

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan yang layak sehat, serasi dan teratur menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah swasta dan masyarakat yang memerlukan peran serta aktif sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Bentuk kerja sama dan peran aktif tersebut antara lain dengan terwujudnya pembangunan rumah. Meskipun demikian masih banyak kendala, permasalahan dan tantangan yang dihadapi dalam bidang pembangunan perumahan antara lain adanya percepatan pertumbuhan penduduk dan percepatan transformasi dari penduduk pedesaan menjadi penduduk perkotaan. Pembangunan perumahan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan hidup dan pertumbuhan wilayah dengan memperhatikan keseimbangan antara pengembangan pedesaan dengan perkotaan, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat.

Upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dilaksanakan dengan cara memberi kesempatan yang seluas-luasnya kepada kalangan dunia usaha untuk dapat membangun dan menyediakan perumahan untuk kebutuhan mereka, sehingga diharapkan mutu kehidupan mereka dapat semakin meningkat.

Seiring dengan pertumbuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan dewasa ini dunia usaha bergerak dibidang Real Estate berkembang pesat. Hal ini menuntut para pengembang/perusahaan untuk mengembangkan diri baik dalam produk maupun manajemen perusahaan. Sehingga dapat tetap bertahan dalam menghadapi persaingan yang timbul akibat banyaknya perusahaan baru.

Minat investor untuk menanamkan modalnya dibidang Real Estate karena didorong atas pertimbangan bahwa kebutuhan akan rumah tidak pernah turun apalagi terhenti serta adanya pemikiran bahwa berinvestasi pada rumah lebih menguntungkan dibandingkan berinvestasi pada deposito. Dimana dalam hal produksi ini perusahaan harus mengetahui dengan benar selera pasar pada saat itu, misalnya dalam hal ini model rumah yang bagaimana yang menguasai pasar dalam memasarkan produksinya. Apabila pemasaran produk ini berhasil dengan baik maka dapat dikatakan bahwa perusahaan ini berhasil dalam pencapaian tujuan yang dicita - citakan.

Saat ini persaingan dalam bisnis perumahan semakin ketat, sehingga developer dalam hal ini PT. Pembangunan Perumahan harus mampu memenuhi kebutuhan keinginan konsumen. Hal itu dapat dilakukan dengan membangun rumah yang baik, menawarkan harga yang kompetitif serta menentukan lokasi yang tepat.

Dengan semakin berkembangnya bisnis perumahan di Semarang membuat calon konsumen semakin leluasa dalam menentukan keputusan

membeli rumah yang dikehendaki. Calon konsumen biasanya mempertimbangkan faktor dibawah ini (Badan Pusat Statistik, 2002:101-106) :

a. Fasilitas

Keberadaan fasilitas umum dalam lingkungan perumahan merupakan program pemerintah/swasta dalam menyediakan sarana dan prasarana perumahan. Fasilitas umum juga merupakan bahan pertimbangan yang penting dalam menentukan keputusan pembelian, karena dengan semakin lengkapnya fasilitas yang tersedia membuat para penghuni merasa semakin aman, nyaman dan tenang. Menanggapi hal itu pihak developer perusahaan harus melengkapi perumahan dengan fasilitas – fasilitas seperti listrik, PAM, keamanan, jalan, sarana kesehatan dan pertokoan serta tempat ibadah.

b. Lokasi

Lokasi yang memenuhi syarat hidup sehat adalah lokasi yang terletak di kawasan pemukiman yang aman dari ancaman terlebih dari ancaman bencana alam. Lokasi merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam membeli rumah. Penilaian lokasi yang berbeda – beda oleh setiap konsumen, sehingga pihak developer perusahaan membangun perumahan di lokasi yang baik seperti strategis, jauh dari kawasan industri, dan mudah dijangkau alat transportasi.

c. Lingkungan

Lingkungan perumahan yang bersih, nyaman, asri, bebas dari polusi serta dapat memberikan kenyamanan pada penghuninya.

Berdasarkan pra survei yang telah dilakukan oleh peneliti pada 30 orang, diperoleh hasil, kepuasan konsumen pada perumahan Bukit Permata Puri Semarang didasari oleh berbagai faktor, hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1.1
Faktor-faktor Yang Paling Mempengaruhi Kepuasan Konsumen
Pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang

Faktor	Jumlah Responden	%
1. Lokasi	10	33,33
2. Kualitas bangunan	3	10,00
3. Bentuk bangunan	2	6,67
4. Fasilitas umum	7	23,33
5. Lingkungan perumahan	8	26,67

Sumber : Data primer yang diolah

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui Kepuasan Konsumen Pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang dipengaruhi oleh faktor lokasi (33,33%), lingkungan perumahan (26,67%) dan fasilitas (23,33%).

Dari uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "ANALISIS PENGARUH LOKASI, LINGKUNGAN PERUMAHAN DAN FASILITAS UMUM TERHADAP KEPUASAN KONSUMEN PADA PERUMAHAN BUKIT PERMATA PURI SEMARANG"

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah kiranya sangat penting adanya perumusan masalah agar dalam pembahasan tidak kabur. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar pengaruh lokasi terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang ?
2. Seberapa besar pengaruh lingkungan perumahan terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang ?
3. Seberapa besar pengaruh fasilitas umum terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang ?
4. Seberapa besar pengaruh lokasi, lingkungan perumahan dan fasilitas umum terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang?
5. Faktor apa yang memiliki pengaruh terbesar terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang ?

1.3. Pembatasan Masalah

Dalam skripsi ini pembatasan masalah adalah sebagai berikut :

1. Responden adalah konsumen sebagai pemilik rumah di Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.

2. Karena banyaknya faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen, maka peneliti membatasi pada faktor lokasi, lingkungan perumahan dan fasilitas umum atas sesuai dengan hasil prasurvey.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh lokasi rumah Terhadap Kepuasan Konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.
2. Untuk mengetahui pengaruh lingkungan perumahan Terhadap Kepuasan Konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.
3. Untuk mengetahui pengaruh Fasilitas umum Terhadap Kepuasan Konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.
4. Untuk mengetahui pengaruh lokasi, lingkungan perumahan dan fasilitas umum Terhadap Kepuasan Konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.
5. Untuk mengetahui faktor yang memiliki pengaruh terbesar terhadap kepuasan konsumen pada Perumahan Bukit Permata Puri Semarang.

1.5. Kegunaan Hasil Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan masukan bagi developer dalam pembangunan perumahan

2. Bagi calon konsumen

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan dalam peningkatan kepuasan konsumen perumahan

