

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MENINGKATNYA PERMINTAAN KONSUMEN TERHADAP PERUMAHAN VILLA CITRA DAN BUMI PERMATA - ACEH

Hafnidar A. Rani<sup>1</sup> dan Firdaus<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Dosen Prodi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Aceh  
email : [nidarrani@yahoo.com](mailto:nidarrani@yahoo.com),

<sup>2</sup>Mahasiswa Prodi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Aceh

### ABSTRAK

Rumah pada hakikatnya merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Kebutuhan fisik berupa rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi, maka dengan kata lain bahwa tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan hidup yang dinamis sangat mutlak karena tempat tinggal bukan sekedar tempat bernaung, namun merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam. Faktor-faktor yang dianalisa pada penelitian ini adalah faktor lokasi, pertumbuhan penduduk, pendapatan konsumen, kemudahan mendapatkan pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah dan undang-undang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aspek-aspek yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan Villa Citra dan Bumi Permata. Dalam penelitian ini, metode pemilihan sampel menggunakan teknik *random sampling*. Data tersebut dianalisis dengan analisis reliabilitas, korelasi dan regresi linier berganda dengan *software SPSS*. Hasil analisis reliabilitas diperoleh aspek meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan (X) sebesar 0,819 dan keputusan pembelian rumah (Y) sebesar 0,916, menunjukkan sangat *reliable*. Dari hasil analisis korelasi didapat bahwa aspek pendapatan konsumen (X<sub>3</sub>), aspek harga pasar rumah (X<sub>6</sub>), dan aspek undang-undang (X<sub>7</sub>) bernilai signifikan dan berkorelasi positif. Korelasi terkuat yaitu hubungan antara aspek pendapatan konsumen dan keputusan pembelian rumah, yaitu  $r = 0,782$ ;  $< p 0,01$ . Hasil analisis regresi linier berganda didapat faktor-faktor yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan adalah faktor/aspek pendapatan konsumen (X<sub>3</sub>) fasilitas dan sarana umum (X<sub>5</sub>), dan aspek harga pasar rumah (X<sub>6</sub>), dengan besarnya pengaruh adalah 71,6%, sedangkan sisanya 28,4% dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya. Dengan demikian konsumen dapat menentukan pembelian rumah karena pendapatannya yang mencukupi, tersedianya fasilitas dan sarana umum, serta harga rumah yang terjangkau.

Kata Kunci : *Perumahan, pendapatan konsumen, fasilitas dan sarana umum, harga pasar.*

## **I. PENDAHULUAN**

Peningkatan jumlah penduduk diperkotaan menimbulkan peningkatan kebutuhan perumahan, yang berakibat juga pada harga tanah diperkotaan yang semakin tinggi. Selama ini usaha pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan khususnya masyarakat menengah ke bawah adalah pembangunan perumahan sederhana.

Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan, dan untuk faktor lingkungan kawasan terkena tsunami dan kawasan yang tidak terkena dampak tsunami menentukan apakah lokasi perumahan tersebut layak untuk dihuni dengan jumlah permintaan konsumen terhadap perumahan.

Permasalahan yang timbul dari penelitian ini adalah faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan serta seberapa besar pengaruhnya secara keseluruhan.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen terhadap perumahan. Saat inipun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan.

Dalam penelitian ini, jumlah populasi dan sampel pada Perumahan Villa Citra, Lampineung Banda Aceh dan Perumahan Bumi Permata, Lamnyong Aceh Besar adalah 307 rumah. Sampel yang diambil sebanyak 20% dari jumlah populasi yaitu 62 responden, dengan metode pengambilan sampel tersebut menggunakan metode *random sampling*. Analisis data yang dilakukan yaitu dengan menggunakan analisis reliabilitas, analisis korelasi dan analisis regresi linier berganda. Pengolahan data menggunakan alat bantu komputerisasi *software SPSS (Statistical Product and Service Solutions)*.

## **II. TINJAUAN KEPUSTAKAAN**

### **2.1 Proyek Konstruksi**

Proyek konstruksi adalah salah satu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, ada suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan (Ervianto, 2002).

Ervianto (2002) menyatakan bahwa proyek konstruksi dapat dibedakan menjadi dua jenis kelompok bangunan, yaitu: bangunan gedung dan bangunan sipil. Ciri-ciri dari bangunan gedung yaitu: proyek konstruksi menghasilkan tempat orang bekerja atau tinggal; pekerjaan dilaksanakan pada lokasi yang relatif sempit dan kondisi pondasi umumnya sudah diketahui; serta manajemen dibutuhkan, terutama untuk progressing pekerjaan. Ciri-ciri kelompok bangunan sipil adalah: proyek konstruksi dilaksanakan untuk mengendalikan alam agar berguna bagi kepentingan manusia; pekerjaan dilaksanakan pada lokasi yang luas atau panjang dan kondisi pondasi sangat berbeda satu sama lain dalam suatu proyek; serta manajemen dibutuhkan untuk memecahkan permasalahan.

### **2.2 Rumah**

Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (*structural*), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang

layak, dipandang dari segi kehidupan. Rumah bukan hanya sekedar sebuah bangunan untuk tempat tinggal. Dari rumah dan lingkungannya, penghuni dibentuk dan dikembangkan menjadi manusia yang berkepribadian (Firdaos, 1997).

Firdaos (1997) menyatakan bahwa konsep rumah dapat dijabarkan sebagai pengejawantahan jati diri, yaitu sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera penghuninya; sebagai wadah keakraban, yaitu rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman; sebagai tempat menyendiri dan menyepi, yaitu tempat melepaskan diri dari dunia luar dan rutinitas; serta sebagai akar dan kesinambungan, yaitu rumah atau kampung halaman dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keberadaan suatu rumah menurut Firdaos (1997) adalah faktor kultur, religi, dan perilaku.

### **2.3 Pengertian Rumah Layak Huni**

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 22/PERMEN/M/2008, rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, dimana luas minimum layak huni antara 7,2 m<sup>2</sup>/orang sampai dengan 12 m<sup>2</sup>/orang dengan fungsi utama sebagai hunian yang terdiri dari ruang serbaguna/ruang tidur dan dilengkapi dengan kamar mandi.

### **2.4 Permintaan Rumah**

Permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu (Sukirno, 2003). Permintaan akan rumah memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Firdaos (1997) menyatakan bahwa meningkatnya permintaan konsumen terhadap rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor lokasi, pertambahan penduduk, pendapatan konsumen, kemudahan mendapatkan pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah, serta undang-undang.

### **2.6 Kondisi Fisik dan Lokasi Bangunan**

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.378/KPTS/1987, kriteria kondisi fisik dan lokasi perumahan, adalah : tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan perumahan baru minimum 50 unit rumah dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan; dapat disediakan air bersih (air minum); bebas dari polusi udara, polusi suara, dan polusi air; bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15%, sehingga dapat dibuat sistem drainase yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan; mempunyai akses yang baik; mudah dan aman mencapai tempat kerja, serta tidak dibawah permukaan air setempat.

### **2.7 Kepuasan dan Harapan Konsumen**

Kepuasan konsumen adalah suatu keadaan kebutuhan, keinginan dan harapan konsumen yang terpenuhi melalui produk yang dikonsumsi (Gasperz, 2005). Faktor-faktor

yang mempengaruhi persepsi dan harapan konsumen adalah: kebutuhan dan keinginan yaitu berkaitan dengan hal-hal yang dirasakan oleh konsumen saat konsumen sedang mencoba melakukan transaksi dengan pengembang; pengalaman masa lalu mengkonsumsi produk maupun layanan dari pengembang ataupun pesaing-pesaingnya; pengalaman dari teman-teman tentang kualitas produk maupun layanan yang akan dibeli; serta komunikasi melalui iklan dan pemasaran atau persepsi yang timbul dari *image* periklanan dan pemasaran yang dilakukan oleh pengembang.

## **2.8 Perilaku Konsumen**

Perilaku konsumen adalah tindakan yang langsung terlibat untuk mendapatkan, mengkonsumsi, dan menghabiskan produk dan jasa, termasuk proses keputusan yang mendahului dan mengikuti tindakan ini (Simamora, 2004).

Perilaku konsumen sebagai suatu proses pengambilan keputusan. Mereka mengatakan bahwa perilaku yang mensyaratkan aktivitas individu untuk mengevaluasi, memperoleh, menggunakan, atau mengatur barang dan jasa (Loundon dan Bitta, 1988) dalam (Simamora 2004).

Perilaku konsumen juga sebagai perilaku pembelian konsumen akhir, baik individu maupun rumah tangga, yang membeli produk untuk konsumsi personal (Kotler dan Armstrong 1997) dalam (Simamora 2004).

## **III. METODE PENELITIAN**

### **3.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perumahan Villa Citra dan Bumi Permata, lokasi penelitian ini terletak di lampineung-Banda Aceh, dan Lamnyong-Aceh Besar.

### **3.2 Metode Pengumpulan Data**

Prosedur dalam pengumpulan data ini dengan menggunakan kuesioner, wawancara, dan observasi langsung pada kedua lokasi penelitian. Data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Populasi pada penelitian ini adalah penghuni perumahan Villa Citra dan Bumi Permata. Metode pengambilan sampel responden pada tiap-tiap kompleks perumahan dilakukan dengan metode sampel acak (*random sampling*).

### **3.3 Populasi dan Sampel**

Penentuan jumlah sampel pada tiap-tiap kompleks perumahan diambil sebanyak 20% dari jumlah populasi. Berikut tabel jumlah populasi dan sampel penelitian:

Tabel 3.1 Jumlah Populasi dan Sampel Penelitian

No.	Nama Perumahan	Lokasi	Populasi	Sampel			Jumlah Sampel
				Tipe 36	Tipe 70	Tipe 130	
1	Villa Citra	Lampineung, Banda Aceh	140	14	10	4	28
2	Bumi Permata	Lamnyong, Aceh Besar	167	19	11	4	34
	Jumlah		307	Jumlah			62

### **3.4 Metode Pengolahan Data**

Data yang diperoleh dari jawaban kuisioner dari responden. dinilai dengan menggunakan *skala likert* sebagai pengukuran jawaban responden. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan analisa statistik yaitu dengan *software* SPSS (*Statistical Product and Service Solution*). Analisis yang dilakukan terdiri dari analisis reliabilitas, analisis korelasi dan analisis regresi berganda.

## **IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Analisis Reliabilitas**

Dari analisis reliabilitas diperoleh nilai *cronbach alpha* pada aspek yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan Villa Citra dan Bumi Permata (X) sebesar 0,819 dan untuk keputusan pembelian rumah (Y) sebesar 0,916. Terlihat bahwa variabel X dan Y telah memenuhi *cronbach alpha* yang disyaratkan yaitu lebih besar dari 0,6.

### **4.2 Analisis Korelasi**

Analisis korelasi menunjukkan bahwa aspek lokasi ( $X_1$ ) sebesar -0,129 (tidak signifikan  $> 0,01$ ) dengan tingkat korelasi sangat rendah terhadap keputusan pembelian rumah (Y); aspek pertambahan penduduk ( $X_2$ ) sebesar -0,053 (tidak signifikan  $> 0,01$ ) dengan korelasi sangat rendah; aspek pendapatan konsumen ( $X_3$ ) sebesar 0,782 (signifikan  $< 0,01$ ) dengan korelasi tinggi atau kuat; aspek kemudahan mendapatkan pinjaman ( $X_4$ ) sebesar -0,129 (tidak signifikan  $> 0,01$ ) dengan korelasi sangat rendah; aspek fasilitas dan sarana umum ( $X_5$ ) sebesar -0,209 (tidak signifikan  $> 0,01$ ) dengan korelasi rendah; aspek harga pasar rumah ( $X_6$ ) sebesar 0,618 (signifikan  $< 0,01$ ) dengan korelasi tinggi atau kuat; serta aspek undang-undang ( $X_7$ ) sebesar 0,522 (signifikan  $< 0,01$ ) dengan korelasi cukup berarti atau sedang. Sehingga didapat korelasi terkuat yaitu hubungan antara aspek pendapatan konsumen dan aspek harga pasar rumah terhadap keputusan pembelian rumah ( $r = 0,782$ ;  $< p 0,01$  dan  $r = 0,618$ ;  $< p 0,01$ ).

### **4.3 Analisis Regresi Linear Berganda**

Dari hasil analisis regresi linier berganda didapat model hubungan antara variabel bebas (X) yaitu aspek yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan Villa Citra dan Bumi Permata, dengan variabel terikat (Y) yaitu keputusan pembelian rumah, yaitu  $Y = - 10,261 - 0,707X_2 + 1,039X_3 - 0,060X_4 + 0,822X_5 + 0,943X_6 - 0,244X_7$ . Dari persamaan tersebut dapat dilihat bahwa ada tiga variabel yang sangat berpengaruh yaitu pada variabel aspek pendapatan konsumen ( $X_3$ ) dengan tingkat signifikan 0,000; variabel pada aspek fasilitas dan sarana umum ( $X_5$ ) dengan tingkat signifikan 0,000 dan variabel pada aspek harga pasar rumah ( $X_6$ ) dengan tingkat signifikan 0,017. Dengan demikian maka hasil dari penelitian ini menunjukkan adanya pengaruh meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan dalam keputusan pembelian rumah Villa Citra dan Bumi Permata. Berikut di bawah ini tabel hasil analisis regresi linear berganda.

Tabel 4.1 Tabel Hasil Analisis Regresi Linear Berganda  
**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.846 <sup>a</sup>	.716	.685	2.5267

a. Predictors: (Constant), X7, X2, X5, X3, X4, X6

b. Dependent Variable: Y

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-10.261	5.991		-1.713	.092
	X2	-.707	.293	-.285	-2.408	.019
	X3	1.039	.144	.874	7.242	.000
	X4	-.060	.257	-.028	-.234	.816
	X5	.822	.222	.359	3.710	.000
	X6	.943	.382	.309	2.470	.017
	X7	-.244	.175	-.195	-1.398	.168

a. Dependent Variable: Y

#### 4.4 Pembahasan

Hasil analisis korelasi didapat bahwa aspek lokasi ( $X_1$ ), penambahan penduduk ( $X_2$ ) dan kemudahan mendapatkan pinjaman ( $X_4$ ) bernilai tidak signifikan dan berkorelasi negatif yang menunjukkan hubungan sangat rendah atau lemah sekali, dengan nilai 0,00 – 0,20. Sedangkan aspek fasilitas dan sarana umum ( $X_5$ ) bernilai tidak signifikan dan berkorelasi negatif yang menunjukkan hubungan rendah, dengan nilai 0,20 – 0,40. Aspek pendapatan konsumen ( $X_3$ ) dan aspek harga pasar rumah ( $X_6$ ) bernilai signifikan dan berkorelasi positif menunjukkan hubungan tinggi atau kuat, dengan nilai 0,60 – 0,80. Sedangkan aspek undang-undang ( $X_7$ ) bernilai signifikan dan berkorelasi positif yang menunjukkan hubungan cukup berarti atau sedang, dengan nilai 0,40 – 0,60.

Dari hasil analisis regresi linier berganda didapat faktor-faktor yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan adalah faktor/aspek pendapatan konsumen ( $X_3$ ) fasilitas dan sarana umum ( $X_5$ ), dan aspek harga pasar rumah ( $X_6$ ), dengan besarnya pengaruh adalah 71,6%, sedangkan sisanya 28,4% dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya.

#### V. KESIMPULAN

Penelitian ini dilakukan pada perumahan Villa Citra dan Bumi Permata, dengan jumlah responden adalah 62 rumah dengan tipe 36, tipe 70, dan tipe 130, yang mewakili 307 rumah keseluruhannya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aspek-aspek yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu faktor lokasi, pertumbuhan penduduk, pendapatan

konsumen, kemudahan mendapatkan pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah dan undang-undang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya tiga faktor yang mempengaruhi meningkatnya permintaan konsumen terhadap perumahan Villa Citra dan Bumi Permata, yaitu faktor pendapatan konsumen, fasilitas dan sarana umum, serta faktor harga pasar rumah.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa untuk daerah Banda Aceh dan Aceh Besar khususnya, faktor lokasi, penambahan penduduk, kemudahan mendapatkan pinjaman, serta faktor undang-undang tidak mempengaruhi konsumen dalam memutuskan pembelian rumah. Akan tetapi konsumen dapat menentukan pembelian rumah karena pendapatannya yang mencukupi, tersedianya fasilitas dan sarana umum, serta harga rumah yang terjangkau.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anonim, 1987. *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987, Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia.*
- Anonim, 2008. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.22/PERMEN/M/2008, Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.*
- Arikunto, S., 2005. *Manajemen Penelitian. Cetakan Ketujuh.* Jakarta: Hasdi Mahasatya.
- Ervianto, W. I., 2002. *Manajemen Proyek Konstruksi.* Jakarta : Gramedia Pustaka.
- Firdaos, A., 1997. *Permintaan dan Penawaran Perumahan.* Jakarta: Valuestate, Vol. 007.
- Gaspersz, V., 2005. *Total Quality Management.* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Hasibuan, A. A., 2009. *Pengantar Statistik Pendidikan.* Jakarta: Gaung Persada Press.
- Narbuko, C. dan Achmadi, A., 2004. *Metodelogi Penelitian.* Jakarta: Bumi Aksara.
- Priyatno, D., 2012. *Belajar Cepat Olah Data Statistik dengan SPSS.* Yogyakarta: Andi.
- Riduwan, 2003. *Dasar-dasar Statistika.* Bandung: Alfabeta.
- Simamora, B., 2004. *Paduan Riset Perilaku Konsumen.* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiarto, dkk., 2003. *Teknik Sampling.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono, 2002. *Statistika Untuk Penelitian.* Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S., 2003. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.