
GREEN ECONOMY DAN PERUMAHAN: ANALISIS PENENTU KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

Siti Fairuz Raniah¹, Ade Komaludin², Dedi Rudiana³

¹Universitas Siliwangi, Indonesia

²Universitas Siliwangi, Indonesia

³Universitas Siliwangi, Indonesia

ffairuz.raniah@gmail.com

081222906738

Keputusan pembelian merupakan proses seseorang konsumen mempertimbangkan, memilih hingga memutuskan membeli suatu produk. Proses membuat keputusan yang dilakukan oleh konsumen dalam membeli rumah menjadi indikator untuk mengukur kesediaan konsumen untuk membeli rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk terhadap keputusan pembelian rumah di Bumi Resik Panglayungan (BRP). Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dan teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan kuisioner. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda. Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di perumahan Bumi Resik Panglayungan (BRP) secara simultan dan parsial. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan menambahkan dan mengembangkan variabel bebas lain yang tidak diteliti terhadap keputusan pembelian rumah,

Kata Kunci: Keputusan Pembelian, Fasilitas Umum-Fasilitas Sosial, *Green Economy*, Harga dan Kualitas Produk.

ABSTRACT

Purchasing decisions are the process of a consumer considering, choosing, and deciding to buy a product. The decision-making process carried out by consumers in buying a house is an indicator to measure consumers' willingness to buy a house. This study aims to determine the influence of public facilities-social facilities, the green economy, prices, and product quality on the decision to buy a house in Bumi Resik Panglayungan (BRP). The research method used is quantitative and data collection techniques using observations and questionnaires. The data analysis technique uses multiple linear regression analysis. The results of the analysis showed that the variables of public facilities-social facilities, green economy, price, and product quality influenced and significantly the decision to buy a house in Bumi Resik Panglayungan (BRP) housing simultaneously and partially. Subsequent researchers are expected to add and develop other independent variables for home purchase decisions.

Keywords: *Purchasing Decisions, Public Facilities-Social Facilities, Green Economy, Prices, and Product Quality.*

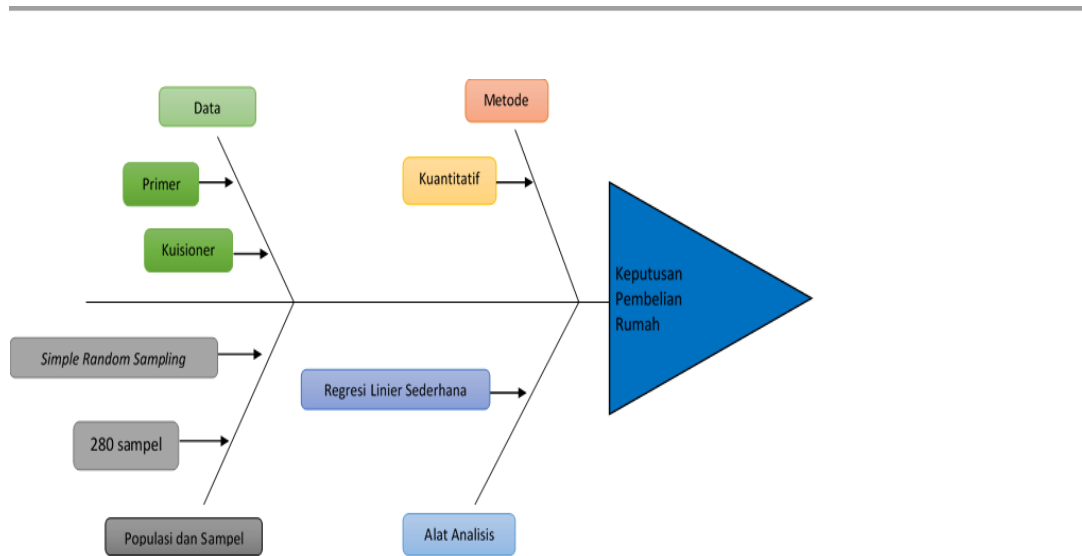
PENDAHULUAN

Gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat yang dinamis merupakan salah satu faktor pemicu masyarakat dalam melakukan keputusan pembelian produk. Permintaan masyarakat terhadap rumah atau tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan kebutuhan dan gaya hidup. Pada kehidupan yang dinamis ini, preferensi atau pilihan terus berubah dan berkembang dari satu tahap ke tahap lainnya. Masyarakat atau lebih spesifiknya konsumen yang akan membeli rumah, pilihan secara umum hanya memilih rumah dari segi fisik (bentuk dan bangunan rumah), lokasi, harga tetapi sudah lebih meluas seperti mempertimbangkan fasilitas, lingkungan, mini market, pasar hingga keamanan untuk memenuhi kebutuhannya. Setiap aktivitas memilih preferensi atau pilihan terdapat motivasi yang mendasari memungkinkan individu untuk memilih dari alternatif yang tersedia dalam bidang produk tertentu (Zinas & Jusan, 2012). Tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu komponen dasar yang setiap individu butuhkan dalam hidupnya. Rumah sudah meluas fungsi dan kegunaannya, tidak hanya untuk tempat tinggal dan berlindung, rumah dapat mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemilik rumah (Daud, 2018). Aspek kenyamanan lingkungan di rumah dan sekitarnya menjadi faktor yang dibutuhkan oleh setiap individu. Faktor tersebut diantaranya lingkungan sekitar, fasilitas yang disediakan, polusi, ruang terbuka hijau hingga saluran pembuangan air. Karena aspek lingkungan berdampak besar bagi kenyamanan individu di lingkungan rumah. Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti, minat pembelian di perumahan BRP cukup tinggi, hal itu menandakan bahwa faktor harga menjadi pengaruh keputusan pembelian rumah. Ketersediaan fasilitas sosial seperti sekolah, puskesmas, mesjid dan fasilitas umum seperti tersedianya jalan di kawasan perumahan, kualitas rumah termasuk ketahanan (awet), kenyamanan rumah yang dihuni menjadi daya tarik peneliti untuk mengetahui bagaimana hubungan atau pengaruh antara fasilitas umum- fasilitas sosial, implementasi dari konsep *green economy* seperti drainase hingga pelayanan air bersih di kawasan perumahan, harga rumah dan kualitas produk terhadap keputusan pembelian rumah di perumahan tersebut. Latar belakang tersebut menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian di perumahan ini.

METODE

Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode kuantitatif karena penulis bermaksud menguji hipotesis penelitian dan mendapatkan data yang akurat berdasarkan fenomena yang empiris dan dapat diukur. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini berupa data primer. Instrumen penelitian yang digunakan dalam bentuk kuisisioner dan teknis pelaksanaan dengan melakukan distribusi kuisisioner kepada penghuni rumah di perumahan Bumi Resik Panglayungan (BRP) di Tasikmalaya.

Data primer yang digunakan diperoleh dari jawaban responden terkait dengan masalah pengaruh fasilitas umum dan fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk terhadap keputusan pembelian rumah. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian menggunakan analisis regresi linier berganda. Metode pada penelitian ini disajikan dalam diagram sebagai berikut.



Gambar 1. Diagram Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Variabel bebas fasilitas umum-fasilitas sosial, *GE*, harga dan kualitas produk memiliki pengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Hal tersebut ditunjukkan melalui uji F atau uji hipotesis secara simultan (bersama-sama) dengan nilai F 117,929 dan nilai signifikansi 0,000. Besar koefisien determinasi atau R^2 pada hasil penelitian ini sebesar 0,632 atau 63,2 % yang artinya variasi keputusan pembelian dipengaruhi oleh fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk sedangkan sisanya 0,638 atau 36,8 % dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.

Pengaruh fasilitas umum-fasilitas sosial (X_1) terhadap keputusan pembelian rumah (Y) secara parsial menunjukkan hasil bahwa nilai koefisien beta positif sebesar 0,137 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 atau lebih kecil dari 0,05 ($0,000 < 0,05$) artinya bahwa variabel X_1 berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Hasil tersebut sejalan dengan fungsi dari fasilitas umum-fasilitas sosial yang dikemukakan oleh Tjiptono (2016: 14) bahwa fasilitas umum-fasilitas sosial termasuk kedalam kategori produk fisik dengan jasa pendukung atau layanan yang memberikan kenyamanan bagi penghuni. Hal ini juga terlihat dari hasil observasi penulis bahwa berbagai kegiatan seperti kegiatan keagamaan, sosial, penggunaan fasilitas kesehatan (puskesmas) berjalan dengan baik. Menurut hasil penelitian Suwarno, 2018; Chan & Adabre, 2019; Sugianto & Ginting (2020); Suttiwongpan et al., 2019 aspek fasilitas umum-fasilitas sosial menjadi faktor pertimbangan dalam melakukan keputusan pembelian rumah dan pengaruhnya signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

Pengaruh *green economy* (X_2) terhadap keputusan pembelian rumah (Y) secara parsial menunjukkan hasil bahwa nilai koefisien beta positif sebesar 0,159 dengan nilai signifikansi sebesar 0,001 atau lebih kecil dari 0,05 ($0,001 < 0,05$) artinya bahwa variabel X_2 berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Penerapan *GE* pada level mikro

dilakukan sekitar lingkungan tempat tinggal berupa ketersediaan drainase, area terbuka hijau, penyediaan air bersih dan penyediaan pengelolaan sampah. Berdasarkan observasi penulis, infrastuktur pendukung konsep *GE* (drainase, ruang terbuka hijau dan tempat sampah) sudah digunakan sesuai fungsinya. Menurut hasil penelitian Judge et al., 2019 pembelian rumah dengan memiliki sikap terhadap gagasan perumahan yang berkelanjutan atau *sustainable housing* menjadi faktor yang memengaruhi keputusan pembelian di bidang properti (rumah). Menurut Kim, 2018 dan Sohn et al., 2020 ketersediaan infrastruktur yang mendukung ekonomi hijau dan lingkungan berpengaruh secara positif terhadap interaksi sosial, ekonomi serta meningkatkan nilai atau manfaat terhadap keputusan pembelian rumah. Pemeliharaan terkait infrastruktur di perumahan yang diteliti masih kurang diperhatikan. Faktor tersebut terjadi karena masih kurangnya kesadaran, kebiasaan dan kepedulian yang berkelanjutan dari penghuni sekitar perumahan terhadap lingkungan. Walaupun masih terdapat sampah yang berserakan di sekitar jalan umum, namun minimal tersedianya tempat sampah di masing-masing rumah menunjukkan bahwa kesadaran penerapan konsep *GE* para penghuni di perumahan baik.

Pengaruh harga (X_3) terhadap keputusan pembelian rumah (Y) secara parsial menunjukkan hasil bahwa nilai koefisien beta positif sebesar 0,408 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 atau lebih kecil dari 0,05 ($0,000 < 0,05$) artinya bahwa variabel X_3 berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Pada variabel harga, jika terjangkau, sesuai dengan manfaat dan kualitas maka jumlah permintaan rumah akan naik dan berpengaruh kepada keputusan pembelian rumah. Hasil penelitian Zhang & Nuangjamnong, 2022; Mariadas et al., 2019; Rachmawati et al., 2019; M. M. Ali & Suciana, 2019; Mang et al., 2018; Prasetyo & Arista, 2018 menyebutkan bahwa faktor harga memengaruhi keputusan pembelian rumah dan hasilnya signifikan terhadap keputusan pembelian.

Pengaruh kualitas produk (X_4) terhadap keputusan pembelian rumah (Y) secara parsial menunjukkan hasil bahwa nilai koefisien beta positif sebesar 0,131 dengan nilai signifikansi sebesar 0,002 atau lebih kecil dari 0,05 ($0,002 < 0,05$), artinya bahwa variabel X_4 berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Menurut hasil penelitian oleh Daud, 2018; Sugianto and Ginting, 2020; Nurul Kumala and Anwar, 2020; Suparno, 2019; Prasetyo & Arista, 2018; M. T. R. Ali & Khuzaini, 2017; variabel kualitas produk berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Kualitas produk atau kualitas rumah secara fisik sangat penting untuk memberikan kenyamanan, keamanan dan ketahanan terhadap bencana dan lingkungan dalam jangka waktu yang lama. Berdasarkan hasil observasi, secara fisik atau desain, perumahan BRP memiliki model dan tipe rumah yang beragam serta layak ditempati untuk sebuah rumah.

SIMPULAN

Lifestyle atau gaya hidup yang dinamis memengaruhi keputusan pembelian produk termasuk rumah. Rumah atau tempat tinggal merupakan investasi produk jangka panjang. Semua aspek yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah pada konsumen tidak lepas dari peran produsen, konsumen, dan individu. Tujuan dari penelitian ini mengukur pengaruh faktor fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Hasil pengujian hipotesis secara bersama-sama atau

simultan bahwa keempat variabel bebas fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk berpengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah.

Adapun, hasil pengujian hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa masing-masing variabel bebas fasilitas umum-fasilitas sosial, *green economy*, harga dan kualitas produk memiliki pengaruh dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Implikasi dari penelitian ini diharapkan konsumen lebih memahami dan memerhatikan secara mendalam mengenai fasilitas umum-fasilitas sosial sebelum melakukan aktifitas pembelian rumah, mengingat rumah termasuk ke dalam produk dengan jangka waktu yang lama.

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan menambahkan dan mengembangkan variabel bebas lain yang tidak diteliti terhadap keputusan pembelian rumah, karena masih tingginya faktor lain yang mempunyai pengaruh terhadap keputusan pembelian rumah (37%).

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, M. M., & Suciana, A. (2019). The Influence of Location, Price and Service Quality On A House Purchase Decision. *Www.Ijbmm.Com International Journal of Business Marketing and Management*, 4, 2456–4559. www.ijbmm.com
- Ali, M. T. R., & Khuzaini. (2017). Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 6(9), 1–20.
- Chan, A. P. C., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and Environment*, 151(November 2018), 112–125. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.01.029>
- Daud, Z. U. (2018). Pengaruh Produk, Harga dan Promosi terhadap Keputusan Pembelian Rumah pada Green Avina Birem Puntong Langsa Baro. *Jurnal Manajemen Dan Keuangan*, 7(2), 174. <https://doi.org/10.33059/jmk.v7i2.981>
- Judge, M., Warren-Myers, G., & Paladino, A. (2019). Using the theory of planned behaviour to predict intentions to purchase sustainable housing. *Journal of Cleaner Production*, 215, 259–267. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.01.029>
- Kim, J. (2018). Exploring green infrastructure benefits at house and neighborhood scale: case study of Illinois, USA. *Landscape and Ecological Engineering*, 14(1), 165–174. <https://doi.org/10.1007/s11355-017-0331-0>
- Mang, J. S., Zainal, R., & Radzuan, I. S. M. (2018). Influence of location on home buyers' purchase decision. *AIP Conference Proceedings*, 2016(September). <https://doi.org/10.1063/1.5055480>
- Mariadas, P. A., Abdullah, H., & Abdullah, N. (2019). Factors Influencing the First Home Purchase Decision of Middle-Income Earners (M40) in Selangor, Malaysia. *E-BANGI: Jurnal Sains Sosial Dan Kemanusiaan*, 16(1), 1–11.
- Nurul Kumala, F. O., & Anwar, M. K. (2020). Pengaruh Harga Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Pt.Hasanah Mulia Investama. *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis Islam*, 3(2), 26–39. <https://doi.org/10.26740/jekobi.v3n2.p26-39>
- Prasetyo, R., & Arista, A. (2018). Penerapan Kualitas Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Oleh Konsumen Pada Pt Putera Karyasindo Prakarsa Batam. *JIM UPB*

-
- (*Jurnal Ilmiah Manajemen Universitas Putera Batam*), 6(2).
<https://doi.org/10.33884/jimupb.v6i2.680>
- Rachmawati, D., Shukri, S., Ferdous Azam, S. M., & Khatibi, A. (2019). Factors influencing customers' purchase decision of residential property in selangor, malaysia. *Management Science Letters*, 9(9), 1341–1348. <https://doi.org/10.5267/j.msl.2019.5.016>
- Senggetang, V., Mandey, S. L., & Moniharapon, S. (2019). Pengaruh Lokasi, Promosi Dan Persepsi Harga Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada Perumahan Kawanua Emerald City Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(1), 881–890.
- Sohn, W., Kim, H. W., Kim, J. H., & Li, M. H. (2020). The capitalized amenity of green infrastructure in single-family housing values: An application of the spatial hedonic pricing method. *Urban Forestry and Urban Greening*, 49(September 2019), 126643. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2020.126643>
- Sugianto, R., & Ginting, S. O. (2020). Terhadap Keputusan Pembelian Rumah. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil: JWEM*, 10(April), 1–12.
- Suparno, F. O. (2019). Pengaruh Harga, Lokasi Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Wisata Semanggi. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 1–20.
- Suttiwongpan, C., Tochaiwat, K., & Naksuksakul, S. (2019). Influence of designs following green assessment criteria on decision to buy houses in housing projects: Thailand's ecovillage. *ABAC Journal*, 39(4), 1–15.
- Suwarno, W. G. (2018). Pengaruh Lokasi, Harga, Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Di Perumahan Swan Menganti Park Gresik. *Ilmu Dan Riset Manajemen*, 7(4), 1–20.
- Tjiptono, Fandy. (2016). *Service, Quality dan Satisfaction*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Zhang, P., & Nuangjamnong, C. (2022). Factors Influencing the Purchase Decision of Bangkok Building Property in the Context of New Normal Life Situation. *International Research E-Journal on Business and Economics*, 7(1), 44–60. <http://www.assumptionjournal.au.edu/index.php/aumitjournal/article/view/6280>
- Zinas, B. Z., & Jusan, M. B. M. (2012). Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 49(August 2015), 282–292. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.07.026>