Properti variabel atribut keuangan tidak berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah subsidi. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya atribut keuangan konsumen maka keputusan pembelian tidak ikut meningkat.

Untuk variabel atribut produk dan kemudahan kredit mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di Kubu Raya. PT Borneo Icon Properti harus senantiasa meningkatkan, memberikan kemudahan, dan menjaga hubungan baik kepada konsumen yang telah membeli produk perumahan PT Borneo Icon Properti agar konsumen-konsumen tersebut bisa membantu untuk merekomendasikan produk PT Borneo Icon Properti kepada masyarakat khususnya di Kalimantan Barat.

2. Rekomendasi Bagi Peneliti Selanjutnya

Penulis berharap untuk menambah variabel-variabel lain diluar variabel yang diteliti, adapun variabel yang dapat mempengaruhi variabel keputusan pembelian. Selain itu diharapkan untuk memperluas cakupan wilayah penelitian misalnya seluruh Kalbar atau seluruh Indonesia serta bisa menggunakan jumlah responden yang lebih banyak dari penelitian ini agar data yang didapatkan lebih relevan lagi.

DAFTAR ISI

Halaman

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT	Error! Bookmark not defined.
PERTANGGUNG JAWABAN SKRIPSI	ii
LEMBAR YURIDIS.....	Error! Bookmark not defined.
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
RINGKASAN SKRIPSI	viii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.2.1 Pertanyaan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	15
1.4 Kontribusi Penelitian	15
1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Landasan Teori.....	17
2.1.1 Pengertian Perumahan dan Pemukiman.....	17
2.1.2 Teori Preferensi Perumahan	18
2.1.3 Atribut Keuangan (<i>Financial Attribute</i>).....	20
2.1.4 Atribut Produk	22
2.1.5Kemudahan Kredit	29
2.1.6Keputusan Pembelian.....	36
2.2.Kajian Empiris.....	38

2.3 Kerangka Konseptual Dan Hipotesis Penelitian	42
2.3.1 Hubungan antara Atribut Keuangan dengan Keputusan Konsumen....	42
2.3.2 Hubungan Antara Atribut Produk dengan Keputusan Konsumen	43
2.3.3 Hubungan antara Kemudahan Kredit dengan Keputusan Konsumen ..	43
2.3.4 Hipotesis	44
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1 Bentuk Penelitian	45
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	45
3.3 Data	45
3.3.1 Sumber dan Jenis Data	45
3.3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.4 Populasi Dan Sampel	46
3.4.1 Populasi	46
3.4.2. Sampel	47
3.5 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	48
3.6 Metode Analisis Data, Teknik Analisis Data dan Uji Hipotesis	55
3.6.1 Metode Analisis Data	55
3.6.2 Teknik Analisis Data	57
3.6.2.1 Uji Validitas	57
3.6.2.2 Uji Reliabilitas.....	57
3.6.2.3 Uji Asumsi Klasik	58
3.6.2.4 Uji Normalitas	59
3.6.2.5 Uji Linearitas	59
3.6.2.6 Uji Multikolinieritas.....	60
3.6.2.7 Heteroskedastisitas.....	60
3.6.3. Regresi Linear Berganda.....	60
3.6.4. Pengujian Hipotesis	61
3.6.4.1 Uji F	61
3.6.4.2 Uji t	62
3.6.4.3 Koefisien Determinasi (R^2)	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	64

4.1. Hasil Penelitian	64
4.1.1. Karakteristik Responden.....	64
4.1.2 Uji Instrumen Penelitian	68
4.1.2.1. Uji Validitas	68
4.1.3 Tanggapan Responden Terhadap Variabel Penelitian.....	70
4.1.4 Uji Asumsi Klasik	80
4.1.5. Analisis Regresi Linear Berganda	85
4.1.6. Pengujian Hipotesis	86
4.2 Pembahasan.....	90
4.2.1 Atribut Keuangan berpengaruh terhadap Keputusan Pembelian	90
4.2.2 Atribut produk berpengaruh terhadap Keputusan Pembelian	91
4.2.3 Kemudahan Kredit berpengaruh terhadap Keputusan Pembelian	91
BAB V PENUTUP.....	93
5.1 Kesimpulan	93
5.2 Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA	95
LAMPIRAN	100

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Perumahan di Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap	10
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	39
Tabel 3. 1 Definisi Operasional.....	50
Tabel 3. 2 Tingkat Indikator Skala Likert.....	55
Tabel 4. 1 Distribusi Responden Menurut Usia	64
Tabel 4. 2 Pendidikan Terakhir Responden	65
Tabel 4. 3 Distribusi Responden Berdasarkan Pekerjaan	66
Tabel 4. 4 Distribusi Responden Menurut Pendapatan.....	66
Tabel 4. 5 Distribusi Responden Menurut Sumber Informasi.....	67
Tabel 4. 6 Distribusi Responden Menurut Jangka Waktu Angsuran.....	68
Tabel 4. 7 Hasil Uji Validitas	69
Tabel 4. 8 Uji Reliabilitas	70
Tabel 4. 9 Tanggapan Responden Mengenai Variabel Atribut Keuangan.....	72
Tabel 4. 10 Tanggapan Responden Mengenai Variabel Atribut Produk	74
Tabel 4. 11 Tanggapan Responden Mengenai Variabel Kemudahan Kredit	77
Tabel 4. 12 Tanggapan Responden Mengenai Variabel Keputusan Pembelian.....	79
Tabel 4. 13 Uji Normalitas	80
Tabel 4. 14 Uji Linieritas	81
Tabel 4. 15 Uji Multikolonieritas	82
Tabel 4. 16 Uji Heteroskedastisitas	83
Tabel 4. 17 Uji Regresi Linear Berganda.....	85
Tabel 4. 18 Uji F	86
Tabel 4. 19 Koefisien Determinasi	87
Tabel 4. 20 Uji t.....	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Perumahan Borneo Icon Residence	1
Gambar 2. 1 Skema Kerangka Konseptual	42
Gambar 4. 1 Grafik Scatterplot	84

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah tempat tinggal atau papan (rumah). Rumah adalah salah satu bagian terpenting dalam kehidupan manusia. Oleh sebab itu pemerintah selalu mengusahakan ketersediaan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan setiap individu (Soetalaksana dalam Rahma, 2010). Rumah sebagai tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung atau sebagai tempat berkumpul serta berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai barang investasi. Yuwono (2009), menjelaskan bahwa rumah memberikan rasa aman serta perlindungan dari lingkungan sekitar. Selain itu memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif. Sebuah rumah yang baik berperan penting terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 butir 7 dikatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak, sarana pembinaan keluarga, gambaran harkat dan martabat pemiliknya, serta aset bagi penghuninya. Dalam butir 2, yang dimaksud perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Dalam UU No. 1 Tahun 2011 pasal 2 dikatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan azas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keterpaduan, kesehatan, keseimbangan dan kelestarian, keberlanjutan, serta keamanan, keterbitan, keselamatan, dan keteraturan. Fungsi perumahan bukan

hanya sebagai tempat tinggal yang memberikan perlindungan namun fungsi tersebut telah semakin berkembang dan dapat menjadi tempat berkumpul dan rekreasi keluarga (Sianturi, 2006). Perumahan diharapkan dapat memberikan suasana yang nyaman serta lingkungan yang sehat dan aman bagi penghuninya.

Kebutuhan perumahan di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Data Real Estate Indonesia (REI) menyebutkan bahwa total kebutuhan rumah pertahun di Indonesia mencapai 2,6 juta yang didorong oleh pertumbuhan penduduk. Berdasarkan jumlah penduduk tahun 2020 kurang lebih 270,20 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,25% pertahun dapat dipastikan kebutuhan terhadap perumahan akan meningkat. Permintaan akan rumah hampir tidak pernah berkurang, sehingga mencari rumah untuk tempat tinggal adalah hal yang akan dialami oleh semua keluarga baru, bahkan keluarga yang telah lama menikah tetapi belum memiliki rumah tetap berusaha supaya dapat membeli rumah. Sehingga rumah sebagai tempat tinggal sekaligus menjadi sarana investasi yang menguntungkan dan hampir tidak mengalami penyusutan harga. Harga jual rumah dibentuk berdasarkan proses negosiasi antara penjual dan pembeli. Penjual menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu rumah misalnya harga lahan, harga material bangunan, serta harga komponen lain yang membentuk rumah tersebut. Sedangkan pembeli menentukan harga rumah yang akan dibeli berdasarkan manfaat serta nilai yang didapat seperti luas lahan, luas rumah, fasilitas rumah, akses ke pusat kota, dan lain sebagainya.

Kabupaten Kubu Raya merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi di Indonesia, dimana jumlah penduduknya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Peningkatan pertumbuhan penduduk ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kabupaten Kubu Raya khususnya tipe kecil dengan fasilitas subsidi. Sistem tata kota yang diberlakukan di Kabupaten Kubu Raya memberikan banyak peluang sehingga banyak pengembang beramai-ramai melakukan pembangunan properti dalam hal ini rumah subsidi.

Departemen Permukiman dan Tata Ruang menyatakan bahwa kebutuhan akan rumah pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu kebutuhan

rumah berdasarkan tren/kecenderungan pertumbuhan penduduk secara alami serta kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan pada banyaknya rumah layak huni. Saat ini dalam membeli rumah masyarakat bukan hanya melihat faktor harga saja tetapi mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti lokasi rumah, faktor bangunan, dan faktor lingkungan perumahan (Afrizal, 2018). Lokasi juga dapat mempengaruhi keputusan pembelian. Lokasi merupakan tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang atau jasa yang berorientasi segi ekonominya (Tjiptono, 2002). Mempelajari perilaku konsumen sangat penting untuk penilai. Penilai dalam hal ini penilai properti harus memahami apa-apa saja yang dapat meningkatkan, mempertahankan, atau mengurangi nilai properti dengan mempengaruhi penawaran atau permintaan properti dari tipe tertentu di area tertentu dan pada waktu tertentu. Proses penilaian melibatkan pengumpulan data yang sesuai dan analisis data itu untuk membentuk opini nilai yang kredibel (Appraising Residential Properties, 2007). Untuk menjawab pertanyaan mengenai pasar properti dan segmentasinya maka penilai menganalisis kegunaan dan kelangkaan dari properti tersebut dan tidak luput keinginan serta kemampuan daya beli konsumen itu sendiri (Appraisal Institute, 2013).

Perilaku konsumen dapat menjadi rujukan dalam menentukan nilai dikarenakan banyak fasilitas ataupun hal-hal yang sifatnya diinginkan konsumen yang tentu dapat meningkatkan keinginan calon penghuni untuk memiliki hunian atau malah ada hal-hal yang tidak dikehendaki serta tidak berarti apapun berdasarkan perilaku konsumen itu sendiri, sehingga penilai dapat menentukan nilai terbaik untuk semua pihak. Mempelajari faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan untuk membeli rumah merupakan sesuatu yang menarik, sebab ketika seseorang membeli rumah tidak sekedar melibatkan keputusan pribadi saja namun juga melibatkan budaya dimana seseorang yang sudah berumah tangga dan memiliki penghasilan pribadi menjadi suatu budaya untuk mempunyai rumah sendiri, dan kelas sosial atau tingkat pendapatan yang sesuai dengan konsumen tersebut (Handoko, 2016).

Diantara faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tipe rumah yang akan dibeli sebagai tempat tinggal yaitu pendapatan yang diperoleh setiap

bulannya (*financial*), atribut rumah dan kemudahan dalam fasilitas kredit. Pendapatan (*financial*) berkaitan dengan kemampuan yang dimiliki sebanding dengan harga rumah yang ditawarkan. Keuangan (*financial*) adalah fitur penting yang harus dipertimbangkan oleh rumah tangga dalam keputusan kepemilikan rumah mereka. Selain itu, pendapatan (*financial*) sangat mempengaruhi keputusan pembeli rumah untuk membeli properti residensial (Sean dan Hong, 2014; Thaker dan Sakaran, 2016). Seperti yang disebutkan oleh Mariadas, et al. (2019) ada beberapa bidang utama mengenai pertimbangan keuangan seperti tingkat bunga, harga rumah, pendapatan rumah tangga, dan kemampuan untuk memperoleh pembiayaan. Li dkk (2014) juga menyebutkan bahwa faktor keuangan seperti jangka waktu pembayaran, tingkat bunga, dan jumlah pembayaran bulanan menjadi pertimbangan utama dalam memilih properti residensial untuk dibeli. Zainon dkk (2017) menyimpulkan bahwa faktor *finansial* berpengaruh positif terhadap keterjangkauan perumahan.

Faktor keuangan sangat berpengaruh dalam keputusan pembelian tempat tinggal. Keuangan mengacu pada kesehatan keuangan seseorang, yang membutuhkan uang, tingkat gaji, pembayaran, tingkat bunga, dan pinjaman. Ini juga menunjukkan keberadaan hipotek, kondisi pembelian, biaya rumah, nilai evaluasi properti, kemungkinan pengakuan cepat, dan durasi menunggu (Chia, et al., 2016; Jamil, 2015; Mariadas, et al., 2019; Opoku dan Abdul-Muhmin, 2010; Yong Zhou, 2009). Keuangan juga dapat diidentifikasi sebagai pinjaman jangka panjang dengan bank untuk membeli rumah (Jan, et al., 2016), yang juga menjadi elemen paling signifikan dalam biaya rumah di Malaysia (Chia, 2016; Razak, 2013).

Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan untuk suatu produk atau jasa atau matahari dari nilai yang ditukarkan pelanggan untuk manfaat memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut. Harga merupakan salah satu faktor yang paling mempengaruhi proses pengambilan keputusan pelanggan ketika membeli suatu produk. Benua, negara, dan kota berbeda dalam faktor-faktor yang menentukan harga perumahan perumahan. Di Indonesia, harga rumah subsidi diatur melalui SK Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.

242/KPTS/M/2020. Harga ini bervariasi di setiap pulau di Indonesia, dengan harga terendah di Pulau Jawa (nonJabodetabek) dan Sumatera. (non-Kepri dan Babel) sebesar Rp 150,5 juta, dan tertinggi di Papua sebesar Rp 219 juta. Tingkat bunga dan uang muka juga diatur yaitu 5 persen. Dalam penelitian ini, harga dikategorikan ke dalam harga keseluruhan rumah, jumlah cicilan, dan jumlah uang muka.

Faktor lain yang cukup berpengaruh dalam pengambilan keputusan seseorang untuk membeli sebuah hunian adalah atribut produk/rumah seperti ketersediaan fasilitas, lingkungan hunian dan bentuk bangunan. Preferensi perumahan akan ditentukan oleh seperangkat berbagai atribut perumahan (Tan dan Cheah, 2013). Atribut telah ditunjukkan dalam penelitian sebelumnya sebagai faktor utama yang mempengaruhi keterjangkauan perumahan seperti fasilitas, lokasi, dan lingkungan perumahan. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang pemukiman dan perumahan menyebutkan bahwa pihak pembangun perumahan (*developer*) harus menyediakan lahan untuk kepentingan umum. Penyediaan fasilitas umum perumahan oleh pengembang minimal 20-30% dari luas lahan. Dengan pengadaan fasilitas umum yang cukup tinggi mengakibatkan banyak para pengembang (*developer*) yang tidak menyediakan fasilitas umum sesuai dengan syarat minimal Undang-undang. Kurangnya penyediaan fasilitas umum juga tidak menyebabkan penurunan harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang perumahan. Fasilitas umum dapat diartikan sebagai fasilitas yang dibangun dan disediakan untuk melayani kepentingan umum, antara lain, jalan, saluran air, alat penerangan umum, jaringan listrik, trotoar dan tempat pembuangan sampah.

Sedangkan fasilitas sosial dapat diartikan sebagai infrastruktur yang dibangun untuk menjalankan fungsi sosial dalam masyarakat, antara lain, pusat kesehatan masyarakat (puskesmas), sekolah, tempat ibadah, pasar, tempat rekreasi dan makam. Sifat dasar manusia yang harus berinteraksi serta menjalin hubungan dengan manusia lain akan lebih membutuhkan tempat atau sarana publik. Sehingga dalam kawasan perumahan yang memiliki jumlah rumah yang banyak, dibutuhkan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai wadah para penghuninya untuk berinteraksi dan melakukan kegiatan. Sehingga masyarakat dalam memilih

sebuah kawasan perumahan akan mempertimbangkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tersedia sebagai salah satu faktor yang penting untuk membeli rumah. Penelitian Widiastuti & Handayani (2013) menunjukkan bahwa fasilitas dan sarana umum menjadi salah satu faktor yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian perumahan rumah subsidi.

Penelitian Primaningtyas (2012) menunjukkan bahwa penyediaan fasilitas publik merupakan faktor yang mempengaruhi kepuasan bermukim konsumen pada perumahan PT Armada Hada Graha Magelang. Fasilitas standar seperti air dan pasokan listrik juga berperan penting bagi pembeli properti untuk memutuskan properti mana yang harus mereka beli. Selain itu, dengan ketersediaan fasilitas dan amenities yang efisien dan efektif, pembeli properti merasa aman dan menikmati bertempat tinggal di sana (Almatarneh, 2013). Zonasi penggunaan lahan untuk kawasan perumahan yang terencana dengan baik, penyediaan ruang terbuka dan kawasan rekreasi, penyediaan fasilitas masyarakat merupakan salah satu aspek yang dapat berdampak pada lingkungan hidup masyarakat (Yakob, et al., 2012). Hasil penelitian Nor Aini, et al (2014) menunjukkan bahwa fasilitas dan amenities di lingkungan sekitar merupakan salah satu faktor penting dalam pengambilan keputusan untuk membeli properti oleh masyarakat di Malaysia. Mayoritas responden sangat setuju (80%) dan setuju (18%) bahwa faktor ini dapat mempengaruhi keputusan mereka saat membeli properti. Namun, ternyata ada 2% responden memiliki tingkat persetujuan netral terhadap perspektif fitur lingkungan. Tingkat kesepakatan ini sangat mirip dengan temuan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Azmi, et al., 2013) bahwa warga memilih aksesibilitas dan fasilitas sebagai alasan utama mereka memilih untuk tinggal.

Lingkungan juga merupakan salah satu atribut terpenting untuk mengukur keterjangkauan perumahan. Menurut Sean dan Hong (2014) lingkungan didefinisikan sebagai daerah dimana penduduk tinggal bersama untuk kepentingan bersama. Penelitian sebelumnya oleh Zrobek dkk (2015) telah menunjukkan bahwa kebersihan dan tren kejahatan yang rendah adalah contoh lingkungan-lingkungan yang baik yang merupakan aspek penting dalam

pembelian properti tempat tinggal. Lingkungan yang baik memiliki dampak positif pada harga rumah. Menurut Teck-Hong (2011) menyatakan rumah di lingkungan yang baik lebih disukai karena rumah tangga bersedia membayar extra untuk rumah dengan kualitas lingkungan yang baik. Thaker dan Sakaran (2016) menyebutkan bahwa kualitas properti residensial yang baik dapat dinilai dari lingkungan *indoor* dan *outdoor* yang sangat baik. Selain itu, Thanaraju dkk (2019) menyebutkan bahwa keamanan lingkungan juga dianggap sebagai aspek penting lainnya saat membeli properti hunian. Hal ini karena meningkatnya tren kejahatan seperti perampokan dan penjahbretan. Selain itu, keamanan lingkungan sangat penting untuk tingkat keamanan kawasan perumahan karena jumlah kejahatan di Malaysia meningkat (Mariadas, et al., 2019).

Atribut lokasi sangat berkaitan dengan kawasan atau tempat dimana perumahan tersebut berada, baik itu kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan. Lokasi dianggap sebagai faktor utama yang mempengaruhi preferensi pembeli dalam pengambilan keputusan, seperti jarak ke tempat kerja, sekolah, toko, dan fasilitas lainnya (Sean dan Hong, 2014). Daly dkk, (2003) menyebutkan bahwa lokasi memiliki dampak utama pada preferensi pembeli dalam membeli properti residensial di Australia, Inggris, dan Irlandia. Selain itu, Kauko (2007) menyatakan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang menentukan sukses tidaknya proyek perumahan. Natasha dan Hassan (2015) menemukan bahwa atribut lokasi memiliki hubungan positif dan dapat berdampak positif terhadap niat untuk melakukan investasi properti.

Menurut Rangkuti (2002) Lokasi adalah suatu cara untuk menempatkan produk sehingga tertanam dalam benak konsumen. Posisi yang tidak tepat akan mempengaruhi hasil penjualan dan hasil laba yang dihasilkan dari penjualan produk tersebut. Lokasi yang tepat sangatlah penting dalam penjualan properti perumahan, dimana lokasi itu mudah dijangkau, aksesibilitasnya gampang dapat meringankan konsumen untuk sampai ke lokasi rumah yang dibelinya. Konsumen mencari lokasi tertentu dari rumah karena memiliki tujuan tertentu, karena sebagian besar pelanggan rumah subsidi adalah masyarakat menengah ke bawah. Mereka cenderung mengutamakan lokasi kerja yang jaraknya dekat, atau paling

tidak lebih dekat dengan lapangan pekerjaan. Jarak yang dekat dari perumahan fasilitas kesehatan dan rumah sakit juga mempengaruhi pengambilan keputusan untuk membeli properti. Semakin baik dan strategis letak rumah, maka permintaan rumah cenderung meingkat. Orang Indonesia, seperti kebanyakan orang Asia Tenggara, sangat menjunjung tinggi nilai-nilai keluarga dan lebih memilih untuk tinggal dekat dengan anggota keluarga terdekat mereka.

Ketentuan mengenai lokasi perumahan diatur melalui Peraturan-Peraturan Pemerintah No. 12/2021 disebutkan bahwa lokasi setidaknya harus bebas dari gangguan akibat bencana alam seperti banjir, resiko ketidakstabilan tanah (longsor), tsunami, dan radius bahaya letusan gunung berapi. Karena rumah subsidi menawarkan harga yang lebih murah dari yang lain, pengembang memiliki keterbatasan dalam memperoleh lahan untuk rumah subsidi sehingga lokasi yang ditawarkan tidak semuanya berada di kawasan strategis.

Menurut Sean dan Hong (2014) lingkungan adalah area di mana komunitas tinggal bersama. Jayantha dan Lau (2016) menyoroti bahwa lingkungan melibatkan interaksi antara komunitas, lingkungan dan pemandangan yang menarik, tempat yang damai untuk berkumpul dan saling mendukung. Rumah tangga memiliki kemauan yang lebih tinggi untuk berinvestasi lebih banyak untuk lingkungan yang baik dalam pemilihan rumah atau properti tempat tinggal mereka (Thaker dan Sakaran, 2016). Menurut Tan (2016), pembeli rumah akan membeli properti hunian yang dijaga untuk menunjukkan peringkat sosial mereka. Selain itu, Carolina (2013) menyatakan bahwa pembeli dengan kesehatan keuangan yang baik lebih memilih lingkungan 'berpenghasilan lebih tinggi' karena lebih sedikit penyewa yang hadir.

Atribut fisik merupakan salah satu hal utama yang diperhatikan konsumen ketika mencari rumah. Atribut yang berhubungan dengan perumahan dari sebuah bangunan telah diakui dalam literatur sebagai perihai yang mempengaruhi preferensi membeli/menyewa rumah tangga. Atribut fisik seperti listrik, air, jumlah ruang, desain eksternal/ internal, dan jenis jendela/ventilasi juga mempengaruhi preferensi konsumen. Penelitian lain juga menyatakan bahwa ukuran kavling, jumlah kamar tidur dan kamar mandi, dan keberadaan taman,

serta desain pasif yang tepat merupakan atribut yang mempengaruhi preferensi pembelian rumah.

Ruang juga telah diidentifikasi sebagai aspek utama dari proses pengambilan keputusan pembelian rumah. Di Indonesia, atribut fisik rumah subsidi dibakukan melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 403/KPTS/M/2004 yang mengatur atribut fisik dalam berbagai aspek seperti ukuran rumah minimal 21 m², tanah 60 m², dinding dengan minimum menggunakan batako, dan peraturan teknis lainnya. Rumah subsidi menawarkan harga yang lebih murah sehingga kualitas rumah subsidi cenderung di bawah. Dalam penelitian ini atribut & Kualitas fisik dikategorikan ke dalam jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, jumlah dapur, kualitas rumah (bahan), ukuran rumah dan tanah, listrik, dan pasokan air.

Desain merupakan jantung produk. Desain yang baik adalah desain yang memiliki pemahaman yang mendalam tentang kebutuhan konsumen (Kotler dkk 2008). Desain juga menjadi indikator yang paling potensial untuk membedakan dan memposisikan produk dalam pasar (Simamora, 2001). Bahkan desain juga memiliki pengaruh terhadap biaya, harga dan keputusan pembelian oleh konsumen (Mbake, 2021).

Sejumlah studi empiris telah mengidentifikasi atribut struktural bangunan sebagai komponen rumah tangga yang berpengaruh dalam keputusan pembelian rumah. Menurut (Teck-Hong, 2012), atribut struktural yang dapat memengaruhi preferensi pembelian rumah meliputi ukuran kavling, jumlah kamar tidur dan kamar mandi dan keberadaan taman di dalam rumah. Hurtubia dkk (2010) menyebutkan bahwa jumlah kamar tidur dan kamar mandi dalam sebuah rumah merupakan aspek penting yang harus diperhatikan saat membeli properti hunian. Di Arab Saudi misalnya, ruang tamu pribadi seperti jumlah dan ukuran kamar tidur, serta jumlah kamar mandi dianggap sebagai faktor penting karena berhubungan langsung dengan masalah privasi (Opuku dan Abdul Muhmin, 2010). Temuan serupa oleh Chia, et al (2016) menyimpulkan bahwa ruang hidup pribadi dianggap sebagai atribut perumahan utama karena dapat berhubungan langsung dengan masalah privasi. Selain itu, Sundrani (2018) juga menyebutkan

bahwa jumlah dan ukuran kamar tidur merupakan fitur yang paling penting untuk dipertimbangkan dalam keputusan kepemilikan rumah. ada beberapa pilihan proyek perumahan yang ada di desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap di antaranya:

Tabel 1.1 Data Perumahan yang berada di Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya.

NO	NAMA PERUMAHAN	JUMLAH UNIT
1	KARYA ALAM SEJAHTERA	80
2	BORNEO ICON RESIDENCE 2	49
3	TUNAS HARAPAN RESIDENCE	34
4	SWADAYA INDAH LESTARI	107
5	TUNAS HARAPAN 2	36
6	TUNAS HARAPAN RESIDENCE 3	59
7	TIFFANY & LA RESIDENCE 3	91
8	ROYAL SUTERA VILLAGE	84
9	BANJAR INDAH LESTARI	35
10	FAEYZA PERMATA RESIDENCE	84
11	BORNEO ICON RESIDENCE 3	29
12	PERINTIS ALAM 1	67
13	PERINTIS ALAM 2	57
14	PERINTIS ALAM 3	37
15	PERMATA KALIMAS 1	28
16	PERMATA KALIMAS 2	55
17	PERMATA KALIMAS 3	14
18	THE QUEEN RESIDENCE	31
19	PERMATA MUTIARA 2	32
20	ARECA RESIDENCE 3	41
21	PESONA KARYA RESIDENCE	38
22	ARQA PERSADA	37
23	CENDANA PERINTIS RAYA	41
24	BAHANA MASS 2	60

25	ARINI RESIDENCE 9	39
26	PURNAMA RAYA	40
27	TANJUNG BUNGA 4	36
28	FAJAR ASRI 9	36
29	BUMI ROYAL KATNIS PERDAMAIAN 2	41
30	THE GOLDEN STONE	35

Sumber: Sikumbang Tapera.go.id



Gambar 1.1 Lokasi Perumahan Borneo Icon Residence 1

Sumber: Perumahan Borneo Icon Residence 1

Saat ini pemerintah sudah mengeluarkan berbagai fasilitas dalam rangka menunjang rumah subsidi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu solusi yang diberikan oleh pemerintah adalah dengan menyediakan rumah subsidi dengan harga dan cicilan yang terjangkau. Rumah yang dibangun merupakan kriteria rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau lebih sering disebut sebagai rumah subsidi. Sehingga diharapkan semua masyarakat ekonomi menengah maupun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat segera memiliki. Disisi lain pemerintah memberikan berbagai program agar harga rumah dapat terjangkau oleh

masyarakat salah satunya adalah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang terdiri dari biaya uang muka yang murah, bunga KPR yang terjangkau dan waktu cicilan KPR yang lebih lama. Penelitian yang dilakukan oleh Endriyanto (2016) menunjukkan bahwa kemudahan KPR (kemudahan Kredit) berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian perumahan Zaudjati Residence Pontianak.

Berkaitan dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, seperti diketahui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengeluarkan beberapa program unggulan, diantaranya:

1. Kredit Perumahan Rakyat FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
2. SSB (Selisih Suku Bunga) dengan bunga terjangkau
3. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR
4. Penyediaan pokok pinjaman Kredit Perumahan Rakyat dengan bunga terjangkau lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan.
5. Kementerian Keuangan memberi dukungan dengan menerbitkan Batasan Harga Rumah Sederhana yang dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPh sebesar 1% bagi pengembang.

Perumahan Borneo Icon Residence 1 merupakan salah satu perumahan yang ada di Kabupaten Kubu Raya, tepatnya berada di Desa Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap. Perumahan Borneo Icon Residence 1 berada di pinggiran Kota Pontianak dan cukup strategis dikarenakan akses yang dekat dengan jalan besar atau jalan utama, akses yang ke fasilitas publik seperti sarana pendidikan, sarana ibadah, SPBU, kantor pemerintahan serta pasar. Perumahan ini juga masih memiliki wilayah yang asri karena terletak di pinggiran kota Pontianak.

Maraknya pembangunan hunian baru di wilayah Kabupaten Kubu Raya terutama di wilayah sekitar desa Pal IX merupakan kesempatan bagi siapa saja

untuk memilih hunian yang terbaik. Pengembang perumahan Borneo Icon Residence 1 mempunyai pertimbangan tersendiri dalam menentukan lokasi perumahan, fasilitas yang disediakan, harga rumah yang terjangkau, serta kemudahan akses menuju lokasi perumahan. Berdasarkan uraian yang disampaikan maka peneliti mengambil judul **“Faktor-Faktor yang mempengaruhi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya)”**.

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Pernyataan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas diketahui bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah subsidi antara lain faktor Atribut Keunagan, Atribut Produk, Dan Kemudahan Kredit. Namun dari faktor-faktor tersebut, karakteristik konsumen Indonesia saat ini, dimana pasar Indonesia masih dikuasai oleh *impulse buying*, yaitu pembelian yang tidak terencana, peran kelompok referensi dalam keputusan pembelian tidak mempunyai pengaruh yang signifikan. Penelitian yang dilakukan oleh Frontier Education Division (2008), menyatakan bahwa karakteristik konsumen Indonesia yaitu tidak mempunyai perencanaan dalam pembelian, sehingga pengambilan keputusan untuk membeli suatu produk seorang konsumen cenderung terburu-buru. Masalah lain yang ada pada perumahan subsidi adalah tersedia hunian dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan tetapi, lokasi hunian itu umumnya jauh dari tempat bekerja atau jauh dari pusat kota. Kondisi itu menyebabkan ketimpangan antara permintaan dengan ketersediaan rumah. Masalah Akses disebabkan infrastruktur transportasi yaitu kualitas jalan yang menuju lokasi kurang baik. Kondisi ini mengakibatkan kesulitan akses dan menghambat mobilitas orang/barang menuju tempat tujuan. Berbagai kondisi yang diatas tentu akan memberikan masalah aksesibilitas bagi konsumen yang membeli perumahan Borneo Icon Residence 1.

Banyaknya persyaratan kredit untuk mendapatkan rumah subsidi juga cukup menyulitkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu diantaranya harus memiliki penghasilan tertulis dan berstatus karyawan tetap. Sehingga masyarakat

yang berstatus bukan karyawan atau pegawai tetap dan tidak memiliki penghasilan tertulis dan tercatat harus terpinggirkan oleh aturan ini. Selain itu harga rumah subsidi yang mengalami kenaikan setiap tahun tentu akan berdampak pada naiknya jumlah angsuran bagi konsumen itu sendiri.

Perumahan subsidi seharusnya memperhatikan keberadaan fasilitas yang dibutuhkan penghuni perumahan tersebut. Hal ini sudah cukup terbukti dengan adanya jaringan jalan, sistem drainase, ketersediaan sumber air bersih dan sarana transportasi. Akan tetapi dalam kenyataannya beberapa fasilitas tersebut tidak dalam kondisi yang baik sehingga menghambat penghuni perumahan dalam melakukan aktivitas serta memenuhi kegiatan sehari-hari. Kondisi fasilitas yang paling memprihatinkan adalah belum tersedianya fasilitas air PDAM dan tempat penampungan sampah di lingkungan komplek tersebut. Penelitian ini bermaksud mengukur bagaimana dampak dari atribut keuangan, atribut produk, dan kemudahan kredit terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di perumahan Borneo Icon Residence 1 Kubu Raya.

1.2.1 Pertanyaan Masalah

Agar obyek dalam penelitian lebih jelas dan terarah, maka penulis merumuskan masalah yang akan diteliti dan dilakukan kajian yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Atribut Keuangan (*Financial Attribute*) terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di kabupaten Kubu Raya.
2. Bagaimana pengaruh Atribut Produk (*Product Attribute*) terhadap terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di kabupaten Kubu Raya.
3. Bagaimana pengaruh Kemudahan Kredit terhadap terhadap keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di kabupaten Kubu Raya.
4. Faktor apa yang dominan mempengaruhi konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Borneo Icon Residence 1 yang terletak di

kabupaten Kubu Raya.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan rumusan yang menunjukkan suatu hal yang diharapkan dapat diperoleh setelah penelitian ini selesai dilaksanakan, Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh *Financial Atribute* terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
- b. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh *Product Atribute* terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
- c. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh Kemudahan Kredit terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.
- d. Untuk mengetahui faktor apa yang dominan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Borneo Icon Residence 1.

1.4 Kontribusi Penelitian

1.4.1 Kontribusi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu dan pengayaan penemuan penelitian pada bidang manajemen pemasaran yang fokus pada aspek pemasaran perumahan atau properti khususnya perumahan tipe subsidi.

1.4.2 Kontribusi Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pengembang perumahan (*developer*) dalam memfasilitasi masyarakat untuk memberikan kemudahan dalam kepemilikan rumah subsidi untuk kalangan menengah dan bawah baik dari segi harga ataupun persyaratan serta kualitas perumahan.

1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian

Perumahan Borneo Icon Residence 1 adalah perumahan yang dikembangkan oleh PT. Borneo Icon Properti (Fachri Properti Group) yang beralamat kantor di jalan Tani Makmur no. 2 kota Pontianak. Perumahan tersebut terletak di Jalan Karya Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu

Raya. Perumahan Borneo Icon Residence 1 merupakan perumahan tipe subsidi dengan luas bangunan 36 m² yang dibangun diatas lahan seluas 38.929 meter² dimana masing-masing luasan lahan dari setiap unit bangunan adalah 9x16 m² (144 m²). Perumahan Borneo Icon Icon Residence 1 dibangun pertama kali dimulai bulan Desember 2017 dengan total pembangunan sebanyak 187 unit rumah. Setiap unit rumah memiliki 1 kamar tidur, 1 ruang tamu dan dapur serta 1 kamar mandi. Perumahan Borneo Icon residence 1 menyediakan beberapa fasilitas antara lain fasilitas listrik, saluran drainase, dan fasilitas sumber air sumur gorong-gorong serta jalan komplek lebar 5 meter dengan pengerasan badan jalan paving blok. Beberapa fasilitas ini menjadi daya tarik tersendiri dan menunjang dalam penjualan kepada para konsumen perumahan tersebut.

Jarak lokasi perumahan Borneo Icon Residence 1 menuju pusat kota Pontianak sekitar 8 kilometer. Akses menuju perumahan tersebut dapat diakses dari beberapa lokasi diantaranya dapat diakses melalui jalan ampera dan jalan perdamaian kota baru Pontianak. Jarak perumahan menuju beberapa fasilitas pendidikan seperti perguruan tinggi, SMA, SMP dan Sekolah Dasar cukup dekat. Fasilitas umum lain seperti pasar, rumah sakit, SPBU, rumah adat dan rumah ibadah juga cukup mudah dijangkau dari perumahan Borneo Icon residence 1.

Proses pemasaran perumahan BIR 1 dilakukan dengan berbagai promosi baik secara langsung maupun tidak langsung. Promosi secara langsung dilakukan dengan menggunakan brosur, pameran ataupun dari mulut ke mulut (*word of mouth*). Sedangkan promosi tidak langsung dilakukan dengan menggunakan sosial media seperti facebook maupun instagram. Pembelian perumahan BIR 1 dapat dilakuka secara tunai (*cash*) dan KPR (kredit). Proses pembelian secara dapat dilakukan dengan pembayaran down payment sebesar 5% dari harga jual rumah dengan masa kredit sampai dengan 20 tahun.