

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah (GNPSR) telah berlangsung dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun. Sejak dicanangkan oleh Pemerintah Megawati tahun 2003 yang lalu hingga pemerintahan beralih kepada Pemerintahan Ir. Joko Widodo, GNPSR yang ditangani oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) ini telah memberikan dorongan semangat baru bagi peningkatan pembangunan rumah sederhana yang pada awalnya kurang kondusif. Salah satu langkah kongkrit yang dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka menunjang GNPSR tersebut adalah dengan membentuk kembali Kementrian Negara Perumahan Rakyat sebagai lokomotif penggerak pembangunan Rumah Rakyat dengan target jumlah yang harus terbangun dan terlealisasi adalah sebanyak 630.437 unit untuk tahun 2018 ini. Selanjutnya salah satu upaya untuk merealisasi target tersebut, maka dalam hal ini dukungan pembiayaan dilakukanlah penandatanganan MoU (*Memorandum of Understanding*) antara Pemerintah dengan beberapa Bank, khususnya dalam rangka pembiayaan bagi Konsumen Perumahan.

Pembiayaan yang sangat di tunggu oleh rakyat yang belum memiliki rumah saat ini, sangat perlu untuk mendapatkan dukungan dari semua pihak karena menyangkut beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Pembangunan merupakan lokomotif yang sangat akan mendorong pembangunan ekonomi. Hal ini karena bahan utama yang digunakan dalam pembangunan tersebut adalah material lokal. Disamping itu, pembangunan akan menjadi motor penggerak yang mendorong lebih dari 100 kegiatan industri ikutan lainnya.
- 2) Pembangunan akan lebih banyak memberikan dukungan bagi perkembangan sektor tenaga kerja. Menurut catatan, dari 1 unit rumah Type 36/84 akan melibatkan 10 tenaga kerja selama masa pembangunan. Dengan demikian apabila pembangunan ditargetkan 630.437 unit per tahun, maka akan melibatkan tenaga kerja yang banyak dengan masa kerja 1 tahun, belum termasuk dari sektor tenaga kerja industri ikutan dan bidang administrasi pengadaan itu sendiri.
- 3) Pembangunan dibutuhkan untuk menutup *back lock* perumahan rakyat dari kebutuhan 630.437 unit per tahun dan pembangunan tersebut penyebarannya akan terdapat di setiap kabupaten/kota di Indonesia.

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah tempat tinggal atau rumah. Rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul serta berlangsungnya kegiatan keluarga, sekaligus sebagai barang investasi. Bahkan dalam Agama Islam

dikatakan bahwa “rumahku adalah surgaku”. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 butir 7 dikatakan bahwa Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan dalam butir 2, yang dimaksud perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Dewasa ini fungsi rumah sedikit berubah, dengan semakin tingginya kebutuhan hidup manusia, serta persaingan dan gaya hidup yang mulai bergeser, menyebabkan waktu yang dipergunakan oleh manusia untuk bekerja semakin banyak, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat tinggal, saat ini rumah juga diharuskan dapat mendatangkan kepuasan dan manfaat lebih bagi pemiliknya seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tidak sekedar tempat berteduh melainkan harus menjadi tempat tinggal yang layak, yang mampu menghilangkan atau mengurangi tekanan hidup yang tinggi. Khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah, namun demikian di Indonesia masih banyak masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah dan tentunya juga berpola pandang sederhana, yaitu rumah sebagai tempat tinggal.

Hakikat perumahan atau kediaman tidak hanya mencakup rumah dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan fasilitas pendukungnya baik yang ada dari dalam ataupun dari luar. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain. Lebih lagi bila dilihat dukungan fasilitas dan aksesibilitas yang ada, sebagai contoh sistem keamanan lingkungan, sistem saluran air limbah, sarana jalan, jaringan listrik, jaringan telpon dan lain sebagainya (Komarudin, 1997). Maka faktor-faktor itulah yang menjadi pendorong atau yang mempengaruhi permintaan masyarakat untuk menentukan kepemilikan rumah yang harus disikapi oleh pengembang.

Kebutuhan akan rumah hampir tidak pernah berkurang, sehingga mencari rumah untuk tempat tinggal adalah hal yang akan dialami oleh hampir semua keluarga baru, bahkan keluarga yang telah lama menikah namun belum memiliki rumah pun tetap berusaha agar dapat membeli rumah. Sehingga rumah sebagai tempat tinggal sekaligus sebagai sarana investasi yang menguntungkan dan hampir tidak mengalami penyusutan. Harga jual rumah dibentuk melalui suatu proses negosiasi antara penjual dan pembeli. Penjual menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu rumah misalnya harga tanah, harga bahan bangunan, dan harga komponen lain yang membentuk rumah tersebut. Sedangkan pembeli menentukan harga rumah yang akan dibeli

berdasarkan manfaat dan nilai yang didapat seperti luas tanah, luas bangunan, fasilitas rumah, akses ke pusat kota, dan lain sebagainya. Kalau kebutuhan rumah tersebut ditentukan sepenuhnya oleh mekanisme pasar, dengan perilaku *profit oriented* para perusahaan perumahan, maka harga rumah akan semakin tinggi, dan akan semakin banyak warga Indonesia yang tidak mempunyai rumah, karena keterbatasan anggaran. Oleh karena itu, Pemerintah harus hadir untuk memenuhi kebutuhan pokok hidup rakyat dalam bidang papan (rumah tinggal), khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pemerintah telah mengeluarkan berbagai fasilitas dalam rangka menunjang penyediaan rumah bagi kelompok MBR. Hal ini disebabkan tingginya backlog perumahan, dimana menurut perspektif BPS, tahun 2014 sebanyak 13 juta unit rumah. Dalam dunia properti, istilah "*backlog*" dapat diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Oleh karena itu, pemerintah memberikan subsidi untuk memenuhi kebutuhan backlog rumah bagi MBR. Bahkan Presiden RI, mengeluarkan paket 13 yang membahas khusus tentang kemudahan perumahan, melalui program Subsidi atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan program sejuta rumah setiap tahunnya.

Salah satu solusi yang ditawarkan oleh pemerintah adalah program satu juta rumah. Program ini terdiri dari sisi penyediaan dan sisi permintaan. Dari sisi penyediaan, pemerintah terus melakukan penyederhanaan perizinan agar pelaku industri dapat melakukan pembangunan rumah dengan harga terjangkau dan jumlah yang banyak.

Sementara dari sisi permintaan, pemerintah menyediakan serangkaian program agar rumah bisa terjangkau oleh masyarakat. Contohnya adalah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang terdiri dari biaya uang muka yang murah, bunga KPR yang rendah dan tenor cicilan KPR yang lebih panjang.

Bantuan lainnya adalah subsidi rumah swadaya. Subsidi ini diberikan bagi masyarakat yang memiliki rumah atau tanah, tetapi tak memiliki anggaran yang cukup untuk melakukan renovasi ataupun pembangunan, maka pemerintah memberikan stimulus. Dengan adanya program-program tersebut, diharapkan 4 masalah backlog perumahan dapat segera teratasi. Paling tidak, jumlahnya semakin berkurang sehingga kesejahteraan masyarakat semakin meningkat.

Terkait dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi MBR, seperti diketahui Kementerian PUPR telah mengeluarkan beberapa program unggulan, diantaranya: KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), SSB (Subsidi Selisih Bunga) dengan bunga terjangkau, SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR, Serta penyediaan pokok pinjaman KPR dengan bunga rendah lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan. Sedangkan Kementerian Keuangan memberi dukungan dengan menerbitkan Batasan Harga Rumah Sederhana yang dibebaskan dari Pengerjaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPh sebesar 1% bagi

pengembang. Di lain sisi, Bank Indonesia bersama Otoritas Jasa Keuangan (OJK) masing-masing juga telah memberikan kebebasan berupa aturan *Loan to Value Ratio* dan penetapan Bobot Resiko Kredit KPR Bersubsidi, yang jauh lebih kecil dari bobot resiko kredit KPR komersial kepada perbankan.

Seiring berkembangnya tingkat perekonomian masyarakat, permintaan akan rumah turut meningkat. Semakin hari semakin banyak pengembang perumahan baik perusahaan besar maupun perorangan yang menawarkan produk rumahnya dengan beragam bentuk, spesifikasi, lokasi, dan tipe bangunan. Tidak hanya bentuk yang menarik dan lokasi yang strategis, namun tipe bangunan juga menjadi penentu pertimbangan seseorang membeli rumah.

Dalam teori permintaan dikatakan bahwa permintaan akan barang ditentukan oleh harga barang tersebut (*ceteris paribus*), jika faktor-faktor lainnya dianggap konstan. Sedangkan faktor lain yang diasumsikan konstan tetapi diperkirakan turut mempengaruhi permintaan adalah, jumlah penduduk, promosi, lokasi dan harga barang lain yang bersifat substitusi maupun yang bersifat komplementer, serta variabel makro ekonomi, misalnya tingkat bunga, inflasi dan kondisi ekonomi. (Boediono, 1984).

Terkait dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, seperti diketahui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengeluarkan beberapa program unggulan, diantaranya:

- a. KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan),
- b. SSB (Subsidi Selisih Bunga) dengan bunga terjangkau,
- c. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR,
- d. Serta penyediaan pokok pinjaman KPR dengan bunga rendah lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan. Sedangkan Kementerian Keuangan memberi dukungan dengan menerbitkan Batasan Harga Rumah Sederhana yang dibebaskan dari Pengecualian Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPh sebesar 1% bagi pengembang.

Dengan adanya program rumah subsidi agar upaya realiasi terhadap sejumlah fasilitas subsidi perumahan agar lebih tepat sasaran, cara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menentukan definisi tentang masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat berpenghasilan menengah. Batasan penghasilan bagi MBR yang bisa mengajukan kredit perumahan rakyat (KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sudah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 20/2014 tentang FLPP dalam rangka perolehan rumah melalui kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi MBR. Peraturan menteri itu mengatur batas gaji pokok MBR bagi yang ingin mengajukan KPR FLPP untuk bisa memiliki rumah tapak adalah sebesar Rp4 juta. Real Estate Indonesia (REI) secara terpisah diminta untuk lebih meningkatkan porsinya dalam pembangunan rumah bagi MBR. Pasalnya, saat ini

penyediaan rumah yang terealisasi belum mampu memenuhi permintaan rumah layak huni.

Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya bisnis *property*. Peran pengembang swasta cenderung lebih tertarik pada bisnis *property* (perumahan) di Perumahan *New Pekonina Residence* yang letaknya cukup jauh dari Kota Padang, karena wilayah yang masih asri serta lokasi Perumahan *New Pekonina Residence* merupakan lokasi yang terbilang strategis, berada di jalan utama atau jalan provinsi, diapit oleh dua kecamatan Muara Laboh dan Sangir, dan adanya pertumbuhan penduduk yang terjadi secara alamiah dan juga melalui proses migrasi. Seperti maraknya pembangunan-pembangunan hunian baru di Perumahan *New Pekonina Residence* dengan perumahan subsidi merupakan kesempatan bagi siapa saja, untuk memilih hunian yang terbaik.

Pengembang PT Indah Abadi Nusantara Jaya atau yang biasa disingkat menjadi PT IAN Jaya merupakan salah satu pengembang perumahan yang menyediakan rumah dengan berbagai tipe. Pemasaran perumahan pada umumnya memiliki atribut penawaran yang hampir sama. PT Indah Abadi Nusantara Jaya mencoba memberikan penawaran perumahan yang salah satunya diberi nama Perumahan *New Pekonina Residence* dimana perumahan ini berada di Jl. Muara Labuh- Padang Aro KM.15 Pekonina, Solok Selatan dengan konsep Rumah Modern Terbaru, Hadir dengan tipe rumah bersubsidi ukuran LB 36,00 m<sup>2</sup> LT 84,00 m<sup>2</sup> dengan 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, dan 1 ruang keluarga. memiliki keunggulan yaitu harga yang terjangkau, desain bangunan yang menarik, lokasi yang strategis, konsep modern terbaru, rumah subsidi rasa komersil, akses jalan di jalan nasional, dekat dengan wisata Waterboom, Air panas dan Kebun Teh Liki, dekat dengan perkantoran negeri dan swasta, akses menuju Gunung Kerinci dan mempunyai fasilitas-fasilitas yang lengkap.

Untuk meningkatkan minat beli di masyarakat sekitar, walaupun syarat perumahan Subsidi maksimal tipe 36 serta kualitasnya hanya rumah layak huni saja, berupa:

Pondasi	Batako
Rangka Atap	Kayu
Plafon	Tanpa Plafon
Lantai	Semen
Carpot	Tanah
Pintu	Double Triplek
Kusen Pintu dan Jendela	Kayu Murah
Cat	Hanya di bagian depan

tetapi Perumahan *New Pekonina Residence* menyajikan rumah tipe maksimal tipe 42 dan kualitas yang lebih baik, berupa:

Lantai	Keramik
Carpot	Beton
Plafon	Ada
Kusen Pintu dan Jendela	Alumunium
Cat	Seluruh ruangan

menjadikan pembeda dari perumahan subsidi yang lain.

Perumahan *New Pekonina Residence* mempunyai pertimbangan sendiri-sendiri dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga rumah, pendapatan dan kemudahan mendapatkan pinjaman. Dari berbagai macam tawaran tersebut tentunya calon pembeli memiliki kriteria dan pertimbangan sendiri dalam memilih perumahan yang diinginkan. Apakah dari pertimbangan lokasi kedekatan dengan tempat kerja, atau memiliki akses melalui transportasi umum, memiliki fasilitas perumahan yang baik, harga rumah yang murah, kesesuaian dengan pendapatan dan kemudahan mendapat pinjaman. Rumah subsidi merupakan rumah yang paling di minati khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga pembangunan rumah subsidi sudah semakin tinggi diminati.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang di atas, peneliti mengidentifikasi masalah pada beberapa hal, yaitu:

1. Persepsi masyarakat di pedesaan terhadap rumah subsidi belum dianggap sebagai rumah murah, dikarenakan mereka lebih cenderung membangun rumah sendiri bila dibandingkan dengan harga rumah subsidi yang diatur oleh pemerintah.
2. Standar kualitas bangunan rumah subsidi yang terlalu rendah dan terlihat tidak menarik yang di tetapkan oleh pemerintah dan dilaksanakan oleh para pengembang perumahan yang lain menjadikan daya tarik masyarakat untuk membeli rumah subsidi kurang maksimal.
3. Situasi dan Kondisi lokasi perumahan yang terletak di pedalaman dan sulitnya alat komunikasi seperti sinyal, table telepon dan internet menjadikan pihak pengembang kesulitan untuk melakukan strategi pemasaran menggunakan media pemasaran tersebut.

## 1.3 Batasan Masalah

Peneliti melakukan pembatasan masalah pada beberapa hal yaitu sebagai berikut :

1. Responden dalam penelitian ini adalah calon konsumen yang membeli Perumahan *New Pekonina Residence*.

2. Fokus penelitian ini adalah persepsi harga ( $X_1$ ), persepsi kualitas produk ( $X_2$ ), *personal selling* ( $X_3$ ) dan minat beli ( $Y$ ).

#### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis tulis maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Persepsi Harga terhadap minat beli konsumen di Perumahan New Alam Pekonina *Residence* ?
2. Apakah terdapat pengaruh Persepsi Kualitas produk terhadap minat beli konsumen di Perumahan *New Pekonina Residence* ?
3. Apakah terdapat pengaruh *Personal Selling* terhadap minat beli di Perumahan *New Pekonina Residence* ?
4. Apakah terdapat pengaruh Persepsi Harga, Kualitas Produk, *Personal Selling* terhadap minat beli di Perumahan *New Pekonina Residence* ?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh persepsi harga terhadap minat beli konsumen di Perumahan *New Pekonina Residence*.
2. Untuk mengetahui pengaruh persepsi kualitas produk terhadap minat beli konsumen di Perumahan *New Pekonina Residence*
3. Untuk mengetahui pengaruh *personal selling* terhadap minat beli konsumen di Perumahan *New Pekonina Residence*
4. Untuk mengetahui pengaruh persepsi harga, persepsi kualitas produk, *personal selling* terhadap minat beli konsumen di Perumahan *New Pekonina Residence*.

#### 1.6 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, antara lain :

1. Bagi Perusahaan  
Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan informasi bagi perusahaan untuk dapat meningkatkan minat beli dengan memperhatikan persepsi harga, persepsi kualitas produk dan *personal selling*, sehingga tercipta pembelian.
2. Bagi Penulis  
Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu dan pengalaman dari penulis, baik secara teori maupun praktek.
3. Bagi Pembaca  
Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan tambahan wawasan dan pengetahuan yang berguna sebagai bahan referensi karena dilihat dari keadaan yang terjadi secara nyata di lapangan.