

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain pangan dan sandang. Setiap orang pasti mendambakan perumahan yang nyaman dengan kualitas konstruksinya yang bermutu tinggi tetapi dengan harga yang relatif murah. Namun bagi pihak pengembang atau pihak pengadaan perumahan mungkin akan berkehendak lain, dimana akan membuat perumahan sesuai dengan harga penawaran dengan asumsi semakin mahal harga perumahan maka akan semakin baik kualitasnya. Bahkan tidak menutup kemungkinan ada oknum pengembang yang membuat perumahan dengan kualitas di bawah standar dengan harga yang relatif mahal, dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya.

Standar perencanaan dan pengendalian kualitas adalah bersifat mendasar, baik untuk tahap desain maupun tahap pelaksanaan pembangunan konstruksi perumahan. Jaminan kualitas mencakup telaah ekonomi untuk memilih tipe material dan metode yang dimasukkan dalam desain dengan memastikan bahwa desain sesuai dengan pengkodean dan peraturan bangunan yang berlaku, serta dilakukannya proses pengawasan dan pengendalian proyek untuk memastikan bahwa pekerjaan telah dilaksanakan sesuai dengan standar yang ditentukan dalam dokumen proyek. Hal inilah yang terkadang dalam realitas sering diabaikan, terutama untuk membangun suatu kompleks perumahan, dimana pihak pengembang (*developer*) biasanya men - subkontraktor - kan pembangunannya.

Pembangunan yang dilakukan oleh pihak kedua tersebut pada umumnya kurang ketat pengawasan pelaksanaan konstruksinya, yang pada akhirnya sering menyebabkan

ketidakpuasan konsumen atau pembeli terhadap produk perumahan yang didapatkannya. Sebagai indikasi, adalah banyaknya kerusakan pada bangunan sebelum habis masa Hak Guna Bangunan (HGB).

Setiap Pengembang diharapkan dapat menyediakan perumahan layak huni yang memenuhi aspek standar kualitas bangunan, standar kualitas lingkungan dan keinginan konsumen, sehingga tercapai kriteria sukses proyek, yaitu terpenuhinya rencana biaya, mutu, waktu dan kepuasan klien/ konsumen. Penelitian ini mencoba mengkaji salah satu faktor yang menentukan kepuasan klien, yaitu faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah.

Kota Tegal secara geografis terletak pada posisi 109° 08'- 109° 10' bujur Timur dan 06° 50' - 06° 53' Lintang Selatan. Dimana secara administratif letak Kota Tegal berbatasan langsung dengan Kabupaten Brebes disebelah barat, dengan Kabupaten Tegal disebelah timur dan selatan, sementara sebelah utara dengan laut jawa. Dengan adanya pertumbuhan penduduk dan kemudahan aksesibilitas seiring mulai beropresainya jaringan jalan tol trans jawa dalam beberapa tahun kedepan Kota Tegal diprediksikan akan semakin ramai dengan kemudahan sarana prasarana karena merupakan salah satu kota dengan aktivitas ekonomi yang tinggi. Kondisi tersebut secara tidak langsung akan berimplikasi terhadap kebutuhan akan rumah tinggal. sehingga perlu dilakukan penelitian tentang ***“ANALISA VARIABEL YANG BERPENGARUH TERHADAP KEPUTUSAN PENGAMBILAN RUMAH BAGI KONSUMEN DI PERUMAHAN CITRALAND KOTA TEGAL”***.

1.2. Perumusan Masalah

Melihat uraian latar belakang diatas, maka timbul beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1] Faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal?
- 2] Dari faktor - faktor tersebut, faktor apa yang paling dominan berpengaruh terhadap keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal?

1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penulisan, maka penyusun membatasi pada factor - faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni/konsumen membeli rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal, yang dikaji dari sisi persepsi pemilik atau penghuni rumah.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1] Untuk mengetahui faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal.
- 2] Untuk mengetahui faktor apa yang paling dominan berpengaruh terhadap keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah:

- 1] Pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.
Penelitian ini diharapkan dapat membantu menambah wawasan mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni/konsumen dalam membeli rumah di kompleks perumahan, sehingga dapat digunakan sebagai wacana akademis guna memperluas cakrawala pengetahuan di bidang manajemen konstruksi maupun untuk penelitian lebih lanjut.
- 2] Menunjang pembangunan

Diharapkan agar hasil penelitian ini dapat memberikan masukan yang berguna bagi pihak swasta maupun pemerintah, terutama para pihak pengambil keputusan untuk dijadikan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan di bidang pembangunan pemukiman.

3] Pengembang (*Developer*)

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para Pengembang di Kota Tegal pada khususnya dan pengadaan perumahan pada umumnya untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan dalam pembangunan perumahan demi terciptanya suasana yang nyaman dan tercapainya kepuasan pembeli.

1.6. Hipotesis Penelitian

1] Hipotesis 1:

Faktor - faktor yang mempengaruhi konsumen dalam keputusan pembelian rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal, secara serentak (bersama) berpengaruh signifikan.

2] Hipotesis 2:

Faktor - faktor tersebut, secara parsial terdapat paling sedikit satu faktor yang berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Citraland Kota Tegal.

1.7. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah memahami hasil penelitian ini, maka digunakan sistematika penulisan tesis sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, hipotesis penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka memuat studi literatur dan berbagai penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Hasil studi ini kemudian akan dikembangkan lebih lanjut menjadi landasan teori yang akan menjadi dasar untuk menjawab permasalahan penelitian ini.

BAB III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian memuat uraian rinci mengenai bentuk penelitian, populasi dan sampel, teknik pengambilan data, variabel penelitian dan cara pengukurannya, serta analisis data.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat karakteristik dan deskripsi data yang terkumpul, hasil penelitian, serta pembahasannya yang bersifat terpadu.

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, serta saran - saran yang dapat diberikan untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

BAB II