

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dibuat dalam Undang – Undang Dasar 1945, dilaksanakannya pembangunan Nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan seluruh masyarakat Indonesia seutuhnya, dan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan bathiniah dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila. Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta perlu dibina dan dikembalikan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak bisa dilihat sebagai sarana kebutuhan semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Kebahagiaan dan kesejahteraan merupakan suatu tuntutan yang harus kita penuhi dalam suatu kehidupan. Seiring dengan hal tersebut diatas, menyatakan bahwa perumahan (papan) merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi setelah kebutuhan pangan dan sandang (PT Permata Mandiri,2017).

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat mendorong dan memperkuat demokrasi serta memberikan kesempatan yang sama dan saling menunjang antarasaha Negara, koperasi dan swasta berdasarkan azaz kekeluargaan. Selaras dengan progam pemerintah disegala bidang, khususnya dalam upaya pengadaan perumahan serta dikaitkan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan perumahan khususnya untuk kalangan menengah dan menengah kebawah, maka selayaknya kita sebagai pelaku usaha dituntut untuk turut serta dalam mensukseskan progam yang dimaksud(PT Permata Mandiri,2017).

Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Ngawi, ada salah satu program pemerintah yaitu “PROGRAM SATU JUTA RUMAH UNTUK RAKYAT” dimana program ini mendapatkan perhatian besar dari seluruh Pemerintah Kabupaten seluruh Indonesia. Disamping harga yang sudah ditetapkan, kepemilikannya pun dipermudah dengan diberikannya subsidi bunga dari bunga komersial 12% menjadi 5% pertahunan. Disamping bunga yang di subsidikan ada juga bantuan langsung sebagai uang muka (BUM) sebesar Rp. 4.000.000,-. Dan bagi masyarakat PNS (Pegawai Negeri Sipil) dengan masa kerja minimal 5 tahun bisa memanfaatkan program BAPERTARUM dengan syarat dan ketentuan berlaku. Tidak hanya PNS yang berhak memanfaatkan program fasilitas dari pemerintah ini, TNI dan POLRI bahkan pekerja swasta karyawan BUMN dan wiraswasta juga bisa memanfaatkan program ini, dengan persyaratan gaji pokok pemohon tidak boleh lebih dari Rp. 4.000.000,- (<https://sejutarumah.id>:2018).

Selain faktor harga, kebutuhan masyarakat di Kabupaten Ngawi akan tempat tinggal masih tinggi. Hal ini seiring dengan pertumbuhan Ekonomi masyarakat setempat yang cukup baik, didukung dengan banyaknya pertumbuhan usaha serta infrastruktur yang dibangun oleh pemerintah. Berikut tabel yang menunjukkan kepadatan penduduk di masing – masing Kabupaten di Ngawi.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Agustinus (2010) bahwa spesifikasi bangunan dan harga rumah berpengaruh positif dengan keputusan masyarakat dalam membeli rumah.

Penelitian lain dilakukan Muhammad dan Eduardus (2007) serta fakhru dan yasin (2014) menunjukkan bahwa harga mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian rumah. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fakhru dan Yasin (2014) yaitu membuktikan bahwa harga berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pembelian rumah subsidi.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wateno dan Agustin (2012) lokasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap

keputusan pembelian rumah subsidi. Penelitian sebelumnya yang dilakukan Erni (2013) menerangkan bahwa adanya hubungan yang signifikan positif terhadap faktor yang mempengaruhi keputusan pembeli yaitu salah satunya lokasi. Penelitian yang dilakukan Effendi (1996) bahwa lokasi merupakan faktor yang utama sebagai pertimbangan konsumen dalam menentukan keputusannya.

Tabel 1.1
Kepadatan Penduduk di Kabupaten Ngawi

No	Kecamatan	Penduduk menurut Jumlah Jiwa
1	Sine	44.461
2	Ngrambe	48.605
3	Jogorogo	58.315
4	Kendal	56.144
5	Geneng	38.194
6	Gerih	28.608
7	Kwadungan	28.948
8	Pangkur	48.400
9	Karangjati	32.497
10	Bringin	35.302
11	Padas	24.727
12	Kasreman	84.800
13	Ngawi	89.134
14	Paron	73.652
15	Kedunggalar	28.364
16	Pitu	71.499
17	Widodaren	42.010
18	Mantingan	31.948
19	Karanganyar	915.493
Jumlah		1.781.101

Sumber : <https://ngawikab.bps.go.id/site/resultTab>

PT. Permata Mandiri adalah salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti yaitu sebagai pengembang perumahan (developer). Manajemen PT. Permata Mandiri Propertindo mulai berdiri pada tahun 2014 berdasarkan pada akta pendirian PT. Pada tanggal 14 Juni 2014 nomor 114

dikantor Notaris Muhammad Ali Fauzi. S.H. berikut data sampel perumahan yang telah dibangun di daerah Ngawi.

Tabel 1.2
Sampel Perumahan

Tahap Pembangunan	Nama Perumahan	Jumlah Unit	Keterangan
Tahap 1	Puri Permata	76 unit	Proses pembangunan
Tahap 2	Puri Permata	73 unit	Serah terima kawasan
Tahap 3	Citra Permata	151 unit	Serah terima kawasan
Tahap 4	Citra Permata	32 unit	Proses pembangunan
Tahap 5	Mandara Village	139 unit	Proses pembangunan

Sumber : Data Intern PT Permata Mandiri

PT Permata Mandiri membuka 3 tempat lokasi perumahan yang saat ini sudah banyak penduduk yang menempati perumahan tersebut. Mayoritas masyarakat yang ada diperumahan PT Permata Mandiri merupakan orang pendatang yang berasal di luar provinsi dan juga pulau. Para konsumen merupakan pengusaha yang menjalankan usahanya di Kabupaten Ngawi. Pada saat ini PT Permata Mandiri mempunyai lahan perumahan yang baru di proses yaitu berlokasi di Desa Grudo Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi. Ada beberapa kriteria yang di jadikan keyakinan ketika membeli rumah subsidi tersebut. Dalam hal ini beberapa kriteria tersebut menjadi faktor yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah subsidi bagi PT Permata Mandiri.

Menurut informasi mayoritas konsumen di Kabupaten Ngawi saat memilih rumah subsidi ada beberapa faktor yaitu : Lokasi yang biasanya digunakan oleh pengembang adalah suatu tempat yang mudah dijangkau oleh kendaraan umum, dekat dengan fasilitas umum dan pusat kota, dianggap strategis karena mudah ditemukan oleh kendaraan umum dan akses menuju lokasi cukup mudah. Type rumah yang dibangun merupakan standart rumah subsidi dengan luasan tanah 60 M² sedangkan luas bangunan 36 M². Setiap rumah subsidi merupakan memiliki luasan tanah dan bangunan yang sama namun untuk desain yang biasa digunakan merupakan sesuai dengan kebijakan yang di

gunakan oleh developer. Legalitas perumahan, Selain legalitas perusahaan dalam pelaksanaan proyek pengembangan perumahan pada setiap tahap, pihak manajemen telah memiliki perijinan yang resmi sehingga lokasi yang akan dijadikan lahan pengembangan perumahan telah sah untuk dijadikan lokasi perumahan.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Agustinus (2010) bahwa spesifikasi bangunan berpengaruh positif dengan keputusan pembelian yang merupakan salah satu daya tarik konsumen untuk menetapkan pilihan dalam keputusan membeli rumah. Hasil penelitian Agustinus (2010) juga menyatakan bahwa harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah subsidi dan merupakan salah satu faktor sebagai pertimbangan pembeli dalam memutuskan keputusannya. Hasil penelitian lain yaitu, hasil penelitian yang dilakukan Muhammad dan Eduardus (2007) yaitu menunjukkan bahwa harga mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian rumah. Begitu juga hasil penelitian yang dilakukan oleh Fakhru dan Yasin (2014) yaitu membuktikan bahwa harga berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pembelian rumah subsidi.

Dengan berbagai macam ketentuan pilihan dan juga berbagai keputusan yang diambil oleh para konsumen, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah, dengan Rumusan Judul:

“Analisa Faktor – Faktoryang Mempengaruhi Keputusan PembelianRumah subsidi(Studi Kasus PT Permata Mandiri Propertindo Di Kota Ngawi)”

1.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan yang telah dijelaskan sebelumnya penulis menarik kesimpulan faktor-faktor berupa spesifikasi bangunan, harga dan lokasi yang dapat mempengaruhi tingkat penjualan di PT Permata Mandiri Propertindo.

Maksud dari penulisan rumusan masalah ini yaitu mempermudah penulis untuk menjelaskan masalah-masalah yang akan diteliti. Berikut pertanyaan yang telah di ambil berdasarkan masalah – masalah yang ada :

- a. Apakah spesifikasi bangunan berpengaruh signifikan dan positif terhadap keputusan konsumen dalam membeli rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo ?
- b. Apakah harga berpengaruh signifikan dan positif terhadap keputusan konsumen dalam membeli rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo ?
- c. Apakah lokasi berpengaruh signifikan dan positif terhadap keputusan konsumen dalam membeli rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo ?
- d. Faktor apa yang dominan mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo?

1.2 Tujuan penelitian

- a. Menganalisis pengaruh signifikan dan positif spesifikasi bangunan terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo
- b. Menganalisis pengaruh signifikan dan positif harga terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo
- c. Menganalisis pengaruh signifikan dan positif lokasi terhadap keputusan pembelian rumah subsidi di PT Permata Mandiri Propertindo
- d. Mengetahui faktor yang dominan memengaruhi keputusan konsumen dalam membeli rumah di PT Permata Mandiri Propertindo

1.3 Manfaat Penelitian

1. Bagi perusahaan
2. Dengan adanya penelitian ini maka di harapkan dapat dijadikan kegunaan bagi perusahaan sebagai sarana evaluasi kinerja strategi pemasaran dan membantu perusahaan untuk dapat memenuhi kebutuhan dan kriteria yang dibutuhkan oleh konsumen.
3. Bagi peneliti selanjutnya
4. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya.

1.4 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari peneliti terdiri dari 5 bab yaitu sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Bab ini berisi tentang telaah teori mengenai hal-hal yang ada dalam penelitian, pengembangan hipotesis, dan kerangka konseptual.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini tentang desain penelitian, populasi, sampel, teknik, variabel, definisi operasional variabel, instrumen, lokasi, dan waktu penelitian, serta penjelasan tentang teknik analisis data.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang data penelitian, hasil penelitian, dan pembahasan.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran untuk penelitian selanjutnya.