



# ANALISIS PREFERENSI KEPEMILIKAN RUMAH MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

**FANNY ROHANA MARPAUNG**



**SARJANA BISNIS  
SEKOLAH BISNIS  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2024**

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



*@Hak cipta milik IPB University*

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul “Analisis Prefrensi Kepemilikan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir laporan akhir ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juni 2024

*Fanny Rohana Marpaung*  
*K1401201067*

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## ABSTRAK

FANNY ROHANA MARPAUNG. Analisis Preferensi Kepemilikan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dibimbing oleh ALFA CHASANA dan FUAD WAHDAN MUHIBUDDIN.

Kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan hal yang tidak mudah, butuh dukungan dari pemerintah melalui berbagai program penyediaan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi preferensi kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mengambil daerah studi di Provinsi Daerah Khusus Jakarta. Preferensi ini diidentifikasi dengan menggunakan analisis konjoin dengan melihat lima faktor yaitu harga, lokasi, jenis rumah, luas bangunan dan biaya transportasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum responden memilih rentang harga Rp185-250 juta dengan lokasi di tengah kota, jenis rumah gedung rendah, luas bangunan 45m<sup>2</sup> dan biaya transportasi di atas Rp100.000,-. Faktor jenis rumah merupakan faktor terpenting dalam menilai atau membeli sebuah rumah (23,313%) kemudian diikuti oleh faktor harga (21,812%) kemudian faktor lokasi (20,653%), luas bangunan (20,233%), dan biaya transport (13,990%). Nilai korelasi dengan metode Person's r sebesar 0,975 dan dengan metode Kendall's Tau sebesar 0,816 menyatakan bahwa preferensi responden bisa diterima untuk menggambarkan preferensi kepemilikan rumah dengan nilai signifikan.

**Kata kunci:** Analisis Konjoin, Kepemilikan Rumah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Preferensi

@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## ABSTRACT

FANNY ROHANA MARPAUNG. Analysis of Home Ownership Preferences among Low-Income Communities. Supervised by ALFA CHASANA and FUAD WAHDAN MUHIBUDDIN.

Home ownership for low-income communities is not easy and requires government support through various housing development programs. The government needs to pay attention to the home ownership preferences of low-income communities in order to meet housing needs. This study aims to identify the home ownership preferences of low-income communities, taking the study area in the Province of Daerah Khusus Jakarta. These preferences are identified using conjoint analysis by examining five factors house price, location, type of house, building size, and transportation costs. The results of the study show that, in general, respondents prefer a price range of IDR 185,000,000 to IDR 250,000,000, a central city location, low-rise housing types, a building size of 45m<sup>2</sup>, and transportation costs above IDR 100,000. The type of housing is the most important factor in assessing or purchasing a house (23.313%), followed by price (21.812%), location (20.653%), building size (20.233%), and transportation costs (13.990%). The correlation value using Pearson's *r* method is 0.975 and using Kendall's Tau method is 0.816, indicating that respondent's preferences can be accepted to describe their home ownership preferences with a significant value.

**Keywords:** Conjoint Analysis, Housing Ownership, Low-Income Communities, Preference



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2024  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

*Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.*

*Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.*



# **ANALISIS PREFERENSI KEPEMILIKAN RUMAH MASYARAKAT BERPENDHAASILAN RENDAH**

**FANNY ROHANA MARPAUNG**

Skripsi  
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana  
pada  
Program Studi Sarjana Bisnis

**SARJANA BISNIS  
SEKOLAH BISNIS  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2024**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



*@Hak cipta milik IPB University*

### Tim Penguji pada Ujian Skripsi

1. Dr. Ir. Popong Nurhayati, M.M
2. Dr. Linda Karlina Sari, S.Stat., M.Si.

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.





Judul Skripsi : Analisis Preferensi Kepemilikan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Nama : Fanny Rohana Marpaung

NIM : K1401201067

Disetujui oleh

Pembimbing 1:  
Dra. Alfa Chasanah, M.A.



Pembimbing 2:  
Fuad Wahdan Muhibuddin, S.Pi, M.M.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:  
Siti Jahroh, Dr., B.Sc., M.Sc.  
NIP. 197711262008122001



Tanggal Ujian: 26 Juni 2024

Tanggal Lulus: 08 Juli 2024

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga tugas akhir ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan ialah Perilaku Konsumen, dengan judul “Analisis Preferensi Kepemilikan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah”.

Dalam penulisan karya ilmiah ini banyak kesulitan yang ditemui, namun berkat bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya karya ilmiah ini dapat diselesaikan. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dra. Alfa Chasanah, M.A. dan Fuad Wahdan Muhibuddin, S.Pi, M.M. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan yang luar biasa selama proses penyusunan skripsi saya. Serta segala waktu, tenaga, masukan berharga, dan kesabaran yang Bapak/Ibu berikan selama ini.
2. Dr. Ir. Popong Nurhayati, M.M dan Dr. Linda Karlina Sari, S.Stat., M.Si. selaku tim penguji luar komisi pembimbing yang telah banyak memberi saran dan masukan.
3. Ibu saya, Rini Gustina, yang selalu menyertai saya dengan doa, dukungan, dan kasih sayang tanpa batas dalam setiap langkah yang saya ambil. Pengorbanan beliau selalu menjadi sumber kekuatan bagi saya.
4. Bapak saya, Paulus Marpaung, yang telah berpulang. Meskipun sudah tidak lagi bersama kami, semangat, nasihat, dan kasih sayang beliau akan selalu menyertai saya.
5. Teman-teman Sekolah Bisnis IPB Angkatan 57, yang telah kebersamai dan mendukung selama masa perkuliahan.

Semoga penelitian ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Juli 2024

*Fanny Rohana Marpaung*

## DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Preferensi Konsumen	7
2.2 Pemilihan Hunian	7
2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	7
2.4 <i>Backlog</i> Perumahan	8
2.5 Analisis Deskriptif	8
2.6 Analisis Konjoin	9
2.7 Kajian Penelitian Terdahulu	10
2.8 Kerangka Pemikiran Operasional	11
III METODE	13
3.1 Lokasi dan Waktu	13
3.2 Jenis dan Sumber Data	13
3.3 Metode Pengumpulan Data	14
3.4 Metode Analisis Data	16
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	18
4.1 Karakteristik Responden	18
4.2 Preferensi Kepemilikan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah	20
4.3 Rekomendasi Program	29
V SIMPULAN DAN SARAN	41
5.1 Simpulan	41
5.2 Saran	42
DAFTAR ISI	43
LAMPIRAN	46
RIWAYAT HIDUP	54

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## DAFTAR TABEL

1	Penelitian terdahulu	10
2	Jenis dan sumber data	13
3	Rumah tangga yang memiliki akses hunian tidak layak	14
4	Karakteristik responden	18
5	Hasil kajian literatur	21
6	Atribut, level, dan taraf	22
7	Kombinasi atribut rumah	25
8	Uji <i>correlations</i>	26
9	Tingkat kepentingan atribut rumah	26
10	Nilai utilitas taraf atribut	29

## DAFTAR GAMBAR

1	Indeks harga properti residensial	2
2	Sumber pembiayaan perumahan	5
3	Kerangka pemikiran	12
4	Nilai utilitas harga rumah	30
5	Nilai utilitas lokasi rumah	31
6	Nilai utilitas jenis rumah	32
7	Nilai utilitas luas bangunan	33
8	Nilai utilitas biaya transportasi	34

## DAFTAR LAMPIRAN

1	Nilai utilitas taraf atribut analisis konjoin preferensi kepemilikan rumah	47
2	<i>Importance values</i> analisis konjoin preferensi kepemilikan rumah	48
3	Uji korelasi <i>pearson's r</i> dan <i>kendall's tau</i>	49
4	Atribut, level, dan taraf penelitian	50
5	Kuesioner penelitian	52

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.  
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.