

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Setiap manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah daripada kebutuhan lain yang tergolong sebagai pemuas kebutuhan.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan, kemudian berlanjut menjadi kebutuhan pokok atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik, karena dalam perkembangannya ternyata rumah menjadi lahan bisnis berupa sewa ataupun peluang keuntungan. Peluang keuntungan tersebut berupa *capital gain*, yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual.

Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti.

Pertumbuhan industri properti yang cukup pesat saat ini banyak memberikan pilihan kepada calon konsumen. Pilihan-pilihan yang ditawarkan pengembang saat ini memberikan kemudahan kepada calon konsumen untuk memiliki rumah. Diantara kemudahan tersebut adalah fasilitas kredit yang ditawarkan pengembang dan pembayaran yang bisa dilakukan melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk. Kemudahan fasilitas kredit disamping atribut perumahan, semakin menambah minat para calon konsumen dalam memiliki rumah.

Namun sebelum memutuskan untuk memiliki suatu properti, ada baiknya calon konsumen teliti lebih dahulu apa yang menjadi kebutuhan dan kemampuan finansial. Hal ini dikarenakan adanya keluhan-keluhan konsumen perumahan setelah melakukan pembelian rumah.

Tabel 1.1
Daftar Keluhan Konsumen Perumahan Secara Umum

Keluhan Konsumen Perumahan Secara Umum	Konsumen	Persentase (%)
Harga Perumahan Relatif Mahal	30	30
Kurang Tersedianya Fasilitas Umum	25	25
Lingkungan Yang Tidak Aman	20	20
Lokasi Yang Jauh Dari Transportasi Umum	15	15
Lokasi Yang Jauh Dari Pusat Kota	10	10
Jumlah	100	100

Sumber : Google.com

Dari data di atas, dapat diketahui bagaimana gambaran tentang sejauh mana tanggapan konsumen tentang perumahan. Setiap konsumen mempunyai sikap yang berbeda-beda terhadap suatu objek yang sama seperti faktor harga. Harga yang mahal bukan berarti dijauhi konsumen, tetapi mahal jika tidak sesuai dengan harapan atau kegunaan yang dirasakan konsumen. Faktor harga pada saat ini tidak lagi sekedar besarnya biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan rumah, tetapi besarnya nilai atau fungsi yang didapat konsumen dari pengorbanan yang dilakukan untuk mendapatkan rumah tersebut. Dengan kata lain sifat harga pada saat ini sangat paradoksial atau tidak tetap karena mahal atau tidaknya suatu produk tidak lagi diukur dari nilai mata uang yang dikeluarkan konsumen.

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa kelengkapan fasilitas juga mempengaruhi permintaan konsumen. Kalau dulu hanya mengenal Perumnas (Perumahan Umum Nasional) atau masyarakat hanya bisa membeli rumah berdasarkan kapling dan lokasi saja, tetapi seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat, saat ini produsen mulai menawarkan keragaman tipe perumahan. Hal ini dilihat dengan keanekaragaman tipe – tipe perumahan yang ditawarkan. Ada yang menawarkan perumahan dengan fasilitas clubhouse, sarana olahraga, jogging track, arena bermain, waterboom. Fenomena tersebut menginterpretasikan bahwa masyarakat sudah jenuh dengan kehidupan yang statis dimana setiap hari selalu disibukan dengan kegiatan pekerjaan, kemacetan lalu lintas dan hiruk pikuk kota.

Salah satu faktor yang juga mempengaruhi pembeli untuk membeli perumahan adalah letak perumahan tersebut atau lokasi. Pemilihan dan penentuan

lokasi perumahan bagi setiap orang berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individunya. Dengan kesibukan masyarakat dewasa ini tentu lokasi menjadi pertimbangan pembeli dalam membeli rumah. Akses jalan yang cepat dan mudah, dekat dengan pusat kota, transportasi mudah, bebas banjir adalah beberapa contoh mengapa lokasi perumahan penting.

Untuk sebagian besar masyarakat, lingkungan juga memiliki peranan penting dalam menentukan keputusan terhadap pembelian perumahan. Lingkungan dengan tingkat kenyamanan dan keamanan akan mempengaruhi calon konsumen dalam menentukan pembelian rumah. Apalagi untuk yang memiliki keluarga baru, karena lingkungan akan membentuk karakter anak dan keluarga. Lingkungan yang mampu menghilangkan kejenuhan masyarakat modern dari rutinitas pekerjaan sehari-hari akan semakin menambah minat pembeli.

Besar kecilnya pendapatan juga akan berpengaruh kepada kemampuan daya beli seseorang, termasuk dalam membeli rumah. Pendapatan keluarga yang cukup beragam akan menentukan selera konsumen. Semakin tinggi pendapatan semakin beragam pula keinginan konsumen.

Perumahan Citra Garden yang terletak di Jl.Jamin Ginting, Padang Bulan Medan sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut berkonsep *cluster* atau *one gate system* dan didasari fenomena menarik karena pembangunan perumahan membidik segmen konsumen menengah keatas. Perumahan Citra Garden juga memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan dimana dikonsept cluster tersebut dilengkapi dengan fasilitas taman, klub keluarga, sarana olahraga dan kolam renang yang nyaman.

Perumahan Citra Garden yang terletak di Jl.Jamin Ginting Kelurahan Medan Selayang Padang Bulan, Medan, hingga saat ini memiliki 500 unit rumah. Meskipun keadaan lalu lintas disekitar di Jl.Jamin Ginting Padang Bulan kadang atau seringkali terjadi macet tetapi permintaan akan rumah tinggal di Perumahan Citra Garden tetap tinggi. Keadaan lokasi perumahan yang cukup dekat dengan dengan pusat kota dan Universitas Sumtera Utara (USU), ditambah pesatnya jumlah pemilik kendaraan pribadi mengakibatkan masalah kemacetan sulit untuk diatasi. Akan tetapi hal tersebut sepertinya tidak mengurangi permintaan rumah pada perumahan Citra Garden, Medan.

Namun demikian tidak seluruhnya permintaan akan rumah tinggal yang dibangun para industri-industri properti meningkat. Industri properti yang cukup banyak berkembang beberapa diantaranya masih sedikit akan permintaan. Hal ini menggambarkan bahwa ada faktor-faktor yang cukup menarik dan mempengaruhi permintaan akan rumah tinggal.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Pada Perumahan Citra Garden,Padang Bulan, Medan”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh harga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
2. Bagaimana pengaruh kelengkapan fasilitas terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
3. Bagaimana pengaruh lokasi terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
4. Bagaimana pengaruh lingkungan terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
5. Bagaimana pengaruh pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
6. Bagaimana pengaruh harga, kelengkapan fasilitas, lokasi, lingkungan, dan pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?

1.3 Pembatasan Masalah

Melihat luasnya permasalahan dalam penelitian ini, maka penulis merasa perlu membuat pembatasan masalah agar penelitian tidak mengambang. Untuk itu, penulis membatasi masalah pada “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan”.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat pengaruh harga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
2. Apakah terdapat pengaruh fasilitas perumahan terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
3. Apakah terdapat pengaruh lokasi terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
4. Apakah terdapat pengaruh lingkungan terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
5. Apakah terdapat pengaruh pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?
6. Apakah terdapat pengaruh harga, kelengkapan fasilitas, lokasi, lingkungan, dan pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Medan?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh harga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.
2. Untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.
3. Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.
4. Untuk mengetahui pengaruh lingkungan terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.
5. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.
6. Untuk mengetahui pengaruh harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, dan pendapatan keluarga terhadap permintaan rumah pada Perumahan Citra Garden, Padang Bulan, Medan.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti
Memberikan pengetahuan dan menambah wawasan penulis dalam menyusun sebuah karya ilmiah.

2. Bagi Perusahaan

Membantu mengevaluasi dan sebagai dasar acuan atau pertimbangan di dalam menentukan strategi pemasaran yang dapat memenuhi selera dan keinginan konsumen.

3. Bagi Unimed

Menambah literatur kepustakaan di bidang penelitian khususnya tentang strategi pemasaran perumahan.

4. Bagi Peneliti Lain

Menjadi referensi bagi peneliti lain yang ingin meneliti masalah yang sejenis pada masa yang akan datang.