

Preferensi masyarakat terhadap permintaan rumah tinggal di kota Samarinda

Novia A. Tinus¹, Akhmad Noor^{2✉}

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman, Samarinda.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi masyarakat terhadap permintaan rumah tinggal di Kota Samarinda. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian ini mengambil masing-masing 4 (empat) orang dari 3 (tiga) perumahan sebagai informan utama dan informan pendukung. Metode pengumpulan data menggunakan teknik observasi dan wawancara. Teknik wawancara dilakukan dengan semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara. Analisis data penelitian bersifat deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat mempunyai preferensi bahwa permintaan perumahan tergantung pada pendapatan masyarakat serta kenyamanan fasilitas dan lingkungan perumahan yang ditempati.

Kata kunci: Preferensi; rumah tinggal; masyarakat

Community preferences on demand for residential houses in samarinda city

Abstract

This study aims to determine people's preferences for housing demand in Samarinda City. This study uses a qualitative approach. This research took 4 (four) people from 3 (three) housings respectively as main informants and supporting informants. Methods of data collection using observation and interview techniques. The interview technique was carried out in a semi-structured manner using interview guidelines. Descriptive data analysis the results of this study indicate that people have a preference that demand depends on people's income as well as the comfort of the facilities and the housing environment they occupy.

Key words: Preference; housing; community

PENDAHULUAN

Ekonomi perkotaan secara khusus membahas tentang karakteristik kegiatan ekonomi dalam suatu kota serta beberapa permasalahannya. Ekonomi perkotaan selalu berkaitan dengan tata penggunaan lahan (land use) dan melibatkan faktor ruang (spatial). Seiring dengan berkembangnya sebuah kota akan menimbulkan banyak permasalahan, sehingga pemerintah harus memikirkan solusi untuk mengatasi semua masalah yang ada. Tren populasi antara kota-kota besar di negara maju dan kota-kota besar dinegara berkembang sangat terlihat perbedaanya. Seperti populasi di kota-kota besar dinegara berkembang dapat dilihat melalui migrasi desa ke kota. Imigrasi yang terjadi di kota-kota besar melewati batas pasar perumahan untuk mengakomodasi populasi kota. Dengan preferensi yang ada berarti konsumen memiliki permintaan untuk kebutuhan individu dibandingkan untuk kebutuhan secara umum (Brueckner, 2011:115-157; Kim & Short, 2007:115-116).

Perkembangan wilayah Kota Samarinda merupakan adanya sebaran penduduk yang cukup pesat, dimana hal tersebut juga menunjukkan sebaran rumah untuk tinggal dan menetap dalam satu wilayah. Wilayah Kota Samarinda terdiri dari kecamatan, kelurahan, dan rukun tetanga (RT). Adapun jumlah kelurahan dan rukun tetangga di Kota Samarinda menurut kecamatan dalam lima tahun terakhir seperti terlihat pada tabel berikut, (data BPS Kota Samarinda, 2016-2020):

Tabel 1.

Jumlah Kelurahan dan Rukun tetangga Menurut Kecamatan Kota Samarinda Tahun 2015-2019										
Kecamatan	Jumlah Kelurahan dan Rukun Tetangga									
	Kelurahan					Rukun Tetangga				
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018	2017	2016	2015
Palaran	5	5	5	5	5	170	170	168	168	168
Samarinda Ilir	5	5	5	5	5	187	186	189	189	189
Samarinda Kota	5	5	5	5	5	147	147	148	148	148
Sambutan	5	5	5	5	5	111	110	110	110	110
Samarinda Seberang	6	6	6	6	6	119	119	114	114	114
Loa Janan Ilir	5	5	5	5	5	142	142	139	137	137
Sungai Kunjang	7	7	7	7	7	307	306	305	305	305
Samarinda Ulu	8	8	8	8	8	324	324	324	325	323
Samarinda Utara	8	8	8	8	8	234	237	234	233	233
Sungai Pinang	5	5	5	5	5	248	248	248	248	248
Total	59	59	59	59	59	1989	1989	1979	1977	1975

Berdasarkan data pada tabel 1. dapat dilihat bahwa jumlah kelurahan pada masing-masing kecamatan di kota Samarinda tidak bertambah ataupun berkurang dari tahun 2015-2019. Akan tetapi dalam waktu lima tahun jumlah RT di kota samarinda mengalami peningkatan, dapat dilihat pada tahun 2015 jumlah RT di kota Samarinda berjumlah 1975, lalu pada tahun 2018-2019 berjumlah 1989. Hal ini di karenakan jumlah penduduk yang menetap di Kota Samarinda juga bertambah.

Kependudukan menjadi dasar dari perumusan dalam membuat keputusan kebijakan pembangunan perumahan. Jumlah penduduk adalah salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan kebijakan dalam pembangunan perumahan. Jumlah populasi penduduk menurut kecamatan Kota Samarinda tahun 2015-2019 akan di tunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 2.

Jumlah penduduk menurut Kecamatan Kota Samarinda tahun 2015-2019					
Kecamatan	Populasi Penduduk (Ribuan) Jiwa				
	2015	2016	2017	2018	2019
Palaran	54,819	59,1	60,701	62,279	63,87
Samarinda Seberang	64,262	69,279	71,156	73,006	76,45
Loa janan Ilir	63,28	68,23	70,08	71,904	43,8
Sambutan	48,756	55,432	57,434	59,443	61,5
Samarinda Ilir	74,012	73,606	74,604	75,535	74,87
Samarinda Kota	36,919	34,535	34,653	34,734	73,75
Sungai Kunjang	127,38	119,18	119,59	119,87	120,1
samarinda Ulu	135,81	127,05	127,49	127,77	128
Samarinda Utara	100,75	115,89	120,31	124,75	129,3
Sungai Pinang	106,6	106	107,44	108,77	110,1
Jumlah Penduduk Kota Samarinda	812,58	828,3	843,45	858,08	872,8

Berdasarkan tabel 2. dapat dilihat populasi penduduk menurut kecamatan kota samarinda tahun 2015-2019 meningkat setiap tahunnya hal ini merupakan dampak dari imigran yang terus bertambah dan menetap di kota samarinda. Jumlah penduduk yang paling banyak terdapat pada kecamatan Samarinda Ulu, dimana peningkatan jumlah penduduk ini akan menyebabkan kegiatan ekonomi yang meningkat juga. Maka dari itu, untuk memberikan penilaian terhadap rumah tinggal yang ada diperlukan persepsi dari masyarakat pada permintaan rumah tinggal di Kota Samarinda.

Rumah tangga merupakan sekelompok orang yang tinggal pada suatu bangunan fisik dan biasanya makan pada satu dapur yang sama. Artinya pembiayaan segala keperluan dan kebutuhan sehari-hari di kelola bersama. Rumah tangga sendiri ada dua jenis pemukiman, yaitu: rumah tangga biasa dan rumah tangga khusus. Rumah tangga biasa adalah satu orang atau sekelompok orang yang tinggal digedung yang sama dan biasanya makan di dapur yang sama. Sedangkan rumah tangga khusus adalah orang-orang yang tinggal di asrama atau tempat tinggal yang di urus oleh suatu yayasan atau lembaga. Permintaan perumahan dan berkaitan dengan dinamika kependudukan (Badan Pusat Statistik, 2013).

Harga dan pendapatan rumah juga memiliki peran penting dalam menentukan permintaan unit rumah, contohnya di kawasan pakistan ntuk memperkirakan model harga rumah pada permintaan perumahan di gunakan model harga hedonis. Sebagai cara untuk mengontrol antara pilihan posisi dan jumlah layanan perumahan yang diminta maka dua langkah Heckman (Ahmed et al., 2018).

Stok perumahan heterogen di jual dengan harga berbeda-beda. Masing- masing rumah atau apartemen di jual dengan harga yang berbeda, harga rumah dan apartemen di nilai dari harga akses, lingkungan, paket pelayanan perumahan, kualitas interior dan eksterior (McMillen, 2004). Kenaikan harga rumah tergantung pada lokasi perumahan yang ada. Untuk perumahan yang ditawarkan di bangun dekat sumber air yang bagus, harga rumah juga tinggi. Harga di area terdekat juga akan meningkat (Neumann, Uwe; Taruttis, 2018).

Perumahan dan permukiman tidak hanya memiliki masalah perbandingan dalam jumlah penduduk yang terus bertambah dan jumlah luas tanah yang ada saja, tetapi berkaitan juga dengan persaingan yang makin lama makin intensif untuk mendapat lokasi. Persaingan sering terjadi bukan karena jumlah luas tanah yang terbatas tapi karena cenderung memilih lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan kota.

Teori Pilihan

Teori pilihan memiliki pengaruh yang kuat pada analisis ekonomi, tetapi kemudian diadopsi dalam sosiologi, psikologi, ilmu politik, dan bahkan humaniora. Menurut pendekatan teori pilihan, orang bertanggung jawab atas hidup mereka atas apa yang mereka rasakan, lakukan, dan pikirkan. Teori pilihan membantu orang mengendalikan perilaku mereka dan membuat pilihan baru dan sulit dalam hidup. Pilihan dan pengambilan keputusan merupakan dua kegiatan yang erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Sepanjang hidup mereka, orang terus-menerus dihadapkan pada pilihan, pilihan dan keputusan. Hal ini sejalan dengan teori pilihan, dimana orang memilih dari berbagai pilihan dalam kehidupan sehari-hari. Pilihan ini biasanya dikaitkan dengan alternatif pemecahan masalah. Wubbolding dari Mariyati (2014)

berpendapat bahwa teori pilihan sangat membantu dalam mengidentifikasi kebutuhan dasar yang diperlukan untuk perilaku yang efektif.

Proses Pengambilan Keputusan Konsumen

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

Pengenalan kebutuhan, artinya konsumen menyadari perbedaan antara keadaan yang diinginkan dan keadaan yang sebenarnya untuk memicu dan mengaktifkan proses pengambilan keputusan mereka.

Kebutuhan memotivasi untuk pengambilan keputusan;

Pencarian informasi, yaitu konsumen mencari informasi yang tersimpan dalam memori atau menerima informasi yang relevan dari lingkungan eksternal;

Evaluasi alternatif, yaitu konsumen mengevaluasi pilihan dalam hal manfaat yang diharapkan dan pilihan sempit. Konsumen menggunakan informasi yang disimpan dalam pikiran mereka dan informasi yang mereka terima dari luar untuk membuat kriteria tertentu;

Pembelian, yaitu konsumen menerima pengganti yang dipilih atau diterima sesuai kebutuhan. Konsumen dapat memutuskan apakah akan membeli produk tersebut.; dan

Hasil, yaitu perilaku konsumen pasca pembelian ketika konsumen mengevaluasi alternatif setelah pembelian. Tidak jarang pembeli mengalami penyesalan dan keraguan sementara segera setelah mengambil keputusan pembelian. Hal ini dapat mempengaruhi kepuasan pembeli.

METODE

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif deskriptif. Metode kualitatif sebagai pendekatan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kalimat tertulis atau lisan maupun perilaku orang yang diamati. Secara umum, penelitian deskriptif merupakan kegiatan eksplorasi yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan suatu peristiwa berdasarkan fakta dan akurat. (Moleong, 2011:6) berpendapat bahwa tujuan penelitian kualitatif adalah untuk menjelaskan secara komprehensif fenomena yang berkaitan dengan pengalaman subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, dan motivasi perilaku, dalam bentuk kata-kata dan bahasa alami yang spesifik. Ini menyatakan bahwa itu adalah studi lingkungan. Secara alami menggunakan berbagai metode alami. Sedangkan menurut (Sugiyono, 2011:9) Postpositivisme adalah metode penelitian kualitatif, dan dalam studi objek alam, alat utama bagi peneliti, metode pengumpulan data adalah triangulasi (kombinasi). Analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dengan lebih menekankan pada hasil penelitian.

Terlepas dari pendekatan kuantitatif yang digunakan pada umumnya dalam analisis permintaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, peneliti menerapkan pendekatan kualitatif dengan mempertimbangkan kemungkinan diperolehnya data di lapangan adalah data berupa fakta-fakta yang memerlukan analisis rinci. Oleh karena itu, pendekatan kualitatif membantu untuk memperoleh data yang lebih rinci, terutama dengan partisipasi peneliti di lapangan itu sendiri. Dalam penelitian kualitatif, peneliti menjadi alat utama untuk mengumpulkan data yang berhubungan langsung dengan instrumen atau subjek penelitian. Penelitian dilakukan untuk mendapat data-data yang berkaitan dengan preferensi masyarakat yang tinggal pada perumahan yang diteliti.

Penelitian ini dilakukan pada tiga perumahan. Perumahan yang pertama adalah Perumahan Suryanata Graha Mandiri yang merupakan perumahan subsidi, perumahan kedua adalah Perumahan Graha Indah, perumahan ini masuk kategori non subsidi dengan skala rendah dan sedang dilihat dari harga unitnya, dan perumahan yang ketiga adalah perumahan Citraland City Samarinda, perumahan non subsidi yang masuk kategori perumahan dengan harga tinggi.

Penelitian ini menggunakan jenis dan sumber data yang diperlukan dalam penelitian kualitatif. Adapun jenis dan sumber data tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

Adapun jenis data yang diterapkan pada penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Data Kualitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk kalimat bukan dalam bentuk angka.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer adalah data yang didapatkan oleh peneliti dari informan secara langsung. Baik bertemu langsung maupun melalui media telepon apabila dia merupakan informan asli maka disebut dengan data primer.

Metode pengumpulan data adalah cara yang diterapkan oleh peneliti untuk mengumpulkan data-data penelitian dari sumber data.

Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti itu sendiri. Bagi seorang peneliti dalam penelitian kualitatif, sarana atau instrumen utama mengumpulkan data adalah orang atau peneliti itu sendiri yang mengamati, menanya, mendengar, meminta dan mengambil data. Peneliti membutuhkan data yang akurat sehingga tidak sembarangan informan yang diwawancarai. Oleh karena itu status informan harus jelas dan sesuai dengan kebutuhan data agar dapat diketahui kebenaran datanya.

Peneliti sebagai instrumen utama menggunakan instrumen bantuan. Ada dua macam instrumen bantuan yang digunakan peneliti yaitu: 1) Panduan atau pedoman wawancara, 2) Alat rekaman untuk merekam hasil wawancara apabila peneliti mengalami kesulitan untuk mencatat hasil wawancara (Afriyal, 2014).

Dalam kegiatan penelitian, peneliti menggunakan panduan pengumpulan data, namun tidak menutup kemungkinan terhadap adanya perubahan kegiatan, karena menurut para ahli pelaksanaan penelitian kualitatif, sering terjadi perubahan kegiatan yang disebabkan antara lain informan belum dapat ditemui karena berhalangan atau terjadi perubahan alam. Hal ini sesuai dengan karakteristik penelitian kualitatif yang bersifat fleksibel, kegiatan banyak ditentukan oleh keadaan lapangan (Hermansyah dan Haris, 2013).

Penentuan Informan Kunci

Istilah informan sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Peneliti membagi informan dalam penelitian ini menjadi informan kunci dan informan pendukung, disini informan kunci adalah mereka yang mengetahui dan memiliki berbagai informasi dasar yang dibutuhkan untuk penelitian dan informan pendukung adalah mereka yang memberikan informasi meskipun tidak terlibat langsung dalam penelitian. Penelitian dengan pendekatan kualitatif biasanya menggunakan istilah informan (Bagong, Suyanto, 2006:72). Penelitian ini yang menjadi informan adalah masyarakat. Pada penelitian ini masyarakat terbagi menjadi dua kategori yaitu: masyarakat yang tinggal di perumahan yang tetap dan masyarakat yang tinggal di daerah perumahan.

Berdasarkan uraian diatas, dalam penelitian kualitatif peneliti memilih dua informan dari seluruh responden yang di jadikan sebagai informan kunci dalam penelitian ini. Informan utama ini dipilih karena kemudahan komunikasinya dan dapat dipercaya untuk memberikan informasi yang lebih akurat. Kemudian peneliti juga memilih informan yang tinggal di daerah tempat tinggal informan kunci, karena informan tersebut juga memiliki preferensi terhadap rumah tinggal yang ada disekitarnya.

Metode Analisis Kualitatif

Analisis data pada penelitian kualitatif dilakukan saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Menurut Miles dan Huberman dalam (Sugiyono, 2014:92) kegiatan dalam analisis data dilakukan secara terus menerus sampai tuntas. Kegiatan dalam analisis data antara lain reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Teknik Keabsahan Data Analisis Kualitatif

Dalam penelitian kualitatif, karakteristik utama terhadap hasil penelitian merupakan validitas yaitu: derajat ketepatan antara data pada obyek penelitian dengan data yang dapat dilaporkan oleh peneliti. Dengan demikian data yang valid adalah data "yang sama" antar data yang dilaporkan peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek penelitian. Bila peneliti membuat laporan yang tidak sesuai dengan apa yang terjadi pada obyek, maka data tersebut dapat dinyatakan tidak valid (Sugiyono, 2013:267).

Teknik triangulasi digunakan untuk menguji keabsahan data dengan cara mengecek data dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Data yang diperoleh selama wawancara diverifikasi dengan observasi, dokumentasi, atau kuesioner. Jika ketiga metode validasi data menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti akan berdiskusi dengan sumber data yang berkaitan atau pihak lain untuk memastikan data mana yang dianggap benar, atau mungkin benar tapi dengan sudut pandang yang berbeda (Sugiyono, 2013:274).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Wawancara

Peneliti melakukan penelitian terhadap pemilik rumah yang ada di 3 (tiga) perumahan, yaitu: Perumahan Suryanata Graha Mandiri, Perumahan Graha Indah dan Perumahan Citraland Samarinda. Setelah melakukan wawancara dengan informan yang terpilih, peneliti membuat kesimpulan hasil wawancara pada tabel berikut ini:

Tabel 3.
 Kesimpulan Hasil Wawancara

Kisi-kisi	Perumahan I	Perumahan II	Perumahan III
Alasan informan memilih rumah di perumahan tersebut	Warga yang menghuni perumahan Suryanata Graha Mandiri adalah masyarakat atau keluarga yang tidak memiliki rumah sendiri atau bisa dibilang sebelumnya mereka hanya mengontrak dan ada juga yang sebelumnya masih tinggal dengan orang tua atau kerabatnya. Informan pada perumahan ini menyebutkan bahwa alasan utama membeli unit di perumahan ini adalah pendapatan, tetapi selain faktor pendapatan, informan mengatakan alasannya adalah karena lingkungan perumahannya yang masih asri dan komunikasi dengan tetangga terjalin sangat balik atau dapat di bilang antar tetangga saling menghargai sehingga setiap pemilik rumah merasa nyaman dengan kondisi lingkungannya.	Warga yang tinggal di Perumahan Graha Indah tertarik untuk membeli rumah di perumahan ini selain sesuai dengan pendapatan, mereka memilih tempat tinggal diperumahan tersebut karena pada saat memilih perumahan mereka melihat kenyamanan yang mereka nilai dari lingkungan perumahannya. Lingkungan yang damai dan tidak berisik. Hal ini dibuktikan dengan informan kunci yang tinggal di perumahan tersebut sudah cukup lama dan mengatakan hingga saat ini belum memikirkan untuk mencari rumah di tempat lain. Akses untuk kemana-mana aman saja selagi tidak banjir, ketika musim hujan warga akan kesulitan untuk keluar dari perumahan karena jalan di depan perumahan banjir. Walaupun perumahan Graha indah ini tidak terletak ditengah kota, tetapi akses untuk kemana-mana masih relatif dekat.	Warga yang tinggal di Perumahan Citraland Samarinda merupakan masyarakat yang memiliki pendapatan menengah keatas. Penghuni memilih tempat tinggal diperumahan tersebut dengan beberapa alasan diantaranya mempertimbangkan lingkungan yang masih asri, halaman yang cukup luas, fasilitas yang cukup lengkap dan antar tetangga yang saling toleransi, lingkungan yang bersih dan nyaman, hingga system keamanan yang bagus, dimana setiap cluster pengelola menyediakan pos security dan setiap penghuni rumah memiliki kartu masing-masing yang menunjukkan bahwa mereka salah satu pemilik dan penghuni perumahan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti secara mendalam untuk mendapatkan informasi sebanyak mungkin dari berbagai informan kunci terkait persepsi mereka terhadap permintaan

rumah tinggal, dengan ini peneliti menggunakan informan kunci dan informan pendukung sebagai pembanding untuk keabsahan informasi yang didapatkan dari informan kunci. Teknik keabsahan yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada teknik triangulasi data.

Berikut ini dijabarkan hasil analisis kualitatif yang berkaitan dengan persepsi masyarakat terhadap permintaan rumah tinggal yang dilakukan oleh peneliti, yaitu terdiri dari:

Perumahan I

Perumahan Suryanata Graha Mandiri merupakan salah satu perumahan subsidi yang ada di Kota Samarinda. Masyarakat yang memilih tempat tinggal di perumahan Suryanata Graha Mandiri pada saat memilih tempat tinggal memiliki alasan lain selain pendapatan sebagai alasan utamanya, yaitu jarak perumahan yang relatif dekat dengan sekolah dan tempat kerja serta lingkungan perumahannya yang masih asri dan jauh dari kebisingan.

Perumahan II

Masyarakat yang tinggal di Perumahan Graha Indah ini salah satu perumahan non-subsidi yang termasuk kategori menengah keatas, perumahan ini tidak memiliki fasilitas yang lengkap seperti perumahan komersil yang menengah keatas. Walaupun tidak terletak di tengah kota, masyarakat yang tinggal di perumahan ini pada saat memilih tempat tinggal lebih menilai lingkungannya yang nyaman dan aman bagi anak-anaknya untuk bermain di lingkungan perumahan.

Perumahan III

Citraland City Samarinda merupakan salah satu perumahan elit di Kota Samarinda, rata-rata penghuni memilih rumah tinggal di perumahan ini karena fasilitasnya yang cukup lengkap dan lingkungan yang nyaman, selain itu pendapatan dari masyarakat juga menjadi salah satu faktor dari masyarakat yang memilih tempat tinggal diperumahan ini. Fasilitas yang tersedia di perumahan menjadi penilaian juga bagi para konsumen, fasilitas yang tersedia di perumahan subsidi tentu tidak sama dengan fasilitas yang tersedia pada perumahan komersil, namun tetap saja fasilitas dan sarana menjadi salah satu faktor mereka memilih rumah di perumahan tersebut.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dikemukakan diatas terhadap informan dari tiga perumahan, berikut ini preferensi masyarakat terhadap permintaan rumah tinggal:

Masyarakat yang tinggal diperumahan subsidi memilih tempat tinggal diperumahan tersebut karena harga yang lebih terjangkau, jarak perumahan dengan sekolah dan tempat kerjanya relatif dekat serta lingkungan perumahan yang masih asri. Akses menuju perumahan tersebut juga mudah dilalui;

Masyarakat yang ingin memiliki rumah yang lebih besar dari rumah subsidi dapat memilih rumah di perumahan komersil dengan harga menengah kebawah. Perumahan yang dimaksud adalah perumahan komersil yang dengan lingkungan yang nyaman tetapi fasilitas umum yang kurang lengkap; dan

Masyarakat yang memiliki rumah dengan fisik bangunan lebih besar, lokasi yang mudah dijangkau, lingkungan yang nyaman dan fasilitas yang lengkap biasanya masyarakat yang memiliki pendapatan menengah keatas.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Masyarakat tidak hanya memilih tempat tinggal sesuai dengan pendapatannya, masyarakat memilih perumahan subsidi sesuai dengan kebutuhan mereka yaitu perumahan yang dekat dengan tempat kerja dan sekolah dan perumahan yang memiliki akses yang mudah untuk di lalui;

Masyarakat yang ingin memiliki perumahan yang sedikit lebih besar dari perumahan subsidi dan sesuai dengan prefensinya walaupun tidak sebesar perumahan non-subsidi menengah keatas biasanya memilih perumahan non-subsidi dengan kategori menengah. Masyarakat yang memilih tempat tinggal di perumahan ini memiliki preferensi lingkungan yang nyaman serta fasilitas dan sarana umum dapat digunakan dengan baik walaupun tidak lengkap seperti perumahan komersil menengah ke atas;

Masyarakat yang memilih tempat tinggal di perumahan komersil menengah ke atas juga memiliki alasan yaitu memilih rumah yang memiliki fasilitas dan sarana umum yang lebih lengkap hingga sistem keamanan yang di nilai bagus untuk menunjang keamanannya pada saat tinggal diperumahan tersebut, hal ini juga tidak terlepas dengan pendapatan masyarakatnya yang mampu untuk membeli unit di perumahan tersebut walaupun jauh dari tempat kerja. Sebagian dari mereka juga memilih unit di perumahan ini dengan alasan ingin menjadikan sebagai investasi; dan

Lokasi perumahan yang strategis memang penting pada saat memilih rumah, tetapi perumahan yang berlokasi dipinggir kota tidak menutup kemungkinan masyarakat juga suka selama akses jalannya masih mudah di lalui.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmed, A., Iqbal, N., & Siddiqui, R. (2018). Determinants of housing demand in urban areas of Pakistan: Evidence from the PSLM. *Pakistan Development Review*, 57(1), 1–25.
<https://doi.org/10.30541/v57i1pp.1-25>
- Bagong, Suyanto, S. (2006). *Metode Penelitian*.
- Brueckner, J. K. (2011). *Lectures on urban*.
- Firdaos, A. (1997). *Permintaan dan Penawaran Perumahan*.
- Hermansyah dan Haris. (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif*.
- Kim, Y. H., & Short, J. R. (2007). Cities and economies. *Cities and Economies*, 9780203018, 1–193.
<https://doi.org/10.4324/9780203018279>
- Kotler, P. (2000). *Manajemen Pemasaran*. Prehalindo.
- Kotler, Philip, & Susanto. (1999). *Manajemen Pemasaran di Indonesia*.
- McMillen, D. P. (2004). Urban Economics. In *Encyclopedia of Social Measurement*.
<https://doi.org/10.1016/B0-12-369398-5/00555-7>
- Moleong, L. J. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Revisi)*.
- Neumann, Uwe; Taruttis, L. (2018). www.econstor.eu.
- Semiawan, C. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif*.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan (ke-19)*. ALFABETA, CV.