

KERAGAAN GAYA HIDUP ANTAR KAWASAN PERUMAHAN DI KOTA  
KENDARI

(Studi Kasus: Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai)

*The Interregional Housing Lifestyle Appearances in Kendari City*  
*(Case Study: Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, and Kendari Permai)*

Linda j. Bulu<sup>1)</sup>, La Onu La Ola<sup>2)</sup>, marsuki iswandi<sup>3)</sup>

1) Program Studi Perencanaan Wilayah Pascasarjana UHO

2) Fakultas Pertanian UHO

3) Fakultas Pertanian UHO

ABSTRACT

*The Interregional Housing Lifestyle Appearances in Kendari City (Case Study: Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, and Kendari Permai). This study was conducted to (1) know the lifestyle of the occupants of each residence and characteristics that distinguish them from the other residence occupants and (2) know the things that are considered by consumers in choosing residence. The object of this study were the occupants of Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, and Kendari Permai which represent real estate, middle class housing, and simple housing. For the purposes of this research, data were collected by giving questionnaires to the three residences occupants of the income and expenditure of households on average per month, age, occupation, education level and habits of residence occupants in spending their free time. Data analysis was performed using descriptive statistics and inferential statistics consisting of correlation and linear regression. The results showed (1) the occupants of real estate and middle class housing tend to spend their income for consumption rather than saving. On the other hand, the occupants of simple housing tend to spend their income for saving rather than consumption and (2) in choosing residence, in addition to income, consumers also pay attention to the suitability of residence with their lifestyle.*

*Keywords: Lifestyle, Consumption Pattern, Residence*

ABSTRAK

**Keragaan Gaya Hidup Antarkawasan Perumahan di Kota Kendari (Studi Kasus: Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai).** Penelitian ini dilakukan untuk (1) mengetahui gaya hidup penghuni masing-masing perumahan dan karakteristik yang membedakan mereka dengan penghuni perumahan yang lain dan (2) mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih perumahan. Obyek penelitian ini adalah penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai yang merepresentasikan perumahan mewah, perumahan kelas menengah, dan perumahan sederhana. Untuk keperluan penelitian ini dilakukan pengumpulan data dengan memberikan kuisioner kepada penghuni ketiga perumahan mengenai pendapatan dan pengeluaran rumah tangga rata-rata perbulan, umur, pekerjaan, tingkat pendidikan dan kebiasaan penghuni perumahan dalam menghabiskan waktu luang mereka. Analisis data dilakukan dengan menggunakan statistik deskriptif dan statistik inferensial yang terdiri atas uji korelasi dan regresi linear. Hasil penelitian ini menunjukkan (1) Penghuni perumahan kelas mewah dan menengah cenderung lebih banyak melakukan konsumsi daripada penghuni perumahan sederhana, sedangkan penghuni perumahan sederhana cenderung lebih banyak menabung dibandingkan penghuni perumahan mewah dan menengah. (2) Dalam memilih perumahan, konsumen mempertimbangkan kesesuaian perumahan dengan pendapatan dan gaya hidup mereka.

Kata kunci: Gaya Hidup, Pola Konsumsi, Perumahan

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Peningkatan perekonomian dan pembangunan di Kota Kendari mengakibatkan terjadinya urbanisasi. Hal yang sama terjadi pada Kota Kendari. Hal ini mengakibatkan terjadinya peningkatan permintaan hunian di Kota Kendari. Sementara itu, lahan yang ada terbatas, sehingga permintaan lahan untuk hunian dan lahan yang tersedia tidak berimbang.

Perumahan merupakan sebuah solusi untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dengan lahan yang terbatas. Sejak tahun 1995, di Kota Kendari mulai dibangun perumahan pertama. Pembangunan perumahan terus bertambah di Kota Kendari. Selain sebagai tempat hunian, keberadaan perumahan juga membantu dalam meningkatkan keindahan lingkungan kota. Perumahan yang dibuat dengan memperhatikan tata kota akan membuat kota lebih tertata rapi dan pemanfaatan fungsi lahan perkotaan akan lebih efektif.

Dalam pembangunan perumahan, selain memperhatikan jumlah permintaan konsumen, *developer* juga mempertimbangkan tingkat penghasilan konsumen yang menjadi target pasarnya. Selain itu, perlu diperhatikan hal-hal lain seperti gaya hidup yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih perumahan sehingga terdapat kesesuaian antara permintaan konsumen dan perumahan yang disediakan oleh *developer*.

Pengetahuan mengenai faktor-faktor yang penting yang menjadi pertimbangan konsumen merupakan hal yang perlu untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam merencanakan pembangunan perumahan. Untuk mengetahui hal-hal yang penting yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah dan perumahan untuk menjadi tempat hunian mereka, perlu dilakukan penelitian pada perumahan yang telah memiliki penghuni. Selain itu, agar penelitian tersebut representatif, penelitian harus dilakukan pada perumahan-perumahan yang memiliki karakteristik yang berbeda. Hal tersebut dilakukan agar kita mendapatkan gambaran konsumen secara umum karena data yang kita peroleh sangat beragam.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, terdapat beberapa pertanyaan yang perlu dijawab dalam penelitian ini. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana gaya hidup penghuni perumahan tertentu? Apakah penghuni pada perumahan tertentu memiliki karakteristik yang sama yang membedakan mereka dengan penghuni perumahan yang lain?
2. Hal-hal apa yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah dan perumahan untuk hunian mereka?

A. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui gaya hidup penghuni masing-masing perumahan dan karakteristik yang membedakan mereka dengan penghuni perumahan yang lain.
2. Mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih perumahan.

Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berhubungan dengan pembangunan perumahan, yaitu *developer* dan masyarakat sebagai konsumen. *Developer* dapat mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih perumahan dan konsumen mendapatkan hunian yang sesuai dengan keinginannya. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat mengenai karakteristik penghuni perumahan yang menjadi objek penelitian.

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah Kota Kendari pada tiga perumahan, yaitu perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai. Penelitian dilakukan sejak bulan Juni 2015 sampai September 2015.



Gambar 1 Lokasi Penelitian

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni perumahan Kemaraya Regency (40), Palm Mas Residence (100), dan Kendari Permai (681). Teknik sampling yang digunakan adalah *random sampling*. Dalam teknik ini, jumlah sampel dari setiap perumahan disesuaikan dengan jumlah penghuni setiap perumahan. Dari setiap perumahan, sampel-sampel dipilih secara acak sehingga setiap anggota populasi mendapatkan peluang yang sama untuk menjadi sampel. Jumlah sampel ditentukan dengan menggunakan Rumus Slovin dengan toleransi error 10% sehingga didapatkan jumlah sampel untuk perumahan Kemaraya Regency (29), Palm Mas Residence (50) dan Kendari Permai (87).

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah lokasi dan fasilitas perumahan, pekerjaan, tingkat pendidikan, dan tempat dan kegiatan yang sering dilakukan penghuni perumahan dalam menghabiskan waktu luang mereka. Data kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah umur, pendapatan, dan konsumsi penghuni perumahan. Berdasarkan sumbernya, data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur. Data primer berasal dari kuisioner dan wawancara terhadap penghuni ketiga perumahan.

Teknik Analisis Data

Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode statistik deskriptif dan metode statistik inferensial. Statistik deskriptif yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas perhitungan frekuensi relatif, penampilan data dalam tabel dan histogram, dan perhitungan mean. Statistik inferensial yang digunakan adalah uji korelasi dan regresi linear sederhana.

1. Frekuensi relatif adalah persentase adalah jumlah data atau nilai yang sama terhadap jumlah keseluruhan data.

$$f_r = \frac{N_i}{N_{tot}} \times 100\%$$

Dimana  $N_i$  adalah jumlah kehadiran data yang sama dan  $N_{tot}$  adalah jumlah data.

2. Mean dihitung untuk mengetahui pusat data atau rata-rata data. Perhitungan mean dilakukan dengan menggunakan rumus berikut:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{N}$$

Dimana  $\bar{x}$  adalah mean sampel,  $x_i$  adalah nilai data/sampel ke- $i$  dan  $N$  adalah jumlah data.

3. Uji korelasi digunakan untuk mendapatkan hubungan antara dua variabel. Hubungan antara dua variabel dapat bersifat negatif atau positif. Kuatnya hubungan dua variabel ditentukan oleh besar koefisien korelasi. Dalam penelitian ini digunakan rumus korelasi *product moment* Spearman dengan rumus berikut:

$$r = \frac{S_{xy}}{\sqrt{S_{xx}}\sqrt{S_{yy}}}$$

Dimana  $r$  adalah koefisien korelasi,  $S_{xy}$  adalah nilai kovariansi variabel  $x$  dan  $y$ ,  $S_{xx}$  variansi variabel  $x$ , dan  $S_{yy}$  adalah variansi variabel  $y$ .

Berdasarkan nilai koefisien korelasi dapat ditentukan hubungan antara variabel  $x$  dan  $y$  sebagai berikut:

- Jika  $r > 0$ ,  $x$  dan  $y$  berkorelasi positif, jika  $r < 0$ ,  $x$  dan  $y$  berkorelasi negatif.
  - Semakin dekat nilai  $r$  dengan 1 atau -1, korelasi semakin kuat.
  - Semakin dekat nilai  $r$  dengan 0, korelasi semakin lemah (tidak berkorelasi).
4. Regresi linear sederhana didasarkan pada hubungan antara sebuah variabel dependen dengan variabel independen. Persamaan umum regresi linear sederhana adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + bX$$

Dimana  $\hat{Y}$  adalah nilai variabel dependen,  $X$  adalah nilai variabel independen,  $a$  adalah nilai  $\hat{Y}$  saat  $X=0$ , dan  $b$  adalah koefisien regresi.

Untuk mengetahui pola konsumsi penghuni perumahan dilakukan dengan analisis fungsi konsumsi penghuni pada setiap perumahan. Fungsi konsumsi ini ditentukan dengan melakukan regresi linear pendapatan dan konsumsi penghuni perumahan. Fungsi konsumsi memiliki bentuk sebagai berikut (Chand, 2015):

$$C = A + mpc(Y)$$

Keterangan:

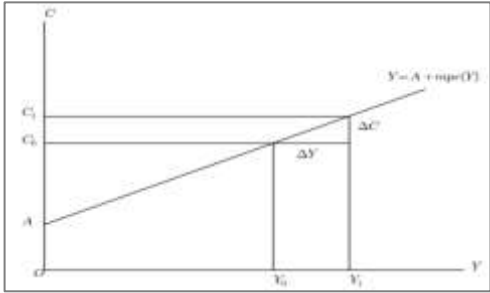
C = Konsumsi

A = Konsumsi otonom

mpc = Kecenderungan konsumsi marjinal

Y = Pendapatan

Konsumsi otonom adalah jumlah konsumsi minimal yang dilakukan oleh sebuah rumah tangga. Nilai konsumsi otonom tidak tergantung pada besar pendapatan. Walaupun pendapatan tidak ada (atau  $Y = 0$ ), sebuah rumah tangga masih memerlukan kegiatan konsumsi terhadap barang dan jasa tertentu. Untuk melakukan konsumsi ini, sebuah rumah tangga dapat mengeluarkan tabungan atau melakukan pinjaman.



Gambar 1. Fungsi konsumsi

Nilai MPC adalah konstan dengan besar antara 0 dan 1. Persamaan di atas menyatakan bahwa besar konsumsi tergantung pada besar pendapatan. Jika pendapatan semakin besar, maka konsumsi akan semakin besar. Besarnya penambahan konsumsi untuk setiap penambahan pendapatan tergantung pada nilai MPC. Jika nilai MPC besar maka untuk setiap penambahan pendapatan, penambahan konsumsi juga besar. Sebaliknya jika nilai MPC kecil, maka untuk setiap penambahan pendapatan, penambahan konsumsi juga kecil.

Fungsi konsumsi dapat digambarkan dalam sebuah grafik fungsi konsumsi seperti yang terlihat pada Gambar 2. Pada grafik tersebut terlihat bahwa fungsi konsumsi adalah sebuah fungsi linear dimana kemiringan fungsi konsumsi sama dengan nilai MPC.

Dalam teori konsumsi, pendapatan yang tidak digunakan untuk konsumsi akan menjadi tabungan. Besar tabungan tergantung pada besar pendapatan dan nilai MPS. Kecenderungan menabung marjinal atau MPS adalah besar penambahan tabungan yang terjadi karena penambahan pendapatan atau dapat didefinisikan sebagai proporsi pendapatan yang dijadikan tabungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Perumahan

Perumahan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah Kemaraya Regency yang mewakili perumahan mewah, Palm Mas Residence yang mewakili perumahan kelas menengah, dan Kendari Permai yang mewakili perumahan sederhana. Berdasarkan harga jual rumah di dalam perumahan, perumahan dengan harga terbesar ke terkecil adalah Kemaraya Regency Rp. 1,55 M – 2,85 M, Palm Mas Residence Rp. 0,6 M – 1,2 M, dan Kendari Permai Rp. 150 Juta. Setiap perumahan memiliki berbagai sarana dan prasarana seperti yang dirangkum dalam Tabel 1.

Demografi Penghuni Perumahan

Umur dan tingkat pendidikan penghuni ketiga perumahan tidak jauh berbeda. Pekerjaan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence adalah pengusaha/wiraswasta dan PNS/POLRI/TNI sedangkan pekerjaan penghuni perumahan sangat beragam.

Pendapatan dan Konsumsi Penghuni Perumahan

Penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai memiliki tingkat pendapatan dan konsumsi yang berbeda-beda baik di dalam perumahan

maupun antarperumahan (Tabel 2). Pendapatan rata-rata perbulan penghuni Kemaraya Regency sebesar Rp. 15,7 juta dan Palm Mas Residence Rp. 13,1 juta. Pendapatan rata-rata kedua perumahan ini jauh lebih besar dibandingkan pendapatan rata-rata penghuni Kendari Permai yaitu sebesar Rp. 5,8 juta. Konsumsi rata-rata perbulan penghuni Kemaraya Regency sebesar Rp. 11,6 juta dan Palm Mas Residence Rp. 10,6 juta. Konsumsi rata-rata penghuni kedua perumahan tersebut jauh lebih besar dibandingkan konsumsi rata-rata penghuni Kendari Permai sebesar Rp. 4,1 juta.

Tabel 1. Sarana dan prasarana pada perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, Kendari Permai

| Sarana dan prasarana | Perumahan                                    |                                                 |                               |
|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|
|                      | Kemaraya Regency                             | Palm Mas Residence                              | Kendari Permai                |
| Sistem keamanan      | One gate system, security 24 jam CCTV        | One gate system, security 24 jam CCTV           | Tidak Ada                     |
| Jalan lingkungan     | Paving blok                                  | Paving blok                                     | Apal dan Perkerasan           |
| Ruang terbuka        | Taman                                        | Taman                                           | Taman                         |
| Fasilitas olah raga  | Jogging track                                | Jogging track, Taman Bermain, Lapangan Olahraga | Taman Bermain.                |
| Fasilitas sosial     | Masjid                                       | Masjid                                          | Masjid, SD, TK                |
| Jaringan listrik     | Underground System                           | Underground System 4.400 W                      | 1 line                        |
| Jaringan telepon     | 1 line                                       | 1 line                                          | 1 line                        |
| Jaringan air bersih  | PDAM                                         | PDAM                                            | PDAM/Sumur Bor/Sumur Gali     |
| Jaringan air kotor   | Selokan tertutup, septic tank, sumur resapan | Selokan tertutup, septic tank, sumur resapan    | Selokan terbuka, septic tank. |
| Jaringan sampah      | Permanen                                     | Permanen                                        | Permanen                      |

Tabel 2. Pendapatan rata-rata, konsumsi rata-rata, dan fungsi konsumsi penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai

|                   | Kemaraya Regency | Palm Mas Residence | Kendari Permai |
|-------------------|------------------|--------------------|----------------|
| <u>Konsumsi</u>   |                  |                    |                |
| Mean              | 11.600.000       | 10.600.000         | 4.100.000      |
| <u>Pendapatan</u> |                  |                    |                |
| mean              | 15.700.000       | 13.100.000         | 5.800.000      |
| <u>Korelasi</u>   | 0,86             | 0,80               | 0,88           |
| <u>Regresi</u>    |                  |                    |                |
| a                 | 3.270.000        | 3.520.000          | 2.040.000      |
| b                 | 0,53             | 0,54               | 0,35           |

Fungsi Konsumsi Penghuni Perumahan

Koefisien korelasi pendapatan dan konsumsi penghuni perumahan Kemaraya Regency 0,86, Palm Mas Residence 0,8, dan Kendari Permai 0,88 (Tabel 2). Nilai koefisien korelasi pendapatan dan konsumsi pada setiap perumahan ini tinggi dan positif. Hal ini menunjukkan adanya hubungan kuat antara pendapatan dan konsumsi dan hubungan tersebut adalah positif, yakni konsumsi akan bertambah jika pendapatan bertambah dan sebaliknya.

Berdasarkan regresi linear sederhana pendapatan dan konsumsi penghuni setiap perumahan, didapatkan fungsi konsumsi penghuni masing-masing perumahan. Fungsi konsumsi setiap perumahan ditandai oleh nilai konsumsi otonom (A) dan kecenderungan konsumsi marginal (MPC) yang diperoleh dari koefisien re-

gresi a dan b seperti yang ditunjukkan dalam Tabel 2. Berdasarkan nilai konsumsi otonom dan kecenderungan konsumsi marginal yang diperoleh, fungsi konsumsi untuk masing-masing perumahan adalah sebagai berikut:

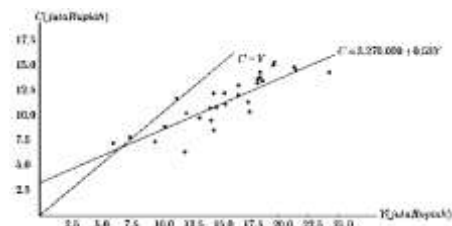
- Kemaraya Regency  $C = 3.270.000 + 0,53Y$
- Palm Mas Residence  $C = 3.520.000 + 0,54Y$
- Kendari Permai  $C = 2.040.000 + 0,35Y$

Fungsi-fungsi konsumsi tersebut dapat digambarkan dalam bentuk grafis seperti yang ditampilkan dalam Gambar 3, Gambar 4, dan Gambar 5.

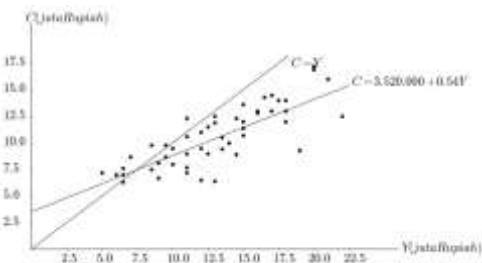
Nilai konsumsi otonom menunjukkan besar konsumsi minimal yang dilakukan oleh sebuah rumah tangga. Berdasarkan fungsi konsumsi masing-masing perumahan, dapat disimpulkan bahwa penghuni perumahan Palm Mas

Residence memiliki konsumsi otonom yang sedikit lebih besar dibandingkan dengan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan jauh lebih besar dibandingkan dengan penghuni perumahan Kendari Permai.

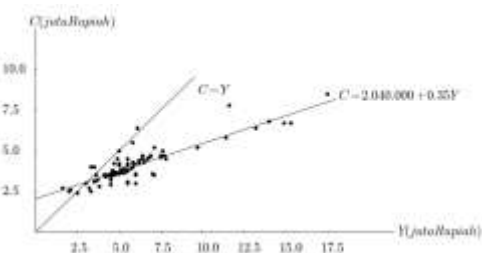
Kecenderungan konsumsi marjinal menunjukkan besar pertambahan konsumsi dengan bertambahnya pendapatan, atau dapat juga diartikan sebagai fraksi pertambahan pendapatan yang dihabiskan untuk konsumsi. Berdasarkan fungsi konsumsi pada setiap perumahan, dapat disimpulkan bahwa kecenderungan konsumsi penghuni perumahan Palm Mas Residence lebih besar dibandingkan kecenderungan konsumsi marjinal penghuni perumahan Kemaraya Regency, dan lebih besar dibandingkan kecenderungan konsumsi marjinal penghuni perumahan Kendari Permai.



Gambar 2. Fungsi konsumsi penghuni Kemaraya Regency



Gambar 3. Fungsi konsumsi penghuni Palm Mas Residence



Gambar 4. Fungsi konsumsi penghuni Kendari Permai

Dari nilai kecenderungan konsumsi marjinal/*marginal propensity to consume* (MPC), dapat juga ditentukan besar nilai kecenderungan tabungan marjinal/*marginal propensity to save* (MPS). Besar nilai kecenderungan tabungan marjinal menunjukkan besar laju tabungan sebuah masyarakat. Untuk menentukan nilai kecenderungan tabungan marjinal, dilakukan perhitungan dengan menggunakan rumus berikut:

MPS = 1 – MPC

Dimana MPS adalah kecenderungan tabungan marjinal dan MPC adalah kecenderungan konsumsi marjinal. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan rumus di atas, didapatkan nilai konsumsi tabungan marjinal penghuni perumahan Kemaraya Regency sebe-

sar 0,47, Palm Mas Residence 0,46, dan Kendari Permai 0,65 seperti yang dirangkum dalam Tabel 3.

Tabel 3. Kecenderungan konsumsi marjinal penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai

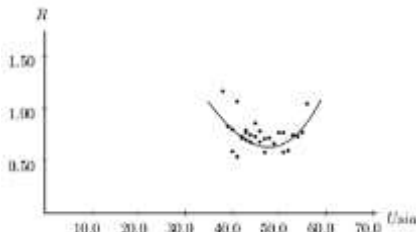
| Perumahan          | MPC  |
|--------------------|------|
| Kemaraya Regency   | 0,53 |
| Palm Mas Residence | 0,54 |
| Kendari Permai     | 0,35 |

Nilai kecenderungan tabungan marjinal (MPS) menunjukkan besar fraksi pendapatan yang digunakan untuk dijadikan tabungan. Berdasarkan nilai kecenderungan konsumsi marjinal pada setiap perumahan, dapat dikatakan bahwa untuk setiap penambahan pendapatan, penghuni perumahan Kemaraya Regency akan menabung 47% dari penambahan pendapatannya, Palm Mas Residence 46% dari penambahan pendapatannya, dan Kendari Permai 65% dari penambahan pendapatan mereka. Berdasarkan nilai kecenderungan tabungan marjinal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa penghuni perumahan Kendari Permai cenderung lebih banyak menjadikan penambahan pendapatan mereka untuk dijadikan tabungan dibandingkan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence.

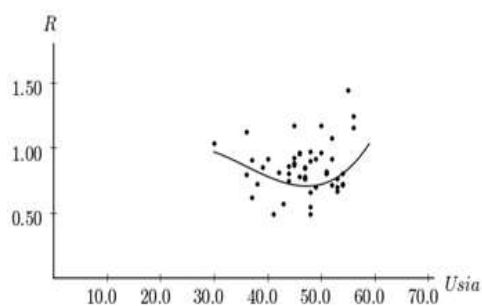
Hubungan Pola Konsumsi dan Demografi

Hubungan pola konsumsi dan umur penghuni perumahan dianalisis dengan membuat diagram pencar antara rasio konsumsi terhadap pendapatan dan umur penghuni. Adapun diagram pencar rasio konsumsi terhadap pendapatan dan umur penghuni untuk masing-masing perumahan diperlihatkan pada Gambar 6, Gambar 7, dan Gambar 8.

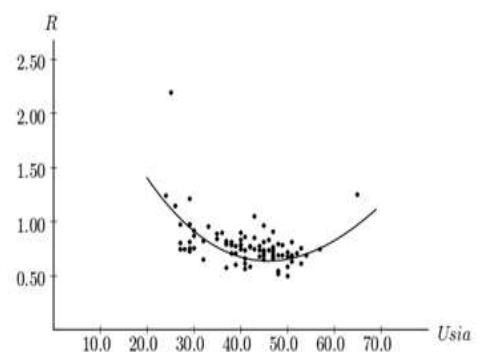
Seperti yang terlihat pada Gambar 6, Gambar 7, dan Gambar 8, diagram pencar rasio konsumsi terhadap pendapatan dan umur pada ketiga perumahan memperlihatkan pola yang sama, yaitu pada umur 20-an hingga mendekati 50 tahun, terjadi penurunan banyaknya pendapatan penghuni yang digunakan untuk konsumsi. Dengan berkurangnya pendapatan penghuni yang digunakan untuk konsumsi, semakin besar pendapatan penghuni yang dijadikan untuk tabungan. Di sekitar umur 50-an hingga 60-an tahun, pola yang diperlihatkan adalah semakin meningkatnya rasio konsumsi seiring dengan meningkatnya umur. Hal ini menunjukkan bahwa di sekitar usia 50-an hingga 60-an tahun, terjadi peningkatan pendapatan penghuni ketiga perumahan yang digunakan untuk konsumsi. Hal ini juga berarti bahwa pada rentang umur tersebut semakin sedikit pendapatan yang digunakan untuk tabungan.



Gambar 5. Rasio konsumsi terhadap pendapatan pada perumahan Kemaraya Regency



**Gambar 6.** Rasio konsumsi terhadap pendapatan pada perumahan Kemaraya Regency



**Gambar 7.** Rasio konsumsi terhadap pendapatan pada perumahan Kemaraya Regency

Dalam penelitian ini, hubungan antara konsumsi dan pekerjaan tidak dapat ditentukan karena pada perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence hanya terdapat dua jenis pekerjaan, sedangkan pada Kendari Permai terdapat berbagai jenis pekerjaan penghuni.

Hubungan konsumsi dengan pendapatan diperlihatkan oleh fungsi konsumsi penghuni perumahan seperti yang dijelaskan sebelumnya.

Untuk mengetahui hubungan antara pola konsumsi dan tingkat pendidikan penghuni perumahan, dilakukan perhitungan nilai rata-rata konsumsi penghuni-perhuni perumahan berdasarkan jenis pekerjaan. Hasil perhitungan tersebut seperti dirangkum dalam Tabel 4.

**Tabel 4.** Konsumsi rata-rata rumah tangga penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai berdasarkan tingkat pendidikan

| Tingkat Pendidikan | Konsumsi rata-rata perbulan (Rupiah) |                    |                |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|
|                    | Kemaraya Regency                     | Palm Mas Residence | Kendari Permai |
| SD                 | 0                                    | 0                  | 2.800.000      |
| SMP                | 8.200.000                            | 7.600.000          | 3.700.000      |
| SMA                | 13.100.000                           | 9.500.000          | 3.500.000      |
| D3/S1              | 12.200.000                           | 11.400.000         | 4.300.000      |
| S2                 | 9.500.000                            | 10.100.000         | 3.400.000      |
| S3                 | 10.300.000                           | 8.900.000          | 4.100.000      |

**Tabel 5.** Distribusi penghuni perumahan berdasarkan frekuensi tempat menghabiskan waktu luang

| Tempat menghabiskan waktu luang | Persentase (%)   |    |                    |    |                |    |
|---------------------------------|------------------|----|--------------------|----|----------------|----|
|                                 | Kemaraya Regency |    | Palm Mas Residence |    | Kendari Permai |    |
|                                 | S                | J  | S                  | J  | S              | J  |
| Rumah                           | 97               | 3  | 96                 | 4  | 100            | 0  |
| Lingkungan perumahan            | 44               | 56 | 47                 | 53 | 91             | 9  |
| Luar perumahan                  | 78               | 22 | 89                 | 11 | 36             | 64 |

**Ket:** SH = setiap hari, S = sering, J = jarang

Seperti terlihat pada Tabel 4, tidak terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dengan besar konsumsi penghuni. Pada perumahan Kemaraya Regency, urutan tingkat pendidikan berdasarkan besar konsumsi dari yang tertinggi ke yang terendah adalah SMA, D3/S1, S3, S2, dan SMP. Pada perumahan Palm Mas Residence, urutan tingkat pendidikan berdasarkan besar konsumsi dari yang tertinggi ke yang terendah adalah D3/S1, S2, SMA, S3, dan SMP. Pada kedua perumahan ini, tidak ada penghuni dengan tingkat pendidikan SD. Pada perumahan Kendari Permai urutan tingkat pendidikan berdasarkan besar konsumsi dari yang tertinggi ke yang terendah adalah D3/S1, S3, SMP, SMA, S2, dan SD.

**Gaya Hidup Pebghuni Perumahan**

Dalam penelitian ini diberikan beberapa pilihan hal-hal yang mungkin dilakukan penghuni dalam menghabiskan waktu luang mereka. Salah satu batasan yang digunakan dalam meneliti kebiasaan penghuni menghabiskan waktu luang mereka adalah dengan membagi tempat penghuni perumahan menghabiskan waktu luang mereka ke dalam tiga pilihan yaitu di rumah, di lingkungan, dan di luar perumahan.

Untuk mengetahui seberapa sering penghuni menghabiskan waktu luang mereka di tempat-tempat tertentu, yang dalam hal ini dibagi menjadi tiga, yaitu rumah, lingkungan perumahan, dan luar perumahan, penghuni diberikan pertanyaan seberapa sering mereka menghabiskan waktu luang mereka di tempat-tempat tersebut. Dari data yang dikumpulkan, didapatkan persentase penghuni dengan frekuensi tertentu (sering dan jarang) yang menghabiskan waktu luang mereka di tempat tertentu (rumah, lingkungan perumahan, dan luar perumahan) seperti yang terangkum dalam Tabel 5.

Untuk mengetahui seberapa sering penghuni menghabiskan waktu luang mereka di tempat-tempat tertentu, yang dalam hal ini dibagi menjadi tiga, yaitu rumah, lingkungan perumahan, dan luar perumahan, penghuni diberikan pertanyaan seberapa sering mereka menghabiskan waktu luang mereka di tempat-tempat tersebut. Penghuni perumahan dapat memilih dari dua plihan sering dan jarang. Dari data yang dikumpulkan, didapatkan persentase penghuni dengan frekuensi tertentu (sering dan jarang) yang menghabiskan waktu luang mereka di tempat tertentu (rumah, lingkungan perumahan, dan luar perumahan) seperti yang terangkum dalam Tabel 5.

Pada Tabel 5 terlihat bahwa di setiap perumahan hampir semua penghuni (>95%) sering menghabiskan waktu luang mereka di rumah, dan hanya sebagian kecil (<5%) penghuni yang jarang menghabiskan waktu luang mereka di rumah. Berdasarkan frekuensi menghabiskan waktu luang mereka di lingkungan perumahan, perumahan dengan persentase penghuni yang sering menghabiskan waktu luang mereka di lingkungan perumahan dari yang tertinggi ke yang terendah adalah Kendari Permai (91%), Palm Mas Residence (61%), dan Kemaraya Regency (44%). Berdasarkan frekuensi menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan, perumahan dengan persentase penghuni yang sering menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan dari yang tertinggi ke yang terendah adalah Palm Mas Residence (89%), Kemaraya Regency (78%), dan Kendari Permai (36%).

Pembahasan

Dari fungsi konsumsi masing-masing perumahan, diketahui nilai konsumsi otonom (A) dan kecenderungan konsumsi marjinal (MPC) penghuni masing-masing perumahan. Berdasarkan A dan MPC, dapat diketahui tingkat konsumsi masing-masing perumahan atau dengan kata lain, dapat diketahui penghuni perumahan mana yang lebih konsumtif dibandingkan dengan penghuni perumahan yang lain.

Urutan perumahan dengan nilai konsumsi otonom yang terbesar hingga ke yang terkecil adalah Palm Mas Residence, Kemaraya Regency, dan Kendari Permai. Konsumsi otonom penghuni perumahan Palm Mas Residence dan Kemaraya Regency tidak jauh berbeda tetapi jauh lebih besar dibandingkan Kendari Permai. Hal ini menunjukkan bahwa dalam kondisi tanpa penghasilan, penghuni perumahan Palm Mas Residence dan Kemaraya Regency melakukan konsumsi yang jauh lebih besar dibandingkan penghuni perumahan Kendari Permai.

Tabel 6. Perbandingan (persamaan/perbedaan) data konsumsi dan fungsi konsumsi penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai

|                 | Persamaan dan perbedaan                                                 |                                                                         |                                                                        |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                 | Kemaraya Regency                                                        | Palm Mas Residence                                                      | Kendari Permai                                                         |
| Konsumsi        | Rata-rata Rp. 11,6 juta perbulan                                        | Rata-rata Rp. 10,6 juta perbulan                                        | Rata-rata Rp. 4,1 juta perbulan                                        |
|                 | Umumnya (> 75 %) melakukan konsumsi antara Rp. 7,5 - 14,9 juta perbulan | Umumnya (> 75 %) melakukan konsumsi antara Rp. 7,5 - 14,9 juta perbulan | Umumnya (> 80 %) melakukan konsumsi antara Rp. 2,5 - 4,9 juta perbulan |
| Korelasi        | 0,86                                                                    | 0,8                                                                     | 0,88                                                                   |
| Fungsi Konsumsi | Autonomous consumption Rp. 3,27 juta                                    | Autonomous consumption Rp. 3,52 juta                                    | Autonomous consumption Rp. 2,04 juta                                   |
|                 | Marginal propensity to consume (MPC) 0,53                               | Marginal propensity to consume (MPC) 0,54                               | Marginal propensity to consume (MPC) 0,35                              |
|                 | Fungsi konsumsi                                                         | Fungsi konsumsi                                                         | Fungsi konsumsi                                                        |
|                 | C = 3.270.000 + 0,53 Y                                                  | C = 3.520.000 + 0,54 Y                                                  | C = 2.040.000 + 0,35 Y                                                 |
| MPS             | 0,47                                                                    | 0,46                                                                    | 0,65                                                                   |

Tabel 7.Perbandingan (persamaan/perbedaan) data demografi penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai

| No | Demografi          | Persamaan dan perbedaan                                   |                                                           |                                                                        |
|----|--------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | Kemaraya Regency                                          | Palm Mas Residence                                        | Kendari Permai                                                         |
| 1  | Umur               |                                                           |                                                           |                                                                        |
|    | Bapak rumah tangga | Umumnya (>90%) antara 36 - 55 tahun                       | Umumnya (>90%) antara 36 - 55 tahun                       | Umumnya (>90%) antara 26 - 55 tahun                                    |
|    | Ibu rumah tangga   | Umumnya (>90%) antara 36 - 55 tahun                       | Umumnya (>90%) antara 26 - 55 tahun                       | Umumnya (>90%) antara 26 - 55 tahun                                    |
| 2  | Pekerjaan          | Hanya terdiri atas pengusaha/wiraswasta dan PNS/POLRI/TNI | Hanya terdiri atas pengusaha/wiraswasta dan PNS/POLRI/TNI | sangat beragam                                                         |
|    |                    | Umumnya pengusaha (>80%)                                  | Umumnya besar pengusaha (>80%)                            | Umumnya (>70%) pegawai swasta, PNS/TNI/POLRI, dan pengusaha/wiraswasta |
| 3  | Pendidikan         | Umumnya (>70%) D3/S1 dan SMA                              | Umumnya (>70%) D3/S1 dan SMA                              | Umumnya (>70%) D3/S1 dan SMA                                           |
|    |                    | Sebagian kecil SMP, S2, dan S3                            | Sebagian kecil SMP, S2, dan S3                            | Sebagian kecil SMP, S2, dan S3                                         |
|    |                    | Tidak terdapat SD                                         | Tidak terdapat SD                                         | Terdapat SD (5%)                                                       |
| 4  | Pendapatan         | Umumnya (90%) antara Rp. 7,6 - 22,5 juta/bulan            | Umumnya (>90%) antara Rp. 4,6 - 19,5 juta/bulan           | Umumnya (>90%) antara Rp. 1,6 - 10,5 juta/bulan                        |
|    |                    | Minimal Rp. 6,2 juta/bulan                                | Minimal Rp. 5,0 juta/bulan                                | Minimal Rp. 1,6 juta/bulan                                             |

Ket: KR = Kemaraya Regency, PMR = Palm Mas Residence, KP = Kendari Permai

Tabel 8. Hubungan data demografi dan besar konsumsi penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai

| Data Demografi | Hubungan dengan data demografi                                                                                       |                                                         |                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Kemaraya Regency                                                                                                     | Palm Mas Residence                                      | Kendari Permai                                                                                             |
| Umur           | Rasio konsumsi terhadap pendapatanmenurun pada umur 20-an sampai 50-an dan kembali naik pada umur 50-an sampai 60-an |                                                         |                                                                                                            |
|                | Rasio konsumsi lebih dari satu umumnya berada pada usia <40 tahun dan usia >55 tahun                                 |                                                         |                                                                                                            |
| Pekerjaan      | Konsumsi rata-rata pengusaha/wiraswasta > PNS/POLRI/TNI                                                              | Konsumsi rata-rata pengusaha/wiraswasta > PNS/POLRI/TNI | Konsumsi rata-rata pengusaha/wiraswasta > PNS/POLRI/TNI > pegawai swasta > honorer/magang > pekerjaan lain |
| Pendapatan     | Korelasi 0,86                                                                                                        | Korelasi 0,80                                           | Korelasi 0,88                                                                                              |
|                | Fungsi konsumsi C=3.270.000+0,53Y                                                                                    | Fungsi konsumsi C=3.520.000+0,54Y                       | Fungsi konsumsi C=2.040.000+0,35Y                                                                          |
| Pendidikan     | SMA >D3/S1 > S3 > S2 > SMP                                                                                           | D3/S1 > S2, >SMA > S3 > SMP                             | D3/S1 > S3 > SMP > SMA > S2 > SD                                                                           |

Tabel 9. Perbandingan (persamaan dan perbedaan) gaya hidup penghuni perumahan Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai berdasarkan tempat dan kegiatan yang dilakukan untuk menghabiskan waktu luang

| Gaya Hidup           | Perumahan                                                                          |                                                                                    |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Kemaraya Regency                                                                   | Palm Mas Residence                                                                 | Kendari Permai                                                                     |
| Tempat               | >95% sering menghabiskan waktu luang di rumah                                      | >95% sering menghabiskan waktu luang di rumah                                      | >95% sering menghabiskan waktu luang di rumah                                      |
|                      | <50% sering menghabiskan waktu luang di lingkungan perumahan                       | <50% sering menghabiskan waktu luang di lingkungan perumahan                       | >90% sering menghabiskan waktu luang di lingkungan perumahan                       |
|                      | >75% sering menghabiskan waktu luang di luar perumahan                             | >85% sering menghabiskan waktu luang di luar perumahan                             | <40% sering menghabiskan waktu luang di luar perumahan                             |
| Kegiatan             |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Rumah                | >95% lebih sering menghabiskan waktu dengan keluarga dibandingkan kegiatan lainnya | >95% lebih sering menghabiskan waktu dengan keluarga dibandingkan kegiatan lainnya | >95% lebih sering menghabiskan waktu dengan keluarga dibandingkan kegiatan lainnya |
| Lingkungan perumahan | >70% lebih sering olahraga/jalan-jalan dibandingkan berosialisasi                  | >80% lebih sering olahraga/jalan-jalan dibandingkan berosialisasi                  | >75% lebih sering berosialisasi dibandingkan olahraga/jalan-jalan                  |
| Luar perumahan       | <60% lebih sering belanja/hiburan dibandingkan kegiatan lainnya                    | >85% lebih sering belanja/hiburan dibandingkan kegiatan lainnya                    | <60% lebih sering belanja/hiburan dibandingkan kegiatan lainnya                    |

Besar konsumsi otonom penghuni ketiga perumahan dapat dihubungkan dengan harga rumah dan fasilitas-fasilitas yang digunakan penghuni ketiga perumahan tersebut. Rumah di perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence lebih mahal dibandingkan harga rumah di perumahan Kendari Permai. Selain itu, rumah di perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence umumnya menggunakan fasilitas yang lebih banyak dibandingkan rumah di perumahan Kendari Permai sehingga membutuhkan biaya yang lebih besar dibandingkan rumah di Kendari Permai.

Nilai kecenderungan konsumsi marjinal menunjukkan berapa banyak dari penambahan pendapatan yang akan digunakan untuk konsumsi. Berdasarkan besar kecenderungan konsumsi marjinal (MPC) penghuni, urutan perumahan dengan kecenderungan konsumsi marjinal dari yang terbesar hingga ke yang terkecil adalah Palm Mas Residence, Kemaraya Regency, dan Kendari Permai (Tabel 6). Berdasarkan nilai kecenderungan konsumsi marjinal penghuni, dapat disimpulkan bahwa penghuni perumahan Palm Mas Residence adalah yang paling konsumtif, disusul oleh penghuni perumahan Kemaraya Regency, dan terakhir adalah penghuni perumahan Kendari Permai. Untuk setiap penambahan pendapatan, penghuni perumahan Palm Mas Residence dan Kemaraya Regency akan menghabiskan lebih dari 50% penambahan pendapatan tersebut, sedangkan penghuni perumahan Kendari Permai akan menghabiskan 35% dari penambahan pendapatan mereka.

Dari nilai kecenderungan konsumsi marjinal, dapat diketahui nilai kecenderungan tabungan marjinal (*marginal propensity to save*). Nilai kecenderungan tabungan marjinal menunjukkan besar tabungan yang akan dilakukan oleh seseorang. Urutan nilai kecenderungan tabungan marjinal dari yang terbesar hingga ke yang terkecil adalah kecenderungan tabungan marjinal penghuni perumahan Kendari Permai, Kemaraya Regency, dan Palm Mas Residence. Dari nilai kecenderungan tabungan marjinal dapat diketahui berapa besar dari penambahan pendapatan yang akan dijadikan untuk tabungan. Untuk setiap penambahan pendapatan, penghuni perumahan Kendari Permai akan menabung 65% dari penambahan pendapatan mereka, sedangkan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence akan menabung kurang dari 50% penambahan pendapatan mereka.

Nilai kecenderungan konsumsi marjinal (MPC) dan kecenderungan tabungan marjinal (MPS) penghuni ketiga perumahan dapat digunakan untuk mengetahui perilaku penghuni ketiga perumahan dalam menghabiskan penambahan pendapatan mereka. Penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence cenderung konsumtif dibandingkan penghuni perumahan Kendari Permai. Hal ini mungkin berhubungan dengan keputusan mereka dalam memilih perumahan untuk hunian mereka. Penghuni Perumahan

Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence lebih cenderung untuk menghabiskan apa yang mereka miliki sedangkan penghuni perumahan Kendari Permai cenderung lebih suka menabung apa yang mereka miliki.

Berdasarkan besar konsumsi, baik itu nilai konsumsi minimal (terkecil), rata-rata, maksimal (terbesar), maupun besar konsumsi penghuni pada umumnya, penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence tidak jauh berbeda. Nilai konsumsi penghuni kedua perumahan tersebut sangat berbeda dengan nilai konsumsi penghuni perumahan Kendari Permai (Tabel 6). Besar konsumsi penghuni ketiga perumahan tersebut tidak lepas dari besar pendapatan mereka. Besar pendapatan minimal, rata-rata, maksimal, dan pendapatan sebagian besar penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence hampir sama dan cukup jauh berbeda dengan besar pendapatan minimal, rata-rata, serta pendapatan sebagian besar penghuni perumahan Kendari Permai (Tabel 7).

Hubungan antara harga rumah dan besar pendapatan rata-rata penghuni terlihat jelas. Berdasarkan harga, urutan perumahan dengan harga yang tertinggi ke yang terendah adalah Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai. Urutan ini sesuai dengan urutan pendapatan rata-rata perbulan penghuni ketiga perumahan. Kesesuaian ini menunjukkan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih rumah/perumahan adalah besar pendapatan mereka. Akan tetapi, terdapat penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence yang memiliki pendapatan lebih kecil dari pendapatan rata-rata penghuni Kendari Permai. Sebaliknya, terdapat penghuni perumahan Kendari Permai yang memiliki pendapatan perbulan lebih tinggi dari pendapatan rata-rata penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence. Hal ini menunjukkan adanya kecenderungan orang-orang tertentu memilih perumahan bukan berdasarkan pada besar pendapatatan mereka. Pemilihan rumah/perumahan ini mungkin lebih disebabkan oleh gaya hidup penghuni. Orang tertentu lebih mementingkan prestise sedangkan orang lain lebih memilih persiapan hari tua.

Selain pendapatan, nilai konsumsi dan tingkat konsumsi yang diperlihatkan oleh nilai konsumsi otonom dan kecenderungan konsumsi marjinal juga ditentukan oleh faktor-faktor yang lain. Di dalam penelitian ini, hal-hal yang dianggap mempengaruhi konsumsi adalah data demografi yang lain (umur, pekerjaan, dan tingkat pendidikan) dan gaya hidup penghuni perumahan yang diperlihatkan oleh cara penghuni menghabiskan waktu luang mereka.

Rasio konsumsi dan pendapatan dengan umur penghuni ketiga perumahan memiliki pola yang sama, yaitu bahwa rasio konsumsi terhadap pendapatan di umur muda cenderung tinggi lalu terus menurun seiring bertambahnya umur penghuni hingga umur 50-an. Di atas umur 50-an rasio konsumsi terhadap pendapatan kembali naik (Tabel 8). Hal tersebut di atas sesuai dengan Hipotesis Siklus Hidup Modigliani yang menyatakan bahwa di masa awal rasio

konsumsi terhadap pendapatan besar karena di masa tersebut orang masih berpenghasilan rendah. Pada umur tersebut, pendapatan yang digunakan untuk tabungan kecil ataupun negatif karena konsumsi lebih besar daripada pendapatan. Pada saat umur bertambah, umumnya pendapatan juga bertambah sehingga rasio konsumsi terhadap pendapatan menurun. Pada usia ini pendapatan yang dijadikan tabungan cukup besar sehingga akumulasi kekayaan seseorang bertambah dengan cepat. Pada masa berikutnya, pendapatan semakin kecil. Kekayaan yang telah terkumpul sebelumnya dapat digunakan untuk konsumsi. Pada masa tersebut, rasio konsumsi terhadap pendapatan akan meningkat karena selain pendapatan sudah kecil, konsumsi akan cenderung besar karena orang-orang ingin menikmati kekayaan mereka yang telah ditabung sebelumnya.

Pekerjaan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence tidak jauh berbeda. Pada kedua perumahan tersebut hanya terdapat dua jenis pekerjaan yaitu pengusaha/wiraswasta dan PNS/POLRI/TNI dan sebagian besar penghuni pada kedua perumahan adalah pengusaha/wiraswasta. Hal ini berbeda dengan penghuni perumahan Kemaraya Regency dimana terdapat berbagai jenis pekerjaan penghuni perumahan tersebut (Tabel 7). Karena adanya perbedaan yang sangat besar pada kedua perumahan, sulit ditentukan hubungan antara besar konsumsi dan pekerjaan penghuni. Tingkat pendidikan terakhir penghuni kedua perumahan tidak jauh berbeda (Tabel 7). Hubungan antara tingkat pendidikan dan besar konsumsi penghuni tidak dapat ditentukan karena pada ketiga perumahan terdapat perbedaan urutan tingkat pendidikan dengan konsumsi terbesar ke yang terkecil (Tabel 8).

Gaya hidup penghuni dianalisis berdasarkan tempat dan kegiatan penghuni dalam menghabiskan waktu luang mereka. Tempat menghabiskan waktu luang dibedakan menjadi tiga, yaitu di rumah, di lingkungan perumahan, dan di luar perumahan (Tabel 9). Sebagian besar penghuni sering menghabiskan waktu luang mereka di dalam rumah. Hal ini sesuai dengan fungsi rumah sebagai tempat hunian. Kegiatan yang dilakukan oleh penghuni ketiga perumahan di rumah umumnya adalah menghabiskan waktu dengan keluarga.

Penghuni perumahan Kendari Permai lebih sering menghabiskan waktu luang mereka di lingkungan perumahan mereka dibandingkan penghuni Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence. Sebagian besar penghuni perumahan Kendari Permai lebih suka bersosialisasi dengan sesama penghuni di perumahan tersebut dibandingkan melakukan kegiatan yang lain. Hal ini berbeda dengan penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence dimana sebagian besar penghuni kedua perumahan tersebut lebih sering olahraga atau jalan-jalan di lingkungan perumahan dibandingkan bersosialisasi dengan sesama penghuni perumahan.

Sebagian besar penghuni perumahan Palm Mas Residence dan Kemaraya Regency sering menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan. Umumnya, penghuni perumahan

Palm Mas Residence lebih sering berbelanja dibandingkan melakukan kegiatan yang lain (jalan-jalan atau bersosialisasi). Penghuni Kemaraya Regency yang sering menghabiskan waktu luangnya untuk berbelanja dibandingkan kegiatan yang lain tidak sampai 60%. Hanya sebagian kecil penghuni perumahan Kendari Permai yang sering menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan dan kurang dari 60% penghuni perumahan ini yang lebih sering berbelanja dibandingkan melakukan kegiatan lain.

Dalam penelitian ini, perumahan dibedakan menjadi tiga kelas, yaitu perumahan kelas mewah yang diwakili oleh Kemaraya Regency, perumahan Kelas menengah yang diwakili oleh Palm Mas Residence, dan perumahan sederhana yang diwakili oleh Kendari Permai. Perumahan-perumahan ini memiliki harga yang berbeda-beda dimana urutan perumahan dengan harga yang tertinggi ke yang terendah adalah Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai. Perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence berada pada lokasi yang tidak jauh dari pusat kota, memiliki sarana dan prasarana yang cukup lengkap termasuk sistem keamanan yang tinggi dengan adanya *one-gate system security* 24 jam, dan CCTV, dan aksesibilitas yang tinggi. Perumahan Kendari Permai berada di pinggiran kota tetapi memiliki beberapa kelebihan yaitu lokasi di perbukitan dan dekat dengan kampus, dan sarana prasarana perumahan yang cukup baik.

Penghuni ketiga perumahan memiliki beberapa persamaan dan perbedaan. Penghuni ketiga perumahan memiliki tingkat pendidikan terakhir dan distribusi umur yang hampir sama. Perbedaan penghuni ketiga perumahan antara lain jenis pekerjaan, pendapatan, fungsi konsumsi yakni konsumsi otonom (A) dan kecenderungan konsumsi marjinal (MPC), dan gaya hidup penghuni yang dilihat dari tempat dan kegiatan yang mereka lakukan dalam menghabiskan waktu luang. Penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence memiliki lebih banyak kesamaan dibandingkan penghuni perumahan Kendari Permai.

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, dapat dikatakan bahwa orang-orang berpenghasilan besar cenderung memilih perumahan mewah atau perumahan menengah dan orang-orang berpenghasilan kecil cenderung memilih perumahan sederhana. Adanya beberapa orang pada perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence yang memiliki pendapatan lebih kecil dibandingkan pendapatan rata-rata penghuni perumahan Kendari Permai, rasio konsumsi terhadap pendapatan yang lebih besar dari satu ( $r > 1$ ), dan kecenderungan konsumsi marjinal (MPC) yang besar menunjukkan adanya kecenderungan orang-orang tertentu untuk lebih mengejar prestise dibandingkan kesesuaian pendapatan mereka dengan hunian yang mereka huni. Sebaliknya pada perumahan Kendari Permai, terdapat orang-orang yang memiliki pendapatan lebih tinggi dibandingkan pendapatan rata-rata penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence, rasio konsumsi terhadap pendapatan yang kecil, dan kecenderungan konsumsi marjinal yang kecil

menunjukkan adanya kecenderungan orang-orang tertentu untuk lebih banyak menabung untuk persiapan hari tua mereka.

Lokasi perumahan merupakan salah satu faktor yang berpengaruh bagi konsumen dalam memilih rumah/perumahan karena sesuai dengan gaya hidup mereka. Penghuni perumahan Palm Mas Residence cenderung lebih suka berbelanja dibandingkan penghuni kedua perumahan yang lain. Hal ini sesuai dengan lokasi perumahan tersebut yang dekat dengan pusat perbelanjaan. Perumahan Palm Mas Residence dan Kemaraya Regency juga memiliki aksesibilitas yang lebih tinggi dibandingkan perumahan Kendari Permai, sesuai dengan gaya hidup penghuni yang lebih banyak menghabiskan waktu luang di luar perumahan dibandingkan penghuni Kendari Permai. Penghuni Kendari Permai cenderung lebih banyak menghabiskan waktu luang mereka di lingkungan perumahan sesuai dengan kebiasaan mereka untuk bersosialisasi dengan tetangga mereka sedangkan penghuni Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence cenderung jarang menghabiskan waktu luang mereka di lingkungan perumahan, sesuai dengan gaya hidup mereka yang lebih mementingkan privasi.

Fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh sebuah perumahan juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan. Penghuni perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence cenderung lebih sering menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan dibandingkan penghuni perumahan Kendari Permai. Hal ini sesuai dengan fasilitas keamanan perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence yang lebih baik dibandingkan perumahan Kendari Permai. Adanya fasilitas keamanan yang baik pada perumahan Kemaraya Regency dan Palm Mas Residence membuat mereka merasa lebih aman untuk meninggalkan rumah mereka dan menghabiskan waktu luang mereka di luar perumahan.

Lebih jauh, dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan berikut:

- a) Orang-orang berpenghasilan besar cenderung memilih perumahan mewah karena:
  - Rumah mewah merupakan simbol kemakmuran (prestise)
  - Fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh perumahan tersebut lebih lengkap
  - Aksesibilitas yang tinggi karena lokasi perumahan ini tidak jauh atau berada di pusat kota.
- b) Orang-orang berpenghasilan besar/ sedang cenderung memilih perumahan kelas menengah karena:
  - Rumah mewah merupakan simbol kemakmuran (prestise)
  - Fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh perumahan tersebut lebih lengkap
  - Aksesibilitas yang tinggi karena lokasi perumahan ini tidak jauh atau berada di pusat kota.
- c) Orang-orang berpenghasilan kecil cenderung memilih perumahan sederhana karena:
  - Kesesuaian dengan pendapatan

- Fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh perumahan tersebut memadai
- Konsumsi perbulan yang diperlukan lebih kecil sehingga penghuni dapat lebih banyak menabung untuk persiapan hari tua.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Gaya hidup penghuni perumahan Kemaraya Regency adalah setiap peningkatan pendapatan sebesar satu satuan, meningkatkan skala konsumsi sebesar 0,53.
- 2) Gaya hidup penghuni perumahan Palm Mas Residence adalah setiap peningkatan pendapatan sebesar satu satuan, meningkatkan skala konsumsi sebesar 0,54.
- 3) Gaya hidup penghuni perumahan Kendari Permai adalah setiap peningkatan pendapatan sebesar satu satuan, meningkatkan skala konsumsi sebesar 0,35.
- 4) Ketiga wilayah kawasan perumahan, yakni Kemaraya Regency, Palm Mas Residence, dan Kendari Permai penghuninya menggambarkan gaya hidup model Keynes.
- 5) Berdasarkan pola konsumsi, urutan gaya hidup dari yang paling dinamis adalah Palm Mas Residence, Kemaraya Regency, dan Kendari Permai.

### Saran

Saran yang diberikan dalam penelitian ini adalah dalam membangun perumahan, developer perlu mengkaji model pembangunan perumahan Palm Mas Residence karena perumahan ini merupakan salah satu perumahan yang memiliki fasilitas yang lengkap, dekat dengan pusat kota, dan aksesibilitas yang tinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anderson Thomas. W. 1984. *Lifestyle and Psychographics: A Critical Review and Recommendation*. Advances in Consumer Research Vol.11 p. 405-411.
- Berkman Harold. W and Christoper C. Gilson. 1978. *Consumer Behavior: Concepts and Strategies*. Encino, CA: Dickenson Publishing. Co.
- BPS Kota Kendari. 2011. *Kota Kendari Dalam Angka*, Kendari. 25.
- BPS Kota Kendari. 2014. *Kota Kendari Dalam Angka*, Kendari. 31.
- Cecotti, M; Pavan, G. & Rinaldis, R. 2007. *Aggregate Demand and Income Multiplier*, Cambridge Journal of Economics 2007, Vol I, p. 211-217.
- Chand, S. *The Theory of Consumption Function*, <http://www.yourarticlelibrary.com/>, Agustus 2015.
- \_\_\_\_\_. *Consumption Function: Meaning, Properties, Importance and Determinants*, <http://www.yourarticlelibrary.com/>, Agustus 2015.
- Coser, L. 1977. *Masters of Sociological Thought: Ideas in Historical and Social*

- Context*, Second Edition, Harcourt, California.
- Devore Jay. L. 2009. *Probability and Statistics for Engineering and The Sciences*, Seventh Edition, Brooks/Cole, Belmont.
- Ellenbherger Henry. F. 1970. *The Discovery of The Unconscious: The History and Evolution of Dynamic Psychiatry*, Fontanapress, London.
- Ferguson B. S. 2013. *Lectures on John Maynard Keynes' General Theory of Employment, Interests and Money: Keynes' Theory of Consumer Behavior*, University of Guelph Department of Economics and Finance Working Paper No. 2013-11.
- KEMENPERA. 1999. *Peraturan Pemerintah No. 80 Tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri*.
- Keynes John M. 1936. *A General Theory of Employment, Interests and Money*, Harvest/HBJ, London, 1964.
- Khrisnan, J. 2011. *Lifestyle – A Tool for Understanding Buyer Behavior*, International Journal of Economics and Management Vol 5. No.1 p. 283-298.
- Meghir, C. 2002. *A Retrospective on Friedman's Theory of Permanent Income*, The Institute for Fiscal Studies Working Paper Series, Vol. 04 No.1.
- Panjaitan, N. 2005. *Analisa Pengaruh Dana Pihak Ketiga dan Suku Bunga Terhadap Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah, Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan*, Tesis, Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Pasaribu, Y. 2006. *Desain Mobil dan Gaya Hidup Masyarakat Kota di Indonesia*, Tesis, Pascasarjana Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Sastra Suparno. M dan Marlina, E. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Edisi I, Andi, Yogyakarta.
- Thyra, C. 1996. *Definitions of Life Style and Its Application to Travel Behavior*. Transportrådet og Trafikforskningsgruppen på Aalborg Universitet ss Working Paper Series, Alborrg, 531-544.
- Vyncke, P. 2002. *Lifestyle Segmentation: From Attitudes, Interests and Opinion, to Values, Aesthetics Style, Life Visions and Media Preferences*. European Journal of Communication 2002; 17; 445.