

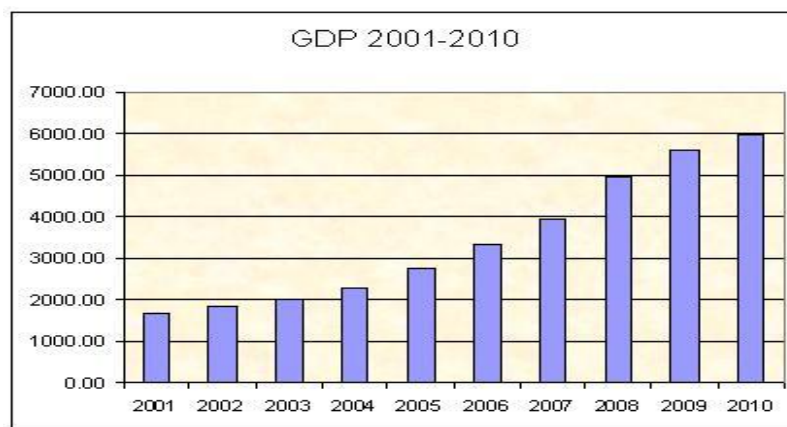
# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Ketika kita melihat betapa indahnnya negeri Indonesia, di negeri ini sudah berdiri gedung-gedung menjulang tinggi, apartemen, mall dan rumah tinggal, yang juga sekarang banyak dibangun oleh para pengembang rumah RSS sampai dengan real estate.

Perekonomian Indonesia sudah mulai menunjukkan arah peningkatan sejak tahun 2001, dan diikuti dengan mulai meningkatnya daya beli masyarakat.



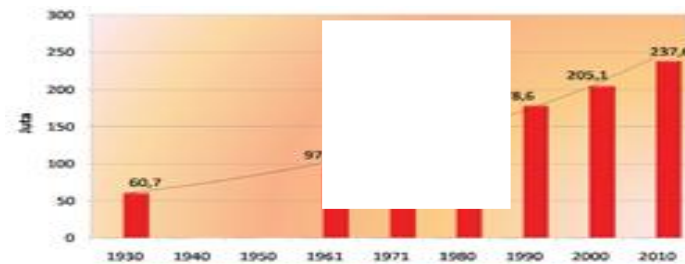
Sumber : [www.pohonbodhi.blogspot.coM](http://www.pohonbodhi.blogspot.coM)

Gambar 1.1

GDP (*Gross Domestic Product*) pada tahun 2001-2010

Dengan mulai stabilnya perekonomian Indonesia, yang cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya merupakan suatu indikasi yang baik

terhadap dunia usaha. Banyaknya jumlah pertumbuhan penduduk di Indonesia maka bertambah pula pemenuhan kebutuhan penduduk tersebut



Sumber : [www.setkab.go.id](http://www.setkab.go.id)

Gambar 1.2

Gambar pertumbuhan penduduk Indonesia

Terutama pada kebutuhan pokok/utama mereka yang berupa kebutuhan fisiologik (jasmani/fisik) setelah itu baru pemenuhan kebutuhan rasa aman, kebutuhan sosial dan lainnya. Oleh karena itu, apabila produsen dapat mengidentifikasi jenis serta jenjang kebutuhan masyarakat yang belum terpenuhi maka akan dapat menemukan kesempatan pasar untuk dilaksanakan. Sebagai jenis contoh dari bentuk kebutuhan fisiologik adalah usaha properti dan hal tersebut sangat didasari setiap perusahaan yang ada ditengah air termasuk perusahaan-perusahaan properti.

Indonesia sebagai negara berkembang yang angka pertumbuhan penduduknya sangat tinggi merupakan pasar potensial dan menjanjikan di masa

depan, oleh karena itu perusahaan properti saling merebut pangsa pasar yang sangat besar sebelum digali sepenuhnya.

Perusahaan-perusahaan properti menyadari betul keinginan konsumen, yaitu bagaimana konsumen dapat memiliki tempat tinggal yang sangat sesuai dengan kebutuhan para konsumen. Hal ini sangat sesuai dengan kehidupan sosial di Indonesia yang cukup tinggi dimana seseorang acapkali mengajak sanak saudaranya yang datang kerumah mereka untuk menginap ditempat mereka.

Bagi konsumen memilih jenis tipe rumah memiliki beberapa pertimbangan yaitu bagaimana tempat tinggal yang mereka miliki harus sesuai dengan keinginan para konsumen, segmen ini adalah bagaimana tempat tinggal mereka harus memenuhi kebutuhan seluruh keluarga baik design interior maupun exterior.

Perumahan Puri Beta 2 merupakan salah satu perusahaan properti yang ingin melakukan pengembangan terhadap rumah tinggal untuk masyarakat umum, perusahaan itupun memberikan beberapa jenis tipe rumah yang sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Selain itu Perumahan Puri Beta 2 memberikan konsumen untuk hidup bertetangga di tengah suasana yang tenang dan damai. Terbuka dan bersahabat, namun tidak mengabaikan privasi hidup keluarga Anda. Sebuah konsep lingkungan yang lebih berkualitas untuk keluarga modern.

Di Perumahan Puri Beta 2, keluarga anda akan tinggal di lingkungan berkonsep tandan/cluster. Di sini, rumah-rumah di bangun secara terbatas dengan

satu pintu masuk-keluar yang terpadu. Dengan demikian, ketenangan hidup penghuni lebih terjamin. Rumah tanpa pagar, bahu-bahu jalan berpohon rindang, sistem keamanan terpadu di tiap cluster (membatasi kunjungan dari luar cluster), serta simpang-simpang jalan yang dibuat lebih lebar dan terbuka, membuat anggota keluarga Anda lebih tenang bermain di tengah lingkungan.

Sistem pada pengelompokan nama, penomoran rumah dan desain gerbang di setiap clusternya juga akan langsung terasa sebagai ciri pemukiman dari keluarga-keluarga yang modern. Konsep yang lebih mengutamakan kualitas kehidupan sehari-hari bagi para penghuninya. Selain itu Puri Beta 2 juga memberikan sarana-sarana yang menunjang seperti Rumah Sakit, Kolam Renang, Fitness Center, Masjid, Lapangan Futsall, Jogging Track, dll.

Kelebihan-kelebihan yang ditawarkan dapat mempermudah konsumen dalam memilih rumah yang terbaik, dimana disesuaikan dengan kondisi konsumen tersebut. Dengan masyarakat Indonesia yang beraneka ragam, karakteristik baik itu dari jenis faktor usia, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan jumlah anggota keluarga. Untuk mengadapi pesaing maka perusahaan harus mengetahui karakteristik demografis konsumen. Banyak faktor-faktor yang ada hubungannya dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2. Maka dari itu, penulis pun tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul **“ANALISIS HUBUNGAN KARAKTERISTIK DEMOGRAFI PADA PEMILIHAN TIPE RUMAH DI PERUMAHAN PURI BETA 2 “.**

## **B. Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah**

### 1. Identifikasi Masalah

Masalah yang dihadapi konsumen dalam memilih tipe rumah berdasarkan karakteristik demografi antara lain :

- a. Banyaknya faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan tipe rumah.
- b. Banyaknya tipe rumah yang dipengaruhi dalam properti
- c. Semakin banyaknya pesaing dalam bidang properti
- d. Untuk rumah dilokasi yang strategis dengan dilengkapi berbagai fasilitas merupakan salah satu hal yang menjadi pertimbangan dari pemilihan tipe rumah.

### 2. Pembatasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, untuk memperjelas pembatasan masalah dalam skripsi ini maka faktor-faktor yang dipertimbangkan ada hubungannya dengan pemilihan tipe rumah adalah faktor demografi yang terdiri dari :

- a. berdasarkan faktor usia, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan jumlah anggota keluarga dalam pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2?
- b. Tipe Rumah yang di teliti terdiri dari 57/100 m<sup>2</sup>, 61/90 m<sup>2</sup>, 89/94 m<sup>2</sup>, 95/182 m<sup>2</sup> dan 99/122 m<sup>2</sup> ?

### **C. Perumusan Masalah**

Pada Penelitian kali ini, penulis akan menganalisa suatu pemilihan tipe rumah dari sisi faktor usia, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan jumlah anggota keluarga sehingga perumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Apakah terdapat hubungan antara faktor usia responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
2. Apakah terdapat hubungan antara tingkat pendapatan responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
3. Apakah terdapat hubungan antara tingkat pendidikan responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
4. Apakah terdapat hubungan antara jumlah anggota keluarga responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui apakah terdapat hubungan antara faktor usia responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
2. Untuk mengetahui apakah terdapat hubungan antara tingkat pendapatan responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
3. Untuk mengetahui apakah terdapat hubungan antara tingkat pendidikan responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta 2
4. Untuk mengetahui apakah terdapat hubungan antara jumlah anggota keluarga responden dengan pemilihan tipe rumah di Puri Beta

## **E. Manfaat Penelitian**

Kegunaan dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

### 1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis dari penelitian yang dilakukan penulis dengan cara mengaplikasikan teori-teori yang didapat selama perkuliahan dalam permasalahan dengan menggunakan teori-teori yang telah ada

### 2. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi para pengusaha properti yang akan berinvestasi di kota Tangerang, dimana dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pemilihan pembelian tipe rumah bagi konsumen guna keperluan pengembangan pasar.

### 3. Bagi Pembaca

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan pembaca dan juga melengkapi penelitian sebelumnya serta dapat dijadikan bahan referensi penelitian yang sejenis dimasa yang akan datang.

## **F. Sistematika Penulisan**

Pembuatan sistematika ini dimaksudkan untuk memudahkan penyampaian informasi berdasarkan urutan dan aturan logis dari penelitian yang dilakukan serta memberikan gambaran menyeluruh bagi skripsi ini :

### **BAB I      Pendahuluan**

Dalam bab ini akan diberikan penjelasan singkat mengenai latar belakang permasalahan, indentifikasi pembatasan masalah, permusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat atau kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II     Landasan Teori**

Dalam bab ini menguraikan konsep dasar teori digunakan sebagai dalam mengulas permasalahan didalam skripsi ini, antara lain penegrtian produk, pengertian perilaku konsumen, definisi gemografi, kerangka pikir dan hipotesis.

### **BAB III    Metode Penelitian**

Dalam bab ini membahas tentang tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode pengolahan atau analisis data, dan definisi operasional variabel

### **BAB IV     Gambaran Umum Lokasi Penelitian Dan Objek Penelitian**

Dalam bab ini diuraikan tentang gambaran mengenai gambaran biofisik dari lokasi penelitian, hal-hal spesifik yang berkaitan



dengan judul penelitian, keadaan sosial ekonomi, aktivitas responden dan data responden.

#### **BAB V Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Dalam bab ini membahas analisa hubungan tingkat pendapatan, faktor umur, tingkat pendapatan dan jumlah anggota keluarga dengan pemilihan tipe rumah di Perumahan Puri Beta 2

#### **BAB VI Kesimpulan Dan Saran**

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan dari hasil analisis pada pembahasan penelitian yang dilakukan dan memberi saran – saran sesuai dengan kesimpulan yang telah diambil serta diharapkan dapat bermanfaat bagi perusahaan, penulis dan pihak lain.