
PERILAKU MEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN SAN DIEGO PAKUWON CITY SURABAYA

Nasyudi Ambangi¹ Erna Ferrinadewi Kusnarsiyah²

Fakultas Ekonomi, program Studi Manajemen, Universitas Widya Kartika

Jl. Sutorejo Prima Utara II/1, Surabaya 60113

Email: ambanginasyudi41@gmail.com

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari bagaimana konsumen melakukan keputusan pembelian di kawasan San Diego Pakuwon Surabaya. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dikenal dengan penelitian kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah Warga San Diego yang membeli rumah dan tinggal di San Diego Pakuwon City Surabaya selama penelitian. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara. Jumlah responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah lima orang, dengan lima orang menyatakan tidak setuju. Selain itu, teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengambilan sampel penilaian (*purposive sampling*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen saat membeli rumah di kawasan San Diego Pakuwon kota Surabaya antara lain privasi, lokasi, fasilitas, dan suasana.

Kata kunci: perilaku konsumen, membeli rumah

Abstract

The goal of this research is to find out how customers behave while purchasing real estate in San Diego Pakuwon, Surabaya. In this study, qualitative research was used. During the study period, the population in this study comprised of San Diego residents who acquired a property and lived in the San Diego Pakuwon city Surabaya housing estate. The research method used in this study was in-depth interviews. With a sample size of 5, the sample strategy used in this investigation was judgment sampling (purposive sampling). This study's conclusions cover several consumer behaviors in acquiring houses in San Diego Pakuwon city Surabaya, namely: privacy, location, facilities, and comfort.

Keywords: customer behavior, home purchase

1. PENDAHULUAN

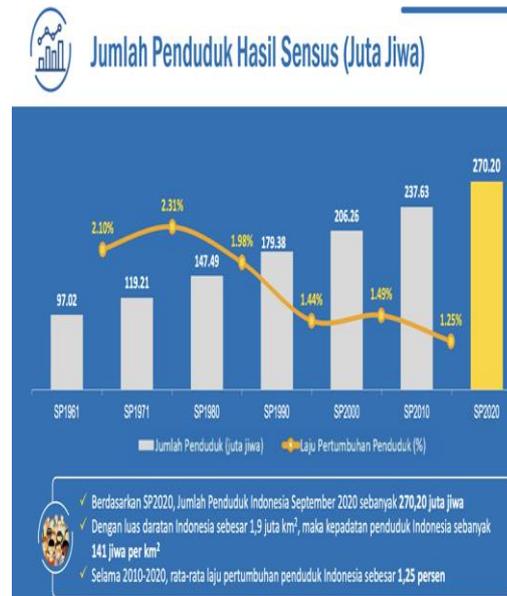
Manusia memiliki kebutuhan dasar atau kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, hal ini untuk menunjang keberlangsungan hidup, salah satu yang menjadi kebutuhan pokok manusia adalah rumah. Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah keinginan semua orang bahkan menjadi kebutuhan yang harus dipenuhi bagi yang sudah berkeluarga.

Di dalam hidup, tentu saja manusia membutuhkan tempat yang digunakan untuk berteduh serta terlindung dari panas maupun hujan. Bahkan seiring dengan berjalannya waktu, rumah juga digunakan sebagai tempat wajib yang digunakan untuk berkumpul bersama keluarga. Namun nyatanya di negara-negara berkembang, banyak kasus keluarga yang belum bisa menikmati tempat tinggal yang baik dan nyaman. Bahkan beberapa diantaranya juga belum memiliki tempat tinggal atau rumah sama sekali, meskipun hal ini adalah kebutuhan pokok

Rumah juga sering dijadikan orang sebagai alat investasi, karena ketika orang membeli rumah maka ia memiliki tanah yang atasnya rumah itu berdiri. Rumah dan tanah yang atasnya rumah itu berdiri sering dijadikan alat investasi karena dari tahun ke tahun,

tanah terus mengalami kenaikan harga dikarenakan tanah tidak bisa menyusut yang membuat harga jual tanah terus meningkat.

Di antara beberapa jenis aset, rumah adalah salah satu yang terbaik. Dengan kenaikan harga relatif yang terjadi setiap tahun, berinvestasi di real estat dapat menjadi pilihan yang layak bagi mereka yang memiliki lebih banyak uang dan keinginan untuk menghasilkan keuntungan. Dengan membeli rumah, Anda juga dapat memperoleh keuntungan dari dua manfaat tambahan: pendapatan sewa dan keuntungan modal. Seperti yang dijelaskan di atas, harga dari berbagai properti akan terus naik di masa depan. Namun mengapa hal ini bisa terjadi? tentu saja karena angka pertumbuhan penduduk masih bisa bertambah.



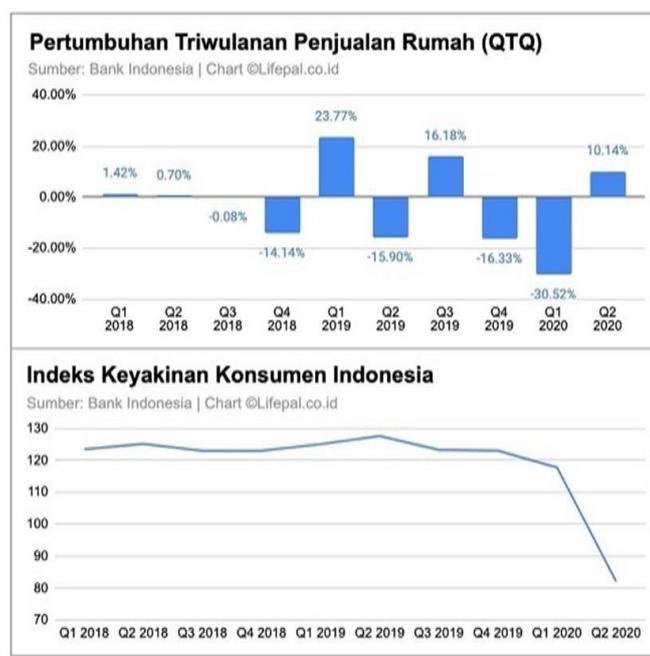
Gambar 1.

Pertumbuhan penduduk

<https://www.beritasatu.com/ekonomi/722503/laju-pertumbuhan-penduduk-20102020-ratarata-125>

Berdasarkan hasil Sensus Penduduk 2020, jumlah penduduk Indonesia pada September 2020 mencapai 270,2 juta jiwa. Sejak Indonesia menyelenggarakan sensus penduduk yang pertama pada tahun 1961, jumlah penduduk terus mengalami peningkatan. Dari hasil Sensus Penduduk 2020 diketahui terdapat penambahan 32,56 juta penduduk selama 10 tahun atau rata-rata 3,26 juta jiwa setiap tahun selama 2010 sampai 2020. Oleh karena itu, permintaan akan tempat tinggal juga akan meningkat di masa depan, sementara itu ketersediaan properti juga belum tentu mencukupi.

Di kutip dari lifepal, rumah atau properti merupakan aset yang bernilai cukup tinggi, karena harga properti terus naik, bisa dijadikan agunan, harga jual aset properti ada di tangan pemiliknya, dan kepemilikan properti berguna untuk kesejahteraan anak cucu. <https://lifepal.co.id/media/cara-murah-investasi-properti/>

**Gambar 2.**

Pertumbuhan Triwulan Penjualan Rumah (QTQ)

<https://duniafintech.com/potensi-penjualan-rumah-saat-ini/>

Berdasarkan grafik di atas, secara triwulanan, penjualan properti residensial pada Triwulan II 2020 tumbuh sebesar 10,14%, meningkat dibanding -30,52% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan ini cukup signifikan mengingat penurunan yang tajam pada dua triwulan sebelumnya berturut-turut, yakni pada Triwulan IV 2019 dan Triwulan I 2020.

Dalam membeli rumah, ada juga yang namanya status sosial. Hal ini terjadi karena adanya perilaku yang berbeda dari setiap individu. Status sosial merupakan suatu kedudukan sosial seseorang di masyarakat yang mampu didapat dengan sendirinya (otomatis) melalui usaha ataupun karena pemberian. Status sosial yang lebih tinggi akan berpengaruh pula pada sikap dan rasa penghargaan yang tinggi dari masyarakat. Oleh karena itu, setiap orang akan berusaha untuk mencapai status sosial yang lebih tinggi.

Selain status social, ada juga budaya yang menjadi pengaruh bagi setiap orang dalam melakukan pembelian barang-barang termasuk dalam membeli rumah. Kebiasaan orang yang tinggal diperumahan mewah, biasanya suka berkumpul dengan orang-orang yang sama dengan mereka alasannya adalah status soial. Karena Ketika mereka berkumpul akan bersama akan membuat pembicaraan mereka nyambung dan bahasan mereka biasanya seputar usaha atau bisnis. Ini biasanya terjadi diperumahan yang mewah atau kelas menengah keatas.

Salah satu yang menjadi alasan orang-orang untuk tinggal diperumahan mewah atau menengah keatas adalah karena adanya hal-hal yang menarik bagi mereka, seperti: fasilitas yang lengkap, berupa taman yang bagus, kolam renang, keamanan, kebersihan, dan lain sebagainya yang menjadi daya tarik bagi orang untuk tinggal diperumahan tersebut.

2. METODE PENELITIAN

JENIS PENELITIAN

Metode penelitian Menurut Sugiyono (2013:2), metodologi penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Metode merupakan cara umum yang digunakan untuk menguji serangkaian hipotesa dengan menggunakan teknik serta alat-alat tertentu. Terdapat tiga kunci yang perlu diperhatikan

yaitu cara ilmiah, data tujuan, kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris dan sistematis. Rasional itu berarti kegiatan penelitian dilakukan dengan cara yang masuk akal. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengetahui cara-cara yang digunakan. Sistematis artinya proses yang dilakukan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif.

Jenis penelitian ini adalah deskriptif. Menurut Setyosari (2010) penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan atau mendeskripsikan suatu keadaan, peristiwa, objek apakah orang, atau segala sesuatu yang terkait dengan variabel-variabel yang bisa dijelaskan baik dengan angka-angka maupun kata-kata. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian kepada pemecahan masalah-masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian dilaksanakan.

METODE PENGUMPULAN DATA

Menurut Sugiyono (2005:62), “Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data”. Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara mendalam, dan observasi, dan dokumentasi.

JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda).

Sumber data pada penelitian ini adalah warga yang bertempat tinggal di perumahan sandiego pakuwon city Surabaya selama masa penelitian. Berikut ini merupakan profil narasumber dalam penelitian ini.

POPULASI DAN SAMPEL

Populasi

Menurut Sugiyono (2011:80) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga objek dan benda-benda alam yang lain. Populasi sangat penting dalam sebuah penelitian karena dapat memberikan data dan informasi bagi peneliti.

Dalam penelitian ini populasi yang digunakan adalah semua warga masyarakat yang saat ini tinggal di perumahan sandiego pakuwon city Surabaya, selama penelitian berlangsung.

Sampel

Sampel adalah Sebagian dari subjek dalam populasi yang diteliti yang sudah tentu mampu secara representative dapat mewakili populasinya. Menurut sugiyono (2011:92) sampel adalah bagian atau jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.

Dalam penelitian ini, jumlah sampel yang diambil sebanyak 5 responden konsumen yang pernah melakukan pembelian rumah dan tinggal di perumahan sandiego pakuwon city Surabaya saat ini.

TEKNIK PENGAMBILAN SAMPEL

Menurut Sugiyono (2017:81) menjelaskan bahwa teknik pengambilan sampel merupakan teknik pengambilan sampel untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian, terdapat beberapa teknik sampling yang digunakan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disebut judgement sampling. Pengambilan sampel penilaian (purposive sampling) adalah penarikan sampel yang dilakukan terhadap elemen teknik sasaran yang disesuaikan dengan tujuan atau masalah penelitian.

3. PEMBAHASAN

Pembahasan dan interpretasi dari setiap data yang telah dianalisis akan dibahas dalam beberapa topik-topik di bawah ini yang disesuaikan dengan hasil penelitian. Pembahasan-pembahasan yang ada berkaitan dengan setiap data dari hasil penelitian yang telah dianalisis sebelumnya di atas guna merumuskan beberapa pertanyaan penelitian yang ada. Berikut merupakan beberapa pembahasan yang ada dalam penelitian ini.

PRIVASI

Kenyamanan dan jauh dari gangguan merupakan hal yang sangat penting bagi setiap orang terutama dalam membeli rumah. Hal ini menunjukkan bahwa membeli rumah mewah juga karena privasi. Seperti diketahui bahwa perumahan San Diego Pakuwon City Surabaya merupakan perumahan menengah keatas atau tergolong perumahan mewah. Sehingga orang yang tinggal di perumahan tersebut pastinya salah satu karena privasi.

Hal tersebut dapat dilihat dengan keamanan yang ketat dan bahkan orang lain tidak bisa sembarangan memasuki area perumahan. Selain itu juga bisa dilihat dengan tidak adanya pedagang keliling rang masuk, hal ini menunjukkan bahwa mereka, yakni konsumen memilih tinggal diperumahan tersebut karena privasi. Mereka tidak mau ada gangguan Ketika ingin mendapatkan privasi secara penuh dalam rumah.

Selain itu berdasarkan pengamatan peneliti juga melihat bahwa konsumen membeli rumah di perumahan San Diego Pakuwon City Surabaya merupakan gaya hidup. Karena mereka memiliki penghasilan yang cukup besar sehingga mereka cenderung suka berkumpul dengan orang-orang yang sama dengan mereka. Dalam hal ini sama kelas sosialnya.

LOKASI PERUMAHAN

Lokasi adalah area atau tempat di mana sesuatu berada. Terkait dan lokasi, maka salah satu faktor yang menentukan apakah lokasi adalah menyenangkan untuk dikunjungi adalah tingkat aksesibilitasnya. Nilai aksesibilitas mengacu pada seberapa mudah untuk mencapai suatu lokasi lokasi terdekat lainnya (Tarigan, 2006). Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, keadaan infrastruktur transportasi, ketersediaan berbagai koneksi termasuk frekuensi passing dan tingkat keamanan dan kenyamanan jalan itu.

Melihat berbagai pernyataan dari narasumber diatas, menunjukkan bahwa lokasi perumahan yang strategis dan memiliki akses yang mudah menjadi sala satu daya Tarik bagi orang untuk bertempat tinggal disana. Juga jarang terjadi banjir sehingga membuat penghuni menjadi nyaman. Begitupun dengan kondisi perumahan yang belum terlalu padat dan ramai menjadi satu daya Tarik tersendiri bagi mereka yang sibuk bekerja. Selain itu lokasi perumahan yang nyaman dan aman akan menjadi satu pertimbangan bagi setiap orang untuk menetap disana.

FASILITAS

Fasilitas merupakan merupakan kebutuhan dari konsumen yang mana dengan adanya fasilitas akan membantu konsumen dalam melakukan aktifitas yang didukung oleh fasilitas yang ada. Menurut Sumayang (2003), menjelaskan bahwa fasilitas adalah penyediaan

perlengkapan fisik yang memberikan kemudahan kepada konsumen untuk melakukan aktivitasnya sehingga kebutuhan konsumen dapat terpenuhi. Hal ini juga menunjukkan bahwa dengan adanya fasilitas akan membuat konsumen menjadi nyaman dan beta tinggal dimana fasilitas yang tersedia.

Berdasarkan pernyataan dari narasumber menunjukkan bahwa fasilitas merupakan sala satu factor pendorog dan juga membantu bagi setiap konsumen. Seperti ungkapan dari narasumber yang mana kebersihan merupakan factor yang sangat penting dimana Ketika lingkungan bersih maka akan membuat nyaman. Seperti yang diungkapkan oleh narasumber 2 yang merupakan seorang mahasiswa kedokteran beliau mengatakan bahwa fasilitas kebersihan sangat rajin dan tepat waktu begitupun dengan narasumber yang lain.

KENYAMANAN

Kebutuhan akan rasa aman sangat penting bagi setiap orang dimanapun berada. Untuk itu memiliki rumah ditempat aman dan nyaman sudah menjadi hal yang sangat penting dan merupan suatu pertimbangan bagi setiap orang untuk bertempat tinggal dimana orang tersebut bisa merasa nyaman. Menuru Kahrik & Tammaru dalma (Nabila Anindita 2021) menyebutkan bahwa bermigrasi untuk bertempat tinggal ke urban fringe karena faktor kenyamanan dan keadaan lingkungan yang baik. Segi kenyamanan di wilayah perumahan San Diego yang berada di pinggir kota adalah lingkungan perumahan yang jauh dari kebisingan, polusi udara, dan hiruk pikuk perkotaan. Faktor kenyamanan memang menjadi titik berat di wilayah urban fringe dikarenakan hal itulah yang membedakan perumahan di urbaa fringe dengan yang berada di perkotaan

4. KESIMPULAN

Perilaku konsumen dalam membeli rumah di perumahan San Diego Pakuwon City Surabaya didasarkan pada privasi. Di mana konsumen ingin merasa nyaman dan tidak merasakan gangguan Ketika mereka ingin merasakan privasi secara penuh dalam rumah.

Perilaku konsumen secara keseluruhan dalam membeli rumah di perumahan San Diego cenderung tidak memperhatikan harga tetapi lebih karena kualitas perumahan, mulai dari pelayanan serta fasilitas yang disediakan menjadi alasan bagi konsumen untuk membeli rumah di perumahan San Diego. Dapat dilihat bahwa konsumen memiliki sikap yang cenderung mementingkan kualitas dibandingkan harga. Intinya kebutuhan dan keinginan konsumen dalam membeli rumah didasarkan pada apa yang menjadi kepuasan mereka.

Lokasi perumahan San Diego yang strategis juga menjadi daya Tarik bagi konsumen untuk menetap disana. Jadi lokasi yang strategis, seperti akses jalur keluar masuk perumahan jadi daya tarik bagi konsumen, juga lokasi yang jarang terkena banjir menjadi pilihan yang tepat bagi konsumen, serta lokasinya yang jauh dari keramaian membuat setiap penghuni bisa merasa nyaman.

Fasilitas merupakan pendukung dalam melakukan aktivitas dan menjadi sala satu factor yang membuat konsumen memilih tingga di suatu tempat. Dalam hal ini fasilitas yang ada di perumahan San Diego pakuwon city surabaya seperti keamanan, kebersihan dan taman umum dan lain sebgainya, menjadi sala satu factor yang membuat konsumen merasa nyaman yang mana fasilitas yang ada sudah lebih dari cukup dan memuaskan bagi setiap konsumen yang tinggal di sana.

Kenyamanan merupakan factor yang sangat penting bagi setiap konsumen untuk menetap disuatu temat, hal ini menunjukkan bahwa rasa aman dan nyaman menjadi juga menjadi factor pendukung bagi setiap konsumen untuk betempat tinggal di perumahan San Diego Pakuwon City Surabaya. Kenyamanan yang ditawarkan oleh perumahan San Diego seperti lingkungan yang polusi udaranya masih kurang, juga lingkungan yang bersih membuat nyaman, serta petugas keamanan yang ramah dan berja sudah sesuai fungsinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ani Rakhmanita, Irwin Ananta Vidada (2017) Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Properti di Kota Tangerang.
- Firda Nana Karlina (2016) Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Perumahan Pondok Ungu Permai Bekasi Utara Bagi Penduduk Migran Yang Bekerja Di Dki Jakarta.
- Ahmad Hariza Hashim (2003) Residential Satisfaction and Social Integration in Public LowCost Housing in Malaysia.
- Sumarwan (2004) Perilaku Konsumen Teori Dan Penerapannya Dalam Pemasaran.
- Rini Dwiastuti (2012) Ilmu Perilaku Konsumen
- Muhammad Syaifudin (2013) Analisis Pengaruh Privasi, Keamanan Dan Kepercayaan Terhadap Niat Untuk Bertransaksi Secara Online Di Olx.Co.Id. Jurnal Manajemen Pemasaran, FEB Universitas Brawijaya
- Shiau Pei Shih (2015) The Study of Consumers' Buying Behavior and Consumer Satisfaction in Beverages Industry in Tainan, Taiwan. Journal of Economics, Business and Management.
- Kotler and Keller (2006). Marketing management (12th edition), New Jersey, Pearson Prentice Hall, p. 184)
- Kotler, Philip and Gary Armstrong. (2008). Prinsip-prinsip Pemasaran. Edisi12. Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono, (2013), Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. (Bandung: ALFABETA)
- Kurniawan, Benny. (2012). Metodologi Penelitian. Tangerang Selatan: Jelajah Nusa.
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta
- Creswell, John W. (2013). Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed. Edisi ketiga. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Punaji Setyosari. (2010). Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sutopo. (2006). Metodologi Penelitian Kualitatif. Surakarta: UNS
- Esterberg, Kristin G., 2002. Qualitative Methods in Social Research, Mc. Graw Hill, New York.
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta, CV
- Sugiyono. 2011. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: AFABETA