

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional adalah wujud transformasi ekonomi, sosial dan budaya menuju arah yang diinginkan, berdasarkan kebijakan dan strategi. Transformasi dalam struktur ekonomi, dapat dilihat melalui peningkatan atau pertumbuhan produksi yang cepat di sektor industri dan jasa. Transformasi ekonomi ini memberi kontribusi terhadap pendapatan nasional dalam peningkatan jumlah. Sebaliknya, pada sektor pertanian pendapatan menjadi semakin kecil dan berbanding terbalik dengan pertumbuhan industrialisasi dan modernisasi ekonomi.

Transformasi sosial dapat dilihat melalui pendistribusian kemakmuran melalui pemerataan yang diperoleh dari sumber daya sosial dan ekonomi, seperti pendidikan, kesehatan, perumahan, air bersih, fasilitas rekreasi, dan partisipasi dalam proses pembuatan keputusan politik. Sedangkan transformasi budaya sering dikaitkan, antara lain, dengan bangkitnya semangat kebangsaan dan nasionalisme, di samping adanya perubahan nilai dan norma yang dianut masyarakat. Pergeseran dari penilaian yang tinggi kepada penguasaan materi, dari kelembagaan tradisional menjadi organisasi modern dan rasional Deddy (2005).

Selanjutnya pembangunan ekonomi juga dapat diartikan sebagai suatu proses yang menyebabkan pendapatan perkapita penduduk meningkat dalam jangka panjang. Pembangunan sebagai suatu proses, artinya

pembangunan merupakan suatu tahap yang harus dijalani oleh setiap masyarakat atau bangsa. Sebagai contoh, manusia mulai lahir, tidak langsung menjadi dewasa, tetapi untuk menjadi dewasa harus melalui tahapan-tahapan pertumbuhan. Demikian pula, setiap bangsa harus menjalani tahap-tahap perkembangan untuk menuju kondisi yang adil, makmur, dan sejahtera. Sebagai suatu usaha, pembangunan merupakan tindakan aktif yang harus dilakukan oleh suatu negara dalam rangka meningkatkan pendapatan perkapita.

Dengan demikian, sangat dibutuhkan peran serta masyarakat, pemerintah, dan semua elemen yang terdapat dalam suatu negara untuk berpartisipasi aktif dalam proses pembangunan. Hal ini dilakukan karena kenaikan pendapatan perkapita mencerminkan perbaikan dalam kesejahteraan masyarakat. Suatu perekonomian dapat dinyatakan dalam keadaan berkembang apabila pendapatan perkapita dalam jangka panjang cenderung meningkat.

Hal ini tidak berarti bahwa pendapatan perkapita harus mengalami kenaikan terus-menerus. Apabila suatu negara mengalami musibah bencana alam ataupun kekacauan politik, maka perekonomian negara tersebut akan mengalami kemunduran. Namun, kondisi tersebut bersifat sementara. Hal terpenting bagi negara tersebut adalah kegiatan ekonominya secara rata-rata, dapat meningkat dari tahun ke tahun (Baxter dan Evan, 2004).

Di Indonesia, pembangunan di berbagai sektor telah dilaksanakan secara terus-menerus. Pembangunan tersebut makin meningkat, meluas,

mendalam, dan makin merata dalam kerangka trilogi pembangunan. Pelaksanaan pembangunan pada setiap sektor telah berhasil mengatasi masalah mendasar dan telah memberikan hasil yang berupa peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan serta membangun landasan yang kuat. Dalam aspek sosial, bukan saja aspirasi masyarakat ikut dipertimbangkan tetapi juga keberadaan lembaga-lembaga sosial (*social capital*) juga ikut dipelihara bahkan fungsinya ditingkatkan. Sementara dalam aspek lingkungan, aspek fungsi kelestarian *natural capital* juga sangat diperhatikan demi kepentingan umat manusia.

Semua itu yang terpenting yaitu pengambilan keputusan yang berjalan dengan bersih dari perilaku lobi yang bernuansa kekurangan (*moral hazard*) yang dipenuhi kepentingan tertentu (*vested interest*) dari keuntungan semata (*rent seeking*). Demikianlah, hasil-hasil pembangunan dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat secara adil melintasi (menembus) batas ruang (*inter-region*) dan waktu (*inter-generation*). Namun, implikasi kajian aspek spasial tersebut, kurang relevan dalam keadaan empiriknya (Nugroho dan Rochmin, 2004).

Wilayah Banyumas yang menjadi lokasi penelitian ini memiliki luas wilayah keseluruhan 1.329,02 km, secara geografis terletak di 725'26.85"LS dan 10913'48.59"BT. Kabupaten Banyumas adalah sebuah Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang beribu kota di Purwokerto. Kabupaten Banyumas terbagi menjadi 27 Kecamatan dan 331 Desa. Wilayah ini berbatasan langsung dengan Kabupaten Brebes di sebelah

utara, Kabupaten Purbalingga, Banjarnegara, Kebumen di sebelah timur, lalu Kabupaten Cilacap disebelah selatan dan barat.

Pada saat ini perkembangan jumlah penduduk yang semakin meningkat, mendorong adanya suatu pembangunan pada setiap daerah. Pembangunan daerah merupakan proses pengelolaan sumber daya yang ada oleh pemerintah daerah dan masyarakat. Pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan masyarakat dalam sektor swasta, telah menciptakan lapangan kerja dan merangsang perkembangan kegiatan ekonomi di wilayah tersebut.

Pembangunan daerah khususnya yang terdapat di Kabupaten Banyumas saat ini merupakan salah satu dampak positif Otonomi Daerah. Pembangunan daerah membuka peluang Kabupaten Banyumas dalam mengelola sektor pembangunan property. Sektor pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan perumahan secara mandiri dan menyeluruh. Keberhasilan dari usaha ini akan menempatkan bidang perumahan sebagai salah satu sektor yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan sosial-ekonomi. Hal tersebut semakin bermakna bagi pembangunan daerah yang dalam pelaksanaannya diharapkan dapat memberdayakan semua komponen yang ada (wikipedia.ac.id – pembangunan daerah banyumas).

Pembangunan permukiman baik di perkotaan maupun pedesaan pada hakikatnya untuk mewujudkan kondisi perkotaan dan pedesaan yang layak huni, aman, nyaman, damai, dan sejahtera serta berkelanjutan. Pemukiman

merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Dalam hal ini pemerintah wajib memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh permukiman yang layak huni, sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan sosial. Pengembangan permukiman ini meliputi pengembangan prasarana dan sarana dasar perkotaan, pengembangan permukiman yang terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, proses penyelenggaraan lahan, pengembangan ekonomi kota, serta penciptaan sosial budaya di perkotaan.

Perumahan (papan) adalah kebutuhan dasar atau primer. Saat ini perumahan sebagian besar disediakan secara mandiri oleh masyarakat baik membangun sendiri maupun sewa kepada pihak lain. Kendala utama yang dihadapi masyarakat pada umumnya adalah faktor biaya. Secara sederhana permasalahan perumahan dan pemukiman ini adalah tidak sesuai jumlah hunian yang tersedia jika dibandingkan dengan kebutuhan dan jumlah masyarakat yang akan menempatinnya. Daerah perkotaan dan pedesaan merupakan satu kesatuan wilayah yang seharusnya menjadi perhatian khusus pihak yang berkepentingan dalam hal pembangunan ini, khususnya pembangunan perumahan dan pemukiman. (Yudohusodo:1991).

PT. Luhur Putra Mandiri sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembangan perumahan, bertujuan member solusi penyediaan perumahan di area Kabupaten Banyumas dan Provinsi Jawa Tengah dengan dana yang sesuai bagi masyarakat golongan menengah ke bawah. Pemasaran perumahan pada umumnya memiliki atribut penawaran

yang hampir sama. PT Luhur Putra Mandiri mencoba memberikan penawaran perumahan yang salah satunya diberi nama Bukit Kalibagor Indah. Perumahan ini memiliki keunggulan harga yang terjangkau, desain bangunan yang menarik, lokasi yang strategis, dan fasilitas-fasilitas yang lengkap. Perumahan sederhana ini menjadi solusi bagi masyarakat golongan menengah bawah yang membutuhkan hunian dengan harga sesuai pendapatan dengan fasilitas yang memadai dan sehat.

Dalam mengambil keputusan beli rumah sederhana, konsumen memiliki pertimbangan-pertimbangan seperti atribut produk, dan daya tarik iklan. Atribut produk merupakan hal-hal penting dalam produk yang dipandang oleh konsumen dan dijadikan dasar pengambilan keputusan pembelian (Tjiptono, 1997:103). Pada produk rumah sederhana, atribut produk meliputi: harga dan kualitas. Kualitas merupakan keandalan, estetika tinggi (bagaimana produk terlihat dan terasakan) atau konformasi (tingkat di mana produk memenuhi standar yang diperlukan). Penentuan harga mengikuti kualitas.

Menurut Sindoro (2001:340), harga adalah jumlah uang yang ditagihkan kepada seseorang atas suatu produk atau jasa, jumlah nilai yang dipertukarkan konsumen untuk manfaat memiliki atau menggunakan produk atau jasa. Harga adalah sejumlah uang yang ditawarkan perusahaan kepada konsumen untuk mendapatkan sebuah produk atau jasa. Harga tidak bermain sendiri dalam perilaku pemilihan.

Dewasa ini dunia industri mulai menyadari pentingnya periklanan. Periklanan merupakan investasi untuk menjaga hubungan antara perusahaan dan konsumen. Periklanan adalah komunikasi komersil dan non-personal tentang sebuah organisasi dan produk-produknya yang ditransmisikan ke suatu khalayak target melalui media yang bersifat masal seperti radio, televisi, majalah, reklame luar ruang dan kendaraan umum. Suatu iklan dikatakan menarik apabila berhasil menampilkan slogan, pesan, dan informasi yang menarik konsumen.

Demikianlah, maka dengan melihat perkembangan pengadaan rumah-rumah sederhana di Banyumas, dan semakin banyak masyarakat memilih rumah sederhana sebagai solusi hunian dengan harga terjangkau dan berkualitas ideal, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai **“Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Konsumen dalam Pengambilan Keputusan Pembelian Rumah Sederhana” (Studi Kasus di Perumahan Bukit Kalibagor Indah, Banyumas)**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keputusan konsumen dalam membeli rumah sederhana di Perumahan Bukit Kalibagor Indah Banyumas atas variabel harga, kualitas, dan iklan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas dapat diketahui tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan profil responden yang membeli rumah di Perumahan Bukit Kalibagor Indah Banyumas.
2. Untuk menentukan respon indeks responden atas variabel harga, kualitas dan iklan.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan sumber kontribusi dan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi konsumen, hasil penelitian ini dapat memberi gambaran bagi calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan, diperhitungkan, dan diperhatikan dalam mengambil keputusan membeli rumah.
2. Bagi akademis, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian lebih lanjut tentang faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah sederhana.
3. Bagi penulis, penelitian ini sebagai pembelajaran dalam menganalisis suatu masalah dan pembelajaran untuk melakukan penelitian yang lebih baik.
4. Bagi universitas, hasil penelitian ini, memberikan tambahan informasi bagi penelitian ilmiah ekonomi.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Bab ini menjabarkan kajian pustaka, landasan teori.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan jenis dan cara pengumpulan data, definisi operasional variabel, dan metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Bab ini memaparkan tentang deskripsi objek penelitian, gambaran singkat responden, deskripsi variabel penelitian, analisis data dan pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Bab terakhir ini akan menjabarkan hasil kesimpulan dari penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dan dilanjutkan terhadap implikasi dari berbagai hasil kesimpulan.