

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Rumah adalah suatu kebutuhan pokok karena sejatinya rumah ialah tempat untuk seseorang berlindung. Dalam hal ini setiap orang pasti berusaha untuk dapat mampu membeli rumah untuk tinggal baik secara kontan maupun secara kredit dan itu tergantung kemampuan setiap orang untuk membeli rumah. Dalam membeli suatu rumah banyak sekali pilihan dan yang menawarkan yang dapat dijadikan pertimbangan seseorang untuk membeli rumah. Sebagian orang ada yang memilih untuk tinggal di kawasan perkampungan dan ada juga yang memilih untuk tinggal di kawasan perumahan/perkotaan. Dalam hal ini tergantung dari masing-masing setiap orang untuk menilai suatu rumah yang mereka inginkan dan nyaman untuk ditempati. Sebagai kabupaten terbesar ke-3 di Jawa Barat, Kabupaten Garut dengan basis ekonomi industri, perdagangan dan pariwisata, layak menjadi incaran investasi properti.

Kabupaten Garut dengan luas wilayah 3.065,19 km<sup>2</sup> memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.284.418 jiwa yang tersebar ke 42 wilayah kecamatan. Wilayah dengan penduduk terpadat adalah kecamatan Karangpawitan dengan 60.881 jiwa / km<sup>2</sup> dengan luas 5.207 ha. Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada table berikut.

Table 1.1  
Data Jumlah Penduduk Kabupaten Garut Tahun 2019

NO	Kecamatan	Jumlah Penduduk			Presentase	
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Laki-laki	Perempuan
1.	Banjarwangi	22.956	21.186	44.142	52.00%	48.00%
2.	Banyuresmi	41.724	40.458	82,182	50.77%	49.23%
3.	Bayongbong	46.096	43.898	89.994	51.22%	48.78%
4.	BI. Limbangan	34.891	32.662	67.553	51.65%	48.35%
5.	Bungbulang	25.996	24.190	50.186	51.80%	48.20%
6.	Caringin	14.011	12.898	26.909	52.07%	47.93%
7.	Cibalong	20.378	19.338	39.716	51.31%	48.69%
8.	Cibatu	34.766	33.631	68.397	50.83%	49.17%
9.	Cibiuk	16.397	15.139	31.536	51.99%	48.01%
10.	Ciledug	19.094	17.762	36.856	51.81%	48.19%
11.	Cikelet	19.805	18.620	38.425	51.54%	48.46%
12.	Cihurip	8.609	8.157	16.766	51.35%	48.65%
13.	Cilawu	50.466	48.586	99.052	50.95%	49.05%
14.	Cikajang	37.330	35.103	72.433	51.54%	48.46%
15.	Cisewu	15.673	14.809	30.482	51.42%	48.58%
16.	Cisompet	24.149	23.190	47.339	51.01%	48.99%
17.	Cisurupan	41.527	39.097	80.624	51.51%	48.49%
18.	Garut Kota	60.709	59.212	120.315	50.46%	49.54%
19.	Leles	37.047	35.212	72.259	51.27%	48.73%
20.	Leuwigoong	21.673	20.776	42.449	51.06%	48.94%
21.	Kadungora	44.659	42.380	87.039	51.31%	48.69%
22.	Karangpawitan	60.881	59.022	119.903	50.78%	49.22%
23.	Karangtengah	8.594	8.269	16.863	50.96%	49.04%
24.	Kersamanah	18.243	17.367	35.610	51.23%	48.77%
25.	Malangbong	57.678	54.316	111.994	51.50%	48.50%
26.	Mekarmukti	8.109	8.017	16.126	50.29%	49.71%
27.	Pakenjeng	28.943	27.257	56.200	51.50%	48.50%
28.	Pameungpeuk	19.357	19.154	38.511	50.26%	49.74%
29.	Pamulihan	8.482	8.034	16.516	51.36%	48.64%
30.	Pangatikan	18.902	18.308	37.210	50.80%	49.20%
31.	Pasirwangi	27.369	25.724	53.093	51.55%	48.45%
32.	Peundeuy	10.485	9.857	20.342	51.54%	48.46%
33.	Samarang	34.818	33.058	67.876	51.30%	48.70%
34.	Selaawi	20.056	18.965	39.021	51.40%	48.60%
35.	Singajaya	20.430	19.455	39.885	51.22%	48.78%
36.	Sucinaraja	13.437	13.042	26.479	50.75%	49.25%
37.	Sukaresmi	17.682	16.589	34.271	51.59%	48.41%
38.	Sukawening	26.233	25.255	51.488	50.95%	49.05%
39.	Talegong	13.336	12.345	25.681	51.93%	48.07%
40.	Tarogong Kaler	43.660	42.798	86.458	50.50%	49.50%
41.	Tarogong Kidul	52.518	52.064	104.582	50.22%	49.78%
42.	Wanaraja	21.160	20.495	41.655	50.80%	49.20%
Jumlah		1.168.329	1.116.089	2.284.418	51.14%	48.86%

Sumber : [www.garutonline.wordpress.com/2019](http://www.garutonline.wordpress.com/2019)

Tabel 1.1 Penduduk Kabupaten Garut menurut data sangat padat sehingga munculnya komplek/perumahan-perumahan baru guna untuk mencukupi permintaan suatu perumahan yang kian semakin meningkat. Setiap orang tentu memiliki kebutuhan dasar seperti rumah atau tempat tinggal. Dimana rumah menjadi suatu kebutuhan dasar yang diperlukan oleh setiap orang, bahkan tidak hanya sebagai untuk tempat tinggal, tetapi juga tempat berlindung dari Sebagian faktor eksternal (faktor alam seperti angin, hujan, sinar matahari, temperature, dll.). Selain itu rumah juga bisa dijadikan tempat untuk berinteraksi dan sosialisasi baik dengan lingkungan sekitar ataupun dengan lingkungan diluar sekitar. Berbicaratentang kebutuhan rumah maka SKB 3 menteri tersebut menyebutkan bahwa rumah sederhana adalah rumah yang tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari  $70 \text{ m}^2$ , yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling  $60 \text{ m}^2$  sampai dengan  $200 \text{ m}^2$  dan biaya pembangunan per  $\text{m}^2$  tidak melebihi dari harga satuan per  $\text{m}^2$  tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang meliputi rumah sederhana tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana dan kaveling siap bangun

Table 1.2  
Data Jumlah Angkatan Kerja Menurut Kabupaten/Kota Provinsi Jabar  
2019-2021

NO	Wilayah Kabupaten/Kota	Jumlah Angkatan Kerja Menurut Kabupaten/Kota Provinsi Jawa Barat (Jiwa)		
		2019	2020	2021
1	Kabupaten Bogor	2,793,841	2,733,670	2,786,372
2	Kabupaten Sukabumi	1,154,199	1,146,833	1,222,156
3	Kabupaten Cianjur	1,117,349	1,185,595	1,175,885
4	Kabupaten Bandung	1,776,063	1,717,376	1,824,927
5	Kabupaten Garut	1,170,994	1,156,180	1,200,346
6	Kabupaten Tasikmalaya	892,701	944,706	936,109
7	Kabupaten Ciamis	633,945	679,192	671,063
8	Kabupaten Kuningan	509,531	521,677	542,782
9	Kabupaten Cirebon	1,073,047	1,060,362	1,082,691
10	Kabupaten Majalengka	639,995	664,374	651,599
11	Kabupaten Sumedang	584,647	637,668	639,867
12	Kabupaten Indramayu	906,315	940,706	954,521
13	Kabupaten Subang	827,714	824,467	846,262
14	Kabupaten Purwakarta	448,735	432,428	438,371
15	Kabupaten Karawang	1,127,198	1,162,633	1,161,202
16	Kabupaten Bekasi	1,771,709	1,840,666	1,953,408
17	Kabupaten Bandung Barat	764,951	747,644	765,935
18	Kabupaten Pangandaran	237,582	245,619	241,542
19	Kota Bogor	531,597	514,323	529,003
20	Kota Sukabumi	154,907	139,657	143,914
21	Kota Bandung	1,326,370	1,314,930	1,339,128
22	Kota Cirebon	152,379	156,500	155,798
23	Kota Bekasi	1,496,488	1,509,841	1,544,421
24	Kota Depok	1,176,722	1,195,632	1,207,111
25	Kota Cimahi	293,749	293,754	292,252
26	Kota Tasikmalaya	333,149	343,285	342,585
27	Kota Banjar	97,471	98,212	94,378
<b>Jawa Barat</b>		<b>23,993,348</b>	<b>24,207,930</b>	<b>24,743,628</b>

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

Melihat pertumbuhan penduduk angkatan kerja di kabupaten Garut selalu meningkat setiap tahunnya maka permintaan akan rumah tinggal semakin meningkat, namun belum dapat terpenuhi oleh pengembang atau developer-

developer di kabupaten garut. Dilihat dari hal ini maka muncul peluang usaha bagi para pengembang atau developer – developer untuk menyediakan kebutuhan rumah tinggal tersebut seperti halnya PT.DEXALAND.

Bukit Nivasa Lantana, Tambaksari, Leuwigoong. Merupakan suatu perusahaan properti yang menonjol di Garut saat ini, selain dari green pasir intan, yang berada di daerah leles-leuwigoong. Saat ini dihubungkan oleh Jl. Pasoepati, yang merupakan akses utama dari leles ke limbangan. Para pelaku usaha menyebut Perumahan yang ada di daerah Garut memiliki prospek yang baik, karena Jl. Pasoepati berpotensi sangat besar dan berkembang menjadi pusat bisnis yang akan menyusul adanya rencana pembangunan jalan tol CIGATAS (Cileunyi, Garut, Tasik) yang melintasi dan membuat gerbang tol di daerah tersebut.

Faktor yang mendukung lainnya, dimana di sekitar perumahan sudah banyak fasilitas yang mendukung, seperti pabrik industry seperti changsin, hoga, dan dekat ke pusat pembelanjaan pasar leles dan limbangan, jagan sudah terdapat tempat belanja seperti alfa, indomaret, dan toko-toko grosir lainnya.

Perumahan ini terdiri dari tiga macam jenis rumah yang di tawarkan, yang pertama ada type rumah subsidi yang dibangun untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat menengah ke bawah, yang selanjutnya ada type ruko dan rumah komersial yang semata – mata untuk memperoleh laba sebesar – besarnya. Dalam penelitian ini, peneliti ingin menganalisis pengaruh – pengaruh apa saja yang menyebabkan masyarakat mengambil keputusan untuk

tinggal di perumahan dan pada penelitian ini, peneliti menggunakan objek penelitian di kabupaten Garut untuk tempat yang dijadikan objek penelitian.

Dalam penelitian ini, penelitian yang dilakukan di Perumahan Bukit Nivasa Lantana yang merupakan salah satu perumahan yang didirikan oleh swasta yang tidak hanya memikirkan keuntungan semata, tetapi juga sebagai perwujudan memakmurkan masyarakat menengah kebawah di Indonesia. Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi setiap masyarakat mengambil keputusan tinggal pada perumahan tersebut, antara lain: harga rumah, dan lokasi perumahan. Peneliti bertrujuan untuk menganalisa bagaimanakah pengaruh dari variabel-variabel yang digunakan terhadap keputusan masyarakat untuk tinggal di perumahan di Kabupaten Garut.

Dalam hal ini sekaligus untuk memperkuat penelitian ini dalam jurnal Rani Puspa, Anggrian Permana, dan Sesian (2017) menyebutkan bahwa “Harga dan Lokasi berpengaruh terhadap pembelian di Ciujung River Park Residence”. Begitu pula menurut Danny Harjanto (2016) menyebutkan bahwa “Harga memiliki kontribusi yang penting dalam mentukan konsumen untuk membeli rumah. Lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah”.

Table 1.3  
Pra-Survey  
Lokasi

No	Pertanyaan	Ya		Tidak	
		Jumlah Responden	Persentase	Jumlah Responden	Persentase
<b>Lokasi</b>					
1.	Apakah anda mengetahui Perumahan Bukit Nivasa Lantana ?	25	100%	0	0%
2.	Apakah Kawasan BNL dekat dengan kawasan industri ?	18	72%	7	28%
3.	Apakah Perumahan BNL lebih nyaman dari perumahan lain ?	15	60%	10	40%
4.	Apakah Perumahan BNL dekat ke pusat keramaian ?	6	24%	19	76%
	<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>64%</b>	<b>36</b>	<b>36%</b>

Sumber penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Perumahan Bukit Nivasa Lantana

Berdasarkan hasil survey pada tabel 1.3 setelah di kaji dapat kita lihat dimana dari 4 pertanyaan dengan 25 responden, Masyarakat lebih banyak mengetahui adanya perumahan BNL dibanding yang kurang mengetahui. Bisa kita lihat pada table tersebut terdapat 64% yang mengatakan Ya dan 36% mengatakan Tidak.

Table 1.4  
Pra-Survey  
Harga

No	Pertanyaan	Ya		Tidak	
		Jumlah Responden	Persentase	Jumlah Responden	Persentase
<b>Harga</b>					
5.	Apakah harga rumah di Perumahan BNL lebih terjangkau dari perumahan lain ?	4	16%	21	84%
6.	Apakah produk Perumahan BNL sudah sesuai dengan harga yang di tawarkan ?	7	28%	18	72%
	<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>22%</b>	<b>39</b>	<b>78%</b>

Sumber penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Perumahan Bukit Nivasa Lantana

Berdasarkan hasil survey pada tabel 1.4 setelah di kaji dapat kita lihat dimana dari 2 pertanyaan dengan 25 responden, jika dilihat dari tabel, dimana responden dominan merasakan harga yang ditawarkan kurang sesuai dengan perumahan-perumahan lainnya. Bisa kita lihat pada tabel tersebut terdapat 11% yang mengatakan Ya dan 78% mengatakan Tidak.

Table 1.5  
Pra-Survey  
Keputusan Pembelian

No	Pertanyaan	Ya		Tidak	
		Jumlah Responden	Persentase	Jumlah Responden	Persentase
<b>Keputusan Pembelian</b>					
7.	Apakah anda memiliki rencana untuk membeli rumah di Perumahan BNL?	4	16%	21	84%
8.	Apakah anda tertarik dengan Perumahan BNL?	9	26%	16	74%
	<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>26%</b>	<b>37</b>	<b>74%</b>

Sumber penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Perumahan Bukit Nivasa Lantana

Berdasarkan hasil survey pada tabel 1.5 setelah di kaji dapat kita lihat dimana dari 2 pertanyaan dengan 25 responden, jika dilihat dari tabel, dimana responden dominan kurang minat untuk membeli perumahan BNL, dilihat dari tabel tersebut terdapat 13 responden atau 26% yang mengatakan Ya dan 37 atau 74% mengatakan Tidak.

Berdasarkan hasil survey pada tabel 1.3, 1.4 dan 1.5 setelah di kaji ulang terdapat suatu hal yang menarik dalam pentingnya pemahaman bauran harga dan lokasi beserta pengaruhnya terhadap keputusan pembelian di Perumahan Bukit Nivasa Lantana. Pada survey ini sebagian besar memiliki persepsi negatif terhadap harga dan lokasi yang dilakukan oleh Perumahan Bukit

Nivasa Lantana. Ini menjadi catatan penting bagi peneliti bahwa jika ada beberapa aspek yang tidak sesuai maka akan berdampak pada konsumen secara tidak langsung bahkan secara langsung, maka dari itu, setelah memilah dan memilih serta mempertimbangkan, peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian yang berjudul **“PENGARUH HARGA DAN LOKASI TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN PERUMAHAN BUKIT NIVASA LANTANA”**.

### **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, permasalahan yang dihadapi oleh Perumahan Bukit Nivasa Lantana adalah sebagai berikut :

1. Pada hasil survey tabel 1.3 diatas harga mendapat respon kurang baik dengan presentase negatif sebesar 84% dan 72%.
2. Pada hasil survey tabel 1.3 diatas lokasi mendapat respon kurang baik dengan presentase sebesar 76%.
3. Dalam berbagai jurnal yang hampir serupa dengan judul penelitian ini harga dan lokasi merupakan faktor yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan membeli sebuah produk atau jasa.
4. Berdasarkan hasil survey tabel 1.3 harga dan lokasi menjadi suatu permasalahan terhadap keputusan pembelian.

### **1.3. Pembatasan Masalah**

1. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Harga, Lokasi, dan Keputusan Pembelian.
2. Subjek penelitian ini adalah pengunjung dan pembeli.

3. Penelitian ini dilakukan pada perumahan Bukit Nivasa Lantana yang berlokasi di desa Tambaksari, Leuwigoong, Kab. Garut.

#### **1.4. Rumusan Masalah**

Berdasarkan batasan masalah diatas maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

- 1) Seberapa besar tanggapan responden mengenai harga, lokasi dan keputusan pembelian di Perumahan Bukit Nivasa Lantana.
- 2) Seberapa besar pengaruh harga terhadap keputusan pembelian di Perumahan Bukit Nivasa Lantana.
- 3) Seberapa besar pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Bukit Nivasa Lantana.
- 4) Seberapa besar pengaruh harga dan lokasi terhadap keputusan pembelian.

#### **1.5. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian ini ialah untuk memperoleh bahan informasi yang dibutuhkan nantinya sebagai bahan acuan dalam penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana ekonomi, jurusan manajemen program studi manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Sangga Buana YPKP Bandung.

Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui, mendeskripsikan dan menganalisis mengenai harga, lokasi, dan keputusan pembelian di perumahan Bukit Nivasa Lantana
2. Mengukur pengaruh harga terhadap keputusan pembelian di perumahan Bukit Nivasa Lantana

3. Mengukur pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian di perumahan Bukit Nivasa Lantana
4. Mengukur pengaruh harga dan lokasi terhadap keputusan pembelian di perumahan Bukit Nivasa Lantana

### **1.6. Kegunaan Penelitian**

Dengan dilaksanakan penelitian ini maka di harapkan dapat memberi informasi, dan pemahaman baru bagi penulis maupun pembaca secara langsung ataupun tidak langsung.

#### **1.6.1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi seluruh pihak yang bersangkutan, baik itu penulis maupun masyarakat luas, khususnya program studi manajemen pemasaran. Khususnya tentang bagaimana harga dan lokasi terhadap keputusan pembelian.

#### **1.6.2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dan bacaan mengenai pengaruh harga dan lokasi terhadap keputusan pembelian perumahan bukit nivasa lantana.

##### 1) Bagi Peneliti

Sebagai alat untuk menambah wawasan serta pengetahuan khususnya mengenai harga, lokasi dan keputusan pembelian.

##### 2) Bagi Perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini menjadi informasi bagi perusahaan agar mengetahui pengaruh dari harga dan lokasi terhadap keputusan

pembelian serta diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi perusahaan dalam menjalankan aktivitas bisnisnya.

3) Bagi Pihak Lain

Penelitian diharapkan dapat menjadi referensi bacaan untuk siapapun yang akan melakukan penelitian dibidang yang serupa.

## 1.7. Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1.7.1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian terhadap konsumen perumahan bukit nivasa lantana di Jl. Pasoepati, Tambaksari, Kec. Leuwigoong, Kab. Garut. Jawa Barat.

### 1.7.2. Waktu Penelitian

Table 1.6  
Waktu Penelitian Skripsi

No	Kegiatan	Juni				Juli				Agustus			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Sidang Up												
2	Revisi												
3	Laporan Hasil Penelitian												
4	Pengajuan Hasil Penelitian												
5	Sidang Skripsi												

Sumber

:

2023