

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Karakteristik rumah yang diinginkan oleh para pembeli ini perlu memenuhi beberapa faktor seperti lokasi strategis, lingkungan aman dan nyaman, serta dekat dengan fasilitas umum. Pertumbuhan manusia yang sangat cepat membuat permintaan akan lahan hunian juga kian meningkat. Peningkatan permintaan hunian yang terjadi tidak diiringi dengan pertumbuhan lahan untuk perumahan. Sehingga, selain faktor lokasi, lingkungan, dan keadaan sekitar perlu juga mempertimbangkan faktor manajemen properti. Peran manajemen properti diperlukan untuk menyediakan hunian ideal dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Salah satu kawasan tempat tinggal yang sudah mempraktikkan manajemen properti adalah kawasan perumahan. Kawasan perumahan yang sudah menerapkan praktik manajemen properti ini mampu memberikan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya. Sesuai dengan Mayasari & Ritohardoyo (n.d.) yang menyatakan bahwa rumah harus dapat memberikan ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, serta

kenyamanan. Selain itu, rumah tidak hanya berfungsi untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia tetapi dapat menjadi instrumen investasi yang menjanjikan.

Harga rumah terus melonjak seiring berjalannya waktu, menjadi alasan mengapa properti ini dapat dijadikan sebagai instrumen investasi yang tepat. Kenaikan harga rumah ini tidak terlepas dari faktor penawaran dan permintaan. Pertumbuhan jumlah penawaran rumah yang cenderung konstan sangat berbanding terbalik dengan kondisi permintaannya yang meningkat cukup pesat. Penawaran rumah relatif konstan disebabkan oleh ketersediaan lahan yang cukup terbatas. Keadaan tersebut sangat berbanding terbalik dengan pertumbuhan permintaan yang sangat pesat seiring dengan pesatnya tingkat pertumbuhan manusia sehingga membuat harga rumah terus meningkat.

Faktor lain yang membuat properti dapat menjadi instrumen investasi menjanjikan adalah manajemen yang tepat. Manajemen properti yang tepat mampu meningkatkan nilai properti dan menarik pembeli dan karenanya meningkatkan harga properti (Hui et al., 2011). Praktik manajemen properti yang dilakukan dengan tepat pun dapat memaksimalkan lahan terbatas menjadi kawasan perumahan yang cukup memadai untuk dihuni. Para calon pembeli tidak hanya memerhatikan dari segi fasilitas tetapi memerhatikan juga kualitas manajemen propertinya.

Manajemen properti berfungsi untuk mengembangkan potensi yang ada berada di lingkungan properti. Sehingga, dari setiap inovasi tersebut dapat membuat pihak pengembang yang menerapkan praktik manajemen properti tetap eksis di tengah ketatnya persaingan bisnis properti. Manajemen properti merupakan usaha yang

mampu mengoptimalisasi pemanfaatan dan penggunaan lahan. Salah satu praktik nyata pemanfaatan lahan yang dilakukan dengan manajemen properti dapat dilihat pada Perumahan Griya Sampurna Kuningan. Upaya Pemanfaatan lahan yang dilakukan oleh pihak pengembang tidak hanya digunakan untuk membangun perumahan melainkan dibangun juga fasilitas penunjang seperti gedung pertemuan, masjid, dan juga fasilitas pendidikan. Peran manajemen properti ini mampu meningkatkan tingkat kepuasan konsumen dan menutupi kekurangan legalitas kepemilikan yang diberikan pihak pengembang hanya berupa SHGB. Sejalan dengan Sinaga (2018) yang meneliti tingkat kepuasan pada penghuni perumahan Vila Zeqita Medan berdasarkan pada pengelolaan perumahan, penyediaan prasarana, fasilitas, dan kualitas bangunan perumahan.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan di atas pengaruh manajemen properti terkait dengan pengelolaan yang dilakukan oleh pengembang perumahan merupakan hal yang menarik untuk dilakukan penelitian tentang analisis pengaruh manajemen properti terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, terdapat beberapa rumusan masalah dalam rencana penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah terdapat pengaruh manajemen perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan?

2. Apakah terdapat pengaruh kualitas bangunan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan?
3. Apakah terdapat pengaruh sarana dan prasarana perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang diharapkan dicapai dari penelitian dan penyusunan karya tulis ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui dan mengkaji pengaruh manajemen lingkungan perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan.
2. Mengetahui dan mengkaji pengaruh kualitas bangunan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan.
3. Mengetahui dan mengkaji pengaruh sarana dan prasarana perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan karya tulis ini terbatas pada pengelolaan objek penelitian, yaitu Perumahan Griya Sampurna. Untuk melihat tingkat kepuasan penghuni perumahan tersebut atas praktik manajemen properti yang telah diterapkan oleh pengembang terkait manajemen perumahan, kualitas bangunan, sarana dan prasarana, fasilitas perumahan, serta kondisi lingkungan perumahan.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Sebagai tambahan referensi di dalam dunia pendidikan, khususnya di bidang manajemen properti dan penilaian properti.
2. Sebagai informasi bagi pihak pengembang dalam mengelola bisnis properti terutama terkait dengan faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepuasan penghuni.
3. Sebagai pertimbangan bagi masyarakat dalam mengambil keputusan antara membeli, menyewa, membangun rumah sendiri, atau berinvestasi.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, tujuan penulisan, ruang lingkup dan pembatasan masalah, metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini terdiri dari informasi, data, dan fakta yang telah diperoleh sebelumnya oleh penulis yang kemudian akan digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk melakukan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang jenis penelitian, teknik pengumpulan data, metode pengolahan data, analisis data serta pembahasan atas data yang diperoleh dan dikelola.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan dari hasil pembahasan pada BAB III mengenai pengaruh penerapan manajemen properti terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Griya Sampurna Kuningan.