

AKSESIBILITAS SEBAGAI FAKTOR PENENTU DALAM KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH

Laila Khoiriyah , Dr. Heru Mulyanto, SE., MM
Magister Manajemen, Universitas Pelita Bangsa

Correspondence		
E-mail: lekhoiriyah@gmail.com	No. Telp:	
Submitted 23 Juni 2024	Accepted 28 Juni 2024	Published 29 Juni 2024

Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan pokok individu yang dalam proses membelinya dibutuhkan pertimbangan yang matang. Keputusan dalam pembelian rumah dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti harga dan kemampuan finansial, faktor lingkungan, dan faktor utama yaitu lokasi atau aksesibilitas. Penelitian ini bertujuan untuk mengulas faktor penentu keputusan pembelian rumah, terutama faktor aksesibilitas. Penelitian ini menggunakan desain penelitian *literature review* dengan menggunakan batasan artikel dari tahun 2019-2024 menggunakan bantuan dari lama Google Scholar. Hasil penelitian ini mendapatkan bahwa faktor aksesibilitas berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian rumah dan mampu dianggap sebagai faktor penentu dalam keputusan pembelian rumah. Aksesibilitas yang dianggap memberikan efek positif disesuaikan kembali dengan kebutuhan calon pemilik rumah dan faktor lainnya misalnya harga dan kemampuan finansial.

Kata kunci: aksesibilitas; lokasi rumah; faktor penentu; keputusan pembelian rumah.

Abstract

Housing properties are a human's basic needs that the process of buying it requires careful consideration. The decision to buy a house is influenced by many factors, such as price and financial capabilities, environmental factors, and the main factor, namely location or accessibility. This research aims to review the determining factors of home purchasing decisions, especially accessibility factors. This research uses a literature review research design using article limits from 2019-2024 using assistance from Google Scholar as the search engine used. The results of this research show that the accessibility factor has a positive influence on the decision to buy a house and can be considered as a determining factor in the decision to buy a house. Accessibility that is considered to have a positive effect is adjusted to the needs of prospective homeowners and other factors such as price and financial capabilities.

Keywords: housing accessibilities, accessibilities, housing purchase decisions, housing location, purchase factors

Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap individu, dimana membeli rumah merupakan sebuah keputusan yang sangat besar. Dikatakan bahwa membeli sebuah rumah merupakan sebuah tonggak atau *milestone* yang mayor dalam hidup seseorang (Hassan *et al.*, 2020). Badan Pusat Statistik mengatakan bahwa terdapat 84,79% masyarakat baik perkotaan maupun pedesaan memiliki rumahnya sendiri pada tahun 2023. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan sebesar 4,77% masyarakat semenjak tahun 2018 yang memutuskan untuk memiliki propertinya sendiri (Badan Pusat Statistik., 2023). Peningkatan jumlah masyarakat dengan keputusan untuk memiliki properti ini pastinya melalui banyak pertimbangan, salah satunya adalah faktor kemampuan finansial dari calon pembeli karena harga properti yang relatif tidak murah dan terus mengalami kenaikan (Amin., 2020). Selain faktor finansial, terdapat pula faktor lain yang dipertimbangkan dalam membeli properti rumah tinggal, seperti lokasi, lingkungan, harga serta kemampuan finansial, serta aksesibilitas (Yang *et al.*, 2020; Nursoleh., 2022; Aziz *et al.*, 2023). Satu faktor dominan yang sering menjadi pertimbangan utama dalam membeli sebuah rumah adalah akses rumah tersebut dari tempat umum atau lokasi tertentu, misalnya tempat kerja, atau akses menuju fasilitas umum didekatnya. Akses yang baik

dan memuaskan keinginan dari calon pembeli biasanya mampu membantu meningkatkan kemungkinan pembelian yang tentunya didorong dengan faktor kesesuaian lainnya (Wittowsky *et al.*, 2020). Melihat banyaknya faktor dalam membeli properti, maka artikel ini akan melihat bagaimana setiap faktor berperan dalam keputusan pembelian rumah terkhususnya faktor aksesibilitas.

Metode Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan menggunakan metode *literature review* dengan menggunakan penelitian atau artikel terdahulu dengan topik yang sesuai. Artikel yang digunakan dalam penelitian ini adalah artikel terbitan nasional maupun internasional yang disesuaikan dengan kebutuhan peneliti. Artikel yang digunakan hanyalah artikel yang diterbitkan pada tahun 2019 hingga tahun 2024. Peneliti melakukan proses pencarian artikel dengan menggunakan bantuan lama Google Scholar dengan kata kunci aksesibilitas, lokasi, dan atau terhadap keputusan pembelian rumah. Hasil yang didapatkan kemudian akan digunakan untuk memenuhi tujuan ditulisnya artikel ini.

Hasil dan Pembahasan

Keputusan dalam pembelian rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu keputusan yang besar karena melibatkan komitmen finansial jangka panjang, sehingga memerlukan pertimbangan yang matang. Keputusan dalam pembelian rumah ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti harga, lokasi, ataupun faktor lainnya (Firman., 2022). Harga menjadi sebuah faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah. Rumah yang akan dibeli biasanya akan disesuaikan dengan anggaran yang dimiliki sebelumnya, kemudian ada pula biaya tambahan seperti pajak maupun asuransi. Selain itu, kemampuan membayar juga dianggap sebagai salah satu pertimbangan karena tak jarang rumah dibeli secara cicilan perbulan misalnya dengan KPR (Fadhli *et al.*, 2021).

Kualitas dari rumah juga merupakan faktor yang berperan penting dalam keputusan pembelian rumah. Rumah dengan tata letak dan desain yang apik, fasilitas yang lengkap dan sesuai dengan kebutuhan, fitur, serta dibangun dengan bahan yang baik dan berkualitas tinggi dengan kebutuhan perbaikan rendah akan cenderung lebih meyakinkan bagi para calon pembeli rumah dibandingkan dengan sebaliknya (Oetarjo., 2023). Lingkungan dimana rumah tersebut terletak juga diketahui sebagai faktor pendukung dalam penentu keputusan pembelian rumah, dimana lingkungan yang baik, misalnya rendah polusi, baik polusi udara, suara. Selain itu mudahnya akses ke fasilitas umum dan ketersediaan fasilitas di lingkungan misalnya taman, fasilitas pembuangan sampah juga menjadi perhatian bagi para calon pembeli rumah. Lingkungan yang baik dan memadai akan meningkatkan kemungkinan seseorang untuk membeli rumah tersebut dibandingkan dengan rumah yang terdapat pada lingkungan yang kurang baik (Santoso & Anaz., 2021; Kurniawan., 2021).

Faktor terakhir dan merupakan faktor yang dominan dalam penentu keputusan pembelian rumah adalah faktor lokasi atau aksesibilitas. Lokasi dapat didefinisikan sebagai letak dari sebuah sarana berkaitan dengan tujuan untuk menarik konsumen, dalam konteks penelitian ini maka lokasi rumah (Kurniawan., 2021; Sinaga., 2021). Lokasi menjadi salah satu faktor yang penting dan dominan karena rumah biasanya dibeli dengan tujuan ditinggali dalam jangka waktu yang lama, sehingga rumah yang dicari biasanya merupakan rumah dengan lokasi yang strategis (Sugianto & Ginting., 2020). Lokasi biasanya dikaitkan dengan beberapa hal,

yaitu ketersediaan transportasi umum dan jaraknya serta bagaimana lokasi rumah tersebut terhadap jalan utama dan fasilitas umum, misalnya sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan atau perkantoran (Yang *et al.*, 2020; Wang *et al.*, 2024). Dengan lengkapnya fasilitas dan mudahnya sebuah rumah dijangkau oleh calon pembelinya mampu meningkatkan kemungkinan sebuah rumah dibeli, hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wang (2024) bahwa lokasi yang strategis mampu mempengaruhi keputusan pembelian rumah, terlebih jika seseorang memiliki kebutuhan tertentu seperti rumah pada kawasan komersial dan mudah diakses oleh kendaraan umum dan memiliki fasilitas yang lengkap. Wang juga mengatakan bahwa setiap rumah yang dibeli karena lokasinya ini juga diikuti dengan faktor lain misalnya faktor preferensi dari pembeli, sehingga lokasi dapat dikatakan merupakan sebuah faktor yang relatif sesuai kebutuhan, misalnya pada kaum milenial yang lebih memilih rumah dengan akses transit dan akses pada wilayah tertentu yang lebih baik, misalnya pusat perbelanjaan. Hasil penelitian serupa juga ditemukan pada penelitian oleh Rathnayaka *et al.* (2020) yang menyatakan bahwa lokasi memberikan efek positif terhadap keputusan pembelian rumah karena peran pentingnya terhadap aktivitas sehari-hari. Namun terdapat pula literatur yang menyatakan bahwa aksesibilitas tidak mempengaruhi keputusan pembelian rumah karena setiap individu memiliki kebutuhannya masing-masing dan lebih mementingkan faktor lainnya (Hairudin., 2023)

Kesimpulan

Rumah merupakan aset penting yang dalam proses pembeliannya perlu pertimbangan yang matang. Keputusan pembelian rumah dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satunya aksesibilitas atau lokasi. Rumah dengan lokasi yang strategis dan mudah diakses memiliki efek positif dalam keputusan pembelian rumah. Lokasi disesuaikan kembali dengan kebutuhan dan preferensi dari calon pembeli rumah, namun rumah dengan akses fasilitas umum yang lengkap lebih digemari oleh masyarakat.

Daftar Pustaka

- Amin, H. (2020). Critical success factors for the receptiveness of Islamic home financing in Malaysia. *International Journal of Emerging Markets*, 15(5), 849-873.
- Aziz, A., Anwar, M. M., Abdo, H. G., Almohamad, H., Al Dughairi, A. A., & Al-Mutiry, M. (2023). Proximity to neighborhood services and property values in urban area: An evaluation through the hedonic pricing model. *Land*, 12(4), 859.
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Proporsi rumah tangga dengan status kepemilikan rumah milik dan sewa/kontrak menurut Daerah Tempat Tinggal - Tabel Statistik*. Badan Pusat Statistik Indonesia. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MjAxOSMy/proporsi-rumah-tangga-dengan-status-kepemilikan-rumah-milik-dan-sewa-kontrak-menurut-daerah-tempat-tinggal.html>
- Fadhli, K., Mahmudah, M., Usluhyah, R., & Widyaningsih, B. (2021). Pengaruh Harga Dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Jombang Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Education And Development*, 9(4), 5-11.
- Firman, A. (2022). Pengaruh Bauran Pemasaran Terhadap Keputusan Konsumen Dalam Membeli Rumah. *Jesya (Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah)*, 5(2), 1549-1562.
- Hairudin, Hasbullah (2023). Pengaruh Promosi, Harga, dan Lokasi terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Villa Sutra pada PT. Mitra Saburai Properti. Vol. 3, No.2, Februari 2023.

- Hassan, M. M., Ahmad, N., & Hashim, A. H. (2021). Housing Purchase Decision: The Variations Type of Housing Development in Malaysia. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 11(7), 463-484.
- Kurniawan, Y. D. (2021). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah di Kota Madiun. *J-MACC: Journal of Management and Accounting*, 4(1), 72-85.
- Nursoleh, N. (2022). Location Analysis of Interest in Buying Housing in South Tangerang City. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Ekonomi & Bisnis*, 2(1), 35-42.
- Oetarjo, M. (2023). Kontribusi Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Rumah. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 7(3), 490-505.
- Rathnayaka, R. M. K. B., Ariyawansa, R. G., & Endagamage, D. (2020). Factors Affecting To Buying Decision Of Middle-Income House Buyers: Study On Selected Middle-Income House Projects In Colombo.
- Santoso, F., & Anas, Z. (2021). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan konsumen terhadap pembelian rumah: Studi kasus di Perumahan Griya Emas Kabupaten Pamekasan. *Journal of Management and Digital Business*, 1(3), 163-174.
- Sinaga, D. S. (2021). The effect of location and price on consumer purchasing decision for Citra Wahana II housing area Deli Serdang. *JURNAL GLOBAL MANAJEMEN*, 10(1), 129-139.
- Sugianto, R., & Ginting, S. O. (2020). Analisis pengaruh harga, kualitas produk, lokasi, fasilitas dan promosi terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Medan Resort City. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, 10(1), 1-12.
- Wang, Y., Lee, B., & Greenlee, A. (2024). The role of smart growth in residential location choice: Heterogeneity of location preferences in the Chicago region. *Journal of Planning Education and Research*, 44(2), 766-783.
- Wittowsky, D., Hoekveld, J., Welsch, J., & Steier, M. (2020). Residential housing prices: impact of housing characteristics, accessibility and neighbouring apartments—a case study of Dortmund, Germany. *Urban, Planning and Transport Research*, 8(1), 44-70.
- Yang, L., Chau, K. W., Szeto, W. Y., Cui, X., & Wang, X. (2020). Accessibility to transit, by transit, and property prices: Spatially varying relationships. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 85, 102387.