

ABSTRAKSI

Intensitas Pilihan Tinggal merupakan aktivitas yang dilakukan oleh individu sebagai konsumen akhir dan pelanggan bisnis yang menghasilkan keputusan untuk melakukan pilihan dan menggunakan produk atau jasa tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pajak bumi dan bangunan, lokasi, fasilitas, lingkungan dan harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal di perumahan Kelurahan Beringin Semarang. Populasi dalam penelitian ini adalah 5 perumahan di Kelurahan Beringin Semarang dengan jumlah data transaksi di tahun 2011 sebanyak 277 transaksi, dengan jumlah sampel sebesar 73 responden. Teknik sampling dalam penelitian ini adalah *Stratified Random Sampling*. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan kuesioner, sedangkan untuk mengolah data digunakan teknik analisis tobit dengan perangkat lunak shazam for windows.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak bumi dan bangunan tidak berpengaruh terhadap intensitas pilihan tinggal, artinya bahwa rendahnya pajak bumi dan bangunan yang diterapkan tidak mempengaruhi intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $-0,98249 > -1,294$. Lokasi terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya semakin strategis lokasi yang ditawarkan perumahan, maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $2,0517 > 1,294$. Pengaruh fasilitas terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya semakin memadai fasilitas yang disediakan oleh perumahan maka akan semakin meningkatkan intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $1,8918 > 1,294$. Pengaruh lingkungan terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan positif, artinya jika lingkungan di perumahan tersebut kondusif, maka hal itu akan meningkatkan intensitas pilihan tinggal para penghuni, dengan nilai t-ratio $2,3092 > 1,294$. Pengaruh harga beli terhadap intensitas pilihan tinggal adalah signifikan negatif, artinya semakin rendah harga beli rumah, maka mempengaruhi meningkatnya intensitas pilihan tinggal, dengan nilai t-ratio $-3,4125 < -1,294$. Temuan ini mengindikasikan bahwa kebijakan yang dapat dilakukan oleh pengembang dan pemerintah adalah menitikberatkan pada keempat faktor tersebut.

Kata Kunci : Intensitas Pilihan Tinggal, Pajak bumi dan Bangunan, Lokasi, Fasilitas, Lingkungan, Harga Beli