

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan kesejahteraan social tidak bisa dipisahkan dari pembangunan nasional. Pada hakekatnya pembangunan kesejahteraan social dilaksanakan oleh pemerintah bersama masyarakat. Semua lapisan masyarakat memerlukan rumah. Rumah adalah salah satu kebutuhan yang sangat mendasar. Pernyataan ini sejalan dengan definisi rumah menurut Tim Penelitian SMF (2010) yang menyebutkan rumah merupakan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan dan sandang.

Dalam artian umum, rumah merupakan bangunan yang dijadikan lokasi tempat tinggal selama jangka waktu tertentu (Wikipedia). Saat ini sedang berkembang jenis rumah yang modern sampai jenis sederhana. Menurut UU No.4 Tahun 1992 pada pasal 5 ayat 1 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyebutkan bahwa “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah.”

Perumahan terdiri dari dua macam yaitu perumahan subsidi dan non-subsidi. Perumahan subsidi dibangun pemerintah sebagai visi untuk meningkatkan kemakmuran warga negaranya. Perumahan subsidi di sasarkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) saja, sehingga tidak seluruh masyarakat dapat memperoleh fasilitas ini. MBR merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli dalam hal memperoleh rumah sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah (Pasal 1 ayat 24 UU No.1 Tahun 2001 tentang perumahan

dan pemukiman). MBR adalah mereka yang memiliki penghasilan kurang dari Rp. 4.000.000 dalam sebulan. Sedangkan perumahan non-subsidi diperuntukan untuk seluruh masyarakat. Di perumahan subsidi spesifikasi perumahan harus mengikuti spesifikasi dari pemerintah untuk dapat masuk dalam kategori rumah layak, sedangkan untuk perumahan non-subsidi spesifikasinya jauh dari standar perumahan subsidi, sesuai dengan pengembang yang menawarkan jenis yang berbeda sesuai dengan harga perumahan itu sendiri.

Di Kabupaten Solok sedang banyak pengembangan perumahan beberapa tahun belakangan ini. Kebutuhan terhadap rumah tidak pernah berkurang. Keluarga baru menikah maupun keluarga yang lama menikah namun belum memiliki rumah punakan tetap berusaha agar dapat membeli rumah. Setiap orang berusaha untuk dapat membeli rumah baik itu secara tunai maupun kredit, tergantung pada kemampuan masing-masing individunya. Semakin sulit tingkat ekonomi individu, maka semakin sulit juga pembelian rumah secara tunai dilakukan.

**Tabel 1.1.**  
**Jumlah Penduduk di Kabupaten Solok**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah Penduduk</b> |
|--------------|------------------------|
| 2009         | 346.212                |
| 2010         | 348.566                |
| 2011         | 352.705                |
| 2012         | 355.077                |
| 2013         | 358.383                |
| 2014         | 361.095                |
| 2015         | 363.864                |
| 2016         | 366.213                |

Sumber: BPS, Kabupaten Solok dalam Angka 2017

Dari table 1.1 menjelaskan bahwa jumlah penduduk di Kabupaten Solok dari tahun ke tahun selalu meningkat. Pertumbuhan penduduk Kabupaten Solok yang semakin meningkat ini tentunya mendorong pembangunan perumahan di

Kabupaten Solok sendiri baik rumah tipe sederhana, menengah hingga tipe mewah. Penambahan penduduk ini mendorong munculnya perumahan-perumahan baru untuk mencukupi permintaan yang semakin meningkat.

Berdasarkan data yang dihimpun, terjadi peningkatan permintaan terhadap kebutuhan rumah khususnya di Kecamatan Gunung Talang. Banyak pengembangan perumahan pemukiman baru di kecamatan ini, menjadikan kecamatan ini menjadi tujuan tempat tinggal baru bagi penduduk daerah lain. Gunung Talang merupakan salah satu Kecamatan dari 14 Kecamatan yang ada di Kabupaten Solok. Dengan jumlah penduduk sebanyak 50.024 jiwa yang terdiri dari 12.762 kepala keluarga, Gunung Talang merupakan kecamatan dengan jumlah penduduk termasuk terpadat di Kabupaten Solok. Berdasarkan data dari Kantor Kecamatan Gunung Talang, jumlah penduduk dan kepadatan penduduk pada tahun 2010 sampai 2017 dengan luas wilayah 385 km<sup>2</sup> adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.2.**  
**Jumlah Penduduk di Kecamatan Gunung Talang**

| Tahun | Jumlah Penduduk | Kepadatan Penduduk |
|-------|-----------------|--------------------|
| 2010  | 45.052          | 117,01             |
| 2011  | 46.738          | 121,39             |
| 2012  | 48.351          | 125,58             |
| 2013  | 48.967          | 127,18             |
| 2014  | 49.061          | 127,43             |
| 2015  | 49.485          | 128,53             |
| 2016  | 49.455          | 128,45             |
| 2017  | 50.024          | 129,93             |

Sumber: Kantor Kecamatan Gunung Talang, 2018

Pertumbuhan penduduk yang selalu meningkat ini mendorong pihak pengembang dalam bidang properti berlomba-lomba untuk melebarkan sayapnya, karena dalam industri pengembangan perumahan, kepuasan dan keputusan untuk membeli rumah merupakan hal yang sangat penting. Peningkatan bisnis property di Gunung Talang dikarenakan pengembang cenderung lebih tertarik karena

wilayah ini masih asri serta pertumbuhan penduduknya semakin tinggi. Berikut daftar perumahan subsidi di Kecamatan Gunung Talang:

**Tabel 1.3.**  
**Daftar Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Gunung Talang**

| No | Nama Perumahan        | Pengembang                                 |
|----|-----------------------|--------------------------------------------|
| 1  | Nuansa Griya Arosuka  | PT.Nuansa Griya Abadi                      |
| 2  | Clemira Aro Persada   | PT.MMO Arosuka Persada                     |
| 3  | Gardena Maisa 2       | PT.Batu Inti Jaya                          |
| 4  | Villa Kayu Aro Permai | PT. Pilar Wahana Surya                     |
| 5  | Hunian Aro Persada    | PT. JMS Aro Persada<br>(Tahap Pembangunan) |

Sumber: Survey peneliti, 2018

Rumah subsidi biasanya maksimal bertipe 36 dengan luas lahan 60 atau 72 meter persegi. Rumah dengan tipe 36 ini memang paling disukai atau favorit bagi masyarakat Indonesia karena harganya cukup murah dan terjangkau bagi kalangan masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Di tambah dengan adanya kerjasama dengan pihak bank melalui KPR sejahtera FLPP menjadikan permintaan terhadap rumah subsidi semakin meningkat. Diharapkan melalui program ini masalah *backlog* bisa terpecahkan.

Pada penelitian ini, peneliti memfokuskan lokasi penelitian ke Perumahan Nuansa Griya Arosuka. Pemilihan perumahan ini karena Nuansa Griya Arosuka merupakan perumahan yang telah banyak penghuninya dibandingkan perumahan subsidi lain yang berada di Gunung Talang. Penampakan perumahan Nuansa Griya Arosuka tipe 36 dengan luas lahan 72 meter persegi (36/72), beratap seng dengan tinggi 4 meter sudah bisa didapatkan sebagai rumah layak huni. Nuansa Griya Arosuka di resmikan oleh DPD REI sebagai peresmian ke empat pada tahun 2013 melalui program pemerintah Jokowi-Jusuf Kalla dalam program pembangunan melalui program 1 juta rumah.

Peneliti tertarik dengan permintaan rumah subsidi ini dikarenakan, berdasarkan hasil monitoring yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR (2017) dalam sebuah situs internet menemukan hampir 40% rumah subsidi yang disediakan pengembang tidak layak huni dan setelah dilakukannya akad banyak rumah subsidi yang tidak dihuni. Namun tidak sesuai dengan yang terjadi di perumahan subsidi di Kabupaten Solok. Berdasarkan observasi awal peneliti, perumahan subsidi di Gunung Talang masih tinggi peminatnya terbukti dengan banyaknya jumlah penghuni yang mendiami rumah subsidi tersebut serta untuk perumahan subsidi yang sedang dalam tahap pembangunan telah banyak masyarakat yang melakukan akad pada rumah rumah subsidi tersebut.

Namun pada perumahan Nuansa Griya Arosuka tidak begitu hal kiranya. Pada perumahan ini penghuni rumah saat ini hanya sedikit. Dari 380 unit rumah yang tersedia, pada saat penelitian ini dilakukan hanya sekitar 200 unit rumah yang dihuni. Padahal sama kita ketahui setelah diresmikan pada tahun 2013 dan mendapat respon positif masyarakat, perumahan ini seperti menjadi pelopor developer lainnya untuk berlomba-lomba mengembangkan sayapnya sampai saat ini.

Penelitian mengenai perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi ini akan memperlihatkan seperti apa faktor pertimbangan dalam pembeliannya. Setiap individu akan mempertimbangkan beberapa hal sebelum melakukan pembelian. Seperti di dalam penelitian ini pada produk perumahan, apakah perumahan yang di beli sesuai dengan kondisi diri konsumen tersebut, seperti kondisi ekonomi keluarga atau apakah membeli karena harga.

Dari hal tersebut penelitian ini memiliki judul **“Analisis Perilaku Konsumen Dalam Pembelian Rumah Subsidi (Studi Kasus: Perumahan Nuansa Griya Arosuka)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka perlu beberapa pertanyaan penelitian (*research question*) yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kondisi ekonomi keluarga berpengaruh terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi?
2. Bagaimana harga berpengaruh terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi?
3. Bagaimana lokasi berpengaruh terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh kondisi ekonomi keluarga terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi.
2. Untuk menganalisa pengaruh harga perumahan terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi.
3. Untuk menganalisa pengaruh lokasi perumahan terhadap perilaku konsumen dalam membeli rumah subsidi.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

1. Bagi peneliti, untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan mengenai perilaku konsumen dalam pembelian rumah subsidi.

2. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Untuk kejelasan dan ketepatan arah pembahasan dalam penelitian ini maka dibutuhkan sistematika berikut:

##### **BAB I: Pendahuluan**

Dalam BAB I ini akan dijelaskan mengenai latar belakang dari penelitian yang dilakukan, selanjutnya dirumuskan permasalahan yang akan diteliti. Berdasarkan perumusan masalah maka dapat dikemukakan tujuan dan manfaat penelitian. Kemudian penjelasan mengenai ruang lingkup penelitian dan pada bagian akhir bab ini akan dijelaskan sistematika penulisan.

##### **BAB II: Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi tentang teori-teori yang berhubungan dengan pokok permasalahan yaitu mengenai Kredit Perumahan Rakyat (KPR), Rumah Subsidi, Teori Perilaku Konsumen, Teori Permintaan, Keputusan Membeli Konsumen, Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran Teoritis dan penelitian terdahulu yang menjadi landasan penelitian ini. Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu tersebut, maka akan terbentuk suatu kerangka pemikiran konseptual. Pada bab ini juga disusun hipotesis penelitian.

##### **BAB III: Metodologi Penelitian**

Bab ini menjelaskan tentang lokasi penelitian, objek penelitian, dentifikasi variabel, dan waktu penelitian, jenissumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel, defenisi operasional variabel, teknik analisis data, dan ujihipotesis.

#### **BAB IV: Gambaran Umum Daerah Penelitian dan Hasil Empiris serta Analisis**

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum lokasi penelitian, hasil dari penelitian dan analisis dari proses pengolahan data.

#### **BAB V: Kesimpulan dan Saran**

Bab ini mengemukakan kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang ditemukan pada pembahasan dan kemudian merumuskan saran bagi pihak yang terkait.

