



LAPORAN HASIL PENELITIAN
PERILAKU SUAMI – ISTRI DALAM PENGAMBILAN
KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH TIPE 36
DI PERUMNAS TLOGOSARI SEMARANG

Oleh :

Drs. Handojo Djoko Waluyo, MSi

NIP. 131 754 153

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000

LAPORAN HASIL PENELITIAN

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Judul Penelitian | : Perilaku Suami-Istri dalam Pengambilan Keputusan Pembelian Rumah Tipe 36 di Perumnas Tlogosari Semarang |
| 2. Bidang Ilmu | : Sosial |
| 3. Kategori Penelitian | : Pengembangan untuk Pembangunan |
| 4. Peneliti | |
| a. Nama | : Drs. Handoyo Djoko Waluyo, MSI |
| b. Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| c. NIP | : 131 754 153 |
| d. Pangkat / Golongan | : Penata Tingkat I / III D |
| e. Jabatan | : Lektor |
| 5. Lokasi Penelitian | : Kota Semarang |
| 6. Jangka Waktu Penelitian | : 3 (tiga) bulan |
| 7. Sumber Dana | : Mandiri |

Mengetahui,

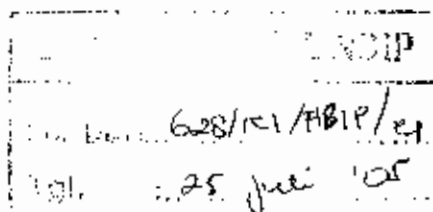
Dekan FISIP-UNDIP

Drs. H. Abdulkahar Badjuri
NIP. 130 324 158

Semarang, Oktober 2000

Peneliti

Drs. Handoyo Djoko Waluyo, Msi
NIP. 131 754 153



RINGKASAN

Perkembangan jumlah penduduk dewasa ini menyebabkan permintaan akan rumah terus meningkat. Pembelian rumah didahului oleh berbagai keputusan dan aktivitas seperti mencari informasi dan aktivitas, seperti informasi tentang harga, model, lokasi, pemilihan kemasan dan tata cara pembayaran rumah sehingga keputusan pembelian rumah biasanya disiskudikan oleh suami istri terlebih dahulu. Dalam tiap tahap pengambilan keputusan pembelian rumah, suami dan istri mempunyai perilaku yang berbeda karena mereka memainkan peran pembelian yang berbeda bahkan sama.

Selain itu peran wanita yang semakin sejajar dengan pria memungkinkan dominasi pengambilan keputusan tidak harus suami, tapi bisa dilakukan oleh istri atau keduanya.

Adapun permasalahan yang akan dibahas yaitu tidak tercapainya target penjualan rumah tipe 36 dari target yang direncanakan dengan hasil penjualan yang diperoleh selama empat tahun berjalan. Hal ini mungkin disebabkan pemasar kurang memperhatikan perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah.

Dari permasalahan di atas penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya perbedaan peranan, perilaku serta dominasi suami-istri dalam pengambilan keputusan pembelian rumah .

Hasil penelitian ini dianalisis dengan menggunakan table tunggal dan table silang. Dari hasil chi-kuadrat variable peran menghasilkan nilai sebesar 13,067 sehingga nilai signifikansi (P value) sebesar 0,0003. Yang berarti terdapat perbedaan peran antara suami dan istri dalam pembelian rumah tipe 36 di Perumahan Tlogosari Semarang. Peran pembelian rumah ini terbanyak dilakukan oleh istri sebesar 73,33% dibandingkan suami sebesar 26,67%. Dari uji beda menghasilkan nilai Z hitung sebesar 8,425 dengan P value sebesar 0,000 yang berarti terdapat perbedaan antara perilaku suami dan istri dalam pengambilan keputusan pembelian rumah tipe 36 di Perumahan Tlogosari Semarang. Perilaku suami istri dalam pembelian rumah memiliki keterlibatan yang tinggi sebesar 63,00% untuk suami dan 20% untuk istri. Dari uji Chi-kuadrat antara tingkat pendapatan dengan wewenang pengambilan keputusan ternyata semakin tinggi tingkat pendapatan keluarga, maka pembuat keputusan adalah suami-istri (*sinkratis*)

SUMMARY

The increasing of population recently causes housing demand also increase. Choosing a house was started by some decision and activities , such as finding out information about price, model, location, developer selection and how to pay the house, therefore generally the decision of buying a house need a discussion between husband and wife first. In every step of making decision, husband and wife have the different behavior since they have different role or even same. Beside that, women's role is at the same level with men's, so it allow women to make a decision, not just the husband, or even both of them.

The problem will be discussed is failed in gaining selling target house type 36 from the planed target through selling during this four years. It may be the developer didn't consider consumers 'behavior in making decision for buying a house.

Based on the problem above, this study purposed to find out whether there is differences of role, behavior and domination they have in making decision of buying a house.

The result of this study is analyzed by using single table and cross table. From chi-quadrade variable have value as 13.067, so significance value (P value) is 0.000, it means there is a difference role between husband's and wife's in buying house type 36 at Tlogosari housing. This role is dominated by wife 73.33% than the husband 26.67%. From the differential test make Z value 8.245 with P value 0.000 which means a great different between the role of wife and husband in buying a house type 36 at Tlogosari housing. Husband and wife's behavior have high involvement 63.00% for husband and 20% for the wife. From chi-quadrade test between income level and the authority in making decision, we can find that more family income, so the maker of decision are husband and wife (*sincratis*)

KATA PENGANTAR

Pembelian rumah biasanya didahului oleh berbagai keputusan dan aktifitas seperti mencari informasi tentang harga, model, lokasi, pemilihan pemasar dan tata cara pembayaran rumah sehingga keputusan pembelian rumah biasanya didiskusikan oleh suami-istri terlebih dahulu.

Dalam pengambilan keputusan pembelian rumah ditentukan faktor-faktor jumlah anggota keluarga, lingkungan dan faktor sosial ekonomi.

Berhasilnya penelitian ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu saya menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
2. Pimpinan Cabang Perum Perumnas Semarang beserta staf.
3. Kepala Kelurahan Muktiharjo Kidul dan Tlogosari Kulon.
4. Warga Perumnas Tlogosari yang telah memberikan informasi data untuk penelitian ini.
5. Berbagai pihak yang tidak dapat saya sebutkan yang telah membantu pelaksanaan penelitian ini.

Akhirnya saya berharap semoga laporan ini bermanfaat bagi pengembangan penelitian dan tidak lupa saya harapkan saran-saran yang perlu untuk perbaikan.

Peneliti,

Drs. Handoyo Djoko Waluyo, MSi

DAFTAR ISI

LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN	i
RINGKASAN DAN SUMMARY	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
I. PENDAHULUAN	1
II. TINJAUAN PUSTAKA	6
III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	21
IV. METODE PENELITIAN	22
V. HASIL DAN PEMBAHASAN	27
VI. KESIMPULAN DAN SARAN	58
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Penduduk Kelurahan Tlogosari Kulon, Muktiharjo Kidul dan Perumnas Tlogosari Menurut Kelompok Umur 1997	31
Tabel 2.	Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Kelurahan Tlogosari Kulon, Kelurahan Muktiharjo Kidul, dan Perumnas Tlogosari Tahun 1997....	33
Tabel 3.	Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan Kelurahan Tlogosari Kulon, Kelurahan Muktiharjo Kidul, dan Perumnas Tlogosari Tahun 1997 ...	35
Tabel 4.	Umur Responden	36
Tabel 5.	Pendidikan Terakhir Responden	37
Tabel 6.	Pekerjaan Responden	39
Tabel 7.	Pendapatan Responden	40
Tabel 8.	Peranan Pengambilan Keputusan Pembelian Rumah	42
Tabel 9.	Hubungan Peranan dan Tingkat Pendapatan Keluarga	44
Tabel 10.	Wewenang Pengambilan Keputusan tentang Harga Rumah	45
Tabel 11.	Hubungan Wewenang Pengambilan Keputusan Tentang Harga Rumah dengan Tingkat Pendapatan	47
Tabel 12.	Wewenang Pengambilan Keputusan tentang Lokasi Rumah	48
Tabel 13.	Hubungan Wewenang Pengambilan Keputusan tentang Lokasi Rumah dengan Tingkat Pendapatan	49
Tabel 14.	Wewenang Pengambilan Keputusan tentang Model Rumah	50
Tabel 15.	Hubungan Wewenang Pengambilan Keputusan tentang Model Rumah dengan Tingkat Pendapatan	51
Tabel 16.	Pencarian Informasi	53
Tabel 17.	Membandingkan Harga	54
Tabel 18.	Melihat Lokasi	55

Tabel 19. Memilih Model	56
Tabel 20. Memilih Pemasar	56
Tabel 21. Melakukan Transaksi	57
Tabel 22. Persentase Berdasarkan Perilaku	58
Tabel 23. Perhitungan Chi Square	60
Tabel 24. Uji Beda Perilaku Suami-Istri	62
Tabel 25. Pendapatan dan Keputusan	63

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan perumahan merupakan salah satu masalah yang terus meningkat sejalan dengan penambahan jumlah penduduk. Ini berarti bahwa upaya pengadaan rumah harus sesuai dengan tingkat kebutuhan perumahan. Pada kenyataannya kebutuhan yang ingin dipenuhi, penambahan pemenuhan kebutuhan perumahan masih belum memadai.

Jumlah penduduk Propinsi Jawa Tengah berdasarkan SP 1970 sampai Supas 1995 menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan-perubahan laju pertumbuhan penduduk. Berdasarkan SP 1970 jumlah penduduk 21.856.263 jiwa meningkat menjadi 25.367.344 jiwa pada SP 1980 dengan laju pertumbuhan penduduk 1,65 persen per tahun. Pada SP 1990 jumlah penduduk 3.148.393 jiwa lebih tinggi dari SP 1980 dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,17 persen per tahun. Demikian juga berdasarkan Supas 1995 jumlah penduduk meningkat menjadi 29.688.126 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,81 persen per tahun. Hal ini berarti bahwa selama kurun waktu lebih kurang dua setengah dasawarsa di Jawa Tengah telah terjadi penurunan laju pertumbuhan penduduk, dan dapat diindikasikan bahwa program KB cukup berhasil.

Dari uraian di atas, meskipun secara regional laju pertumbuhan penduduk terus menurun, namun pada sisi lain kebutuhan perumahan yang diidentikan dengan setiap rumah tangga membutuhkan satu rumah semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan perumahan juga disebabkan oleh kecenderungan bahwa generasi mudah sekarang menyewa atau membeli rumah. Kebutuhan perumahan sampai dengan tahun 1995 ini dapat dihitung berdasarkan Supas 1995 dimana jumlah penduduk Jawa Tengah secara absolut telah bertambah sekitar 1.172.389 dari SP 1990 atau berjumlah sekitar 29.688.126 jiwa. Jika jumlah rata-rata jiwa per rumah tangga yaitu 4,5 jiwa (Darwin, 1991 : 28) maka kebutuhan rumah sampai pada tahun 1995 diperkirakan lebih kurang 659.736 unit rumah. padahal menurut data statistik pembangunan perumahan Indonesia, di Jawa Tengah sampai dengan tahun 1994 telah dibangun rumah oleh pemerintah maupun swasta

sebanyak lebih kurang 161.436 unit rumah atau sebesar 24,5 persen dari perkiraan rumah yang didasarkan Supas 1885. Untuk mengantisipasi kekurangan kebutuhan rumah yang sebesar 75,5 persen pemerintah berupaya melakukan kebijakan terhadap berbagai jalur yang dapat ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan, baik melalui perumahan informasi maupun formal.

Perumahan informal adalah perumahan yang dibangun oleh penduduk tanpa memperhatikan tata kota ataupun standar mutu rumah, sedangkan perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh pemerintah atau swasta dengan mengikuti tata kota dan standar mutu minimal rumah layak.

Pembangunan perumahan informal dilakukan oleh potensi swadaya masyarakat yang telah tumbuh dalam budaya membangun, namun potensi swadaya dalam masyarakat dengan pola usaha non formal tersebut tidak boleh dibiarkan tanpa arah, karena hal ini akan menjadi suatu kondisi perumahan perkotaan yang tidak teratur, tidak terpola dan serba kumuh. Pada perumahan formal telah tersedia berbagai alternatif, di antaranya melalui pembangunan perumahan yang dikelola swasta penuh, seperti Papan Sejahtera, yang secara khusus diorientasikan kepada masyarakat yang tergolong mampu secara ekonomis. Untuk masyarakat yang berpendapatan sedang ekonomis. Untuk masyarakat yang berpendapatan sedang dan rendah, diharapkan memenuhi tempat tinggalnya melalui perumahan konstruksi swasta dengan sarana Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Namun dalam penelitian ini hanya memusatkan pada perumahan formal dengan sarana Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN).

Mereka yang berpenghasilan rendah, ditetapkan Peraturan No. 29 tahun 1974 mengenai Perumnas (Perusahaan Pembangunan Rumah Nasional). Jenis peraturan ini, dimaksudkan untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah (terutama di perkotaan) agar mampu memenuhi perumahan yang layak huni (Batubara, 1986). Namun kenyataannya, pembangunan perumahan di perkotaan tidak mampu menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, bahkan pembangunan yang dilakukan oleh pihak swasta cenderung mengarah kepada mekanisme kekuatan pasar yang berorientasi hanya mengejar keuntungan

(Bernes, 1992:5). Dengan keadaan seperti ini maka terjadi golongan ekonomi menengah ke atas yang hanya berjumlah 25 persen dilayani oleh 75 persen fasilitas kota terbaik, sedangkan mereka yang berasal dari golongan penghasilan menengah ke bawah hanya menikmati sisanya atau 25 persen saja (Batubara, 1992:2).

Masyarakat yang menempati perumahan tertentu, berkaitan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat bersangkutan (Budihardjo, 1992). Sebagai misal, pendapatan sebagai salah satu indikator dari kesejahteraan masyarakat, menunjukkan hubungan dengan kondisi perumahan yang ditempati. Fenomena seperti di atas, telah dilaporkan oleh BPS (1986), bahwa masyarakat berpenghasilan rendah cenderung bertempat tinggal pada kondisi perumahan yang kurang baik dibanding mereka yang berpenghasilan lebih tinggi.

Selanjutnya, yang perlu diperhatikan adalah peningkatan kemampuan ekonomi masyarakat tidak sejalan dengan laju pertumbuhan harga rumah. Dalam hal ini diketahui 54,2 persen dari jumlah keluarga yang tinggal di daerah perkotaan mempunyai pendapatan bulanan kurang dari Rp. 150.000,00; 38,8 persen mempunyai pendapatan bulanan Rp. 150.000,00 sampai 450.000,00 dan hanya 5,6 persen yang memiliki pendapatan di atas Rp. 450.000,00 setiap bulannya (Yudohusodo, 1992:11).

Di satu sisi dengan melihat pengeluaran nominal rata-rata setiap bulannya yang mencapai Rp. 153.590,00 atau mengalami kenaikan riil hanya 3,74 persen, dan disisi lain diketahui harga riil rumah yang dibangun Perumnas dalam kurun waktu 1980-1987 kenaikannya jauh di atas pengeluaran rumah tangga, yang sebesar 6 sampai 10 persen per tahun (Darwin, 1991 : 29).

Pada negara berkembang kendala untuk memiliki rumah tidak hanya penambahan penduduk yang menjadi penyebabnya atau rendahnya daya beli penduduk, tetapi relatif tingginya harga rumah dan terbatasnya tanah untuk dapat mendirikan rumah di kota. Akibat dari itu adalah menjamurnya pemukiman kumuh dan liar dengan sanitasi yang sangat terbatas di pusat kota (Darwin, 1992 : 3).

Menurut Darwin (1992 : 3), meningkatnya urbanisasi seringkali dianggap sebagai pemacu naiknya harga tanah dan rumah di kota sehingga akses kaum urbanis, terutama yang miskin, untuk memiliki atau menyewa rumah yang layak huni dan dilengkapi sanitasi yang memadai semakin sulit. Akibat dari itu banyak dijumpainya pemukiman kumuh atau liar dengan sanitasi yang sangat terbatas di pusat kota. Hal ini karena kaum urbanis miskin lebih suka berdesakan di tengah kota daripada menempati daerah pinggiran kota. Selain itu, kenaikan harga rumah dipengaruhi adanya inflasi. Sebagai contoh, banyak bank menerapkan tingkat suku bunga kredit pemilikan rumah yang tetap, sedang tingkat suku bunga pasar berfluktuasi dari waktu ke waktu, sehingga biaya pengadaan rumah menjadi naik akibatnya harga rumah naik.

Jika diperhatikan dari faktor demografi dan sosial ekonomi maka sumber daya manusia adalah faktor yang berpengaruh dalam memenuhi kebutuhannya. Dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji faktor demografi yang dilihat dari jumlah anggota keluarga. Selain itu, mengkaji faktor sosial ekonomi yang dilihat dari tingkat pendapatan rumah tangga. Kedua faktor tersebut dikaitkan dengan tipe dan kualitas rumah yang ditempati di Perumnas Tlogosari Kotamadya Semarang.

2. Perumusan Masalah

Pembelian rumah memerlukan waktu yang lama, karena pembelian rumah didahului oleh berbagai keputusan dan aktifitas yang saling berkaitan seperti mencari informasi tentang harga rumah, model rumah, lokasi, pemilihan pemasar dan tata cara pembayaran. Rumah bukanlah barang yang murah, sehingga pengambilan keputusan pembelian ini membutuhkan tingkat keterlibatan tinggi untuk itu keputusan pembelian rumah biasanya didiskusikan oleh suami-istri terlebih dahulu.

Dalam tiap tahap pengambilan keputusan pembelian rumah suami dan istri mempunyai keterlibatan yang berbeda karena mereka memainkan peran pembelian yang berbeda atau bahkan sama. Adanya keterlibatan istri

menunjukkan bahwa istri dapat mempengaruhi pengambilan keputusan yang dibuat suami.

Perkembangan zaman sekarang ini semakin menunjukkan bahwa wanita mempunyai peran sejajar dengan pria. Saat ini banyak wanita yang tetap bekerja meskipun sudah bersuami. Dengan adanya istri yang bekerja, pendapatan keluarga pun akan bertambah. Istri yang mempunyai pendapatan sendiri dimungkinkan dapat membuat keputusan sendiri, sehingga tipe pengambilan keputusan dimungkinkan mulai berubah, pengambilan keputusan tidak harus suami tapi bisa dilakukan oleh istri maupun oleh kedua-duanya.

Permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan bahwa terdapat kesenjangan antara hasil penjualan rumah tipe 36 yang direncanakan dengan realisasi hasil.