

ANALISIS DETERMINAN KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH DI PULAU JAWA

Rahmat Luthfi Haidar;
Program Studi Magister Administrasi Publik; Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik; Universitas Gadjah Mada

RINGKASAN

Tujuan: Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh pendapatan, harga rumah dan lokasi strategis terhadap keputusan pembelian rumah di Indonesia.

Desain/Metodologi/Pendekatan: Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan populasi dan sampel data responden di Indonesia, khususnya di Pulau Jawa. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang disesuaikan dengan model penelitian berdasarkan data yang telah dikumpulkan oleh Unitrend (2022). Data set tersebut mencakup 1.675 respons responden yang tersebar di Banten, Daerah Istimewa Yogyakarta, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur. Analisis data dilakukan menggunakan Structural Equation Modeling-Partial Least Squares (SEM-PLS) dengan perangkat lunak SmartPLS.

Temuan: Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan tidak berpengaruh negatif terhadap keputusan pembelian. Selain itu, harga rumah juga tidak berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian. Temuan lain menunjukkan bahwa lokasi strategis berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian. Sebagai uji ketahanan (robustness check), pengujian moderasi hubungan antara harga rumah dan keputusan pembelian menunjukkan bahwa pengaruh tersebut tidak signifikan.

Implikasi Penelitian: Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa harga rumah, meskipun berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian, tidak secara signifikan menjadi faktor penentu utama. Sebaliknya, lokasi strategis merupakan faktor yang signifikan, sehingga pengembang perlu lebih memperhatikan aspek lokasi strategis dalam perencanaan proyek. Temuan ini juga dapat menjadi dasar bagi pembuat kebijakan untuk menyempurnakan regulasi dan tata ruang untuk menciptakan kawasan hunian yang lebih terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Kata Kunci: Harga Rumah, Keputusan Pembelian, Pendapatan, Lokasi Strategis, Indonesia

ANALYSIS OF DETERMINANTS OF HOME PURCHASE DECISIONS ON JAVA ISLAND

Rahmat Luthfi Haidar;

Master's Program in Public Administration; Faculty of Social and Political Sciences; Universitas Gadjah Mada

ABSTRACT

Purpose: This study aims to examine the effect of income and house price on purchase decisions, with strategic location serving as a moderating variable in Indonesia.

Design/Methodology/Approach: This study adopts a quantitative approach using a population and sample derived from respondent data in Indonesia, particularly in Java. The data used are secondary, aligned with the research model, and collected by Unitrend (2022). The dataset comprises 1,675 respondents from Banten, Yogyakarta Special Region, DKI Jakarta, West Java, Central Java, and East Java. Data analysis was conducted using Structural Equation Modeling-Partial Least Squares (SEM-PLS) with SmartPLS software.

Findings: The findings indicate that income does not have a significant effect on purchase decisions. In addition, house prices do not have a significant effect on purchase decisions. Another finding shows that strategic location has a significant effect on purchase decisions. Moreover, the moderation effect of strategic location on the relationship between house price and purchase decisions is not significant.

Research Implications: The findings suggest that house prices, while positively associated with purchase decisions, are not a significant primary determining factor; in contrast, strategic location is a significant factor. Therefore, developers should pay greater attention to location in project planning. These findings also provide a basis for policymakers to improve regulations and spatial planning, thereby creating residential areas that are more affordable and better aligned with community needs.

Keywords: House Prices, Purchase Decisions, Income, Strategic Location, Indonesia