

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman). Perumahan merupakan kebutuhan primer yang sangat penting bagi masyarakat. Seiring dengan perkembangan zaman, berkembang pula jumlah manusia yang berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Oleh karena persediaan/ penawaran atas tanah terbatas, maka kebutuhan akan rumah sulit terpenuhi (Green, 1996), terutama untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Menurut data Badan Pusat Statistik pada tahun 2015, secara makro angka *backlog* / kekurangan rumah di Indonesia sekitar 13,5 juta unit. Sedangkan kebutuhan setiap tahun sekitar 800 ribu unit, dan yang dipenuhi baru sekitar 400 ribu unit. Hal ini tentu saja menjadi peluang sekaligus tantangan untuk pengusaha di bidang pengembang perumahan untuk memenuhi angka kekurangan rumah tersebut.

Peningkatan kebutuhan akan perumahan seiring dengan pertumbuhan penduduk, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau memiliki rumah sendiri merupakan suatu kebutuhan yang sangat didambakan oleh masyarakat. Adanya kebutuhan rumah yang lebih besar dari pada persediaan perumahan yang ada, maka hal tersebut merupakan kesempatan bagi pengembang perumahan untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Banyaknya proyek perumahan akan berdampak pada pilihan yang makin beragam dan pada akhirnya konsumen akan memilih berdasarkan pertimbangan yang matang. Strategi yang sering digunakan selain harga yang bersaing, kualitas serta faktor pendukung adalah layanan yang diberikan oleh pengembang.

Dalam merencanakan pembangunan perumahan ada beberapa faktor penilaian yang harus dipertimbangkan konsumen dalam memilih perumahan. Tujuannya untuk mengetahui preferensi (pertimbangan memilih). Faktor penilaian keputusan pembeli perumahan meliputi faktor desain, kualitas bangunan, harga dan lokasi.

PETA ADMINISTRASI KABUPATEN KUPANG PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

SKALA 1:250.000

SISTEM KOORDINAT REFERENSI
 Proyeksi : Universal Transverse Mercator (UTM)
 Datum : CGRS
 Garis Grid : UTM
 Zona : 49S
 Garis Meridien : 125° 00' 00" E

LEGENDA

KABUPATEN LAUT
 Laut

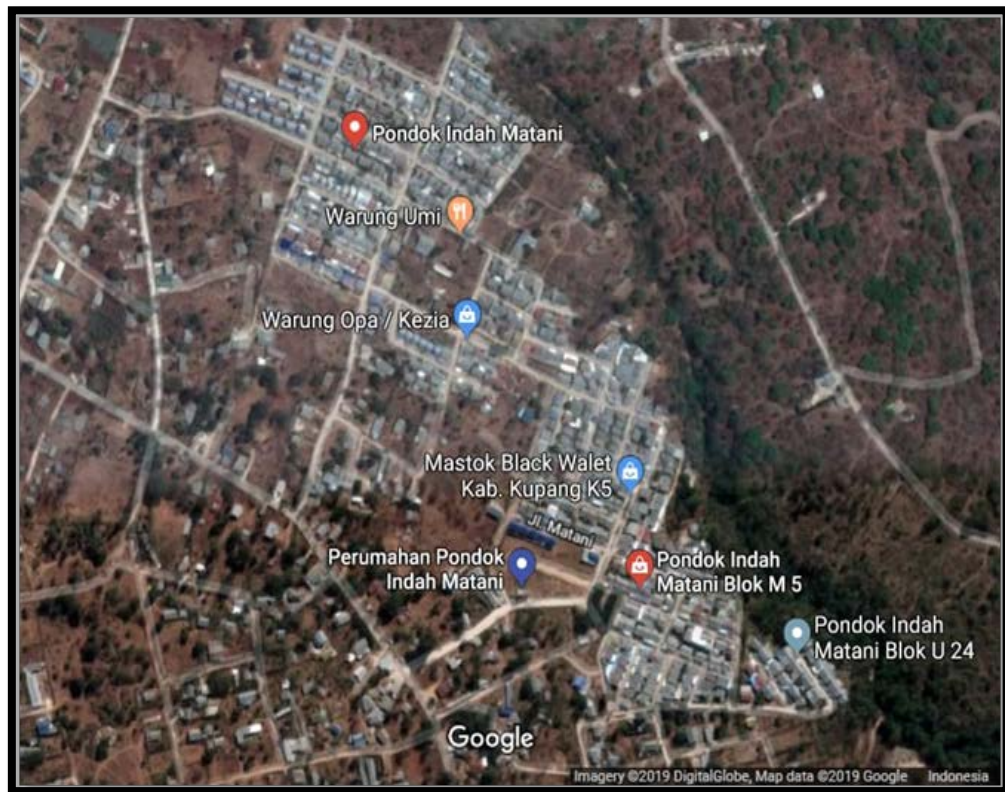
KECAMATAN

PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

DAFTAR DESA

1. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 2. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 3. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 4. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 5. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 6. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 7. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 8. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 9. Daftar Desa Kecamatan Kupang
 10. Daftar Desa Kecamatan Kupang

Sumber : Google (2018)



Gambar 1.2 Foto udara site plan Pondok Indah Matani

Sumber : Google Earth (2018)

tipe 36/120

tipe 45/150

Berlokasi strategis, Pondok Indah Matani berpotensi menjadi Perumahan dengan akses yang dekat dengan Bandar Udara, Kawasan Pendidikan, Kawasan Pariwisata, Hotel, SPBU, Jalur lingkaran luar - serta Terminal transit ke Kabupaten

Spesifikasi pondasi : batu karang konstruksi : beton bertulang dinding : bata dipleser dan dicat lantai : keramik 30x30 atap : seng plafond : tripleks kusen : panil & tripleks km/wc : lantai keramik 20x20 & kloset jongkok	Fasilitas * Jaringan Air Bersih 24 jam * Tempat Ibadah * Swalayan/Mart Fasilitas Lainnya * Jalan Aspal * Saluran Drainase
---	--

Kantor Pemasaran :
Jl. Jend. Sudirman No. 19 (apotik kupang farma)
Kupang - NTT
082 145 034 333 ; (0380)8013333

Developer :
PT. Pembangunan Sehat Sejahtera
Kupang

Gambar 1.3 Denah dan Model Bangunan Rumah Tipe 45/150 Pondok Indah Matani

Sumber : Google (2018)

Berdasarkan gambar 1.1, 1.2 dan 1.3 Perumahan Pondok Indah Matani yang terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, menawarkan empat tipe rumah yaitu rumah tipe 30 dengan luas tanah 105 m², rumah tipe 36 dengan luas tanah 120 m², rumah tipe 45 dengan luas tanah 150 m² dan yang terakhir rumah tipe 54 dengan luas tanah 150 m². Model bangunan rumah tipe 45/150 memiliki 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi.

Pembangunan perumahan Pondok Indah Matani tersebut diharapkan dapat menjawab kebutuhan masyarakat Kabupaten Kupang akan adanya hunian yang meski murah dari sisi ekonomi namun tetap memiliki kualitas perumahan yang baik. Ukuran kualitas perumahan tersebut dapat diketahui dari tingkat kepuasan penghuni perumahan sebagai konsumen yang telah merasakan dan mengalami langsung bagaimana menetap di perumahan tersebut. Oleh karena itu, survei kepuasan konsumen perumahan Pondok Indah Matani sangat perlu dilakukan guna mengetahui kebutuhan dan harapan pelanggan sebagai pembeli sekaligus penghuni perumahan agar menjadi masukan untuk perbaikan dan peningkatan proses serta produk perumahan khususnya di Kabupaten Kupang dan sekitarnya.

Karena besarnya dampak yang ditimbulkan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian **“ANALISIS KEPUASAN PENGHUNI PERUMAHAN PONDOK INDAH MATANI BERDASARKAN FAKTOR DESAIN, KUALITAS BANGUNAN, HARGA DAN LOKASI”**, dengan melakukan kuisioner dan studi literatur yang mengacu kepada teori-teori yang relevan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh faktor desain, kualitas bangunan, harga terhadap faktor lokasi Perumahan Pondok Indah Matani?
2. Bagaimana pengaruh faktor desain, kualitas bangunan, harga, lokasi terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Pondok Indah Matani ?
3. Faktor apa yang mempunyai pengaruh paling dominan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Pondok Indah Matani ?

1.3 Tujuan Penelitian

adalah untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh :

1. Faktor desain, kualitas bangunan, harga terhadap faktor lokasi Perumahan Pondok Indah Matani.
2. Faktor desain, kualitas bangunan, harga, lokasi terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Pondok Indah Matani.
3. Faktor yang paling dominan terhadap perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Perumahan Pondok Indah Matani.

1.4 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini dilakukan pembatasan ruang lingkup permasalahan.

Adapun batasan yang dimaksud adalah:

1. Penelitian dilakukan diperumahan Pondok Indah Matani
2. Responden yang mengisi kuesioner ini adalah konsumen perumahan Pondok Indah Matani kabupaten Kupang.
3. Penelitian dilakukan hanya pada perumahan tipe 45/150 dengan 50 responden
4. Menganalisis data dengan menggunakan metode analisis regresi linear berganda

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat bagi pengembang sebagai masukan dalam meningkatkan kualitas perumahan sederhana yang akan dikembangkan. Sedangkan bagi konsumen, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi tentang kondisi perumahan Pondok Indah Matani agar nantinya konsumen dapat mengambil keputusan yang baik dalam memilih rumah.

1.6 Keterkaitan dengan Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1 Keterkaitan dengan Penelitian Terdahulu

N0	Referensi Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Feri Harianto dan Fendy Aries Prasetyo (Seminar Nasional ITS, 2010) ANALISIS TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI RUMAH DI PERUMAHAN PURI SURYA GEDANGAN IDSOARJO	a. Objek Penelitian (Perumahan)	b. Lokasi Penelitian c. Metode Penelitian Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan pengambilan sampel menggunakan teknik <i>simple random sampling</i> .
2.	Hari Bagyo Enggal Pamungkas, Feri Harianto (Jurnal IPTEK, 2012) ANALISIS KUALITAS PERUMAHAN MUTIARA REGENCY SIDOARJO	a. Objek Penelitian (Perumahan)	b. Lokasi Penelitian (Sidoarjo)
3.	M. Ikhsan Setiawan, MT (NEUTRON, Vol.4, No. 2, Agustus 2004) ANALISA KEPUASAN KONSUMEN DALAM PEMILIHAN PERUMAHAN	a. Objek Penelitian (Perumahan)	a. Lokasi Penelitian
4	Yoseph Alfridus Dalla (Tugas Akhir 2018) ANALISIS KEPUASAN PENGGUNA BANGUNAN PONDOK INDAH MATANI	a. Objek dan Lokasi Penelitian (Perumahan)	a. Tipe perumahan

Sumber : Hasil Olahan (2018)