



FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMILIH PERUMAHAN (STUDI KASUS: PERUMAHAN VILLA CITRA DAN VILLA BUANA GARDENIA)

Zamzami^{a,*}, Abdullah^b, Hafnidar A. Rani^c

^aMagister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

^bJurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

^cJurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah, Banda Aceh

*Corresponding author, email address: hajjems86@gmail.com

ARTICLE INFO

Article History:

Received 24 January 2017

Received in revised form 23 March 2018

Accepted 31 March 2018

Keywords:

Preference, Housing, Availability,
Correlation analysis

ABSTRACT

The city of Banda Aceh, apart from being the administrative center of Aceh's administration, is also a center of economic, educational and trade activities, so that economic growth and population are growing rapidly. Consumer preferences in choosing housing varies greatly, because every individual has different desires in choosing the desired housing. The purpose of this study is to determine the preferences of consumers in choosing and determine the desired housing. Based on the result of correlation analysis, that the quality factor/character of social environment (X_{e6}) correlation between consumer preferences in choosing Villa Citra housing equal to $R = 0,358$ shows "low" relationship level while consumer preferences in choosing Villa Buana Gardenia housing show value equal to $R = 0,585$ show level of relationship "moderate or moderate". Multiple linear regression analysis obtained significant value that is in variable (X_{e7}) equal to 0,066 or in "condition and shape of house" while for Villa Villa Gardenia from multiple linear regression analysis obtained value of regression coefficient that is at variable (X_{i4}) equal to 0,006 that is or on "motivation to stay" and the variable (X_{i5}) of 0.038 is the quality/character of the social environment. This shows that the relationships in these variables have significant relationship values.

©2018 Magister Teknik Sipil Unsyiah. All rights reserved

1. PENDAHULUAN

Kota Banda Aceh selain sebagai pusat administrasi pemerintahan Aceh, juga merupakan pusat kegiatan ekonomi, pendidikan maupun kegiatan perdagangan, sehingga pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk tumbuh dengan pesat. Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut di atas maka dilakukan penelitian untuk mencari preferensi konsumen dalam memilih perumahan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui preferensi konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan yang diinginkan serta untuk mengetahui faktor-faktor dominan yang paling berpengaruh bagi konsumen dalam memilih dan menentukan konsep perumahan. Manfaat dari penelitian ini untuk mendapatkan informasi dan bahan masukan bagi pihak pengembang maupun pihak pemerintah supaya lebih terarah dan mengurangi kesenjangan antara preferensi konsumen dengan konsep perumahan yang dibangun oleh pengembang khususnya untuk konsumen baru di Kota Banda Aceh.

2. KAJIAN PUSTAKA

Definisi Konsumen

Suryani, (2008) Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Definisi Perumahan

Catanese & Snyder (1996), menyatakan bahwa secara tradisional perumahan diartikan sebagai tempat berlindung, tapi secara modern selain digunakan sebagai tempat berlindung, perumahan juga digunakan sebagai tempat untuk melayani berbagai kebutuhan seperti memasak, makan, bekerja, tidur dan rekreasi. Perumahan merupakan tempat bermukim dan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya.

3. METODE PENELITIAN

Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi yang akan menjadi tempat pengambilan sampel untuk data penelitian dibatasi pada dua lokasi komplek perumahan yang ada dalam wilayah Kota Banda Aceh maupun lokasi berbatasan dengan Kabupaten Aceh Besar. Lokasi perumahan ini memiliki jarak yang berbeda terhadap pusat Kota Banda Aceh.

Sumber dan Proses Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer berupa data preferensi konsumen Kota Banda Aceh maupun di Aceh Besar.

- a. Data primer adalah data yang didapat langsung dari responden (konsumen atau penghuni perumahan).
- b. Data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini berupa peta Kota Banda Aceh, peta komplek perumahan yang dijadikan lokasi penelitian, jumlah rumah dan kepala keluarga serta data lainnya yang diperlukan dalam penelitian.

Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik simple random sampling, dimana pengambilan sampel dari populasi dilakukan secara acak sehingga setiap sampel memiliki peluang yang sama untuk dipilih.

Penentuan Jumlah Sampel

Responden dalam penelitian ini adalah konsumen perumahan yang tinggal di kompleks Perumahan yaitu Perumahan Villa Citra Gampong Pineung Kecamatan Syiah Kuala dan Perumahan Villa Buana Gardenia Gampong Lampasie Engking Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. Dari data hasil survei pada dua lokasi perumahan tersebut diperoleh bahwa jumlah rumah pada perumahan Villa Citra sebanyak 140 unit dan Villa Buana Gardenia sebanyak 200 unit.

Rancangan Kuesioner

Kuesioner disusun berdasarkan teori-teori dan asumsi-asumsi yang relevan dengan penelitian. Kuesioner dibagikan kepada responden yang merupakan konsumen atau penghuni perumahan. Responden ini merupakan Kepala Keluarga pada masing-masing rumah pada perumahan yang diteliti. Kuesioner yang diajukan berisi beberapa pertanyaan dengan sistem tertutup. Setelah kuesioner dikumpulkan, hasil jawabannya akan direkapitulasi dengan menggunakan skala likert.

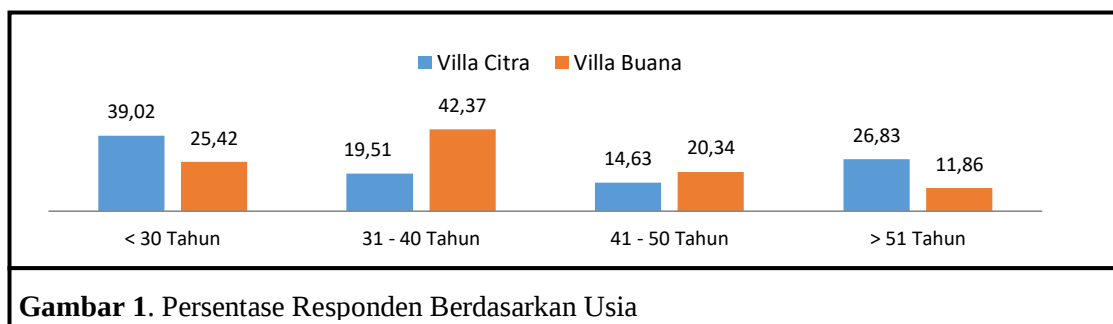
4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Responden

Dalam gambaran umum karakteristik responden ini akan disajikan data yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan cara penyebaran kuesioner kepada 100 responden secara acak, uraian karakteristik responden adalah sebagai berikut:

Deskripsi Responden Berdasarkan Usia/Umur

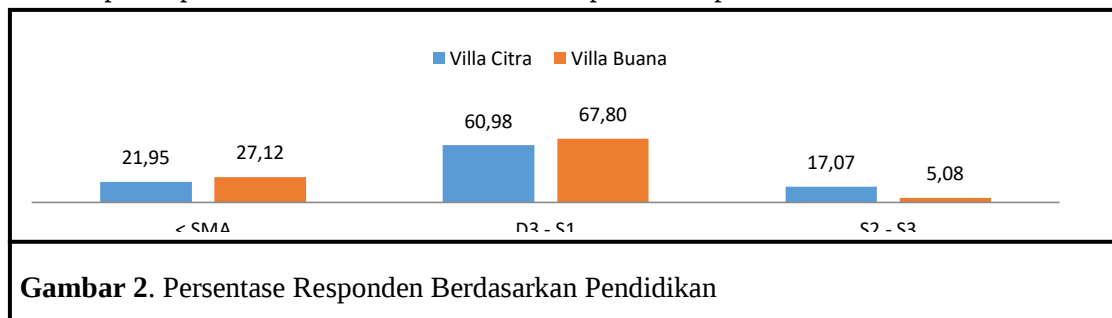
Deskripsi responden berdasarkan usia dapat dilihat pada Gambar 1 berikut :



Berdasarkan **Gambar 1** dari hasil penelitian responden berusia < 30 Tahun sebanyak 39,02 % sedangkan pada Villa Buana Gardenia yang paling banyak yaitu responden yang berusia 31 – 40 Tahun.

Deskripsi Responden Berdasarkan Pendidikan

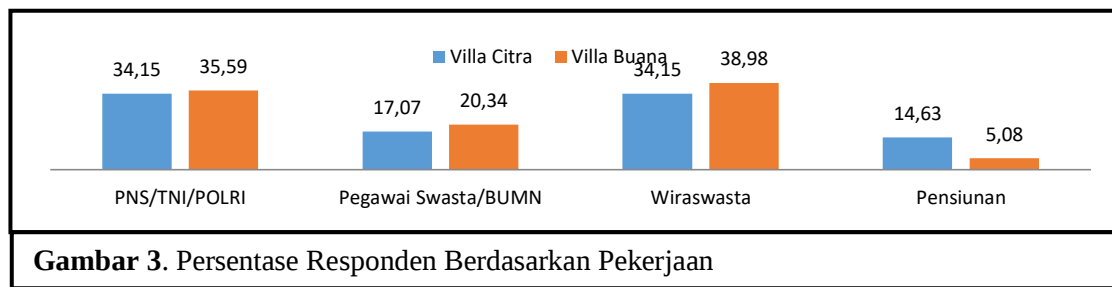
Deskripsi responden berdasarkan Pendidikan dapat dilihat pada Gambar 2 berikut :



Berdasarkan **Gambar 2.** dapat diketahui dari 100 responden pada Villa Buana sebanyak 67,80 % yang paling banyak berpendidikan D3 – S1, begitu juga dengan Villa Citra sebanyak 60,98 % dengan berpendidikan D3 – S1.

Deskripsi Responden Berdasarkan Pekerjaan

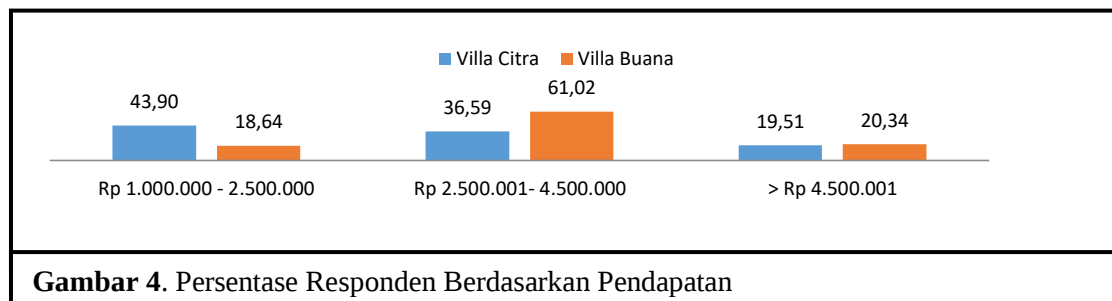
Deskripsi responden berdasarkan pekerjaan dapat dilihat pada Gambar 4. berikut :



Berdasarkan **Gambar 3.** dapat diketahui dari 100 responden pada Villa Citra sebanyak 34,15 % responden bekerja sebagai PNS/TNI/POLRI dan sebagai Wiraswasta. Sedangkan pada Villa Buana responden paling banyak bekerja sebagai Wiraswasta yaitu sebanyak 38,98 % sedangkan yang bekerja sebagai PNS/TNI/POLRI sebanyak 35,59 %.

Deskripsi Responden Berdasarkan Pendapatan

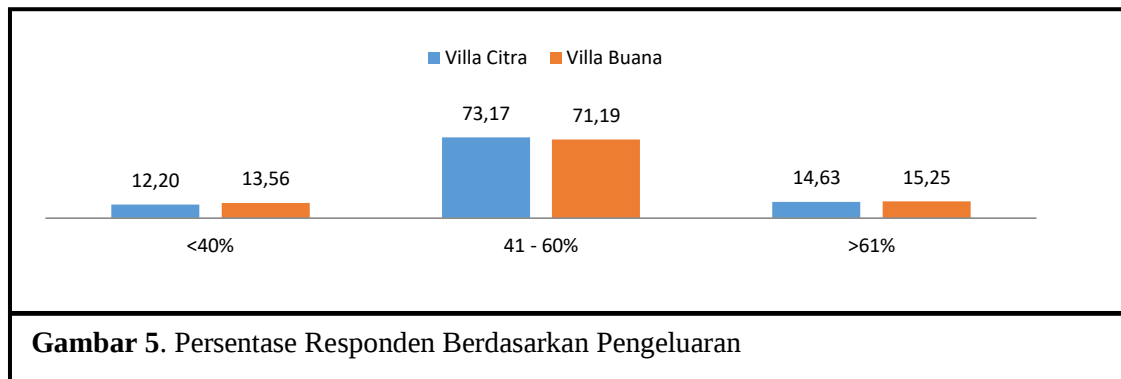
Deskripsi responden berdasarkan pendapatan dapat dilihat pada Gambar 4. berikut :



Berdasarkan **Gambar 4.** dapat diketahui dari 100 responden pada Villa Citra responden yang paling banyak memiliki pendapatan sekitar Rp. 1.000.000-2.500.000 yaitu sebanyak 43,90 % sedangkan pada Villa Buana sebanyak 61,02 % memiliki pendapatan rata-rata sebanyak Rp. 2.500.000 – 4.500.000.

Deskripsi Responden Berdasarkan Pengeluaran

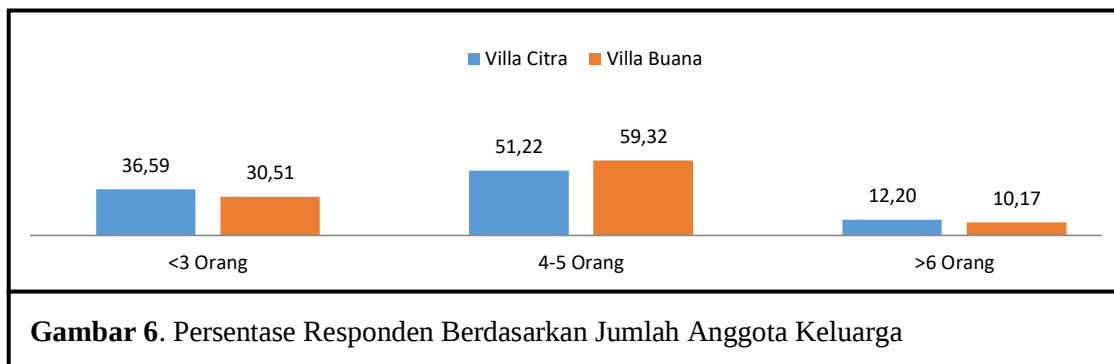
Deskripsi responden berdasarkan pengeluaran dapat dilihat pada Gambar 4.5 berikut :



Berdasarkan **Gambar 5** dapat diketahui dari 100 responden memiliki pengeluaran rata-rata yang hampir sama pada penghuni Villa Citra 73,17% dan pada Villa Buana Gardenia 71,19 % yaitu rata-rata pengeluaran sebesar 41-60 %.

Deskripsi Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga

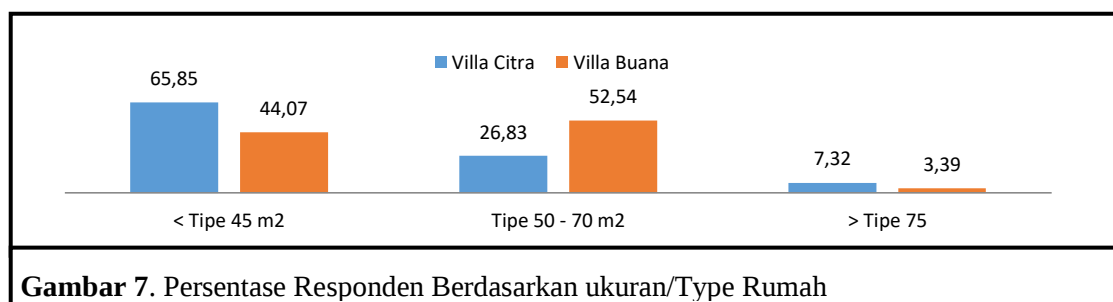
Deskripsi responden berdasarkan jumlah anggota keluarga dapat dilihat pada Gambar 4.6 berikut :



Berdasarkan **Gambar 6**. dapat diketahui dari 100 responden rata-rata jumlah anggota keluarga sebanyak 4-5 orang. Pada Villa Citra sebanyak 51,22 % sedangkan pada Villa Buana Gardenia 59,32 %.

Deskripsi Responden Berdasarkan ukuran/Type Rumah

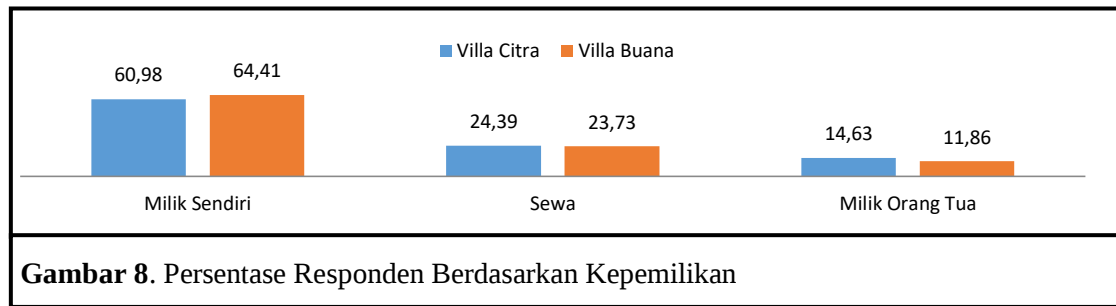
Deskripsi responden berdasarkan Ukuran/Type Rumah dapat dilihat pada Gambar 7.berikut :



Berdasarkan **Gambar 7**. dapat diketahui dari 100 responden yang paling banyak memilih ukuran/type rumah sebesar < Tipe 45 m2 sebanyak 65,85 % pada Villa Citra dan 44,07 % pada Villa Buana Gardenia.

Deskripsi Responden Berdasarkan Status Kepemilikan

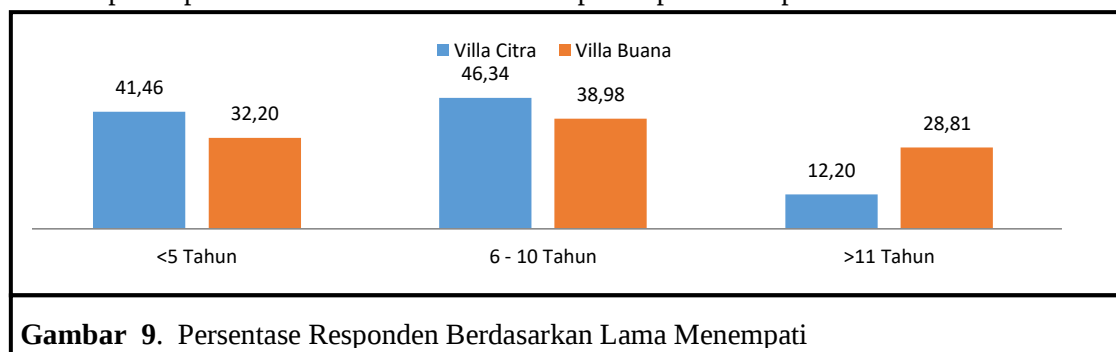
Deskripsi responden berdasarkan status kepemilikan dapat dilihat pada Gambar 8. berikut :



Berdasarkan **Gambar 8** dapat diketahui dari 100 responden bahwa rata-rata responden pada Villa Citra dan Villa Buana berdasarkan status kepemilikan adalah milik pribadi atau milik sendiri. Sebanyak 60, 98 % pada Villa Citra dan sebanyak 69,41 % pada Villa Buana Gardenia.

Deskripsi Responden Berdasarkan Lama Menempati

Deskripsi responden berdasarkan lama menempati dapat dilihat pada Gambar 9 berikut :



Berdasarkan **Gambar 9** dapat diketahui dari 100 responden berdasarkan lama menempati yaitu paling lama rata-rata 6-10 tahun. Sebanyak 46,43 % pada Villa Citra dan sebanyak 39,98 % pada Villa Buana Gardenia.

Analisis Deskriptif

Berdasarkan dari hasil penelitian, diperoleh nilai *mean* tertinggi pada lokasi perumahan Villa Citra yaitu pada variabel Ketersediaan (*Stock availability*) (X_{e8}) dengan nilai (*mean*) sebesar 4.366, sedangkan pada lokasi perumahan Villa Buana Gardenia nilai tertinggi diperoleh pada variabel Ketersediaan (*Stock availability*) (X_{e8}) dengan nilai (*mean*) sebesar 4.475. Untuk perumahan Villa Citra nilai *mean* terendah diperoleh pada variabel sosial ekonomi (X_{i1}) dengan nilai *mean* sebesar 3.533 sedangkan pada perumahan Villa Buana Gardenia nilai terendah diperoleh pada variabel Geographical Familiarity (X_{i2}) dengan nilai (*mean*) sebesar 3.780 .

Analisa Reliabilitas

Dari analisis reliabilitas dapat diartikan bahwa seluruh variabel dinyatakan valid karena koefisien *cronbach alpha* lebih besar dari 0,6. Untuk perumahan Villa Citra koefisien minimum *cronbach alpha* yaitu terdapat pada variabel sosial ekonomi (X_{i1}) dengan nilai 0.749 sedangkan pada perumahan Villa Buana Gardenia nilai minimum *cronbach alpha* terdapat pada variabel sosial ekonomi (X_{i1}) dengan nilai 0.729.

Analisis Korelasi

Berdasarkan analisa korelasi, bahwa faktor Kualitas/Karakter Lingkungan Sosial (Xe6) berhubungan antara preferensi konsumen dalam memilih perumahan Villa Citra sebesar $R = 0,358$ hal ini menunjukkan tingkat hubungan “rendah” sedangkan preferensi konsumen dalam memilih perumahan Villa Buana Gardenia menunjukkan nilai sebesar $R = 0,585$ dalam hal ini menunjukkan tingkat hubungan “Cukup berarti atau sedang”.

Analisa Determinasi

Koefisien determinasi menunjukkan kontribusi variabel bebas terhadap preferensi konsumen dalam memilih perumahan (Y) sebesar 0,539 atau 29% dari hasil pemilihan responden. Sedangkan pada perumahan Villa Buana Gardenia menunjukkan nilai 0,699 atau sebesar 48.9% dari pemilihan responden terhadap variabel terikat.

Analisis Regresi Linear Berganda

Dari analisis regresi linear berganda diperoleh nilai koefisien regresi yaitu terdapat pada variabel (Xe₇) sebesar 0,427 yaitu “kondisi bentuk rumah” dengan signifikannya 0,066 sedangkan untuk perumahan Villa Buana Gardenia dari analisis regresi linear berganda diperoleh nilai koefisien regresi yaitu pada variabel (Xi₄) sebesar 0,460 yaitu “motivasi untuk tinggal” dengan signifikannya 0,006.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan sebagaimana yang telah di kemukakan sebelumnya, maka pada sub bab ini dapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari uji validitas dinyatakan seluruh valid karena nilai seluruh variabel berada diatas nilai r tabel.
2. Dari analisis deskriptif nilai (mean) yang diperoleh pada perumahan Villa Citra dan perumahan Villa Buana Gardenia nilai mean tertinggi yaitu pada variabel ketersediaan (Stock Availability) (Xe₈) karena pada kedua lokasi perumahan tersebut sudah tersedianya prasarana jalan lingkungan, memiliki prasarana ibadah tersendiri (Mushalla/Mesjid), memiliki prasarana pendidikan, Komplek perumahan terjangkau oleh sarana transportasi angkutan umum, Komplek perumahan dekat dengan sarana kesehatan, Komplek perumahan memiliki sarana perniagaan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa konsumen dalam memilih lokasi perumahan lebih dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas lingkungan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Perlunya dilakukan penelitian tentang preferensi konsumen dalam memilih perumahan dengan jumlah dan lokasi pengambilan sampel yang lebih bervariasi, sehingga dapat member informasi yang lebih akurat.
2. Diharapkan penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut terutama meneliti kembali faktor-faktor lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S., 2010, *Prosedur Penelitian*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Banda Aceh Dalam Angka*, Banda Aceh.
- Bourne, Larry S. & Simmons, James W. 1978, *Systems of Cities: Reading on Structure, Growth and Policy*, Oxford University Press.

- Budihardjo, E. 1987, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Budihardjo, E. 1998, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung.
- Budihardjo, E. 2009, *Perumahan & Permukiman Di Indonesia*, Alumni, Bandung.