

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN DI DESA HILIHAI KOTA GUNUNGSITOLI

By Iman Patrio Nazara

ABSTRACT

51

Analysis of factors influencing housing demand in Hilihao Village, Gunungsitoli City

Iman Patrio Nazara

209901024

59

This research aims to: (1) describe the influence of economic factors, demographic factors, location factors, social factors, and government policy factors on Puncak Asri Housing in Hilihao Village, (2) find out the factors that influence housing demand in Puncak Asri Hilihao Village. The data used in this research are primary data and secondary data. The analysis technique used is a qualitative analysis method expressed in the form of a description. The results of the research show (1) that economic factors are factors that influence purchasing decisions in Puncak Asri Hilihao housing. The respondents emphasized that economic factors will greatly influence the demand for housing in Puncak Asri Hilihao, which requires adjusting housing demand to the budget they have. (2) The dominant variable that influences the housing demand factor is the economic factor.

Keywords: Housing demand, Hilihao Village, economic factors

ABSTRAK

1 *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli*

Iman Patriot Nazara
209901024

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mendeskripsikan pengaruh factor ekonomi, factor demografis, factor lokasi, factor sosial, dan factor kebijakan pemerintah di perumahan puncak asri desa hilihao, (2) mengetahui factor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di puncak asri desa hilihao. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yang dinyatakan dalam bentuk uraian. Hasil penelitian menunjukkan (1) bahwa factor ekonomi, merupakan factor yang mempengaruhi keputusan pembelian di perumahan puncak asri hilihao. Para responden menekankan bahwa factor ekonomi akan sangat berpengaruh dalam permintaan perumahan di puncak asri hilihao yang dimana harus menyesuaikan permintaan rumah dengan budget yang dimiliki. (2) Variabel dominan yang berpengaruh terhadap factor permintaan perumahan adalah factor ekonomi.

Kata Kunci : Permintaan perumahan, Desa Hilihao, faktor ekonomi

Puji syukur Penulis panjatkan ke hadirat Allah Yang Maha Kuasa atas rahmat dan anugerah-Nya yang berkelimpahan sepanjang kehidupan penulis. Skripsi yang berjudul "Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Permintaan Perumahan Di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli ini dapat diselesaikan semata-mata karena belas kasih Allah Yang Maha Penyayang kepada penulis. Beragam kendala yang penulis hadapi, sejak kuliah di Universitas Nias hingga sekarang ini, tidak menjadi halangan dalam merampungkan penulisan skripsi ini. Sejak memasuki Universitas Nias, pada Agustus 2020, hingga penulisan skripsi ini, proses pembelajaran tidak akan berjalan dengan baik tanpa dukungan, bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, sangatlah wajar apabila penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang secara langsung ataupun tidak langsung turut membantu Penulis.

1. Bapak Eliyunus Waruwu, S.Pt.,M.Si Selaku Rektor Universitas Nias
2. Bapak Dr. Yaredi Waruwu, S.S.M.,Si. Sebagai Dekan Fakultas Keguruan Dan ilmu Pendidikan.
3. Ibu Eka Septianti Laoli, S.Pd.,M.Pd.E Sebagai Ketua Program Studi Pendidikan Ekonomi dan juga sebagai Pembimbing Yang Telah Meluangkan Waktunya Untuk Membimbing dan Mengarahkan Penulis dalam menyusun Skripsi.
4. Bapak Asali Lase, M.M., Sebagai Sekprodi yang telah memfasilitasi pengurusan administrasi prodi.
5. Bapak/Ibu Dosen Universitas Nias Secara Khusus Pada Program Studi Pendidikan Ekonomi Yang Selalu Memotivasi Dan Mengarahkan Penulis Dalam Menyelesaikan Rancangan Skripsi Ini.
6. Bapak/Ibu Developer Perumahan Yang Telah Mengizinkan Untuk Melakukan Penelitian Dan Selalu Menfasilitas Peneliti Dalam Melakukan Penelitian Ini.
7. Teristimewa Kepada Kedua Orang Tua Saya dan juga Saudara-Sandari Yang Senantiasa Selalu Mendoakan Serta Memberikan Dukungan Moral Dan Materi Kepada Penulis.
8. Teman-Teman Mahasiswa/Mahasiswi Di Fakultas Keguruan Dan Ilmu Pendidikan Universtas Nias, Khususnya Pada Program Studi Pendidikan Ekonomi Yang Memberikan Dukungan Pada Skripsi Ini.

Semoga Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang melimpahkan anugerah dan rahmatNya dengan berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut mendukung penyelesaian pendidikan sarjana ini. Amin.

Gunungsitoli, Oktober 2024

Penulis,

Iman Patrio Nazara

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1 Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

9 Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2 Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Rumah juga merupakan indicator identitas status social masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

1 Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas regenerasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran social budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Persoalan perumahan dan pemukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah yang ada. Penyusunan acuan untuk menangani perumahan dan pemukiman telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) namun penekanannya lebih kepada lingkup perumahan saja.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren banyak pengembang property perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *Residence*. Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas keamanan dengan system satu pintu akses keluar masuk.

Kota Gunungsitoli merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di kota Gunungsitoli baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah.

Pemilihan Perumahan Puncak Asri Hilihao, Kota Gunungsitoli sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut berkonsep *residence* dan didasari fenomena menarik karena pembangunan perumahan Puncak Asri Hilihao membidik segmen konsumen menengah kebawah dan menengah ke atas di kawasan Gunungsitoli. Pengembang (Developer) sendiri memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan *residence* tersebut. Lokasi Perumahan Puncak Asri di Desa Hilihao berjarak kurang lebih 7 km dari pusat Kota Gunungsitoli dan dapat dilalui kendaraan roda dua dan roda empat. Jaringan listrik dan telepon sudah masuk. Penataan denah lokasi sudah direncanakan dan dilakukan sebaik mungkin. Kebutuhan air bersih tersedia dengan cukup. Kekhawatiran akan bahaya bencana alam seperti Tsunami tidak ada karena berlokasi di atas bukit. Situasinya sangat nyaman dan menyenangkan, jauh dari kebisingan polusi udara dan sangat menyehatkan. Harga setiap unit rumah dapat terjangkau terutama yang berpenghasilan

menengah ke bawah. Pilihannya dapat disesuaikan menurut tipe yang diinginkan. Pembayarannya dapat dilakukan secara cash tunai atau cicilan tergantung dari hasil negosiasi dengan pengembang (developer). Tidak heran kalau semua rumah yang sudah siap telah terjual habis dan menunggu antrian peminat-peminat baru.

Berdasarkan observasi awal yang dilakukan peneliti kepada pengembang (Developer) bahwa pembangunan perumahan tahap I sudah selesai dan akan dilanjutkan pembangunan perumahan tahap II mengingat ketersediaan modal developer yang terbatas dan memaksa pembangunan harus dilakukan secara bertahap.

Oleh karena alasan tersebut maka peneliti mengajukan penelitian skripsi dengan judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN DI DESA HILIAO KOTA GUNUNGSITOLI”**

11

B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Variabilitas Harga Perumahan
2. Pengaruh Eksternal seperti kondisi ekonomi makro (resesi, inflasi) dan kebijakan pemerintah (subsidi perumahan, regulasi).
3. Perubahan Demografis
4. Preferensi Konsumen
5. Akseibilitas dan Infrastruktur
6. Kondisi Lingkungan dan keamanan

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini berfokus, maka penelitian ini dibatasi pada masalah faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Puncak Asri Desa Hilihao Kota Gunungsitoli.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan penelitian yang akan dijawab dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Deskripsi masing-masing faktor terhadap permintaan perumahan ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Perumahan Puncak Asri ?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut :

1. Mendeskripsikan pengaruh setiap factor yang mempengaruhi terhadap permintaan perumahan di perumahan Puncak Asri.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Puncak Asri Hilahao.
2. Menjadi acuan literasi dan referensi bagi peneliti selanjutnya.
3. Menjadi bahan masukan bagi calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Permintaan Perumahan

1. Teori Permintaan Dalam Ekonomi

Tetapi, jika permintaan turun, maka harga pun akan ikut turun. Turunnya permintaan sendiri awalnya disebabkan oleh naiknya, atau terlalu tingginya harga di pasar, sehingga masyarakat berfikir ulang untuk spending money. Maka, ketika masyarakat tidak berminat untuk membeli barang mereka (produsen), maka produsen akan menurunkan harganya, agar masyarakat kembali dapat mengkonsumsi barang yang mereka produksi.

Berdasarkan ciri hubungan antara permintaan dan harga dapat dibuat grafik kurva permintaan. Permintaan adalah kebutuhan masyarakat /

individu terhadap suatu jenis barang tergantung kepada faktor-faktor sebagai berikut:

- Harga barang itu sendiri.
- Harga barang lain.
- Pendapatan konsumen.
- Cita masyarakat / selera.
- Jumlah penduduk.
- Musim / iklim.
- Prediksi masa yang akan datang.

7 Pada umumnya manusia memiliki kebutuhan yang sifatnya tidak terbatas, sedangkan alat kebutuhan itu sendiri bersifat terbatas. Jadi, tidak semua kebutuhan manusia itu akan terpenuhi. Kebutuhan manusia dikatakan terpenuhi apabila mereka dapat mengkonsumsi barang atau jasa yang mereka butuhkan. Sedangkan yang di maksud dengan kebutuhan masyarakat secara fisiologis adalah kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan tubuh manusia untuk mempertahankan hidup.

7 Keinginan untuk memperoleh barang dan jasa dibedakan menjadi dua yaitu keinginan yang disertai oleh kemampuan untuk membeli dan keinginan yang tidak disertai oleh kemampuan untuk membeli. Keinginan yang disertai dengan kemampuan untuk membeli dinamakan permintaan efektif.

6 Berdasarkan ciri hubungan antara permintaan dan harga dapat dibuat grafik kurva permintaan. Analisis dalam bagian ini akan menerangkan ciri hubungan antar permintaan dan harga dan pembentukan kurva permintaan.

47 Kurva permintaan adalah kurva yang menghubungkan antara harga barang (*ceteris paribus*) dengan jumlah yang diminta.

2. Model-model ¹Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetapi dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah

38

3. Definisi Perumahan

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictionary of Estate Appraisal* (Dalam M. Alvin 2023: 10) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti single family houses, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

- Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
- Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

26

Menurut Buchori (2018 : 17) Terdapat dua jenis pasar dalam pasar property perumahan yaitu :

16

- Pasar Primer, adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (developer) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah.
- Pasar Sekunder, adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen property seperti ERA, Colliers, Jardine, Ray white, dan lain sebagainya.

26

¹ Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

- Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintahan kelas C yang berlaku.
- Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerinah kelas C sampai A yang berlaku.
- Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/ atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

¹ Penyebaran permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain :

- Saingan (Competition)

Warga kota yang satu dengan yang lainnya saling bersaing mendapatkan perumahan sesuai dengan keinginannya. Keinginan untuk mendapatkan tempat yang baik tergantung kepada kemampuan ekonomi masing-masing. Jadi dengan demikian ada kemungkinan sukar diaturnya mengadakan kompleks perumahan apabila faktor ekonomi perorangan ini menjadi faktor penentu.

- Hak Milik Pribadi (Private Ownership)

Tanah-tanah yang sudah dimiliki dan direncanakan untuk membangun rumahnya, tidak mudah dimiliki oleh pihak lain. Terlebih jika letaknya strategis. Pemilikan seperti ini menulkitkan adanya perencanaan tata kota.

- Perbedaan Keinginan (Differential Desirability)

Penilaian ini berkaitan dengan masalah pribadi, masalah prestise, masalah sosial, dan lainnya.

- **Topografi**

Secara langsung maupun tidak langsung topografi ini berpengaruh terhadap kedudukan dari suatu bangunan, sehingga dapat mempengaruhi harga tanah ataupun bangunan di tempat- tempat tertentu, daya tarik untuk memiliki atau menolak tempat tersebut.

- **Transportasi**

Berpengaruh terhadap waktu dan biaya perjalanan dikaitkan dengan ketersediaan dan kemampuan finansial, maka hal ini akan juga berpengaruh terhadap lokasi dan juga persebaran permukiman.

- **Struktur Asal (Intertia of Early)**

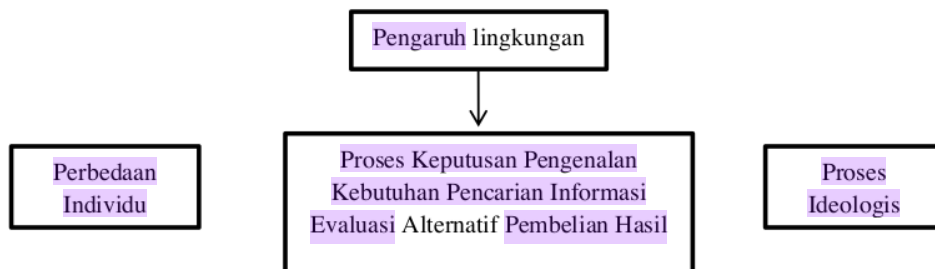
Kota-kota dengan bangunan historis yang memiliki nilai budaya yang tinggi akan mempunyai kesulitan dalam rangka mengatur permukiman masa kini. Biasanya bangunan tersebut dipertahankan sebagai momentum bersejarah.

3 4. **Proses Pengambilan Keputusan Konsumen**

Pengaruh lingkungan, perbedaan dan pengaruh individu, serta proses psikologis dapat membentuk dan mempengaruhi keputusan konsumen mencakup semua jenis perilaku pemenuhan kebutuhan dan jajaran luas dari faktor yang memotivasi dan mempengaruhinya. Secara sistematis model dasar dari proses keputusan konsumen beserta faktor yang mempengaruhi dan membentuk perilaku tersebut dapat dijelaskan dalam Gambar 1.1 sebagai berikut :

Gambar 1.1

Model perilaku pengambilan keputusan konsumen dan faktor-faktor yang mempengaruhinya





Sumber: Al Idrus., S., (2021)

² Secara umum keputusan konsumen mengambil bentuk dan mempunyai langkah- langkah sebagai berikut :

- a) Pengenalan kebutuhan, yaitu konsumen mempresepsikan perbedaan antara keadaan yang diinginkan dengan kondisi aktual untuk membangkitkan dan mengaktifkan proses keputusan. Kebutuhan ini akan menjadi motivasi dalam membuat keputusan.
- b) Pencarian informasi, yaitu konsumen mencari informasi yang disimpan dalam ingatan atau mendapatkan informasi yang relevan dari lingkungan.
- c) Evaluasi alternatif, yaitu konsumen mengevaluasi pilihan terkait dengan manfaat yang diharapkan dan menyempitkan pilihan. Konsumen menggunakan informasi yang tersimpan dalam ingatan ditambah informasi yang didapat dari luar untuk membangun kriteria tertentu. Ini membantu konsumen untuk mengevaluasi dan membandingkan alternatif tersebut.
- d) Pembelian, yaitu konsumen memperoleh alternatif yang dipilih atau pengganti yang dapat diterima bila perlu. Konsumen dapat memutuskan apakah produk yang akan dibeli atau diputuskan untuk tidak dibeli sama sekali.
- e) Hasil, yaitu perilaku konsumen setelah pembelian dimana konsumen mengevaluasi alternatif setelah pembelian. Bukan tidak lazim pembeli akan mengalami periode yang seketika dan sementara berupa penyesalan atau keraguan setelah keputusan pembelian. Hal ini dapat menimbulkan dampak apakah pembeli terpuaskan atau tidak.

B. ¹ Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan

1. Faktor Ekonomi

a) ²³ Pendapatan Rumah Tangga

Pendapatan merupakan suatu unsur penting dalam perekonomian yang berperan meningkatkan derajat hidup orang banyak melalui kegiatan produksi barang dan jasa. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya. Pendapatan rumah tangga adalah pendapatan yang diterima oleh rumah tangga yang bersangkutan baik yang berasal dari pendapatan kepala rumah tangga maupun pendapatan anggota-anggota rumah tangga.

b) Harga Perumahan

Harga perumahan dipengaruhi oleh karakteristik property dan lokasi. Dengan kenaikan harga mengurangi permintaan.

c) Suku Bunga

Annastasia (2019) menyatakan bahwa, Suku bunga hipotek mempengaruhi biaya pinjaman, sehingga mempengaruhi kemampuan rumah tangga untuk membeli rumah. Suku bunga yang lebih rendah meningkatkan permintaan perumahan.

2. Faktor Demografis

Beberapa faktor demografi pada permintaan perumahan adalah sebagai berikut :

a) Pertumbuhan Penduduk.

Menurut Anisyaturrobiah, A. (2021), pertumbuhan populasi meningkatkan permintaan perumahan, terutama di daerah urban. Rahmi, L.A (2023) mengatakan bahwa, pertumbuhan populasi di kota-kota besar sering kali meningkatkan permintaan untuk perumahan baru.

b) Struktur Keluarga

22

Arifin (2017 : 22) mengungkapkan bahwa struktur keluarga adalah kumpulan dua orang atau lebih individu yang terikat tali perkawinan, karena hubungan darah atau adopsi, hidup dalam satu rumah tangga, saling berhubungan satu sama lainnya dalam perannya menciptakan dan mempertahankan budaya. Putri & Esariti (2020) mengatakan bahwa ukuran dan komposisi rumah tangga mempengaruhi kebutuhan akan jenis dan ukuran perumahan. Nurdinawati, D. (2018) mengatakan bahwa perubahan dalam siklus hidup seperti pernikahan dan kelahiran anak meningkatkan permintaan perumahan.

3. Faktor Lokasi

a) Aksesibilitas

Menurut Yerikho, B., (2023), Aksesibilitas ke tempat kerja dan fasilitas umum merupakan factor penting yang mempengaruhi lokasi perumahan yang diminati. Rozie (2019) mengatakan bahwa, kedekatan dengan pusat bisnis, sekolah, dan fasilitas transportasi meningkatkan permintaan untuk perumahan di daerah tersebut.

b) Fasilitas dan Lingkungan

Menurut Ramadhanian, I. (2020), Kualitas lingkungan, keamanan, dan ketersediaan fasilitas umum mempengaruhi daya tarik suatu lokasi perumahan. Riyanto. E (2021) mengatakan bahwa fasilitas lingkungan seperti taman, sekolah, dan pusat perbelanjaan berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan.

4. Faktor Sosial

a) Preferensi dan Gaya Hidup

28

Menurut Lolowang, I. R. (2019), Preferensi konsumen terhadap gaya hidup dan tipe perumahan mempengaruhi permintaan. Perubahan

dalam tren gaya hidup dapat menggeser permintaan dari satu jenis perumahan ke jenis lainnya. Jamaludin, A.N. (2015) mengatakan bahwa gaya hidup yang lebih modern dan kecenderungan untuk tinggal di daerah perkotaan atau pinggiran kota dapat mempengaruhi permintaan perumahan.

5. Faktor Kebijakan Pemerintah

a) Kebijakan Perumahan

Menurut Sari, R. (2021), Kebijakan pemerintah seperti subsidi perumahan, regulasi zonasi, dan insentif pajak dapat meningkatkan atau mengurangi permintaan perumahan. Intervensi pemerintah dalam bentuk subsidi dan insentif pajak sering kali digunakan untuk meningkatkan permintaan perumahan, terutama di segmen berpenghasilan rendah.

b) Regulasi dan Perizinan

Regulasi pembangunan dan perizinan yang ketat dapat membatasi ketersediaan perumahan baru, sehingga mempengaruhi permintaan melalui peningkatan harga dan penurunan suplai. Tujuan dari perizinan dan regulasi ini adalah untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan memenuhi standar keselamatan, kesehatan, dan lingkungan yang ditetapkan, serta untuk mengendalikan tata ruang dan penggunaan lahan.

Dengan mempertimbangkan semua factor ini, penelitian tentang permintaan perumahan dapat menjadi lebih komprehensif. Setiap factor dapat dianalisis lebih lanjut untuk melihat bagaimana mereka berinteraksi dan mempengaruhi keputusan rumah tangga dalam konteks spesifik.

C. Penelitian Terdahulu

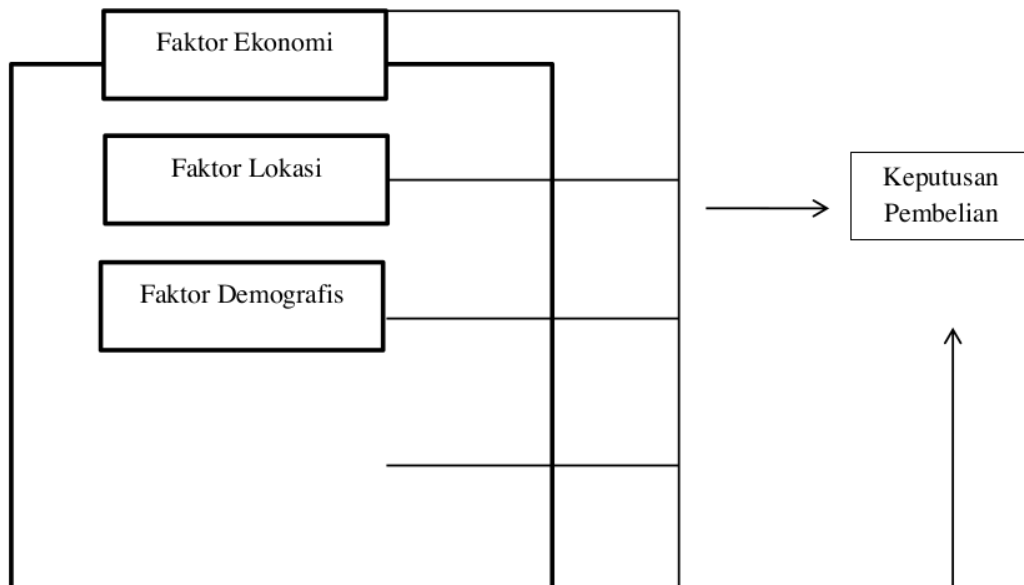
Putra (2024) melakukan penelitian atas faktor – faktor yang dijadikan pertimbangan determinan keputusan konsumen dalam membeli rumah: Studi Kasus Di Graha Amaris Victory. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urutan yang dijadikan dasar konsumen dalam membeli rumah adalah : Pengaruh

harga, pendapatan, fasilitas, lokasi dan lingkungan memberikan pengaruh secara bersama-sama atau secara simultan dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

Kenyamanan adalah syarat utama sebuah rumah tinggal dan untuk seterusnya konsumen juga mempertimbangkan faktor internal, fasilitas, aksesibilitas dan faktor pendidikan.

D. Kerangka Pemikiran

Adapun kerangka pemikiran pada penelitian ini dapat dilihat pada skema berikut :





Gambar 1.2 Kerangka pemikiran teoritis

13

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif kualitatif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Menurut Zuchri Abdussamad (2021:79) Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.

Objek dalam penelitian kualitatif adalah objek yang alamiah, atau *natural setting*, sehingga metode penelitian ini sering disebut sebagai metode naturalistik. Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif tidak dipandu oleh teori tetapi dipandu oleh fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian dilapangan. Oleh karena itu analisis data yang dilakukan bersifat induktif. Maksudnya data-data yang dikumpulkan oleh peneliti berupa kata-kata, gambar, hasil wawancara dan bukan angka-angka seperti penelitian kuantitatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan strategi penelitian dimana di dalamnya peneliti menyelidiki kejadian, fenomena kehidupan individu-individu dan menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah “objek yang menempel (dimiliki) pada diri subjek. Objek penelitian dapat berupa orang, benda, transaksi, atau kejadian yang dikumpulkan dari subjek penelitian yang menggambarkan suatu kondisi atau nilai masing-masing subjek penelitian. Nama variabel sesungguhnya berasal dari fakta bahwa karakteristik tertentu bisa bervariasi diantara objek dalam suatu populasi” (Rafika 2022:324).

Adapun variabel yang ditentukan peneliti dalam penelitian ini adalah Faktor-Faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian perumahan di Desa Hilihao, Kota Gunungsitoli.

C. Lokasi dan Jadwal Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilaksanakan di Perumahan Puncak Asri

Hilihao, Kota Gunungsitoli.

2. Jadwal Penelitian

Sesuai dengan rencana peneliti, maka penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Agustus s/d September 2024.

D. Responden Penelitian

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi atau kejadian di mana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Sedangkan elemen sendiri merupakan unit dimana data yang diperlukan akan dikumpulkan atau dapat dianalogikan sebagai unit analisis (Wijayanto, 2020 : 66-72).

Populasi dalam penelitian ini adalah semua konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Puncak Asri Hilihao Kota Gunungsitoli. Berdasarkan data yang diperoleh dari pihak pengembang (developer), perumahan Puncak Asri Hilihao merupakan perumahan residence. Dalam pembuatan skripsi ini penulis hanya mengambil kuisisioner pada pembangunan tahap pertama dikarenakan pembangunan tahap kedua masih berkelanjutan. Jumlah populasi dalam perumahan ini kurang lebih 200 Kepala Keluarga.

Sedangkan sampel adalah suatu himpunan bagian (Subset) dari unit populasi (Wijayanto, 2020 : 66-72). Sampel adalah bagian dari populasi yang memiliki karakteristik yang relatif sama dan dianggap mewakili populasi. Dalam penelitian ini, dengan memperhatikan jumlah populasi, maka peneliti mengambil sampel sebanyak 20 kepala keluarga yang sudah mewakili populasi.

Persentase sampel yang diambil dari populasi dapat bervariasi tergantung pada berbagai faktor, termasuk ukuran populasi, tujuan penelitian, metode sampling, dan sumber daya yang tersedia.

1. Ukuran Sampel Berdasarkan Ukuran Populasi

- Populasi Kecil: Jika populasi relatif kecil (misalnya, kurang dari 100), sering kali peneliti akan mengambil sampel yang lebih besar, bahkan mungkin keseluruhan populasi, jika memungkinkan. Misalnya, dalam penelitian yang melibatkan komunitas kecil atau kelompok khusus.

- Populasi Menengah: Untuk populasi menengah, ukuran sampel yang umum adalah antara 10% hingga 30% dari populasi. Sebagai contoh, jika populasi adalah 1.000 orang, sampel antara 100 hingga 300 orang mungkin dianggap memadai.
- Populasi Besar: Untuk populasi besar (misalnya, lebih dari 10.000), ukuran sampel sering kali lebih kecil secara persentase tetapi tetap cukup besar untuk memastikan keakuratan. Umumnya, sampel 1% hingga 5% dari populasi sering dianggap cukup representatif. Misalnya, untuk populasi 50.000, sampel 500 hingga 2.500 orang mungkin cukup.

Dalam penelitian kualitatif, ukuran sampel sering kali lebih kecil, dengan fokus pada kedalaman dan detail informasi dari pada representativitas statistik. Sampel mungkin terdiri dari beberapa individu atau kelompok kunci, tergantung pada tujuan penelitian. Ukuran sampel yang relatif lebih kecil juga memungkinkan peneliti untuk menghemat sumber daya (tenaga), waktu dan biaya serta kualitas data.

E. ¹ Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dengan rincian sebagai berikut :

1) ⁸ Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang langsung dari lapangan atau tempat penelitian. Data dalam penelitian ini yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sumber data dalam penelitian ini adalah penghuni perumahan puncak asri Hilihao, Kota Gunungsitoli.

2) ⁸ Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber bacaan yang telah ada. Data ini digunakan untuk mendukung data primer yang telah diperoleh. Maka data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku, jurnal dan sebagainya yang dapat mendukung permasalahan penelitian ini.

F. Metode Pengumpulan Data

Menurut Makbul., M., (2021) untuk memperoleh data primer, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuisisioner (angket), observasi (pengamatan), dan gabungan ketiganya. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dapat dilakukan dengan penelitian arsip (achival research) dan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Observasi

Observasi atau pengamatan adalah proses sistematis yang merekam pada perilaku aktual orang, benda, dan peristiwa yang terjadi. Observasi dilakukan dengan langsung mengamati objek penelitian. Observasi merupakan proses pengumpulan data dengan melihat secara langsung keadaan di lapangan. Data yang diobservasi dalam penelitian ini adalah observasi terhadap Penghuni Perumahan Di Desa Hilihao.

Metode ini digunakan oleh peneliti untuk memperoleh data dan mengetahui lebih dalam tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli.

2) Wawancara (Interview)

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara secara tatap muka, terutama dengan penghuni perumahan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kondisi kehidupan sosial kemasyarakatan di lokasi perumahan dan berbagai permasalahan yang terjadi disana.

Wawancara yang dilakukan difokuskan pada pengumpulan cerita dan pengalaman pribadi dari narasumber. Tujuan utama dari wawancara ini adalah untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang bagaimana seseorang mengalami dan memaknai kejadian atau fenomena tertentu dalam hidupnya.

3) Dokumentasi

Untuk mendapatkan data-data sekunder, seperti data-data perumahan, tipe rumah, dan data-data sekunder lainnya maka dilakukan penelitian terhadap dokumen atau arsip yang diperlukan.

G. Metode Analisis

Metode analisis kualitatif merupakan bentuk analisis data yang dinyatakan dalam bentuk uraian. Analisis ini bertujuan untuk memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan.

Zuchri Abdussamad (2021:159) Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain

1) *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Seperti telah dikemukakan, semakin lama peneliti ke lapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

2) *Data Display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdsarka apa yang telah difahami tersebut.

3) *Conclusion Drawing* (Verifikasi)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sumber Data

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

a) Profil Perumahan Puncak Asri

Sejarah Terbentuknya Perumahan Puncak Asri Desa Hilihao Kecamatan Kota Gunungsitoli dikarenakan padatnya penduduk dan Keinginan Konsumen ingin memiliki Rumah. Maka Developer ingin merancang dan membentuk sebuah Konsultan untuk membangun Perumahan dikawasan Desa Hilihao Dusun IV.

Pertumbuhan Penduduk Dikota Gunungsitoli salah satu dorongan untuk Pembangunan Perumahan. Maka Dari Hal Tersebut Developer berkeinginan untuk membangun dan membantu perekonomian masyarakat. Pembangunan Tahun 2015 untuk pembangunan pertama sekitar 20 Rumah. Pembangunan Perumahan Puncak Memiliki PT. BUKIT BUANA MAJU, yang dimana Pembangunannya membutuhkan kerja sama antara Pemerintah dan Pihak Swasta Perbankan.

Pentingnya mengetahui bagaimana Kondisi Wilayah Perumahan Puncak Asri untuk melihat adanya pengaruh faktor yang dimana konsumen dapat puas dengan membeli sebuah Rumah Di Perumahan Puncak Asri Desa Hilihao. Dalam Sejarah nya ini Perlu adanya Konsolidasi antar Warga Setempat dan Antar Pemerintah Desa. Perumahan Puncak Asri semata mata membutuhkan lahan yang merupakan milik dari warga setempat, Oleh karena itu Developer juga berupaya untuk bekerja sama dari berbagai sektor agar Pembangunan dapat berjalan dengan baik.

Pembangunan Perumahan Puncak dari Tahun 2015 – 2024 (Sekarang) sedang dilakukan pembangunan yang dimana setiap tahunnya tingginya tingkat Permintaan Perumahan. Pembangunan memakan proses waktu yang lama dikarenakan Pembangunannya tidak hanya

mementingkan kuantitas saja tetapi memikirkan kualitas dari
Pembangunan Rumah Tersebut.

b) Demografi

Perumahan Puncak Asri Desa Hilihao Memiliki Luas Lahan ± 10 ha yang terletak di Desa Hilihao Kecamatan Kota Gunungsitoli.

1. Batas Wilayah Perumahan Puncak

Asri :

- a. Berada Di wilayah Dusun IV
Desa Hilihao

2. Tinggi Wilayah : 1-10 m dpl

3. Kondisi Wilayah : Perbukitan dan Dataran Yang Mendatar

- Tanah dataran berbukit-bukit 40%
- Tanah datar 45%
- Tanah Menceram 15%

c) Kependudukan

Berdasarkan data penelitian Peneliti dari sumber Developer, Jumlah Jiwa sekitar 350 jiwa dengan total kepala keluarga 210 (KK).

Tingkat Pendidikan yang Berada di Perumahan Puncak Asri Sebagai Berikut :

Tabel 1.3 Tingkat Pendidikan

| No. | Tingkat Pendidikan | Persentase |
|---------------|-----------------------|------------|
| 1 | Tidak / Belum Sekolah | 0% |
| 2 | SD | 0% |
| 3 | SLTP | 0% |
| 4 | SLTA | 5% |
| 5 | Sarjana | 90% |
| 6 | Pasca Sarjana | 5% |
| Jumlah | | 100 |

2. Sarana dan Prasarana

Berikut sarana dan prasarana yang ada di Perumahan Puncak Asri sebagai berikut :

Tabel 1.4 Jumlah Sarana Olahraga

| No. | Nama Sarana Olahraga | Jumlah |
|-----|----------------------|--------|
| 1 | Lapangan Bola Kaki | 0 |
| 2 | Lapangan Futsal | 0 |
| 3 | Lapangan Bulutangkis | 1 |
| 4 | Lapangan Bola Voli | 1 |
| 5 | Lapangan Tennis Meja | 1 |

B. Hasil Dan Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Perumahan Puncak Asri desa Hilihao bahwa terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi Permintaan Perumahan di Desa Hilihao. Adapun beberapa faktor- faktor yang di analisis oleh peneliti sesuai dengan permasalahan dan fokus penelitian berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, dan akan digeneralisasikan berdasarkan faktor-faktor yang menjadi fokus penelitian. Adapun hal yang menjadi pembahasan pada Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Perumahan Puncak Asri di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli sebagai berikut :

I. Faktor Ekonomi

Dari hal ini Ekonomi juga dapat menjadi Faktor yang relatif sesuai dengan pekerjaan yang dimiliki oleh konsumen sehingga memikirkan bagaimana mempunyai suatu Perumahan yang sesuai dengan Kebutuhan saat ini. Sejalan dengan hal tersebut peneliti juga mewawancarai bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan) Mengatakan Bahwa :

“ Pembelian Perumahan sesuai dengan Pendapatan saya dimana Perekonomian saat ini banyaknya faktor kebutuhan lain lain, sehingga saya memilih perumahan atas dasar sesuai dengan Pendapatan Pekerjaan saya saat ini”

(Wawancara Peneliti, 09 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh bapak yovan zebua (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dasar Perumahan saat ini yang diinginkan tampak sederhana dan sesuai dengan Pendapatan yang dimana sisi lain banyaknya Faktor lahan dibeberapa wilayah kota gunungsitoli sangat tinggi sehingga Pembelian Perumahan sesuai dengan pendapatan”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal Serupa juga di ungkapkan oleh bapak Anisetus Duha (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan juga sesuai dengan Pendapatan keluarga yang dimana tidak membebankan biaya yang tinggi sehingga kondisi ekonomi tetap stabil”
(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh ibu Anipa Siregar (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perekonomian dengan kebutuhan saat ini sesuai dengan Pendapatan Keluarga sehingga tidak membebani kondisi ekonomi keluarga”
(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya Juga yang di ungkapkan oeh bapak Sokhi Harefa (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Sesuai dengan model harga Perumahan di Puncak Asri juga sesuai dengan keinginan Pendapatan Rumah Tangga”
(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal Serupa yang di ungkapkan oleh bapak Agustinus Hulu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Dalam hal ini juga perumahan bisa kita miliki dengan suku kredit bunga yang setara dengan Pendapatan Keluarga”
(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya Juga yang di ungkapkan oleh bapak Syukur Hulu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan ini juga suku bunga nya relative standar sehingga sesuai dengan Pendapatan Perekonomian Rumah Tangga”
(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa juga di ungkapkan oleh bapak arona telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ adanya perumahan ini sangat membantu perekonomian dilihat dari pendapatan dan harga perumahan yang relatif mudah dan efisien”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak yoseftius fa`u (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ wujud dari memiliki rumah di perumahan sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan harga sehingga tidak mengganggu perekonomian agar tetap stabil”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga di ungkapkan oleh bapak Arianto lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dari hal ini rumah di perumahan relatif sesuai dengan harga pendapatan yang dimiliki”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa juga di ungkapkan oleh bapak berkat zega (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ secara rasio dengan pendapatan rumah tangga dan harga rumah sangat cocok dengan pendapatan rumah tangga yang diminati banyaknya orang untuk memiliki rumah di perumahan”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak iwan nathan waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dalam hal ini banyaknya terminan yang sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan suku bunga harga yang relatif baik sehingga sejalan dengan kondisi ekonomi”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh ibu suryamahati lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ adanya hasil harga pendapatan rumah yang sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan harga yang tidak terlalu melonjak tinggi”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal lain juga di ungkapkan oleh bapak asali lase (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ index dari harga suatu perumahan yang sesuai dengan pendapatan oleh karenanya keinginan untuk memiliki rumah sangat cocok untuk dikediami”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal serupa juga di ungkapkan oleh bapak samadi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan disini sangat sesuai dengan pendapatan dan harga perumahan yang relatif dapat disambung dengan pendapatan pekerjaan”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal lain juga di ungkapkan oleh ibu sayangi marsalili laia (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan diperlukan saat ini dikarenakan sesuai dengan harga tarif pendapatan rumah tangga sehingga lebih efisien dan menghemat biaya”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh bapak julisman lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Elemen dari Perumahan sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan suku bunga yang sesuai dengan kemampuan”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal Serupa yang di ungkapkan oleh bapak sadarman zega (Konsumen Pemilik Perumahan)

yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan ini juga sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga sehingga tidak memperberat ekonomi rumah tangga”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal ini juga di ungkapkan oleh ibu Jernih hati harefa (Konsumen Pemilik Perumahan)

yang mengatakan bahwa :

“ Kondisi dari Ekonomi sesuai dengan Pendapatan Rumah tangga dan juga harga yang bisa di jangkau”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak Syukur Harefa (Konsumen Pemilik Perumahan)

yang mengatakan bahwa :

“ Variasi dari harga perumahan sangat cocok dan sesuai dengan pendapatan rumah tangga sehingga tepat untuk memiliki Perumahan “

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Berdasarkan Pengamatan ⁴⁴ dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti dapat di simpulkan bahwa Faktor Ekonomi dapat kategorikan merupakan kebutuhan sebagai kebutuhan perorang atau kelompok atau keluarga. Banyak yang memandang bahwa Rumah juga diperlukan sebagai tempat tinggal namun tetap pentingnya Pendapatan yang sesuai Pendapatan Rumah Tangga sehingga perumahan juga dapat di tempati.

Akan tetapi banyak nya yang menjadi persoalan dalam sengketa pekerjaan dan persoalan kebutuhan hidup yang harus terpenuhi.

II. Faktor Demografis

Demografis¹¹ adalah faktor- faktor yang terdapat dalam struktur penduduk dan perkembangannya, seperti kelompok umur, jenis kelamin, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, status pernikahan dan sebagainya (Rahman, A., 2023) beberapa faktor demografis pada permintaan perumahan seperti Pertumbuhan Penduduk, dan Struktur Keluarga. Peneliti juga mewawancarai bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Seiring bertambahnya Penduduk maka permintaan akan perumahan semakin tinggi karena dipengaruhi oleh struktur keluarga”

(Wawancara Peneliti, 09 September 2024)

Selanjutnya yang diungkapkan oleh bapak yovan zebua (Konsumen Pemilik Perumahan) yang menyebutkan bahwa :

“ Ukuran perumahan yang ada sesuai untuk masyarakat yang sudah berkeluarga”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024).

Hal lain yang di ungkapkan oleh bapak anisetus duha (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Jenis dan ukuran perumahan yang ditawarkan disesuaikan dengan jumlah anggota keluarga”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh ibu anipa siregar (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ banyak peminat penduduk di Perumahan sehingga antusias juga untuk mempunyai perumahan di puncak asri”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak sokhi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan)

yang mengatakan bahwa :

“ dari hal ini jika sudah berkeluarga maka pilihan di perumahan sudah sesuai, jenis dan ukuran perumahan cocok untuk di diami”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal serupa juga di ungkapkan oleh bapak agustinus hulu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ terkait jenis ukuran rumah sudah tepat sehingga sesuai dengan kebutuhan keluarga “

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga di ungkapkan oleh bapak syukur hulu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ kesesuaian dari jenis struktur dalam keluarga merupakan hal yang penting dari perumahan tersebut seperti yang sudah berkeluarga dan tingkat pertumbuhan penduduk”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak arona telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ padatnya penduduk dikota besar mengalami kurangnya tempat sehingga mengalami Perpindahan Penduduk yang mempengaruhi Pertumbuhan Penduduk di Perumahan Puncak asri“

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga di ungkapkan oleh bapak yoseftius fa'u (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Tapak jenis dan ukuran di perumahan adanya pengaruh demografis seperti Struktur keluarga sehingga cocok untuk di tempati ”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak arianto lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Padatnya Penduduk di Perumahan adanya pengaruh,dan Jenis ukuran rumah mempunyai potensi pengaruh yang sudah berkeluarga “

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal Serupa juga di ungkapkan oleh bapak berkat zega (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ banyaknya penduduk di area lokasi sehingga adanya kemauan untuk memilik rumah di Perumahan”

(Wawancara Peniliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh bapak iwan nathan waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dari segi jenis dan ukuran rumah sangat mempengaruhi,sehingga sesuai untuk keadaan struktur yang berkeluarga”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga di ungkapkan oleh ibu suryamahati lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dengan jenis ukuran rumah sesuai daya tarik untuk di minati dalam hal ini mempengaruhi ”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal serupa juga di ungkapkan oleh bapak asali lase (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ padatnya penduduk dan jenis ukuran rumah sesuai property yang di inginkan sehingga mempengaruhi jenis yang di capai”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh bapak samadi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ padatnya penduduk sesuai mempengaruhi yang di inginkan hanya saja dari jenis dan ukuran tidak mempengaruhi faktor memiliki rumah ”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh bapak sayangi marsalili laia (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Pertumbuhan Penduduk di perumahan sesuai mempengaruhi dan jenis ukuran rumah yang relatif mempengaruhi”

(Wawancara Peneliti,13 September 2024)

Hal Serupa juga di ungkapkan oleh bapak julisman lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Pertumbuhan Penduduk mempunyai keterhubungan yang banyaknya di minati dan jenis ukuran rumah yang sesuai mempengaruhi”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Selanjutnya yang di ungkapkan oleh bapak sadarman zega (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ Perumahan di sini sangat layak ditempati dikarenakan dari segi jenis dan ukuran rumah yang mempengaruhi sesuai dengan keinginan”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal serupa juga yang di ungkapkan oleh ibu jernih harefa (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ relokasi pada perumahan yang dapat menampung padatnya penduduk dari jenis dan ukuran rumah mempengaruhi ”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal lain juga yang di ungkapkan oleh bapak syukur harefa (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ dari segi perumahan sesuai jenis dan ukuran rumah yang sesuai dengan keinginan yang kita minta”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Faktor Demografis merupakan pendukung dalam hasil keputusan pembelian rumah. Dengan adanya hal tersebut konsumen dapat memikirkan dan mengambil kebijakan yang pas, yang artinya juga tidak mengecawakan hasil pembelian serta adanya daya tarik tersendiri. Faktor Demografis juga merupakan wujud dari sumber untuk kepada konsumen agar mengetahui tujuan membeli perumahan dapat direspon sehingga tidak hanya sekedar membandingkan kebutuhan opsi yang lainnya.

III. FAKTOR LOKASI

Menurut Yerikho, B., (2023), Aksesibilitas ke tempat kerja dan fasilitas umum merupakan factor penting yang mempengaruhi lokasi perumahan yang diminati. Rozie (2019) mengatakan bahwa, kedekatan dengan pusat bisnis, sekolah, dan fasilitas transportasi meningkatkan permintaan untuk perumahan di daerah tersebut.

Sejalan dengan hasil wawancara kepada bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ lokasi perumahan juga sering sekali mempengaruhi permintaan perumahan yang dimana perumahan yang diinginkan juga harus diantisipasi dengan jarak dan waktu tempuh ke tempat kerja dengan waktu dan jarak tempuh yang tidak terlalu jauh maka akan memudahkan saya dalam berkerja ”

(Wawancara Peneliti, 09 September 2024)

Selanjutnya di ungkapkan oleh, bapak yovan zebua (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“lokasi juga mempengaruhi perumahan ini dimana akses jalan transportasi yang kurang baik akan mengurangi banyaknya peminat di perumahan ini , dan dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi yang ingin bepergian keluar masuk perumahan puncak asri hilihao”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Sehubungan dengan hasil wawancara kepada bapak anisetus duha (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ jalan di perumahan puncak asri hilihao juga memang Sudah ada ,meski tidak sering menimbulkan ketidaknyamanan pengguna jalan artinya fasilitas dan lingkungan mempengaruhi. ”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh ibu anipa siregar (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ akses jalan juga sudah ada dan memudahkan saya berpergian berkunjung ke rumah tetangga ,meski akses jalannya masih belum dikatakan bagus , sehingga berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan ”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal serupa juga dari hasil wawancara peneliti kepada bapak sokhi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ lokasi juga mempengaruhi permintaan perumahan puncak asri yang dimana juga disini terdapat fasilitas yang dapat di akses penduduk seperti lapangan badminton , lapangan untuk pengadaan suatu perkumpulan dan sarana prasarannya yang cukup memadai , sehingga menambah nilai positif bagi perumahan puncak asri hilihao ini ”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal serupa juga dari hasil wawancara peneliti kepada bapak agustinus hulu (Konsumen Pemilik Perumahan, yang mengatakan bahwa :

“dengan lokasi yang strategis di perumahan puncak asri ini memudahkan saya dalam berkerja dan mengantar anak-anak saya untuk berkerja”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga yang di ungkapkan oleh bapak syukur hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ lokasi ini juga mempengaruhi saya dan keluarga dalam berpergian keluar yang dimana dapat membuat saya menempuh jarak dan waktu yang dekat ,sperti pasar,taman bermain untuk anak-anak dan tempat perkerjaan saya ”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak arona telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

” lokasi di puncak asri hilihao ini membantu saya dalam jangkauan anak-anak yang ingin bermain-main karna ketersediaan fasilitas lapangan yang dimana syaa tau dimana saja anak saya berpergian yang dimana tidak lari dari ruang lingkup perumahan puncak asri hilihao”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak yoseftius fa`u (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ dikarenakan lokasi ini sangat strategis maka jangkauan saya dalam berpergian berkerjapun memudahkan saya serta lingkungannya pun ramah sesama penduduk sehingga membuat saya nyaman bertempat tinggal disini”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa juga diungkapkan oleh bapak arianto lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ perumahan puncak asri yang saya tempati saat ini sangat mendukung saya dalam berpergiaan karna jika di lihat dari jarak tempuh saya ke tempat kerja ,jaraknya tidak terlalu jauh sehingga saya dapat tepat waktu untuk berkerja ,dan di dalam perumahan ini juga telah di lengkapi lapangan badminton untuk berolahraga yang tidak jauh dari tempat tinggal saya sehingga saya dapat berolahraga setelah selesai berkerja / jam kosong saya ”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak berkat zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ lokasi akses jalan yang strategis maka jangkauan saya dalam berpergian berkerja pun memudahkan saya serta lingkungannya pun tampak indah sehingga membuat saya nyaman bertempat tinggal disini, sehingga mempengaruhi”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh bapak iwan nathan waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ dari area lokasi dan aksbelitas jalan sangat mempengaruhi dikarenakan kedekatan tempat kerja begitu dekat sehingga terdapat kenyamanan”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal serupa juga yang diungkapkan oleh ibu suryamahati lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ yang mempengaruhi ialah mengenai dekat nya tempat kerja serta lingkungan yang aman dan sehat untuk di tempati”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak asali lase (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ lokasi perumahan yang tidak terlalu jauh dengan tempat kerja sehingga dapat ditempuh juga area lingkungan yang asri dan aman”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Kemudian juga yang diungkapkan oleh bapak samadi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ dari akses ini pilihan untuk di perumahan karena lokasi tempat kerja yang tidak terlalu jauh dan keasrian lingkungan yang bagus”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh ibu sayangi marsalili laia (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ adanya perumahan ini juga sangat bermanfaat dikarenakan lokasi tempat kerja dan lokasi sekolah anak yang tidak terlalu jauh dan keamanan lingkungan yang bagus”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh bapak julisman lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ kenyamanan untuk lingkungan yang terjamin aman dan lokasi akses tempat kerja mudah dijangkau sehingga mempengaruhi keinginan untuk lokasi”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh bapak sadarman zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ dari beragam perumahan , perumahan ini yang sangat cocok untuk lokasi seperti tempat kerja dan sekolah serta Lingkungan yang bersih dan nyaman”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Kemudian juga yang diungkapkan oleh bapak ibu jernih harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ Tempat kerja yang merupakan lokasi yang dekat dan pusat perbelanjaan tidak terlalu jauh serta lokasi penduduk yang ramai dan keamanan lingkungan yang terjamin bagus”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal Serupa juga yang diungkapkan oleh bapak syukur harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ keadaan dari lokasi yang dimana saya memikirkan tempat lokasi kerja dan juga kebersihan lingkungan dan terdapat ke asrian lingkungan yang masih terjaga ”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

50 Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa ketepatan akses lokasi yang di perhitungkan sehingga termasuk dalam mempengaruhi tempat kerja, pusat perbelanjaan, dekat dengan kota, dan sekolah. Hal ini juga terdapat lokasi lingkungan sehingga lebih diperhatikan dari lingkungan yang bersih, sejuk, dan asri , dan nyaman. Dari berbagai pendapat yang dikemukakan maka para konsumen puas dengan adanya perumahan puncak asri yang telah dibangun. Dan juga aksesibilitas perumahan biasanya adanya faktor lokasi sehingga adanya meningkatnya tingkat permintaan perumahan.

IV. FAKTOR SOSIAL

Menurut Lolowang, I. R. (2019), Preferensi konsumen terhadap gaya hidup dan tipe perumahan mempengaruhi permintaan. Perubahan dalam tren gaya hidup dapat menggeser permintaan dari satu jenis perumahan ke jenis lainnya. Jamaludin, A.N. (2015) mengatakan bahwa gaya hidup yang lebih modern dan kecenderungan untuk tinggal di daerah perkotaan atau pinggiran kota dapat mempengaruhi permintaan perumahan.

Hal ini juga diungkapkan oleh bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa :

“ yah tentunya juga untuk tipe perumahan juga mempengaruhi permintaan perumahan ,yang dimana kita tidak luput dari sisi orang berpendapat terhadap kita , saya juga memiliki tipe rumah yang menengah yang dimana kualitasnya standar ,karna tidak jarang kita juga di ukur dari luar / model atau type rumah kita ”

(Wawancara Peneliti, 09 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan bapak yovan zebua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ perumahan yang kita tempati juga menjadi juga sangat mempengaruhi dimana dengan tipe/ jenis perumahan yang kita tempati dapat juga menjadi salah satu pendukung kita dalam berinteraksi sesama penduduk disini”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh bapak anisetus duha (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“awal mula saya dari kota yang padatnya penduduk lalu saya membeli rumah di perumahan puncak asri hilihao , sehingga bentuk perumahan yang elit dan bagus sehingga saya minat ”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh ibu anipa siregar (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ banyak trend model perumahan, sehingga saya minat untuk membeli rumah sehingga cocok ”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak sokhi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dilihat dari model perumahan di sosmed sehingga saya tertarik untuk membeli model perumahan yang bagus”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Demikian juga yang diungkapkan oleh bapak agustinus hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“saya menilai model perumahan yang modern dan layak untuk di huni sehingga saya tertarik untuk membeli”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh bapak syukur hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“cara menilai dari model model perumahan beragam, namun variasi bentuk rumah yang tampak luas dan dapat direquest sesuai keinginan”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa juga yang diungkapkan oleh bapak arona telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“model di perumahan modern sehingga juga terdapat kualitas yang bagus dan banyaknya konsumen yang memilih sehingga adanya ketertarikan”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh bapak yoseftius fa'u (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ dikarenakan lokasi rumah belum saya dapatkan, sehingga juga saya melihat model perumahan juga modern dari hasil ini saya minat untuk membeli rumah di perumahan

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak arianto lahagu(Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dari banyaknya penduduk di perumahan, sehingga saya antusias tertarik dengan model model diperumahan yang kualitas nya lebih modern dan luas serta ekuitas dari perumahan tersebut tersanjung baik”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh bapak berkat zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“ mulanya dari perumahan model perumahan ini memiliki figur modern sehingga banyak nya yang memiliki perumahan elit sehingga saya memilih mempunyai rumah di perumahan”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal demikian juga yang diungkapkan oleh bapak iwan nathan waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dari progress ini di era sekarang pentingnya memiliki model perumahan yang elit sehingga terdapat nuansa yang indah untuk ditempati”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal serupa juga yang diungkapkan oleh ibu suryamahati lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“sejak berkembangnya model perumahan terdapat model perumahan di puncak asri sesuai yang di inginkan,relatif untuk di tempati”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak asali lase (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dari hal ini banyak modifikasi perumahan zaman sekarang lebih modern dan akurasi untuk tempat tinggal sesuai sehingga mempengaruhi model perumahan lebih modern”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh bapak samadi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“percepatan berkembangnya penduduk, sehingga adanya kecenderungan memilih tinggal di perumahan alasannya perumahan di puncak asri lebih modern dan akurasi sesuai yang di wujudkan”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh ibu sayangi marsalili laia (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“berbagai hal dari social dan budaya serta model di perumahan cenderung lebih bagus ”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal lain juga yang diungkapkan oleh bapak Julisman Lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“adanya faktor komunitas yang mempengaruhi serta model perumahan yang lebih bagus adanya keseimbangan sosial dan budaya yang berdampak positif”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal serupa juga yang diungkapkan oleh bapak Sadarman Zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“konteks memiliki rumah di perumahan dikarenakan adanya model perumahan yang modern dan dari segi sosial budaya penduduk cenderung banyak memilih ”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh ibu Jernih Harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“sejalannya pembangunan di perumahan sehingga minat untuk membeli dikarenakan lebih banyaknya memilih model perumahan yang lebih modern”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Seterusnya juga yang diungkapkan oleh bapak Syukur Harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“pro nya di perumahan adanya konteks perumahan yang lebih modern dan bentuk komunitas yang lebih banyak sehingga cenderung lebih positif antar penduduk”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa konsumen di perumahan ingin memiliki model rumah yang lebih modern, relevansinya

perumahan juga memiliki objek social budaya yang cenderung disukai para konsumen. Sejalan dengan pembangunan di perumahan banyaknya perkembangan yang diberikan oleh developer kepada konsumen agar menyenangkan terhadap kepuasan model perumahan yang modern. Namun hal selanjutnya developer juga memikirkan bagaimana konteks dari perumahan tersebut dapat dipandang sejuk dan berkelas sesuai perumahan elit atau biasanya yang dikenal dengan perumahan modern.

V. FAKTOR KEBIJAKAN PEMERINTAH

Menurut Sari, R. (2021), Kebijakan pemerintah seperti subsidi perumahan, regulasi zonasi, dan insentif pajak dapat meningkatkan atau mengurangi permintaan perumahan. Intervensi pemerintah dalam bentuk subsidi dan insentif pajak sering kali digunakan untuk meningkatkan permintaan perumahan, terutama di segmen berpenghasilan rendah.

Dan juga Regulasi pembangunan dan perizinan yang ketat dapat membatasi ketersediaan perumahan baru, sehingga mempengaruhi permintaan melalui peningkatan harga dan penurunan suplai. Tujuan dari perizinan dan regulasi ini adalah untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan memenuhi standar keselamatan, kesehatan, dan lingkungan yang ditetapkan, serta untuk mengendalikan tata ruang dan penggunaan lahan.

Sejalan dengan hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Menurut saya pengaruh dari kebijakan pemerintah naiknya tarif atau pajak perumahan juga menentukan adanya kepuasan konsumen dan sangat berdampak”

(Wawancara Peneliti, 09 September 2024)

Selanjutnya juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak yovan zebua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Peran Pemerintah dalam kebijakan Di perumahan sangat berdampak bila diizinkan kreditur rumah sehingga terciptanya kesenjangan yang baik”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal lain hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak anisetus duha (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Menurut pribadi saya peran pemerintah dalam mendukung sangat pengaruh adanya tariff dan kenaikan pajak sangat mengurangi tingkat pembelian rumah”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Hal Serupa juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu anipa siregar (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Mekanisme Peran Kebijakan Pemerintah tergantung adanya kemudahan kreditur dalam perumahan sehingga konsumen mampu membeli rumah tersebut”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Seterusnya dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak sokhi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“yang dimana tariff subsidi pajak yang diberikan pemerintah bila tinggi maka dapat mengganggu kestabilan tingginya permintaan perumahan”

(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Selanjutnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak agustinus hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“menurut pandangan saya kebijakan pemerintah dari regulasi izin sangat berdampak dikarenakan adanya ketelitian bentuk perumahan yang sesuai”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak syukur hulu(Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Progres dari peran kebijakan pemerintah kendalanya bila tarif pajak dari perumahan tersebut naik maka timbulnya ketidakminatan rumah sehingga berpengaruh”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Seterusnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak arona telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Terminan dari Peran Kebijakan Pemerintah sangatlah berpengaruh dikarenakan bila tariff harga dan pajak tinggi maka adanya kekurangan minat pembelian perumahan tersebut”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak yoseftius fa’u(Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“bila mana kebijakan pemerintah adanya pentingnya perizinan maka berdampak pada konsumen sehingga konsumen dapat menentukan layaknya sebuah rumah tersebut sehingga berpengaruh”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak arianto lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“upaya kebijakan pemerintah seperti halnya bila tarif pajak naik maka konsumen dapat menyimpulkan bahwa kurangnya keseimbangan dalam kerja sama pemerintah antar developer sehingga berdampak pada keputusan konsumen”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak berkat zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Pengelolaan kebijakan pemerintah terhadap konsumen adanya tariff pajak yang tinggi dapat mengurangi rasa minat untuk membeli sebuah perumahan ”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal demikian hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak iwan nathan waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Menurut pribadi saya peran pemerintah sangat pengaruh adanya tariff dan kenaikan pajak sangat mengurangi tingkat pembelian rumah”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak suryamahati lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Konsep dari kebijakan pemerintah adanya regulasi izin yang terlalu meribetkan sehingga adanya kesulitan dalam membeli rumah dan tariff pajak yang sangat berpengaruh”

(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal serupa hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak asali lase (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Menurut saya kebijakan pemerintah untuk hal ini juga perlu namun perlu adanya pertimbangan bila tariff pajak itu melonjak tinggi serta pengaturan property yang simpel sehingga konsumen dapat menentukan hasil ketika mempunyai sebuah rumah di perumahan”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal serupa juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak samadi harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“adanya dampak kebijakan pemerintah sangat berpengaruh sehingga seperti naiknya tarif pajak kepada konsumen, dan juga regulasi izin yang sangat berpengaruh”
(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Kemudian hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu sayangi marsalili laia (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“dari hal ini adanya pencapaian kebijakan pemerintah yang dimana intensif pajak perumahan bila naik maka konsumen bisa saja tidak dapat menentukan hasil membeli sebuah rumah”
(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Seterusnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak julisman lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“Menurut pribadi saya peran pemerintah berpengaruh dalam subsidi perumahan dikarenakan menentukan hasil dari keinginan rumah tersebut kepada konsumen”
(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal lain hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak sadarman zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“elektabilitas kebijakan pemerintah dalam ranah keputusan pembelian rumah sangat berpengaruh mulai dari tarif pajak dan regulasi perizinan”
(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal serupa dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu jernih harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dari hal sistem kebijakan pemerintah seyogianya berpengaruh pada perekonomian saat ini missal tariff pajak yang tidak stabil dan dapat berefek atau berdampak pada konsumen”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Demikian juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak syukur harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Kestabilan perekonomian pada konsumen diperumahan saat ini adanya pengaruh kebijakan pemerintah seperti halnya tariff pajak dan regulasi perizinan”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Kebijakan Pemerintah mempengaruhi permintaan perumahan terhadap konsumen, bila mana konsumen tidak dapat mencapai hasil peraturan kerja sama pemerintah maka konsumen gagal dalam memiliki rumah. Maka dari hal ini Pemerintah perlu mempertimbangkan subsidi yang merata dan tariff pajak sesuai dengan kondisi perekonomian perorangan. Dengan ini juga peran konsumen juga menentukan tingginya permintaan perumahan di era sekarang, sehingga pemerintah juga tidak hanya memikirkan ekuitas dari pendapatan konsumen tetapi keadilan yang merata terhadap konsumen.

C. Perbandingan Dengan Teori

Beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan

Berdasarkan

1. factor ekonomi yang mengatakan Menurut Afika., Y., (2019) menyatakan bahwa pendapatan rumah tangga adalah factor utama yang mempengaruhi permintaan perumahan. Semakin tinggi pendapatan, semakin besar kemampuan rumah tangga untuk membeli atau menyewa rumah.
2. Faktor demografis adalah faktor-faktor yang terdapat dalam struktur penduduk dan perkembangannya, seperti jenis kelamin, kelompok umur, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, status pernikahan dan sebagainya (Rahman., A., 2023)
3. Factor lokasi Menurut Ramadhanian, I. (2020), Kualitas lingkungan, keamanan, dan ketersediaan fasilitas umum mempengaruhi daya tarik suatu lokasi perumahan. Riyanto. E (2021) mengatakan bahwa fasilitas lingkungan seperti taman, sekolah, dan pusat perbelanjaan berpengaruh signifikan terhadap permintaan perumahan.
4. Factor sosial Jamaludin, A.N. (2015) mengatakan bahwa gaya hidup yang lebih modern dan kecenderungan untuk tinggal di daerah perkotaan atau pinggiran kota dapat mempengaruhi permintaan perumahan.
5. Faktor Kebijakan Pemerintah Menurut Sari, R. (2021), Kebijakan pemerintah seperti subsidi perumahan, regulasi zonasi, dan insentif pajak dapat meningkatkan atau mengurangi permintaan perumahan.

Dalam hal ini dapat di temukan juga dengan hasil wawancara terhadap informan dalam penelitian ini dimana Sebagian besar responden mengatakan bahwa sejalan /searah dengan teori yang di sampaikan mulai dari factor ekonomi, social, lokasi ,demografis ,serta kebijakan pemerintah yang sering sekali mempengaruhi permintaan perumahan di puncak asri hilihao

D. Perbandingan Penelitian Terdahulu¹²

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Peneliti terdahulu yaitu oleh : Putra (2024) melakukan penelitian atas faktor – faktor yang dijadikan pertimbangan determinan keputusan konsumen dalam membeli rumah: Studi Kasus Di Graha Amaris Victory. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urutan yang dijadikan dasar konsumen dalam membeli rumah adalah : Pengaruh harga, pendapatan, fasilitas, lokasi dan lingkungan memberikan pengaruh secara bersama-sama atau secara simultan dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini di karenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah. Awang Firdaos (Valuestate, 1997 : 14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut :

1. Lokasi Keberadaan lokasi perumahan, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah.
2. Pertambahan penduduk Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.
3. Pendapatan Konsumen Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.
4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan

- 1 5. Fasilitas dan Sarana Umum Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain
- 1 6. Harga Pasar Rumah Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.
7. Undang-undang Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

Secara parsial dan individual variabel persepsi harga berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan Graha Amaris Victory. Pengaruh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi terbukti signifikan terhadap permintaan perumahan,

Dengan adanya temuan bahwa fasilitas adalah variabel yang sangat berpengaruh terhadap keputusan pembelian pada perumahan graha amaris victory maka dapat dikatakan bahwa keputusan pembelian perumahan Tamansari Majapahit sangat dipengaruhi oleh fasilitas. Semakin lengkap dan bagus fasilitas yang ditawarkan maka akan mendorong adanya pembelian perumahan di Graha Amaris Victory.

Dari perbandingan antara kedua judul penelitian yang telah disebutkan sebelumnya dengan judul " Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli," dapat dilihat beberapa perbedaan dan kemiripan dalam pendekatan serta ruang lingkup penelitiannya :

1. Kemiripan

- a. Objek Studi, Ketiga penelitian tersebut mengeksplorasi faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan, meskipun dengan fokus yang berbeda (faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan)
- b. manfaat penelitian yang bertujuan sama
4. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Puncak Asri Hilahao.
5. Menjadi acuan literasi dan referensi bagi peneliti selanjutnya.
6. Menjadi bahan masukan bagi calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah.

2. Perbedaan

- a. Dapat di lihat dari beberapa factor-faktor yang di terapkan dalam penelitian dan di bandingkan dengan penelitian terdahulu yang dimana terdapat factor-faktor yang berbeda.
- b. Metodologi Penelitian Penelitian oleh Intan Sari Zaitun Rahma (2010) menggunakan pendekatan kuantitatif dengan survei dan analisis statistik, sementara Ravisca Aulia Inderianti (2020) mengadopsi pendekatan kualitatif dengan studi kasus mendalam. Metodologi penelitian yang berbeda ini mempengaruhi cara data dikumpulkan, dianalisis, dan hasil yang dihasilkan.

E. Keterbatasan Penelitian

Dalam proses melakukan penelitian ini, terdapat keterbatasan yang mungkin dapat

mempengaruhi hasil penelitian, yaitu :

1. Adanya keterbatasan waktu penelitian, dan kemampuan peneliti. Seperti, keterbatasan sumber data atau Informan dalam penelitian yang hanya sebanyak 20 informan.
2. Adanya kemampuan responden yang kurang dalam memahami pernyataan pada wawancara dan juga kejujuran dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, sehingga ada kemungkinan hasilnya kurang akurat.
3. Penelitian ini hanya melakukan pengkajian terhadap faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan sehingga perlu dikembangkan oleh penelitian lebih lanjut untuk meneliti faktor - faktor lain yang belum dikaji terhadap factor yang mempengaruhi permintaan perumahan .
4. Kesimpulan yang diambil hanya berdasarkan perolehan analisis data, maka diharapkan adanya penelitian yang lebih lanjut mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan dengan metode penelitian yang berbeda, sampel yang lebih luas, dan penggunaan instrumen penelitian yang berbeda dan lebih lengkap.
5. Keterbatasan literatur hasil penelitian sebelumnya yang masih kurang peneliti dapatkan. Sehingga mengakibatkan penelitian ini memiliki banyak kelemahan, baik dari segi hasil penelitian maupun analisisnya. Keterbatasan pengetahuan penulis dalam menyusun, sehingga perlu diuji kembali keandalannya di masa depan.

KESIMPULAN DAN SARAN**A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti tentang Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi permintaan perumahan puncak asri hilihao, dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut : Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Faktor ekonomi merupakan faktor utama yang mempengaruhi permintaan perumahan di puncak asri hilihao. Para responden menekankan pentingnya modal untuk memulai permintaan perumahan. Kendala yang sering muncul adalah terkait dengan perolehan modal dan lokasi yang juga tidak kalah pentingnya dengan faktor ekonomi.

1. Dari hasil penelitian, faktor ekonomi yang paling mempengaruhi permintaan perumahan puncak Asri Hilihao, Para responden menekankan bahwa faktor ekonomi akan sangat berpengaruh dalam permintaan perumahan di puncak asri hilihao yang dimana harus menyesuaikan permintaan rumah dengan butget yang dimiliki. Dengan memiliki butget yang nominalnya besar maka dapat memiliki rumah yang sesuai dengan ekspektasi yang dimana berdasarkan model dan type yang telah di sesuaikan di puncak asri hilihao .
2. Dari hasil penelitian menyatakan, bahwa rasa antusias dan sosial dalam lokasi puncak asri hilihao memiliki tingkat kenyamanan yang memadai dan cocok di tempati penduduk, mulai dari kenyamanan berkomunikasi dan berinteraksi, dll.
3. Dalam penelitian ini lokasi yang strategis berada tidak jauh dari wilayah kota Gunungsitoli ,sehingga dapat membantu menyesuaikan jarak dan waktu yang di tempuh untuk mencapai lokasi pekerjaan.

B. SARAN

Dari hasil pengamatan dan penelitian ada beberapa saran yang bisa menjadi pertimbangan dalam perkembangan perumahan di Puncak Asri Hilihao, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Dengan adanya faktor ekonomi yang mempengaruhi permintaan perumahan puncak asri hilihao maka, pengelola perumahan puncak asri hilihao harus dapat menyesuaikan butget untuk permintaan rumah bagi para pembeli/ permintaan perumahan dengan skala yang memadai ukuran harga dan UMR masyarakat sekitar .
2. Mengembangkan / memperbaiki jalur transportasi juga sangat penting bagi penduduk perumahan perumahan puncak asri hilihao , demi meningkatkan kenyamanan penduduk /pendatang yang yang memiliki keluar masuk perumahan puncak asri hilihao.
3. Menjaga hubungan sosial bagi masyarakat luar maupun penduduk dalam perumahan puncak asri hilihao, agar dapat menjaga kenyamanan penduduk luar maupun didalam perumahan puncak asri hilihao baik dari agama,budaya dan adat istiadat.

DAFTAR PUSTAKA

- Afika, Y. A., & Ariusni, A. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Di Indonesia. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(2), 497-508.
- Anastasia, N., & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR dan Kredit Perbankan. *Ekuitas (Jurnal Ekonomi dan Keuangan)*, 3(1), 95-111.
- Anisyaturrobiah, A. (2021). Dampak Urbanisasi Terhadap Penyediaan Pemukiman Dan Perumahan di Wilayah Perkotaan: Indonesia. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi*, 1(2), 43-54.
- Anonim, UU No. 4 tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- Arifien, M., & Mulianingsih, F. (2018). Pola Interaksi Sosial Penghuni Rumah Susun Bandarharjo sebagai Wujud Konservasi Sosial. *Harmony: Jurnal Pembelajaran IPS dan PKN*, 3(1), 91-96.
- Arifin, S. (2017). Revitalisasi keluarga sebagai lingkungan pendidikan. *Kariman: Jurnal Pendidikan Keislaman*, 5(1), 1-22.
- Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P. (2023). DAMPAK MIGRASI, PENGELUARAN KONSUMSI, DAN PENDAPATAN PER KAPITA TERHADAP PERMINTAAN RUMAH PERUM PERUMNAS PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*, 28(2), 272-289.
- Bari, A., & Hidayat, R. (2022). Teori Hirarki Kebutuhan Maslow Terhadap Keputusan Pembelian Merek Gadget. *Motivasi*, 7(1), 8-14.
- Buchori, D. (2018). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Kabupaten Berau. *ECOBUILD: Economy Bring Ultimate Information All About Development Journal*, 2(1), 16.

- Ernawati, E. (2017). *Analisis Mekanisme Penetapan Harga Jual Produk Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Ekonomi Rumah Tangga Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Siger Roemah Batik Kec. Kemiling-Bandar Lampung)* (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung).
- Fitriaty, F., & Saputra, M. H. (2022). Inflasi, Suku Bunga Dan Resesi Terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*, 11(04), 981-992.
- Hidayah, A., & Mudjiyanti, R. (2021, February). Pengaruh sikap, fashion leadership, kepercayaan konsumen dan orientasi belanja terhadap niat beli produk fashion secara online. In *Prosiding Seminar Nasional LPPM UMP* (Vol. 2, pp. 458-469).
- Irma, A. D. A. (2019). Pengaruh komisaris, Komite audit, struktur kepemilikan, size, dan leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan properti, perumahan dan konstruksi 2013-2017. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 7(3), 697-712.
- Jahja, A. S. (2022). Konsep pemasaran dan orientasi pasar wisata. CV. Media Sains Indonesia.
- Jamaludin, A. N. (2015). Sosiologi perkotaan: memahami masyarakat kota dan problematikanya.
- Lolowang, I. R. (2019). Pengaruh Persepsi Dan Preferensi Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Tipe Premium (Studi Pada Konsumen Kawanua Emerald City Akrland Manado). *Jurnal Riset Bisnis dan Manajemen*, 7(1).
- M Alvin, M. (2023). PENGGUNAAN DATA TOPOGRAFI UNTUK PERHITUNGAN GALIAN DAN TIMBUNAN PADA PERENCANAAN REAL ESTATE (STUDI KASUS: PERUMAHAN FAMILIA URBAN, PT TIMAH KARYA PERSADA PROPERTI, BEKASI TIMUR).
- Makbul, M. (2021). Metode pengumpulan data dan instrumen penelitian.

- Nurdinawati, D. (2018). Pengaruh Perubahan Status dalam Karir Rumah Tangga Pasca Perceraian/Perpisahan terhadap Karir Migrasi: Suatu Tinjauan Lifecourse. *Jurnal Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat [JSKPM]*, 2(2), 271-278.
- Pranatawijaya, V. H., Widiatry, W., Priskila, R., & Putra, P. B. A. A. (2019). Penerapan skala Likert dan skala dikotomi pada kuesioner online. *Jurnal Sains Dan Informatika*, 5(2), 128-137.
- Priangani, A. (2023). Memperkuat manajemen pemasaran dalam konteks persaingan global. *Jurnal kebangsaan*, 2(4), 1-9.
- Putra, T. A., Khoirudin, R., & Khasanah, U. (2024). Determinan Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah: Studi Kasus di Graha Amaris Victory. *Journal of Economics, Assets, and Evaluation*, 1(3), 1-15.
- Putri, M. D., & Esariti, L. (2020). *PENGARUH TAHAPAN SIKLUS HIDUP KELUARGA TERHADAP PERUBAHAN FISIK RUMAH DI KAWASAN PERUMAHAN BUKIT KENCANA JAYA SEMARANG* (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).
- Putri, N. I., Kurniawan, R., Hikmawati, E., Rahmawati, E., Fahmi, D. A., Setyono, B. D. H., & Ningsih, E. K. (2023). *Pengantar Ekonomi Mikro*. Penerbit Widina.
- Putri, N. I., Kurniawan, R., Hikmawati, E., Rahmawati, E., Fahmi, D. A., Setyono, B. D. H., & Ningsih, E. K. (2023). *Pengantar Ekonomi Mikro*. Penerbit Widina.
- Putri, N., Safuridar, S., & Andini, P. (2023). ANALISIS PENGARUH PENDAPATAN PER KAPITA DAN JUMLAH PENDUDUK TERHADAP PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA LANGSA. *Jurnal Penelitian Ekonomi Manajemen dan Bisnis*, 2(1), 211-218.

- Rahmawati, L., Tanjung, I., & El Badriati, B. (2018). Analisis Permintaan dan Perilaku Konsumen Fintech Syariah Model Crowdfunding. *Profit: Jurnal Kajian Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 2(1), 35-49.
- Rahmi, L. A. (2023). TINJAUAN PERTUMBUHAN POPULASI KOTA SEDANG DAN KOTA KECIL DI INDONESIA PERIODE TAHUN 2000-2020. *Architecture Innovation*, 7(1), 31-45.
- RAMADHANIAN, I. (2020). *TA: IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PEMILIHAN LOKASI TEMPAT TINGGAL DI DAERAH PINGGIRAN KOTA BANDUNG* (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Nasional Bandung).
- Riyanto, E. (2021). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55-65.
- Romadhon, K. A., & MM, I. H. M. N. S. (2017). *Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan Di Desa Sidowayah Kabupaten Rembang* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Rozie, F. (2019). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBELIAN RUMAH SEDERHANA DI KOTA BANDAR LAMPUNG (Studi di Perumahan Dalam Wilayah Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung).
- Salim, A., Fadilla, F., & Purnamasari, A. (2021). Pengaruh Inflasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia. *Ekonomica Sharia: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah*, 7(1), 17-28.
- Saputra, J. (2022). Upaya Pemerintah Mengurangi Kemiskinan Dengan Program Bedah Rumah di Kota Jambi. *ILTIZAM Journal of Shariah Economics Research*, 6(2), 241-249.
- Sari, R. W. S., & Yuliani, E. (2021). Identifikasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Perumahan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2).

- Setiawan, H. (2016). Pengaruh Lingkungan Fisik, Persepsi Nilai dan Citra Hotel terhadap Niat Konsumen Memilih Hotel di Kota Palembang. *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, 14(1), 17-28.
- Siregar, A. I. (2021). Model Keputusan Pembelian Rumah Subsidi Dari Perspektif Fasilitas, Citra Perusahaan Dan Harga (Survey Pada Perumahan Panorama Sakuran Asri Kota Jambi). *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 3(2), 212-224.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*.
- Umar, J., & Nisa, Y. F. (2020). Uji validitas konstruk dengan CFA dan pelaporannya.
- Usmadi, U. (2020). Pengujian persyaratan analisis (Uji homogenitas dan uji normalitas). *Inovasi Pendidikan*, 7(1).
- Wijayanto, A., & Armadani, S. P. (2020). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN TIPE CLUSTER DI KOTA SIDOARJO. *Yos Soedarso Economic Journal (YEJ)*, 2(2), 66-72.
- Yerikho, B., Rahardjo, J., & Utomo, C. (2023). Peran Perilaku Spekulatif Dalam Memoderasi Pengambilan Keputusan Pembelian Rumah Generasi Milenial. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, 10(2), 285-300.

Lampiran

WAWANCARA PENELITIAN

ANALISIS

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN

PERUMAHAN DI PUNCAK ASRI DESA HILIAHO KOTA

GUNUNGSITOLI

Digunakan dalam rangka penyusunan skripsi

Pada program S1 Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Nias

A. Identitas Responden

- Nama : _____
- Alamat : _____
- Jenis Kelamin : Pria Wanita
- Usia : < 30th 40-50th
 30-40th > 50th
- Status Martial : _____ Menikah
Tidak/Belum
- Pendidikan Terakhir : SLTP SLTA
 SLTA S1/S2/S3
- Pekerjaan : PNS Profesional
 TNI/Polri Wiraswasta
- Penghasilan Perbulan : < Rp.1 Jt Rp.4-8 Jt
 Rp. 1-4 Jt > Rp. 8 Jt
- Status Rumah : Rumah Sendiri Lainnya
 Sewa/Kontrak

B. Pertanyaan Kuesioner

| No | Faktor Ekonomi | Jawaban Responden |
|----|--|-------------------|
| 1. | Apakah harga perumahan dan biaya hidup di daerah ini sesuai dengan pendapatan Bapak/Ibu? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu apakah inflasi dan ketersediaan biaya kredit mempengaruhi pasar perumahan? | |

| No | Faktor Demografis | Jawaban Responden |
|----|---|-------------------|
| 1. | Menurut Bapak/Ibu apakah tren demografis mempengaruhi pasar perumahan? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu apakah perubahan dalam komposisi usia dan ukuran keluarga mempengaruhi jenis dan lokasi properti yang dicari? | |

| No | Faktor Lokasi | Jawaban Responden |
|----|---|-------------------|
| 1. | Menurut Bapak/Ibu apakah aksesibilitas transportasi, seperti kedekatan dengan tempat kerja, sekolah atau fasilitas kesehatan, mempengaruhi keputusan pembelian rumah? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu apakah faktor lingkungan, seperti kebersihan, hijau, dan | |

| | | |
|-----------|--|--------------------------|
| | kualitas udara, mempengaruhi daya tarik lokasi perumahan? | |
| 3. | Menurut Bapak/Ibu apakah tingkat keamanan atau kriminalitas di suatu area mempengaruhi keputusan pembelian rumah? | |
| No | Faktor Sosial | Jawaban Responden |
| 1. | Menurut Bapak/Ibu apakah perubahan dalam struktur sosial dan budaya mempengaruhi permintaan perumahan? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu adakah pengaruh dari komunitas lokal terhadap daya tarik suatu area bagi calon pembeli rumah? | |
| 3. | Menurut Bapak/Ibu bagaimana kualitas interaksi sosial di lingkungan sekitar, seperti tingkat partisipasi dalam kegiatan komunitas, mempengaruhi daya tarik suatu lokasi? | |

| | | |
|-----------|--|--------------------------|
| No | Faktor Kebijakan Pemerintah | Jawaban Responden |
| 1. | Menurut Bapak/Ibu adakah pengaruh dari subsidi perumahan atau insentif pemerintah terhadap kemampuan pembeli rumah? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu adakah dampak dari kebijakan pembiayaan atau pinjaman yang didukung pemerintah terhadap aksesibilitas perumahan? | |

| | | |
|----|--|--|
| 3. | Menurut Bapak/Ibu apakah kebijakan pemerintah terkait pengaturan properti sewa dan pengelolaan rumah mempengaruhi keputusan pembelian rumah? | |
|----|--|--|

| No | Keputusan Pembelian Rumah | Jawaban Responden |
|----|--|-------------------|
| 1. | Menurut Bapak/Ibu ketika membeli perumahan ini di Desa Hilihao, Kota Gunungsitoli, Bapak/Ibu benar-benar telah merasa mantap/yakin? | |
| 2. | Menurut Bapak/Ibu setelah memutuskan membeli rumah di perumahan Puncak Asri Hilihao, apakah Bapak/Ibu merasa bahwa keputusan tersebut sudah tepat? | |
| 3. | Menurut Bapak/Ibu apakah penawaran yang diberikan oleh perumahan Puncak Asri Hilihao dapat mendorong konsumen untuk melakukan pembelian? | |

Gunungsitoli, 2024
Peneliti,

Iman Patrio Nazara

Nim. 209901024

DOKUMENTASI







ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN DI DESA HILIHAI KOTA GUNUNGSITOLI

ORIGINALITY REPORT

29%

SIMILARITY INDEX

PRIMARY SOURCES

| | | |
|---|--|------------------|
| 1 | eprints.undip.ac.id Internet | 1147 words — 10% |
| 2 | docplayer.info Internet | 273 words — 2% |
| 3 | pt.scribd.com Internet | 263 words — 2% |
| 4 | repository.ar-raniry.ac.id Internet | 182 words — 2% |
| 5 | repository.ub.ac.id Internet | 88 words — 1% |
| 6 | repository.radenintan.ac.id Internet | 84 words — 1% |
| 7 | digilib.uns.ac.id Internet | 79 words — 1% |
| 8 | j-innovative.org Internet | 62 words — 1% |
| 9 | repository.ubb.ac.id Internet | 57 words — < 1% |

| | | |
|----|--|-----------------|
| 10 | Sisilia Sisilia, Pius Yedi. "Asuhan Keperawatan Pada Ny.N. dengan Gangguan Sistim Rndokrin: DM Tipe II di Ruang Perawatan St. Markus Rumah Sakit Santo Antonius Pontianak 2021", JOURNAL OF Qualitative Health Research & Case Studies Reports, 2022 Crossref | 55 words — < 1% |
| 11 | text-id.123dok.com Internet | 52 words — < 1% |
| 12 | eprints.iain-surakarta.ac.id Internet | 47 words — < 1% |
| 13 | eprints.walisongo.ac.id Internet | 44 words — < 1% |
| 14 | repository.ut.ac.id Internet | 44 words — < 1% |
| 15 | core.ac.uk Internet | 42 words — < 1% |
| 16 | fr.scribd.com Internet | 41 words — < 1% |
| 17 | journal.universitaspahlawan.ac.id Internet | 40 words — < 1% |
| 18 | eprints3.upgris.ac.id Internet | 38 words — < 1% |
| 19 | www.scribd.com Internet | 38 words — < 1% |
| 20 | openjournal.unpam.ac.id Internet | 37 words — < 1% |

| | | |
|----|---|-----------------|
| 21 | repository.unisma.ac.id Internet | 37 words — < 1% |
| 22 | repository.uin-suska.ac.id Internet | 36 words — < 1% |
| 23 | Nurma Yunita, Iskandar AA. "Pengaruh Perilaku Kewirausahaan dan Pemasaran Terhadap Pendapatan Pada Toko Sembako di Desa Tempuran Trimurjo", Jurnal EMT KITA, 2023 Crossref | 33 words — < 1% |
| 24 | Tatas Arya Putra, Rifki Khoirudin, Uswatun Khasanah. "Determinan Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah: Studi Kasus di Graha Amaris Victory", Journal of Economics, Assets, and Evaluation, 2024 Crossref | 32 words — < 1% |
| 25 | repository.umy.ac.id Internet | 30 words — < 1% |
| 26 | jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id Internet | 29 words — < 1% |
| 27 | etheses.uingusdur.ac.id Internet | 28 words — < 1% |
| 28 | digilib.unila.ac.id Internet | 25 words — < 1% |
| 29 | porsepnifc.blogspot.com Internet | 25 words — < 1% |
| 30 | repository.umsu.ac.id Internet | 25 words — < 1% |
| 31 | id.scribd.com | |

Internet

22 words — < 1%

32 digilib.iainkendari.ac.id
Internet

20 words — < 1%

33 jurnal.harianregional.com
Internet

20 words — < 1%

34 digilib.iain-palangkaraya.ac.id
Internet

19 words — < 1%

35 journal.al-matani.com
Internet

19 words — < 1%

36 www.neliti.com
Internet

19 words — < 1%

37 jerryrumahlatu.blogspot.com
Internet

17 words — < 1%

38 123dok.com
Internet

16 words — < 1%

39 media.neliti.com
Internet

14 words — < 1%

40 repository.wima.ac.id
Internet

13 words — < 1%

41 repository.upi.edu
Internet

12 words — < 1%

42 eprints.peradaban.ac.id
Internet

11 words — < 1%

43 digilib.uinsby.ac.id

Internet

10 words — < 1%

44 ejurnal.untag-smd.ac.id
Internet

10 words — < 1%

45 repository.uinsu.ac.id
Internet

10 words — < 1%

46 repository.uma.ac.id
Internet

10 words — < 1%

47 www.kudupinter.com
Internet

10 words — < 1%

48 issuu.com
Internet

9 words — < 1%

49 jurnal.untan.ac.id
Internet

9 words — < 1%

50 repository.unhas.ac.id
Internet

9 words — < 1%

51 Hifziah Alsyatry, Elsa Christin Saragih, Febyningsi Rambu Ladu Mbana. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Bawang Merah Di Kelurahan Matawai Kecamatan Kota Waingapu", *AGRI-SOSIOEKONOMI*, 2024
Crossref

8 words — < 1%

52 digilib.esaunggul.ac.id
Internet

8 words — < 1%

53 galihpangestu14.wordpress.com
Internet

8 words — < 1%

| | | |
|----|--|----------------|
| 54 | jurnal.unipasby.ac.id Internet | 8 words — < 1% |
| 55 | pdfcoffee.com Internet | 8 words — < 1% |
| 56 | repository.iainpalopo.ac.id Internet | 8 words — < 1% |
| 57 | repository.iainpurwokerto.ac.id Internet | 8 words — < 1% |
| 58 | Tiara Agustin, Ila Navilah. "Student Consumptive Behavior in Online Shopping Through E-Commerce Shopee", Cirebon International Journal of Economics and Business, 2023 Crossref | 7 words — < 1% |
| 59 | repository.stiesia.ac.id Internet | 7 words — < 1% |
| 60 | caritulisan.com Internet | 4 words — < 1% |
| 61 | eprints.stiebankbpdjateng.ac.id Internet | 4 words — < 1% |

EXCLUDE QUOTES ON

EXCLUDE SOURCES OFF

EXCLUDE BIBLIOGRAPHY ON

EXCLUDE MATCHES OFF