

ABSTRACT

BUDI ANTONY “CONSUMERS’ PREFERENCES TOWARDS SATISFACTION FACTOR IN MAKING DECISIONS TO PURCHASE SUBSIDIZED HOUSING IN THE KARAWANG AREA”

CASE STUDY : PERUM BHUMI BARU INDAH PERSADA, PERUM TAMAN PALUMBON ASRI, PERUM GRIYA INDAH

Number of pages 167, table 37, figure 47, diagram 4

Adviser 1 : Dr. Ir. Nurahma Tresani, M.P.M.

2 : Ir. Ricky Pittra Halim, M.T.

In the conditions of competition among subsidized housing developers, attention should be given to the determinants of consumer satisfaction in the purchasing process of subsidized housing products, especially in Karawang. The authors chose Karawang as research sites, because the growth of the industry and the price of land that is still feasible to build a subsidized housing, where the feasibility of subsidized housing development is greatly influenced by land price factor. The low price of land in Karawang is expected to stimulate developers to build subsidized housing. This is in line with the Million House Program from Kemenpera, which provides a very low 5% price subsidy and a constant interest rate over the tenor of credit. However, this does not automatically make consumers buy subsidized houses built in Karawang. Therefore, the authors conduct research by distributing questionnaires directly to residents in Taman Palumbon Asri housing, Bhumi Baru Indah Persada and Griya Indah which is all located in Karawang. The purpose of this research is to identify the influence of price factor, location, condition of environment and condition of building to decision making of purchase and to identify consumer satisfaction toward subsidized housing, with sample 3 subsidized housing in Karawang. The result of this research shows that Taman Palumbon Asri housing has Index Compatibility Level of 105%, with highest score on location and price factor, thin difference with design factor and environmental factor. This means that the level of satisfaction of respondents in Taman Palumbon Asri Housing exceeds the level of interest, where respondents get more than they expect from all factors. Bhumi Baru Indah Persada ranks second with the highest value on price and design factors, but lacks the location factor where the distance to the highway is quite far, though to the city center closer and easier accessibility than Griya Indah housing. Griya Indah received the lowest TKI score despite its proximity to the Industrial Zone, due to the distance to the city center away and its accessibility is more difficult.

Keywords: Price, Location, Building, Environment, Consumer Satisfaction, Purchasing Decision, Index Compatibility Level

2.7. Importance Performance Analysis (IPA).....	26
2.8. Analisis Skala Likert.....	29
2.9. Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah	30
2.9.1 Pengaruh Faktor Harga terhadap Keputusan Pembelian Rumah dan Teori Pertukaran (<i>Trade Off Theory</i>)	32
2.9.2 Teori Lokasi dan Pengaruh Faktor Lokasi terhadap Keputusan Pembelian Rumah	33
2.9.3 Kriteria Pemilihan Lokasi Permukiman	34
2.10 Faktor Lingkungan Rumah	34
2.11 Faktor Desain dan Kualitas Bangunan.....	36
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	38
3.1 Identifikasi Variabel.....	38
3.2 Metode Penelitian	40
3.3 Penentuan Populasi, Sampel, Teknik Sampling dan Responden.....	40
3.3.1 Populasi	40
3.3.2 Teknik Sampling.....	41
3.3.3 Ukuran Sampel Penelitian	41
3.3.4 Responden	42
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	42
3.4.1 Metode Pengumpulan Data Primer.....	42
3.4.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder	44
3.5 Tabel Kebutuhan Data	44
3.6 Metode Pengolahan Data	46
3.6.1 Analisis Deskriptif.....	46
3.6.2 Likert Scale Analysis	47
3.6.3 Important Performance Analysis	47
3.7 Proses Penelitian	48

3.8 Objek Penelitian.....	49
3.9 Tahapan Penelitian.....	49
BAB IV DATA DAN TEMUAN LAPANGAN	50
4.1 Potensi Karawang Sebagai Lokasi Pengembangan Rumah Bersubsidi	50
4.2 Profil Lokasi Bhumi Baru Indah Persada	52
4.2.1. Aksesibilitas.....	52
4.2.2. Kedekatan Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan (<i>Proximity</i>)	55
4.2.2.1 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Fasilitas Pendidikan.	56
4.2.2.2 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Fasilitas Transportasi	56
4.2.2.3 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Fasilitas Beribadah.....	56
4.2.2.4 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Tempat Bekerja.....	57
4.2.2.5 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Fasilitas Kesehatan.....	57
4.2.2.6 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Fasilitas Perbelanjaan/Retail	58
4.2.2.7 Kedekatan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada dengan Kantor Pemerintahan.....	58
4.2.3 Data Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	60
4.2.3.a Luas lahan	60
4.2.3.b Jumlah Unit yang Sudah Dibangun dan Sisa Unit.....	60
4.2.3.c Komposisi Tipe Unit Rumah	60
4.2.3.d Harga Jual	60

4.2.3.e Tingkat Penjualan.....	60
4.2.3.f Tingkat Hunian	61
4.2.3.g Siteplan	61
4.3 Profil Lokasi Perumahan Taman Palumbon Asri	61
4.3.1 Aksesibilitas.....	62
4.3.2 Kedekatan Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan (<i>Proximity</i>)	64
4.3.2.1 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Fasilitas Pendidikan.....	65
4.3.2.2 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Fasilitas Transportasi.....	66
4.3.2.3 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Fasilitas Beribadah	66
4.3.2.4 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Tempat Bekerja... ..	67
4.3.2.5 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Fasilitas Kesehatan	67
4.3.2.6 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Fasilitas Perbelanjaan/Retail	67
4.3.2.7 Kedekatan Perumahan Taman Palumbon Asri dengan Kantor Pemerintahan.....	68
4.3.3 Data Perumahan Taman Palumbon Asri	69
4.3.3.a Luas lahan	69
4.3.3.b Jumlah Unit yang Sudah Dibangun dan Sisa Unit....	69
4.3.3.c Komposisi Tipe Unit Rumah	69
4.3.3.d Harga Jual	70
4.3.3.e Tingkat Penjualan.....	70
4.3.3.f Tingkat Hunian	70

4.3.3.g Siteplan	71
4.4 Profil Lokasi Perumahan Griya Indah Cikampek.....	71
4.4.1 Aksesibilitas.....	72
4.4.2 Kedekatan Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan (<i>Proximity</i>).....	75
4.4.2.1. Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Fasilitas Pendidikan	76
4.4.2.2. Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Fasilitas Transportasi	76
4.4.2.3 Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Fasilitas Beribadah.....	76
4.4.2.4 Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Tempat Bekerja.....	77
4.4.2.5 Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Fasilitas Kesehatan	77
4.4.2.6 Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Fasilitas Perbelanjaan/Retail.....	78
4.4.2.7 Kedekatan Perumahan Griya Indah dengan Kantor Pemerintahan	78
4.5. Data Perumahan Griya Indah.....	79
4.5.1.a Luas lahan	79
4.5.2.b Jumlah Unit yang Sudah Dibangun dan Sisa Unit	79
4.5.3.c Komposisi Tipe Unit Rumah	79
4.5.4.d Harga Jual	80
4.5.5.e Tingkat Penjualan	80
4.5.6.f Tingkat Hunian.....	80
4.5.7.g Siteplan	81
4.6 Deskripsi Responden Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	81

4.6.1 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	81
4.6.2 Responden Berdasarkan Usia.....	82
4.6.3 Responden Berdasarkan Pendidikan.....	83
4.6.4 Responden Berdasarkan Status Pernikahan.....	84
4.6.5 Responden Berdasarkan Status Kepala Keluarga.....	84
4.6.6 Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga.....	85
4.6.7 Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga.....	86
4.6.8 Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	87
4.6.9 Responden Berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja....	87
4.6.10 Responden Berdasarkan Jarak Tempat Bekerja.....	88
4.6.11 Responden Berdasarkan Jumlah Pengeluaran Untuk Makan.....	89
4.6.12 Responden Berdasarkan Jumlah Barang yang Dibeli Secara Kredit.....	90
4.6.13 Responden Berdasarkan Jumlah Pembayaran Kredit Per Bulan.....	90
4.7. Deskripsi Responden Perumahan Taman Palumbon Asri.....	91
4.7.2. Responden Berdasarkan Usia.....	92
4.7.3. Responden Berdasarkan Pendidikan.....	92
4.7.4. Responden Berdasarkan Status Pernikahan.....	93
4.7.5. Responden Berdasarkan Status Kepala Keluarga.....	94
4.7.6. Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga.....	95
4.7.7. Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga.....	95
4.7.8. Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	96
4.7.9. Responden Berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja ...	97
4.7.10. Responden Berdasarkan Jarak Tempat Bekerja.....	98
4.7.11. Responden Berdasarkan Jumlah Pengeluaran Untuk	

Makan.....	98
4.7.12. Responden Berdasarkan Jumlah Barang yang Dibeli Secara Kredit.....	99
4.7.13. Responden Berdasarkan Jumlah Pembayaran Kredit Per Bulan	100
4.8. Deskripsi Responden Perumahan Griya Indah	
4.8.1 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	101
4.8.2 Responden Berdasarkan Usia	101
4.8.3 Responden Berdasarkan Pendidikan	102
4.8.4 Responden Berdasarkan Status Pernikahan.....	103
4.8.5 Responden Berdasarkan Status Kepala Keluarga.....	104
4.8.6 Responden Berdasarkan Usia Kepala Keluarga	104
4.8.7 Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga	105
4.8.8 Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	106
4.8.9 Responden Berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja ...	107
4.8.10 Responden Berdasarkan Jarak Tempat Bekerja	107
4.8.11 Responden Berdasarkan Jumlah Pengeluaran Untuk Makan.....	108
4.8.12 Responden Berdasarkan Jumlah Barang yang Dibeli Secara Kredit.....	109
4.8.13 Responden Berdasarkan Jumlah Pembayaran Kredit Per Bulan	109
4.9 Profil Responden secara Keseluruhan	110
4.9.1 Responden dilihat dari Jenis Kelamin.....	110
4.9.2 Responden dilihat dari Usia	111
4.9.3 Responden dilihat dari Pendidikan Terakhir.....	111
4.9.4 Responden dilihat dari Status Pernikahan.....	111

4.9.5 Responden dilihat dari Kepala Keluarga	112
4.9.6 Responden dilihat dari Usia Kepala Keluarga	112
4.9.7 Responden dilihat dari Jumlah Anggota Keluarga	11
4.9.8 Responden dilihat dari Pekerjaan.....	113
4.9.9 Responden dilihat dari Transportasi ke Tempat Kerja.....	113
4.9.10 Responden dilihat dari Lama Perjalanan ke Tempat Kerja .	113
4.9.11 Responden dilihat dari Pembelian Barang Secara Kredit....	114
BAB V ANALISIS	115
5.1. Analisis Rata Rata Tingkat Kepuasan Penghuni pada Perumahan Bersubsidi di Kota Karawang.....	116
5.1.1 Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	116
5.1.2 Perumahan Taman Palumbon Asri	123
5.1.3 Perumahan Griya Indah	128
5.2. Analisis Rata Rata Tingkat Kepentingan Faktor-Faktor Penentu Pengambilan Keputusan Pembelian Perumahan Sederhana.....	133
5.2.1. Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	134
5.2.2. Perumahan Taman Palumbon Asri	139
5.2.3. Perumahan Griya Indah Cikampek.....	143
5.3. Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan dengan Kepentingan...	147
5.3.1 Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	147
5.3.2 Perumahan Taman Palumbon Asri	148
5.3.3 Perumahan Griya Indah Cikampek.....	149
5.4 Analisa Kuadran.....	151
5.4.1. Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	152
5.4.2. Perumahan Taman Palumbon Indah	153
5.4.3. Perumahan Griya Indah Cikampek.....	154
5.5. Analisa Skala Likert.....	155

5.5.1. Bhumi Baru Indah Persada	155
5.5.2. Taman Palumbom Asri.....	156
5.5.3. Griya Indah Cikampek.....	156
5.6. Analisa Gabungan Tingkat Kesesuaian Index	157
5.6.1. Faktor Lokasi	157
5.6.2. Faktor Desain dan Kualitas Bangunan Rumah.....	158
5.6.3. Faktor Harga	158
5.6.4. Faktor Kondisi Lingkungan.....	159
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	160
6.1. Kesimpulan	160
6.1.1. Bhumi Baru Indah Persada	160
6.1.2. Taman Palumbon Asri	161
6.1.3. Griya Indah Cikampek.....	162
6.2. Rekomendasi.....	164
DAFTAR PUSTAKA	166
LAMPIRAN	168

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perusahaan Industri di Karawang	5
Tabel 1.2. Perumahan Bersubsidi di Karawang	6
Tabel 1.3. Data Pengembang di Karawang	7
Tabel 1.4. Persentase Penjualan Unit Rumah Subsidi Karawang	8
Tabel 2.1. Batasan Harga Jual Rumah Sederhana yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai	23
Tabel 2.2. Skoring <i>Likert</i>	29
Tabel 3.3 Tabel Kebutuhan Data Penelitian	44
Tabel 3.4 Proses Penelitian	48
Tabel 3.5 Nara Sumber Penelitian	49
Tabel 3.6 Tahapan Penelitian	49
Tabel 4.1 Fasilitas Pendidikan di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada	56
Tabel 4.2 Fasilitas Transportasi di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada.....	56
Tabel 4.3 Fasilitas Beribadah di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada	57
Tabel 4.4 Perusahaan di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada.....	57
Tabel 4.5 Fasilitas Kesehatan di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada.....	58
Tabel 4.6 Fasilitas Perbelanjaan di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada.....	58
Tabel 4.7 Fasilitas Pemerintahan di Sekitar Bhumi Baru Indah Persada.....	58
Tabel 4.8 Fasilitas Pendidikan di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	65
Tabel 4.9 Fasilitas Transportasi di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	66
Tabel 4.10 Fasilitas Beribadah di Sekitar Taman Palumbon Asri	66
Tabel 4.11 Perusahaan di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	67
Tabel 4.12 Fasilitas Kesehatan di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	67
Tabel 4.13 Fasilitas Perbelanjaan di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	68
Tabel 4.14 Fasilitas Pemerintahan di Sekitar Taman Palumbon Asri.....	68
Tabel 4.15 Fasilitas Pendidikan di Sekitar Griya Indah.....	76
Tabel 4.16 Fasilitas Transportasi di Sekitar Griya Indah.....	76
Tabel 4.17 Fasilitas Beribadah di Sekitar Griya Indah	76
Tabel 4.18 Perusahaan di Sekitar Griya Indah.....	77
Tabel 4.19 Fasilitas Kesehatan di Sekitar Griya Indah	77
Tabel 4.20 Fasilitas Perbelanjaan di Sekitar Griya Indah	78
Tabel 4.21 Fasilitas Pemerintahan di Sekitar Griya Indah.....	78
Tabel 4.22 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jenis Kelamin.....	81
Tabel 4.23 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Usia.....	82
Tabel 4.24 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Pendidikan....	83
Tabel 4.25 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Status Pernikahan.....	84
Tabel 4.26 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Status Kepala Keluarga	84
Tabel 4.27 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Usia Kepala Keluarga	85

Tabel 4.28 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga	86
Tabel 4.29 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Pekerjaan.....	87
Tabel 4.30 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja.....	88
Tabel 4.31 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jarak ke Tempat Bekerja	88
Tabel 4.32 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jumlah Pengeluaran Makan.....	89
Tabel 4.33 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jumlah Barang Dibeli Kredit.....	90
Tabel 4.34 Responden Bhumi Baru Indah Persada berdasarkan Jumlah Cicilan Barang Dibeli Kredit	90
Tabel 4.35 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jenis Kelamin	91
Tabel 4.36 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Usia.....	92
Tabel 4.37 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Pendidikan	93
Tabel 4.38 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Status Pernikahan.....	93
Tabel 4.39 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Status Kepala Keluarga	94
Tabel 4.40 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Usia Kepala Keluarga	95
Tabel 4.41 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga	95
Tabel 4.42 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Pekerjaan.....	96
Tabel 4.43 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja.....	97
Tabel 4.44 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jarak ke Tempat Bekerja	98
Tabel 4.45 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jumlah Pengeluaran Makan.....	99
Tabel 4.46 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jumlah Barang Dibeli Kredit.....	99
Tabel 4.47 Responden Taman Palumbon Asri berdasarkan Jumlah Cicilan Barang Dibeli Kredit	100
Tabel 4.48 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jenis Kelamin	101
Tabel 4.49 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Usia.....	102
Tabel 4.50 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Pendidikan.....	102
Tabel 4.51 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Status Pernikahan.....	103
Tabel 4.52 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Status Kepala Keluarga	104

Tabel 4.53 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Usia Kepala Keluarga	104
Tabel 4.54 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga	105
Tabel 4.55 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Pekerjaan.....	106
Tabel 4.56 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Transportasi ke Tempat Bekerja	107
Tabel 4.57 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jarak ke Tempat Bekerja	108
Tabel 4.58 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jumlah Pengeluaran Makan.....	108
Tabel 4.59 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jumlah Barang Dibeli Kredit.....	109
Tabel 4.60 Responden Griya Indah Cikampek berdasarkan Jumlah Cicilan Barang Dibeli Kredit	110

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Perum Bhumi Baru Indah Persada.....	9
Gambar 1.2.	Perum Taman Palumbon Asri.....	9
Gambar 1.3.	Perum Griya Indah.....	9
Gambar 1.4.	Lokasi Perumahan Penelitian	13
Gambar 2.1	Peta Importance Performance Analysis/Quadran Analysis	27
Gambar 2.2.	<i>Trade Off Theory Model</i>	32
Gambar 2.3.	Model Teori Lokasi Von Thunen	34
Gambar 3.1.	Diagram <i>Likert</i>	47
Gambar 4.1.	Sebagian Persebaran Industri di Karawang	51
Gambar 4.2.	Perum Bhumi Baru Indah Persada.....	52
Gambar 4.3.	Aksesibilitas Perumahan Bhumi Baru Indah Persada ke Jalan Tol dan Jalan Raya	53
Gambar 4.4.	Aksesibilitas Perumahan Bhumi Baru Indah Persada ke Pintu Tol Cikampek.....	54
Gambar 4.5.	Kondisi Akses Jalan Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	54
Gambar 4.6.	Proximity Perumahan Bhumi Baru Indah Persada	55
Gambar 4.7.	Siteplan Bhumi Baru Indah Persada	61
Gambar 4.8.	Perum Taman Palumbon Asri.....	62
Gambar 4.9.	Aksesibilitas Perumahan Taman Palumbon Asri ke Jalan Tol dan Jalan Raya.....	63
Gambar 4.10.	Aksesibilitas Perumahan Taman Palumbon Asri ke Pintu Tol Cikampek.....	64
Gambar 4.11.	Proximity Perumahan Taman Palumbon Asri	65
Gambar 4.12.	Siteplan Taman Palumbon Asri	71
Gambar 4.13.	Perum Griya Indah Cikampek	72
Gambar 4.14.	Aksesibilitas Perumahan Griya Indah Cikampek ke Jalan Tol dan Jalan Raya.....	73
Gambar 4.15.	Aksesibilitas Perumahan Griya Indah Cikampek ke Pintu Tol Cikampek.....	74
Gambar 4.16.	Kondisi Akses Jalan Perumahan Griya Indah Cikampek.....	74
Gambar 4.17.	Proximity Perumahan Griya Indah Cikampek.....	75
Gambar 4.18.	Siteplan Griya Indah Cikampek	81