

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan penduduk di kota Cimahi semakin meningkat, dapat dilihat dari data hasil statistik yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada tahun 2010 jumlah penduduk sebesar 545.505 jiwa dan pada tahun 2016 bertambah menjadi 594.021 jiwa. Rata-rata pertumbuhan penduduk meningkat antara 1,31% hingga 1,41% tiap tahun. Dari data hasil statistik tersebut dapat dilihat bahwa terdapat kenaikan pertumbuhan penduduk tiap tahun, kenaikan pertumbuhan penduduk tersebut menghasilkan peningkatan adalah kebutuhan rumah di kota Cimahi.

Untuk meningkatkan pelayanan terhadap fasilitas yang bersifat publik, melalui Peraturan Zonasi kota Cimahi tahun 2012, pemerintah membagi kota Cimahi ke dalam 5 Sub Wilayah Kota (SWK) antara lain, Pola Ruang SWK A, Pola Ruang SWK B, Pola Ruang SWK C, Pola Ruang SWK D, dan Pola Ruang SWK E. Tiap pola ruang terbagi menjadi 4 tingkat kawasan perumahan, dimulai dari tingkat kawasan perumahan sangat rendah hingga tingkat kawasan tinggi. Perbedaan tingkat kawasan perumahan tersebut berdampak dari jumlah rumah per hektar yang dibangun di daerah tersebut. Selain itu perbedaan dari tingkat kawasan perumahan tersebut berdampak dari faktor-faktor lain yang mempengaruhinya. Jarak yang semakin jauh dari lokasi perumahan ke pusat perkotaan maka semakin rendah pula permintaan rumah di daerah tersebut. Semakin rendah permintaan rumah di daerah tersebut mengakibatkan semakin rendah pula nilai jual rumah pada kawasan tersebut.

Saat ini rumah termasuk salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Kini sebuah rumah tak cukup hanya sebagai tempat berteduh namun juga dituntut untuk tidak komodik kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus & kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak. Saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak

hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan sehingga hal tersebut adalah menjadi faktor pertimbangan yang cukup mendasar bagi para konsumen (C. Prihandoyo, 2015).

Factors affecting a residential unit's price are always of interest to homebuyers and building developers (Fung Y.W, 2014). Dalam menentukan nilai jual rumah yang sesuai, pengembang melihat dari beberapa faktor yang berhubungan dengan biaya pembangunan rumah seperti luasan tanah, biaya pembebasan lahan, biaya material bahan bangunan, biaya jasa pembangunan rumah, biaya alat pendukung pembangunan rumah, dan lain-lain. Sedangkan dari sisi pembeli, mereka cenderung melihat nilai jual rumah dari sisi yang dapat terlihat seperti ketersediaan fasilitas baik di dalam maupun di luar rumah, kondisi lingkungan sekitar, luas bangunan, akses transportasi, dan lain-lain.

Berdasarkan penelitian-penelitian sejenis terdahulu terdapat beberapa faktor-faktor yang ditemukan yang mempengaruhi nilai jual rumah sederhana di beberapa daerah yang lain, yaitu: 1) ketersediaan akses transportasi dan jarak lokasi ke pusat kota, 2) luasan tanah, 3) luas bangunan, 4) tahun perolehan atau tahun dimana perumahan itu dibangun/dibeli, 5) spesifikasi bangunan atau jenis material yang digunakan dalam membangun rumah, serta 6) fasilitas-fasilitas pendukung yang terdapat dalam rumah/perumahan tersebut seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, kondisi jalan di dalam lingkungan perumahan, ruang bermain, ruang terbuka hijau, ruang ibadah, dan lainnya. Faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi perbedaan nilai jual rumah antara satu rumah dan rumah lainnya maupun antar perumahan lainnya.

Dari hasil tersebut maka peneliti tertarik untuk melihat faktor apa saja yang mempengaruhi nilai jual rumah sederhana di kota Cimahi kemudian dari faktor-faktor tersebut dapat dilihat faktor apa saja yang paling berpengaruh dalam penentuan keputusan konsumen terhadap nilai jual rumah sederhana

yang ditetapkan oleh pengembang. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini berjudul pengaruh faktor nilai jual rumah sederhana terhadap kepuasan konsumen (studi kasus : perumahan di kota Cimahi).

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Terdapat beberapa masalah yang terjadi yang dapat diidentifikasi sebagai berikut.

1. Meningkatnya permintaan rumah akibat bertambahnya jumlah penduduk di kota Cimahi.
2. Masih banyaknya variasi-variasi harga rumah sederhana yang beradalamsatudaerah/wilayah kota Cimahi.
3. Banyaknya faktor-faktor penyebab perbedaan nilai jual rumah dalamsatukawasan.
4. Belum adanya upaya komponen dalam penentuan harga rumah sederhana sebagai acuan untuk penentuan harga rumah sederhana yang samadalamsatudaerah/wilayah kota Cimahi.
5. Masih adanya kenaikan harga rumah namun tidak seiring dengan kenaikan harga inflasi.
6. Terdapat perbedaan zona berupa Sub Wilayah Kota (SWK) yang ditetapkan oleh pemerintah kota Cimahi.

Adapun batasan masalah pada penelitian ini yaitu.

1. Dilakukan pada tipe rumah sederhana yang terdapat pada perumahan-perumahan di kota Cimahi yang beradalamsatutipe kompleks perumahan.
2. Bukan bagian dari rumah sederhana yang mendapatkan bantuan dari pemerintah atas dibebaskannya dari pajak pertambahan nilai (PPn)

Berdasarkan permasalahan di atas menghasilkan rumusan masalah yang menjadi acuan pada penelitian ini yaitu.

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi dalam penentuan nilai jual rumah sederhana di kota Cimahi?

2. Seberapa besar kepuasan para konsumen rumah sederhana terhadap faktor nilai jual rumah di kota Cimahi?
3. Bagaimana pengaruh antar faktor-faktor nilai jual rumah dengan kepuasan para konsumen rumah sederhana di kota Cimahi?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari

rumusan masalah di atas dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah.

1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penentuan nilai jual rumah sederhana di kota Cimahi.
2. Mengetahui kepuasan para konsumen rumah sederhana terhadap faktor nilai jual rumah di kota Cimahi.
3. Mengetahui pengaruh antar faktor-faktor nilai jual rumah dengan kepuasan para konsumen rumah sederhana di kota Cimahi.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapatkan dari penelitian ini adalah.

1. Penulis dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual rumah sederhana di daerah kota Cimahi dan dapat mengetahui tingkat kepuasan para konsumen rumah di perumahan kota Cimahi
2. Para konsumen rumah dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual rumah sederhana sehingga dapat dengan bijak memilih rumah sederhana yang sesuai dengan kemampuan para konsumen.
3. Diharapkan hasil penelitian ini bisa menjadi acuan untuk melakukan penelitian berikutnya yang sejenis.

1.5. Struktur Organisasi Tugas Akhir

Struktur organisasi tugas akhir penelitian ini adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjadi bab perkenalan yang berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan struktur organisasi tugas akhir.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bagian kajian pustaka pada penelitian ini memberikan konteks yang jelas terhadap topik atau permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Bab ini membahas tentang gambaran umum penelitian, teori-teori serta konsep-konsep yang digunakan pada penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini merupakan bagian yang prosedural, yakni bagian yang mengarahkan pembaca untuk mengetahui bagaimana peneliti merancang alur penelitian yang diterapkan, instrument yang digunakan, tahapan pengumpulan data yang dilakukan, hingga langkah-langkah analisis yang dijalankan.

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menyampaikan dua hal utama, yakni (1) temuan penelitian berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data dengan berbagai kemungkinan bentuknya sesuai dengan urutan rumusan masalah penelitian, dan (2) pembahasannya untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya.

BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI, DAN REKOMENDASI

Bab ini menyajikan penafsiran dan pemaknaan peneliti terhadap hasil analisis temuan penelitian sekaligus mengajukan hal-hal penting yang dapat dimanfaatkan dari hasil penelitian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA