

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat tinggal, sarana berkumpulnya keluarga. Rumah juga menawarkan kedamaian dan kenyamanan bagi penghuninya. Oleh karena itu, setiap orang berusaha membuat rumahnya nyaman mungkin. Bagi sebagian orang, membeli rumah mewah adalah hal yang harus dikesampingkan. Namun dengan perkembangannya, rumah mewah menjadi salah satu sarana investasi yang bertujuan mencari keuntungan di masa depan. Masyarakat kelas menengah ke atas juga berlomba-lomba untuk mendapatkan hunian mewah.

Sektor properti merupakan salah satu alternatif yang banyak diminati oleh konsumen, harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun dikarenakan jumlah tanah yang makin terbatas sedangkan permintaan akan perumahan semakin tinggi untuk kegiatan investasi. Dibuktikan dengan pernyataan Bapak Basuki Hadimuljono yang berkomitmen meningkatkan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki hunian layak melalui bantuan pembiayaan rumah subsidi. Dan juga diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada tahun 2022 Kementerian PUPR

mengalokasikan program bantuan pembiayaan perumahan direncanakan sebesar Rp 28 triliun yang disalurkan melalui empat program subsidi perumahan, yakni Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebanyak 200 ribu unit, Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) 24.426 unit, Subsidi Selisih Bunga (SSB) 769.903 unit, dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) 200.000 unit.

Peran penetapan harga menjadi sangat penting, terutama dalam lingkungan persaingan yang semakin ketat dan dinamika permintaan yang terbatas. Peran harga sangat penting dalam persaingan yang semakin ketat saat ini, terutama di pasar pembeli. Secara khusus, untuk mempertahankan dan meningkatkan posisi perusahaan di pasar, yang dinyatakan dalam pangsa pasar, serta untuk meningkatkan penjualan dan keuntungan perusahaan. Dengan kata lain, penetapan harga mempengaruhi daya saing perusahaan dan kemampuannya untuk mempengaruhi konsumen.

Perbandingan harga perumahan subsidi di Kab. Sumenep :

Tabel 1.1

Harga Perumahan Subsidi Grand Symphony 132 Unit

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA
36	PIANO	Rp 185.000.000	Rp 42.500.000
36	SERULING	Rp 180.000.000	Rp 37.500.000
36	KECAPI	Rp 175.000.000	Rp 32.500.000
36	ANGKLUNG	Rp 170.000.000	Rp 27.500.000

36	KENDANG 1	Rp 165.000.000	Rp 22.500.000
36	KENDANG 2	Rp 150.500.000	Rp 13.000.000

Sumber : Data sekunder pihak perumahan 2022

Tabel 1.2

Harga Perumahan Puri Cendana Indah 58 Unit

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA
36	C, D, F, G, H, I, J.	Rp 150.500.000	Rp 15.500.000

Sumber : Data sekunder pihak perumahan 2022

Tabel 1.3

Harga Perumahan Batu Kencana Baru 50 Unit

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA
36		Rp 150.000.000	Rp 7.500.000

Sumber : Data sekunder pihak perumahan 2022

Kualitas konstruksi sangat penting ketika membuat keputusan untuk membeli rumah. Bangunan yang berkualitas memiliki biaya yang tinggi dan menjamin minat pembeli dalam mengambil keputusan pembelian. Konstruksi yang berkualitas memberikan kepuasan kepada pembeli dan membuat mereka merasa nyaman membeli rumah yang diinginkan. Dengan cara ini, kualitas yang baik mendorong pembeli untuk membuat keputusan pembelian, secara sadar mempengaruhi pendapatan perusahaan sendiri, dan meningkatkan kepercayaan diri dalam menciptakan bangunan dengan kualitas terbaik yang menjamin pembangunan sebuah bangunan. Kuat dan tahan lama, jangan lupakan pipa ledeng dan saluran listrik yang baik di rumah anda.

Perumahan Grand Symphony menggunakan bahan bahan berkualitas yang berbeda dengan perumahan subsidi lainnya seperti pondasi memakai batu gunung dan pasir kali, tembok menggunakan batu bata ringan dan dilapis acian full pasir pasirian yang didatangkan langsung dari limajang, tulangan bangunan menggunakan besi yang tebalnya 10 mm dan 8 mm dan atap yang menggunakan genteng beton dengan kerangka atap yang menggunakan galvalum kencana c75 dan beberapa bahan pendukung lainnya.

Tabel 1.4
Komposisi Bahan Bangunan

KETERANGAN	BAHAN
Pondasi	Batu gunung, pasir kali dan semen, kedalaman pondasi 1,5m dan tinggi rumah dari tanah 45cm.
Bangunan	Batu bata ringan dan perekat, lapisan tembok pasir kali, pasir pasirian dan semen, besi tulangan 10mm dan 8mm, lantai keramik, kusen kayu jati
Atap	Kerangka atap galvalum kencana c75, genteng beton

Sumber : Data sekunder pihak perumahan 2022

Faktor penting yang menjadi pertimbangan oleh konsumen yaitu lokasi dimana perusahaan menjalankan kegiatan operasional

butuh tempat strategis serta akses yang mudah dijangkau agar dapat menarik minat pembeli dengan hal itu bisa di siasati dengan lahan dekat dengan kebutuhan keluarga seperti sekolah, perkantoran ataupun pasar. Luas perumahan yaitu 20 hektar (200.000 m²) serta tekstur tanahnya lempung berpasir yang merupakan bekas pertanian cabai sehingga penyerapan air cepat ketika hujan datang.

Sejalan dengan itu pihak perumahan Grand Symphony terus memperhatikan kebutuhan perumahan berdasarkan lokasi yang dekat dengan jalan raya serta dekat dengan Pom Bensin Paberasan, Balai Desa Paberasan, sekolahan dan kebutuhan lainnya yang menunjang masyarakat perumahan. Standar harga juga telah di tetapkan mengikuti aturan pemerintah yakni Surat Keputusan Menteri PUPR Nomor 535/KPTS/M/2019 ini menetapkan batasan harga jual rumah sejahtera tapak paling tinggi yang diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah subsidi tahun 2019 dan 2020 di kelompokkan berdasarkan wilayah. Akan tetapi pihak Perumahan Grand Symphony juga memperhatikan ekonomi masyarakat Sumenep dikala masa pandemi covid-19 dengan melakukan beberapa promo seperti dengan mencicil uang muka yang seharusnya dibayar secara langsung dengan beberapa syarat yang telah disepakati agar membantu masyarakat yang ingin membeli perumahan tidak terkendala di pembiayaan uang muka itu

sendiri, berikut ini kebijakan uang muka dan masa waktu cicilan perumahan subsidi Grand Symphony :

Tabel 1.5
Harga dan Waktu Cicilan Perumahan Grand Symphony

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN			
					5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN
36	PIANO	185.000.000	42.500.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436
36	SERULING	180.000.000	37.500.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436
36	KECAPI	175.000.000	32.500.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436
36	ANGKLUNG	170.000.000	27.500.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436
36	KENDANG-1	165.000.000	22.500.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436
36	KENDANG-2	155.500.000	13.000.000	142.500.000	2.698.150	1.511.433	1.126.880	940.436

FIX INCOME KOMERSIL (PNS/TENAGA KONTRAK/TNI/POLRI/BUMN/PEGAWAI SWASTA LAINNYA)

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
					10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN
36	BIOLA	260.000.000	80.000.000	180.000.000	2.055.834	1.592.833	1.368.655
36	HARMONIKA	250.000.000	80.000.000	170.000.000	1.952.010	1.504.346	1.292.619

NON FIX INCOME (WIRASWASTA)

TYPE	BLOK	HARGA	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
					10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN
36	BIOLA	260.000.000	80.000.000	180.000.000	2.160.191	1.694.296	1.477.707
36	HARMONIKA	250.000.000	80.000.000	170.000.000	2.040.181	1.600.169	1.395.613

Sumber : Data sekunder pihak perumahan 2022

Meski disebut perumahan subsidi pihak Grand Symphony juga memperhatikan dari segi kualitas dari pondasi hingga atap agar menghasilkan rumah yang berkualitas dengan memberikan kualitas yang sangat baik diantara rata rata perumahan yang sudah dibangun di Sumenep dengan hal itu agar menjadi pertimbangan bagi keputusan pembelian masyarakat Sumenep nantinya.

Berdasarkan uraian diatas peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kualitas Bangunan, Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Bersubsidi Grand Symphony Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kab. Sumenep”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1.2.1 Apakah terdapat pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian?

1.2.2 Apakah terdapat pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian?

1.2.3 Apakah terdapat pengaruh harga terhadap keputusan pembelian?

1.2.4 Apakah kualitas bangunan, lokasi dan harga berpengaruh secara simultan terhadap keputusan pembelian pada perumahan subsidi Grand Symphony?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1.3.1 Untuk mengetahui pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan pembelian pada perumahan subsidi Grand Symphony

1.3.2 Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian pada perumahan subsidi Grand Symphony

1.3.3 Untuk mengetahui pengaruh harga terhadap keputusan pembelian pada perumahan subsidi Grand Symphony

1.3.4 Untuk mengetahui pengaruh kualitas bangunan, lokasi dan harga terhadap keputusan pembelian pada perumahan subsidi Grand Symphony

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan memperoleh bagi pihak yang terkait antara lain :

1.4.1. Bagi Penulis

Menambah wawasan di bidang pemasaran berdasarkan teori yang sudah didapatkan di bangku perkuliahan, serta menambah pengetahuan tentang faktor yang mempengaruhi terhadap keputusan pembelian perumahan subsidi saat masa pandemi covid 19.

1.4.2. Bagi pihak perumahan

Diharapkan dapat menjadi referensi dan bermanfaat bagi perusahaan dalam menerapkan strategi pemasarannya dalam hal pengaruh kualitas bangunan, lokasi dan harga untuk keputusan pembelian konsumen.

1.4.3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan akan menjadi referensi yang dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penulis lain yang ingin melakukan penelitian tentang analisis kualitas bangunan, lokasi dan harga yang mempengaruhi keputusan pembelian pada perumahan bersubsidi.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini hanya membatasi pembahasan pada pengaruh kualitas bangunan, lokasi dan harga secara simultan maupun secara parsial terhadap keputusan pembelian perumahan bersubsidi.

