

# **BAB I**

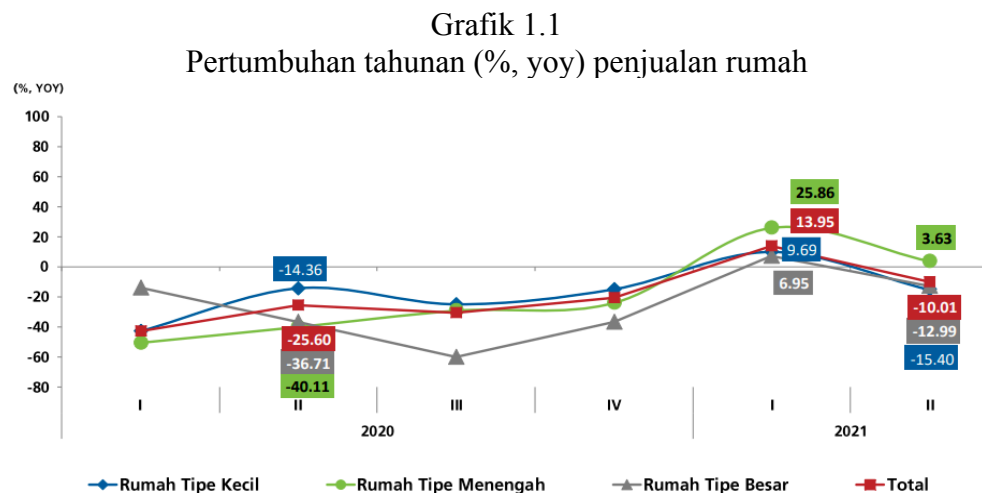
## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Keputusan pembelian adalah tahap dalam proses pengambilan keputusan pembeli dimana konsumen benar-benar melakukan pembelian. Pengambilan keputusan merupakan suatu kegiatan seseorang yang terlibat secara langsung dalam mendapatkan dan mempergunakan barang atau jasa yang ditawarkan. Kotler dan Suharno (2010:96), Suparno, Fauzen Oktavian dan suwito (2019: 3). Keputusan pembelian juga dapat didefinisikan sebagai suatu keputusan konsumen yang dipengaruhi oleh ekonomi keuangan, teknologi, politik, budaya, produk, harga, lokasi, promosi, *physical evidence*, *people* dan *process*. Sehingga membentuk suatu sikap pada konsumen untuk mengolah segala informasi dan mengambil kesimpulan berupa respons yang muncul produk apa yang akan dibeli menurut Alma (2013:96), Irwansyah (2021:13), dan Kumbara (2021:3).

Penjualan merupakan hasil dari keputusan pembelian konsumen, ketika konsumen memutuskan untuk membeli suatu produk berarti dari sisi penjual terjadi penjualan. Banyak hal yang perlu dipertimbangkan sebelum membuat keputusan untuk membeli rumah seperti luas bangunan, kedekatan lokasi dengan tempat kerja, sarana umum, fasilitas perumahan, kondisi lingkungan, harga rumah, desain rumah, spesifikasi dan material yang digunakan. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Shinta, dkk (2019:9), Monica (2018:10), Senggetang (2019:9), Siregar (2019:9), Purba (2019:8), Sugianto (2020:9) bahwa faktor lokasi dan kualitas bangunan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Mendrofa, dkk (2017:16) bahwa faktor dominan yang mempengaruhi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) untuk mengambil keputusan membeli rumah di Wilayah Jabodetabek adalah harga, lokasi, promosi, fasilitas dan pembiayaan.

Pandemi Covid 19 menyebabkan perlambatan ekonomi di Indonesia, perlambatan tersebut berdampak negatif terhadap berbagai sektor termasuk sektor properti. Berdasarkan hasil riset Bank Indonesia penjualan properti residensial primer triwulan II-2021 secara tahunan menunjukkan penurunan. Penurunan volume penjualan pada triwulan II-2021 terjadi pada tipe rumah kecil (-15,4%, yoy) dan besar (-12,99%, yoy), sedangkan tipe rumah menengah tercatat tumbuh melambat (3,63%, yoy).



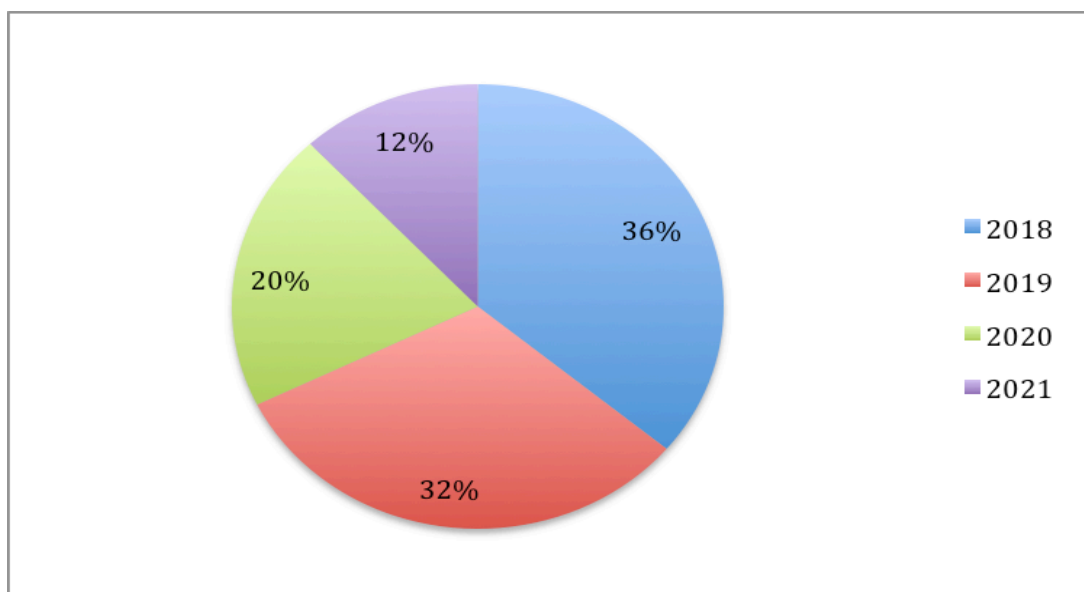
Sumber : Bank Indonesia

Terhambatnya pertumbuhan penjualan properti residensial disebabkan oleh beberapa faktor antara lain kenaikan harga bahan bangunan, masalah perizinan/ birokrasi, proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR dan perpajakan. Keputusan pembelian yang diambil oleh konsumen dipengaruhi oleh perilaku konsumen itu sendiri. Pandemi covid 19 mengubah perilaku konsumen membuat masyarakat terbiasa dengan WFH (*work form home*) atau kerja dari rumah, kebiasaan tersebut berdampak kepada penjualan rumah, seperti yang disampaikan oleh Ketua Umum Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) Lukas Bong kepada CNBC Indonesia bahwa perumahan di pinggiran kota dengan konsep nyaman, halaman luas dan hijau banyak dicari oleh konsumen pada saat ini. Pada masa pandemi kebanyakan pembeli rumah adalah *end user*, masyarakat bukan membeli rumah untuk investasi tetapi untuk ditinggali, hal tersebut seperti yang disampaikan Marketing Director

Agung Podomoro, Agung Wirajaya pada Liputan 6 bahwa mayoritas konsumen yang membeli rumah di perumahan yang mereka kembangkan adalah end user sehingga hal tersebut mendorong pengembang untuk mempercepat pembangunan rumah agar rumah tersebut segera bisa ditinggali oleh karena itu konsumen akan cenderung memilih rumah yang layak huni, kualitas bangunannya baik dan tidak memerlukan banyak renovasi untuk bisa langsung ditinggali.

Penurunan jumlah penjualan juga terjadi pada Perumahan Grand Cikarang City 2 yang dapat dilihat pada diagram 1.1. Dari diagram tersebut terlihat terjadinya penurunan jumlah unit rumah di Grand Cikarang City 2 yang terjual dari tahun ke tahun. Penjualan unit unit rumah dapat ditingkatkan dengan memperhatikan beberapa faktor seperti lokasi yang nyaman untuk ditinggali dan kualitas bangunan yang baik.

Diagram 1.1  
Jumlah Penjualan Rumah Per tahun  
Pada Perumahan Grand Cikarang City 2



Sumber : Data penjualan developer

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan oleh Anindita, dkk (2021:16) diketahui bahwa faktor yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan adalah kenyamanan lingkungan perumahan, aksesibilitas dan ketersediaan sarana dan prasarana penunjang perumahan. Lokasi secara signifikan mempengaruhi keputusan pembelian sejalan dengan hasil penelitian Kurniawan dkk (2020:10), Hidayat

(2020:93), Saroinsong dkk (2022:9) dan Agustin (2022:98). Namun ada juga penelitian yang menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh tidak signifikan terhadap keputusan pembelian, Octavian dan Suwitho (2019:19), Maulana dkk (2021:16). Perumahan Grand Cikarang City 2 terletak di Desa Kedungwaringin, Kecamatan Kedungwaringin, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, permasalahannya adalah dari segi lokasi perumahan tersebut berbatasan langsung dengan sungai sehingga apabila sungai meluap maka perumahan menjadi banjir seperti yang terjadi di tahun-tahun sebelumnya. Tidak adanya tempat pembuangan sampah sementara (TPS) mengakibatkan masyarakat banyak yang membuang sampah di sungai sehingga meningkatkan potensi banjir disaat musim hujan. Kondisi jalan lingkungan banyak yang rusak dan terdapat banyak rumah *stock* yang belum terjual dengan kondisi yang tidak terawat sehingga merusak pemandangan sekitar dan memberi kesan perumahan yang tidak terawat. Perumahan Grand Cikarang City 2 berdiri di atas tanah yang dahulunya adalah sawah sehingga memerlukan kedalaman sumur lebih dari 20 meter agar bisa mendapatkan air bersih yang mengakibatkan pembeli rumah harus mengeluarkan dana yang lebih besar untuk memasang pompa jetpump. Pada saat survey ke lokasi perumahan masih ditemui pedagang keliling yang menjual air bersih, hal tersebut mencerminkan kualitas air tanah di perumahan tersebut yang kurang bagus, kondisi lingkungan di dalam perumahan terkesan gersang dan panas karena tidak adanya pohon peneduh disetiap rumah, keseluruhan hal tersebut dapat membuat pembeli rumah menjadi tidak nyaman untuk tinggal di lingkungan perumahan tersebut.

Selain faktor lokasi, kualitas bangunan merupakan salah satu faktor yang perlu dipertimbangkan saat akan membeli rumah. Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan oleh Kumbara (2021:22), Kenn et al(2021:10), Maulana dkk (2021:16) diketahui bahwa kualitas bangunan berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan pembelian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 12 tahun 2021 pasal 14, bahwa hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Dalam ketentuan umum paling sedikit memenuhi aspek keselamatan bangunan yaitu kemampuan struktur bangunan Rumah

dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku, berdasarkan pengamatan yang dilakukan di lapangan banyak terdapat bangunan rumah dengan tembok yang retak, keramik lantai yang terlepas hal tersebut sangat membahayakan keselamatan penghuni rumah.

Standar teknis terdiri dari pemilihan lokasi rumah yang berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan, perumahan Grand Cikarang City 2 berbatasan langsung dengan sungai citarum sehingga daerah tersebut menjadi rawan bencana banjir seperti yang terjadi pada tahun 2016 dan tahun 2021 perumahan tersebut mengalami banjir. Standar teknis lainnya yaitu perancangan rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik, beserta perpipaan bangunan rumah, dalam hal ini terdapat beberapa kasus unit – unit rumah yang perpipaannya tidak baik sehingga air dari sumur pompa tidak bisa mengalir ke kamar mandi, saluran pembuangan air kotor banyak yang tersumbat, septictank yang terlalu dangkal sehingga cepat penuh, instalasi listrik yang tidak berfungsi dengan baik sehingga perlu dilakukan instalasi ulang yang mengakibatkan konsumen perlu mengeluarkan biaya tambahan agar rumah yang dibeli bisa dihuni dengan nyaman.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang diatas, maka dirasakan perlu membahas lebih lanjut mengenai **“Pengaruh lokasi dan kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Grand Cikarang City 2, PT Alexandra Citra Pertiwi”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang dapat diambil antara lain :

1. Bagaimana pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Grand Cikarang City 2?
2. Bagaimana pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Grand Cikarang City 2?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Grand Cikarang City 2.
2. Untuk mengetahui pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan Grand Cikarang City 2.

Manfaat penelitian adalah :

1. Bagi Pengembang perumahan Grand Cikarang City 2  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pengembang perumahan Grand Cikarang City 2 (PT Alexandra Citra Pertiwi) dalam upaya meningkatkan penjualan rumah.
2. Bagi pihak lain  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadikan sebagai bahan perbandingan dan referensi bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan riset atau kajian lebih lanjut tentang lokasi dan kualitas bangunan.

### **1.4 Ruang Lingkup atau Pembatasan Masalah**

Supaya lebih fokus dan terarah dalam menjawab rumusan tujuan penelitian, peneliti membatasi ruang lingkup masalah sebagai berikut :

1. Objek penelitian adalah perumahan Grand Cikarang City 2, dengan batasan hanya unit – unit rumah yang dibangun oleh developer atau PT Alexandra Citra Pertiwi, bukan rumah hasil renovasi pembeli yang dijual kembali.
2. Lokasi penelitian di Perumahan Grand Cikarang City 2, Desa Kedung Waringin, Kecamatan Kedung Waringin, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan batasan seluruh wilayah perumahan Grand Cikarang City 2 dan tidak termasuk perumahan ataupun perkampungan sekitar perumahan tersebut.
3. Waktu penelitian mulai dilakukan pada bulan April 2022, Mei 2022, Juni 2022, Juli 2022, Agustus 2022, September 2022 dan Oktober 2022.

4. Populasi penelitian ini adalah seluruh konsumen yang pernah membeli rumah di Grand Cikarang City 2 dengan batasan sampel adalah konsumen yang menempati rumah yang sudah dibelinya di Grand Cikarang City 2 .
5. Variabel penelitian ini dibatasi hanya pada variabel lokasi dan kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian rumah.

### **1.5 Sistematika Pelaporan**

Sistematika hasil penelitian ini disusun dalam lima bab yang dirinci sebagai berikut :

#### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini menguraikan atau menjelaskan mengenai latar belakang penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup atau pembatasan masalah dan sistematika pelaporan.

#### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini menguraikan tentang pengertian dan indikator variabel lokasi, variabel kualitas bangunan, teori keputusan pembelian dan indikator keputusan pembelian, kerangka pemikiran dan hipotesis.

#### **Bab III Metode Penelitian**

Bab ini menguraikan desain penelitian, lokasi dan waktu penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variable penelitian serta teknik analisis data.

#### **Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan hasil penelitian dengan lebih jelas, serta melakukan pengujian dan menunjukkan hasil analisa data, pembuktian hipotesis serta pembahasan hasil analisis.

#### **Bab V Simpulan dan Saran**

Bab ini menguraikan simpulan data, serta saran yang perlu diberikan kepada pihak-pihak terkait sebagai rekomendasi hasil penelitian ini.