

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.

Gambar 1.3 Lokasi Perumahan Puncak Asri Hilihao



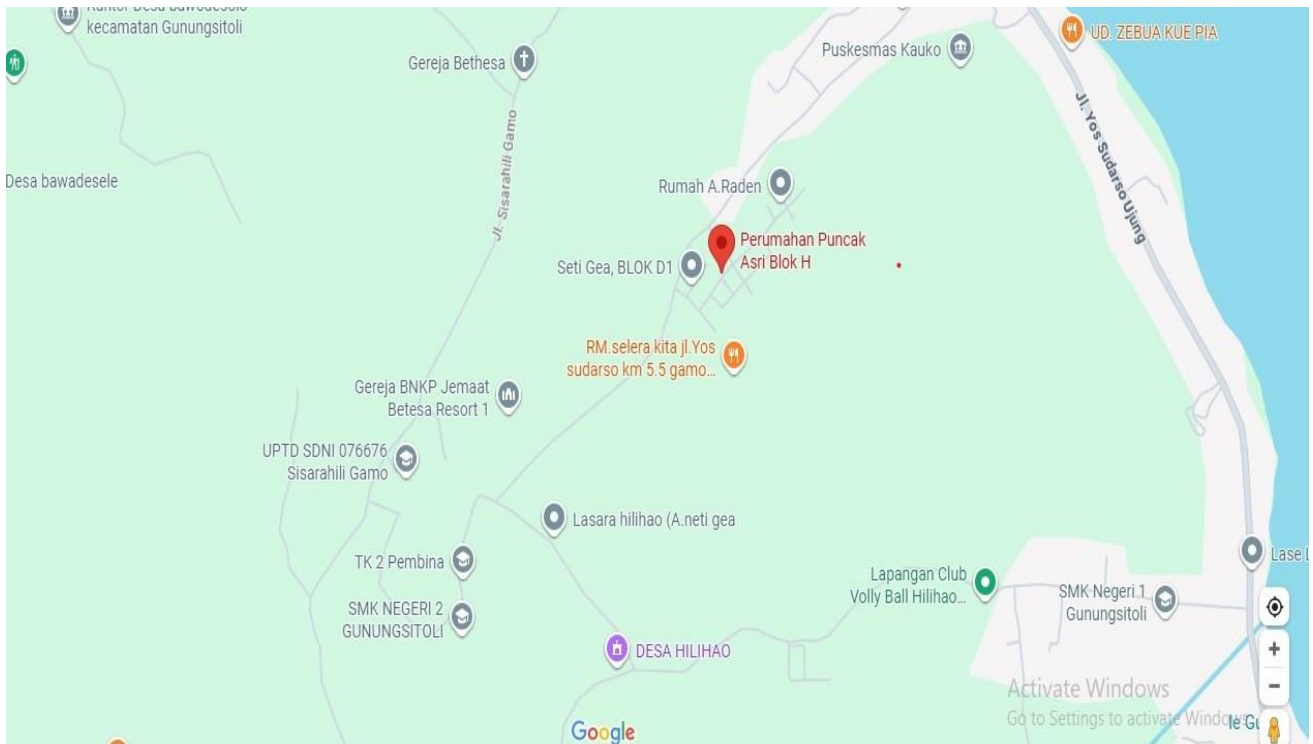
Sumber PT. Bukit Buana Maju

b) Demografi

Perumahan Puncak Asri Desa Hilihao Memiliki Luas Lahan $\pm$ 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 daratan berbukit-bukit 40%
 - Tanah datar 45%
 - Tanah Mencuram 15%

Gambar 1.4 Lokasi Jalan Perumahan Puncak Asri Desa Hilihao



Sumber Google Maps.

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 7. 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 8. 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. Identitas Responden

Kode Responden	Nama	Jenis Kelamin	Usia	Status Martial	Pendidikan Terakhir	Pekerjaan	Penghasilan Perbulan	Status Rumah	Keterangan Analitis
R.1	Tommy Bawamenewi	Pria	<30 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mencari rumah sesuai dengan pendapatan
R.2	Yovan Tris Zebua	Pria	40-50 th	Menikah	S1	PNS	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Mencari rumah sesuai dengan Harga
R.3	Anisetus Duha	Pria	30-40 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mengutamakan dengan pendapatan rumah tangga
R.4	Anipa Siregar	Wanita	30-40 th	Menikah	S1	PNS	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan dengan harga rumah
R.5	Sokhiato Harefa	Pria	>50 th	Menikah	S1	Pendeta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mengutamakan kesesuaian pendapatan rumah tangga
R.6	Agustinus Hulu	Pria	40-50 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mengutamakan kesesuaian pendapatan rumah tangga
R.7	Syukur Hulu	Pria	30-40 th	Menikah	S2	Dosen	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan harga dan pendapatan
R.8	Aronafaudu Telaumbanua	Pria	40-50 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mencari rumah yang sesuai dengan pendapatan
R.9	Yoseftius Fa'u	Pria	40-50 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan dengan harga
R.10	Arianto	Pria	40-50 th	Menikah	S2	Dosen	Rp. 1-4 Jt	Rumah	Menyesuaikan

	Lahagu							Sendiri	dengan pendapatan dan harga
R.11	Berkat Jaya Zega	Pria	30-40 th	Menikah	SLTA	TNI	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan dengan pendapatan rumah tangga
R.12	Iwan N.A Waruwu	Pria	30-40 th	Menikah	SLTA	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Sewa Kontrak	Menyesuaikan dengan pendapatan rumah tangga
R.13	Surya M. Lahagu	Wanita	30-40 th	Menikah	S1	Wiraswasta	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Mencari rumah dengan pendapatan yang sesuai
R.14	Asali Lase	Pria	>50 th	Menikah	S2	Dosen	Rp. 1-4 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan dengan pendapatan dan harga
R.15	Samadi Harefa	Pria	30-40 th	Menikah	S2	PNS	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Menyesuaikan dengan kondisi pendapatan
R.16	Sayangi M. Laia	Wanita	<30 th	Menikah	S1	Pegawai BUMN	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Mengutamakan kondisi pendapatan dan harga
R.17	Julisman Lahagu	Pria	30-40 th	Menikah	SLTA	TNI	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Mempertimbangkan dengan kondisi harga
R.18	Sadarman Zega	Pria	30-40 th	Menikah	S2	PNS	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Memprioritaskan kondisi harga dan pendapatan
R.19	Jernih H. Harefa	Wanita	30-40 th	Menikah	S2	Dosen	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Mengutamakan dengan pendapatan rumah tangga
R.20	Syukur Harefa	Pria	30-40 th	Menikah	S2	PNS	Rp. 4-8 Jt	Rumah Sendiri	Mempertimbangkan dengan harga dan suku bunga

C. HASIL WAWANCARA 20 KONSUMEN BERDASARKAN LIMA FAKTOR

Kode Responden	Faktor Ekonomi	Faktor Demografis	Faktor Lokasi	Faktor Sosial	Faktor Kebijakan Pemerintah
R.1	Harga perumahan sesuai dengan pendapatan rumah tangga sehingga tepat memiliki perumahan	Bertambahnya penduduk maka permintaan akan rumah semakin tinggi	Dekat dengan jarak tempat kerja	Adanya rasa sosial dan tipe rumah sesuai standar	Kebijakan tarif pajak perumahan menentukan adanya kepuasan
R.2	Perumahan yang sesuai dengan pendapatan dibanding lahan lain yang sangat tinggi	Ukuran rumah yang sesuai dengan tempat tinggal keluarga	Dekat dengan pusat kota	Adanya rasa sosial dan mendukung dalam berinteraksi sesama penduduk	Sebaiknya kredit rumah perlu adanya keringanan
R.3	Biaya harga yang sesuai dengan pendapatan keluarga yang tidak membebankan	Jenis dan ukuran rumah yang ditawarkan sesuai dengan jumlah anggota keluarga	Adanya akses jalan yang kurang	Adanya daya tarik struktur sosial	Tarif pajak dan kenaikan pajak mengurangi tingkat pembelian
R.4	Perekonomian yang mendukung dengan pendapatan sehingga tidak membebani kondisi ekonomi	Banyak peminat penduduk di perumahan antusias memiliki rumah	Mempunyai akses jalan yang mempermudah untuk berpergian	Adanya trend model perumahan dan struktur sosial dengan sesama penduduk baik	Mekanisme peran kebijakan pemerintah berpengaruh terhadap kreditur dalam perumahan
R.5	Sesuai dengan modal pendapatan dan harga perumahan sesuai	Sesuai dengan pertumbuhan penduduk dan struktur keluarga	Adanya fasilitas yang dapat diakses seperti lapangan badminton dan pengadaan perkumpulan dipuncak asri	Adanya model perumahan sesuai dengan yang diinginkan	Terdapat subsidi pajak bila tinggi maka dapat mengganggu kestabilan ekonomi
R.6	Hal ini sesuai dengan kredit bunga yang setara	Sesuai dengan pertumbuhan padatnya penduduk	Dekat dengan lokasi kerja dan sekolah anak	Saya menilai model perumahan yang modern dan layak	Perlu adanya kebijakan regulasi izin yang sangat berdampak
R.7	Perumahan ini sesuai dengan	Kesesuaian dengan	Dekat dengan lokasi	Variasi bentuk model	Progres peran

	suku Bungan relatf standar sesuai dengan pendapatan rumah tangga	pertumbuhan penduduk	kerja dan pusat kota	rumah sesuai dengan luas dan dapat direquest	kebijakan pemerintah sesuai dengan tarif pajak dari perumahan tersebut
R.8	Membantu perekonomian sesuai dengan pendapatan dan harga perumahan	padatnya pertumbuhan penduduk yang memadai	Dekat dengan lokasi fasilitas badminton dan ruang lingkup yang asri	Model diperumahan sangat modern dan banyak yang minat	Terminan tariff pajak dan harga perlu disesuaikan
R.9	Wujud rumah sesuai dengan pendapatan dan harga yang tidak mengganggu perekonomian	Sesuai dengan struktur keluarga baik dari ukuran dan jenis sehingga sesuai	Lokasi kerja dekat dan lingkungan yang aman	Dari model perumahan sesuai dengan hasil yang dipikirkan	Adanya kebijakan perizinan yangn memudahkan konsumen
R.10	Perumahan yang sesuai dengan harga dan pendapatan yang dimiliki	Pertumbuhan penduduk yang sesuai dan ukuran rumah sesuai dengan struktur keluarga	Dekat dengan lokasi kerja dan fasilitas yang memadai	Adanya sosial dan interaksi dengan sesame dan model rumah modern dan luas	Adanya tariff pajak yang perlu disesuaikan lagi dalam kerja sama pemerintah
R.11	Sejalan dengan pendapatan rumah tangga dan pendapatan yang diminati banyaknya orang untuk memiliki rumah	Banyak nya penduduk yang sesuai dengan keinginan	Dekat Lokasi kerja dan lingkungan yang nyaman dan aman	Perumahan yang memiliki figure model yang modern dan sesuai dengan keinginan	Kebijakan tarif pajak yang tinggi dapat mengurangi rasa minat membeli rumah
R.12	Sesuai dengan pendapatan dan harga perumahan yang sesuai	Sesuai dengan struktur keluarga dari jenis dan ukuran rumah untuk ditinggal	Dekat dengan tempat kerja	Pentingnya model perumahan yang bagus dan antusias sosial yang baik	Bila tariff dan kenaikan pajak tinggi dapat mengurangi tingkat pembelian rumah
R.13	Adanya harga pendapatan rumah yang sesuai dengan pendapatan	Dari jenis ukuran sesuai dengan struktur keluarga	Dekat lokasi kerja dan lingkungan yang aman	Adanya perkembangan model rumah yang bagus dan baik	Bila regulasi izin yang ribet adanya kesulitan dalam membeli rumah serta tariff pajak
R.14	Perumahan yang sesuai dengan harga dan pendapatan sehingga	Padatnya lokasi penduduk yang	Dekat lokasi kerja dan lingkungan yang asri	Banyaknya modifikasi model perumahan	Perlu adanya pertimbangan tariff

	dominan memiliki rumah	mendukung dan jenis ukuran yang sesuai		yang lebih modern dan sesuai dengan keinginan tipe rumah	pajak dan regulasi izin yang simple
R.15	Perumahan disini sesuai dengan pendapatan dan harga	Padatnya penduduk yang sesuai dan ukuran jenis rumah sesuai struktur keluarga	Dekat dengan lokasi kerja	Perumahan yang modern dan akurasi sesuai yang diwujudkan	Adanya dampak kebijakan sangat berpengaruh dan naiknya tariff pajak serta regulasi izin yang perlu diseimbangkan
R.16	Perumahan juga sesuai dengan pendapatan rumah tangga	Pertumbuhan penduduk diperumahan mendorong minat	Dekat Lokasi Kerja dan Sekolah anak	Adanya sosial yang tinggi dan model perumahan lebih bagus	Sebaiknya jika intensif pajak perumahan naik maka konsumen susah menentukan dalam membeli rumah
R.17	Perumahan yang sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan suku bunga yang sesuai dengan kemampuan	Pertumbuhan penduduk di perumahan sesuai dengan keinginan dan jenis ukuran rumah sesuai dengan struktutr keluarga	Lingkungan yang aman dan Dekat Lokasi Kerja	Adanya komunitas sosial dan model perumahan yang lebih bagus dan sejuk	Peran Pemerintah dalam subsidi juga menentukn hasil dari keinginan konsumen dalam mempunyai rumah
R.18	Perumahan yang sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan tidak memperberatn ekonomi rumah tangga	Perumahan disini sesuai jenis dan ukuran sehingga pas untuk struktur keluarga	Dekat Lokasi Kerja dan Sekolah serta lingkungan yang bersih dan nyaman	Dari segi sosial cenderung membuat adanya keinginan model perumahan yang lebih modern	Dalam tariff pajak dan regulasi izin perlu adanya kebijakan pemerintah untuk menengahi keinginan konsumen dalam memutuskan membeli rumah
R.19	Kondisi ini sesuai dengan pendapatan rumah tangga dan	Relokasi pada perumahan dapat	Dekat Tempat Kerja dan Pusat Kota yang	Membuat saya tertarik dengan Model	Sistem tariff pajak yang tidak stabil dan

	harga yang bisa dijangkau	menampung padatnya penduduk dari jenis dan ukuran rumah sesuai struktur keluarga	tidak terlalu jauh	perumahan yang lebih modern	dapat berefek pada konsumen
R.20	Keadaan dari harga perumahan sangat sesuai dengan pendapatan rumah tangga	Dari Jenis dan Ukuran rumah sesuai dengan struktur keluarga untuk tempat tinggal	Dekat dengan Lokasi Kerja dan Kebersihan lingkungan dan terdapat ke asrian lingkungan yang masih terjaga	Lebih memilih perumahan yang modern dan bentuk sosial yang baik	Kestabilan tariff pajak dan regulasi izin perlu diperhatikan lebih baik lagi.

D. REKAPITULASI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

FAKTOR	INDIKATOR UMUM DARI 20 RESPONDEN	KESIMPULAN KUALITATIF PENGARUH
Ekonomi	Harga terjangkau, cicilan fleksibel, DP ringan, bunga rendah, promo	Faktor paling dominan, disebut 20/20 responden sebagai alasan utama pembelian
Demografis	Pertumbuhan Populasi meningkat dan sesuai tempat tinggal struktur keluarga	Berpengaruh dalam menentukan tipe rumah dan model rumah modern
Lokasi	Dekat Lokasi Kerja, Memiliki Akses Jalan, Bebas dari banjir.	Faktor kedua mempengaruhi tingkat padat penduduk dan memiliki nilai investasi
Sosial	Lingkungan yang bersih dan aman, hubungan sosial antar warga baik, dan kegiatan sosial.	Mendukung keputusan khususnya bagi keluarga
Kebijakan Pemerintah	Subsidi KPR, DP rendah, pembebasan pajak, promosi	Mempermudah pembelian, pengaruh kuat pada pembeli berpenghasilan menengah kebawah
Keputusan Pembelian Rumah	Keputusan pada pembelian dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang dimana sesuai harga dan suku bunga yang sepadan dengan kondisi pendapatan rumah tangga	Lebih dominan mempengaruhi pada pendapatan responden

E. ANALISIS DAN INTERPRETASI

No.	FAKTOR	TEMUAN UTAMA	DAMPAK TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN	JUMLAH YANG MEMPENGARUHI
1	Faktor Ekonomi	Harga & Cicilan Terjangkau	Meningkatkan permintaan beli	60%
2	Faktor Lokasi	Dekat Pusat Kota & Fasilitas Umum	Memperkuat keputusan pembelian	15%
3	Faktor Demografis	Kesamaan Usia dan Pekerjaan Warga	Menambah kenyamanan calon pembeli	15%
4	Faktor Sosial	Keamanan & Kegiatan Warga	Mendorong rasa aman untuk tinggal	5%
5	Faktor Kebijakan Pemerintah	Program Subsidi Pemerintah	Mempercepat realisasi pembelian	5%
TOTAL JUMLAH				100%

F. ANALITIS KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

No.	Faktor	Indikator	Temuan Wawancara	Interpretasi	Pengaruh Terhadap Keputusan Pembelian
1	Faktor Ekonomi	Harga rumah,Cicilan KPR	Rata Rata Sesuai dengan Keinginan	Harga terjangkau meningkatkan minat beli	Mendorong keputusan beli
2	Faktor Lokasi	Dekat Pusat Kota dan Fasilitas Umum	Dekat Lokasi Kerja, dan Pusat Kota,dan Sekolah anak-anak	Lokasi strategis memperkuat pilihan lokasi.	Mendorong keputusan beli
3	Faktor Demografis	Usia dan Latar Belakang Pekerjaan	Memiliki Kesamaan usia,pekerjaan.	Kesamaan demografi memudahkan adaptasi	Mendorong keputusan beli
4	Faktor Sosial	Kemanan lingkungan,dan Interaksi sesame	Lingkungan sejuk,dan aman untuk ditinggal	Rasa aman dan sosial aktif memberi kenyamanan	Mendorong keputusan beli
5	Faktor Kebijakan Pemerintah	Program Subsidi Pemerintah	Bantuan subsidi pemerintah dapat membantu.	Kebijakan subsidi memperkuat akses kepemilikan rumah	Mempercepat keputusan beli

G. 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 bapak Yunius Gea (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 Tian Telaumbanua (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 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

Demografis 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 bapak Yunius Gea (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 Tian Telaumbanua (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 di antisipasi 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 kerumah 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 Yunius Gea (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 Tian Telaumbanua (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)

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 Peniliti, 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 perumahan 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 kesejukan social 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 social budaya penduduk cenderung banyak memilih ”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Selanjutnya juga yang diungkapkan oleh bapak Yunius Gea (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 Tian Telaumbanua (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 diatas 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 naik nya tariff 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 tariff pajak dan regulasi perizinan”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal serupa dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Yunius Gea (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“dari hal sistem kebijakan pemerintah seyogianya berpengaruh pada perekonomian saat ini misal 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 Tian Telaumbanua (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.

I. Keputusan Pembelian Rumah

Menurut Thaker dan Shakaran (2016), menyatakan bahwa keputusan pembelian rumah merupakan hasil pertimbangan menyeluruh dari faktorekonomi,psikologi,social,dimana pembeli mengevaluasi berbagai aspek sebelum mengambil keputusan. Adanya keterlibatan keputusan ini menentukan suatu tujuan pada kebutuhan yang memenuhi standar keinginan untuk memastikan segala aspek tepat untuk digunakan sehingga tidak ada kendala dalam ketersediaan faktor apapun. Maka dari hasil wawancara peneliti dengan konsumen yang diungkapkan oleh bapak Tommy (Konsumen Pemilik Perumahan) yang mengatakan bahwa : “ dalam hal memilih rumah suatu aspek yang terpenting ialah adanya faktor lokasi yang efektif dan pembelian rumah dilihat secara pendapatan juga perlu, Kemudian kami merasa keputusan pembelian rumah sangatlah tepat.” (Wawancara Peneliti,09 September 2024)

Hal lain hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Yovan Zebua (Konsumen Pemilik Perumah),yang mengatakan bahwa :
“Dalam pembelian rumah disini sudah tepat dikarenakan faktor ekonomi yang mendukung, dan juga keputusan membeli rumah sudah tepat.”
(Wawancara Peneliti,10 September 2024)

Hal serupa juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Anisetus Duha (Konsumen Pemilik Rumah), yang mengatakan bahwa :
“Adanya pembelian perumahan tampaknya sudah yakin dikarenakan faktor social yang merumpun/kekeluargaan,sehingga keputusan pembelian sudah tepat”
(Wawancara Peneliti,10 September 2024).

Selanjutnya juga dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu Anipa Siregar (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“ Keputusan dalam membeli rumah ini dikarenakan dalam keadaan faktor ekonomi yang menjadi utama yang berdampak sesuai, dan keyakinan membeli rumah sudah tepat.”
(Wawancara Peneliti, 10 September 2024)

Seterusnya dari Hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Sokhiato

Harefa,(Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Keputusan ini juga merupakan karena faktor ekonomi yang menguntungkan dikarenakan konsumen pasti meminati kualitas yang bagus.”

(Wawancara Peneliti,10 September 2024)

Hal lain dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Agustinus Hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), Yang mengatakan bahwa :

“Keputusan ini berdampak pada faktor ekonomi rumah tangga , dikarenakan membantu dalam hal pendapatan, sehingga saya merasa yakin dan tepat dalam melakukan pembelian unit rumah di perumahan puncak asri.

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal serupa juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Syukur Hulu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Keputusan ini berdampak pada faktor lokasi yang bertujuan untuk sesuai dengan kebutuhan masa kini, sehingga keputusan dalam membeli rumah sudah mantap dan keputusan telah tepat.”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Seterusnya hasil wawancara yang diungkapka oleh bapak Arona Telaumbanua (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Keputusan dalam membeli unit rumah dikarenakan faktor demografis yang telah banyaknya penduduk disekitar Perumahan Puncak Asri, juga keputusan dalam membeli sudah yakin dan merasa sudah tepat.”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Hal lain hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Yoseftius Fa’u (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Keputusan dalam pembelian rumah sudah sangat yakin dan tepat dalam keputusan dikarenakan faktor ekonomi yang sesuai dari jangkauan harga.”

(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

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

“Keputusan dalam membeli unit rumah telah yakin dan keputusan sudah tepat dikarenakan faktor demografis yang mendukung dalam membeli rumah.”
(Wawancara Peneliti, 11 September 2024)

Selanjutnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Berkat Zega (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“Keputusan dalam membeli rumah ini telah mantap dikarenakan dalam kondisi ekonomi sesuai dan tidak terlalu memberatkan dan keputusan sudah tepat dalam membeli rumah.”
(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal demikian hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Iwan Nathan Waruwu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“Keputusan dalam membeli rumah ini telah mantap dan sudah tepat dalam membeli rumah oleh karena itu faktor ekonomi sangat menentukan dalam membeli rumah ini.”
(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Selanjutnya hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu Suryamahati Lahagu (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“Keputusan dalam membeli rumah sudah merasa sangat yakin dan sudah tepat dikarenakan kondisi ekonomi yaitu efisien dengan penghematan kondisi ekonomi saat ini.”
(Wawancara Peneliti, 12 September 2024)

Hal serupa hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Asali Lase (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
Keputusan ini diambil merasa telah yakin dan sudah tepat dalam memilih pembelian rumah dikarenakan sesuai dengan pendapatan perekonomian saat ini.
(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Hal Serupa juga hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Samadi Harefa (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :
“Keputusan dalam membeli rumah sudah sangat yakin dan tepat dikarenakan

memilih adanya faktor ekonomi yang membuat saya berpikir untuk membeli unit rumah dan keputusan sangat tepat.”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

Kemudian hasil wawancara yang diungkapkan oleh ibu Sayangi Marsalili Laia (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Dalam hal pembelian rumah ini sudah yakin dan keputusan telah tepat dikarenakan sangat sesuai dengan pendapatan ekonomi yang tidak membebankan perekonomian keluarga.”

(Wawancara Penilit, 13 September 2024)

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

Keputusan memiliki atau membeli rumah diperumahan sudah sangat yakin dikarenakan kondisi perekonomian yang efisien dan hemat sehingga sesuai.”

(Wawancara Peneliti, 13 September 2024)

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

“dalam hal membeli untuk mempunyai rumah di perumahan puncak asri sangat berpengaruh terhadap lokasi sehingga sesuai dengan kondisi kebutuhan, dan telah yakin dan tepat dalam membeli rumah.”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Hal serupa dari hasil wawancara yang diungkapkan oleh bapak Yunius Gea (Konsumen Pemilik Perumahan), yang mengatakan bahwa :

“Keputusan pada pembelian rumah sesuai dengan pendapatan ekonomi sehingga merasa yakin dan sudah tepat dalam memilih rumah diperumahan puncak asri hilihao.”

(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

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

“Dalam memilih rumah di perumahan sangat sesuai dengan pendapatan faktor ekonomi dikarenakan tidak terlalu tinggi dan merasa yakin dan keputusan dalam membeli rumah sudah tepat, dan mendorong konsumen untuk memiliki.”
(Wawancara Peneliti, 14 September 2024)

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Keputusan dalam pembelian hasil akhir yang dapat mempengaruhi permintaan perumahan terhadap konsumen, bila mana konsep pemikiran konsumen sudah tepat maka terdapat tujuan untuk mencapai membeli perumahan tanpa adanya kendala. Keputusan ini juga merupakan akhir dalam pembelian rumah yang terdapat berbagai pertimbangan terhadap berbagai faktor ekonomi, faktor lokasi, faktor demografis, faktor sosial, dan faktor kebijakan pemerintah.

H. 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

I. Perbandingan Penelitian Terdahulu

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 Kemampuan 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
5. Fasilitas dan Sarana Umum Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain
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
- c. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Puncak Asri Hilahao.
- d. Menjadi acuan literasi dan referensi bagi peneliti selanjutnya.
- e. 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.

J. 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.