

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam kehidupan, manusia merupakan makhluk sosial yang selalu membutuhkan orang lain untuk menjalani hidupnya. Manusia pada dasarnya memiliki kebutuhan-kebutuhan salah satunya adalah kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Hal ini dilakukan karena manusia sebagai makhluk sosial agar dapat saling berinteraksi atau berkomunikasi dengan orang lain di lingkungan rumah yang dimilikinya.

Penduduk merupakan manusia yang hidup disuatu daerah tertentu. Semakin berjalannya waktu maka pertumbuhan penduduk juga semakin pesat. Dengan kebutuhan akan tempat tinggal, maka dibutuhkan kawasan lahan untuk membangun sebuah rumah. Namun, peningkatan penduduk pada suatu wilayah akan memberikan dampak yang kompleks terhadap kehidupan, salah satunya kebutuhan lahan. Lahan ini akan dibutuhkan untuk membangun hunian berupa suatu perumahan.

Dengan kebutuhan manusia tadi untuk memiliki tempat tinggal namun lahan yang semakin sempit karena peningkatan penduduk. Maka, saat ini orang lebih banyak memutuskan untuk membeli sebuah rumah pada perumahan tanpa harus membangun dari awal. Masyarakat akan membeli rumah dengan berbagai pertimbangan yang mempengaruhi keputusan mereka seperti kualitas bangunan, lokasi, desain, sarana dan prasarana, serta harga (Kotler dan Amstrong,1997).

Membeli rumah di perumahan memiliki banyak keuntungan salah satunya yaitu sudah terciptanya lingkungan. Lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan sosial, untuk bisa saling berinteraksi dengan para penghuni lain yang ada di perumahan yang dipilih. Salah satu pilihan perumahan yang ada adalah BTN Graha Reksa Kencana yang ada di Kota Kendari, Sulawesi Tenggara.

Menurut Carn (1988), rumah adalah bangunan yang menjadi tempat tinggal bagi keluarga sebagai tempat sarana pembinaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa rumah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal. Perumahan BTN Graha Reksa Kencana berada di Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara. Dalam pembangunan perumahan ini telah mencapai tahap V. Perumahan ini terdiri dari dua tipe, yang pertama yaitu tipe 36 dan tipe 46. Namun, untuk tipe 46 hanya terdapat pada bagian tahap I saja. Perumahan ini memiliki keunggulan utama pada fasilitas jalan yang telah dipasang *paving block* di seluruh area perumahan.

Seseorang dalam menentukan keputusan untuk membeli rumah harus melalui beberapa proses yang disebut dengan *buyer decision process*, yang didefinisikan sebagai suatu proses seseorang dalam memutuskan keputusan untuk membeli rumah (Kotler, 1996). Perumahan BTN Graha Reksa Kencana berhasil bertahan di tengah persaingan bisnis properti saat ini. Jika dibandingkan dengan perumahan lain yang berada di wilayah yang sama BTN Graha Reksa Kencana memiliki tingkat penjualan unit rumah yang lebih cepat dari yang lain.

Hal ini dibuktikan dari data pada tahap pembangunan terbaru yang dihimpun pada Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Hal inilah yang membuat Penulis tertarik untuk menulis Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS PENGARUH MANAJEMEN PROPERTI TERHADAP KEPUTUSAN KONSUMEN MEMBELI RUMAH PADA PERUMAHAN BTN GRAHA REKSA KENCANA DI KOTA KENDARI SULAWESI TENGGARA”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penyusunan KTTA adalah sebagai berikut.

1. Apakah terdapat pengaruh lokasi perumahan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
2. Apakah terdapat pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
3. Apakah terdapat pengaruh harga rumah terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
4. Apakah terdapat pengaruh fasilitas perumahan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?

5. Apakah terdapat pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan yang diharapkan dapat tercapai dari penyusunan KTTA adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui pengaruh lokasi perumahan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
2. Mengetahui pengaruh kualitas bangunan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
3. Mengetahui pengaruh harga rumah terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
4. Mengetahui pengaruh fasilitas perumahan terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?
5. Mengetahui pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan konsumen membeli rumah pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana di Kota Kendari Sulawesi Tenggara?.

## 1.4 Ruang Lingkup

Dalam penulisan KTTA ini, Penulis memberikan batasan ruang lingkup pada beberapa permasalahan saja. Adapun batasan yang Penulis berikan adalah sebagai berikut.

1. Objek penelitian dibatasi pada Perumahan BTN Graha Reksa Kencana.
2. Parameter dibatasi terkait manajemen properti.
3. Variabel yang digunakan adalah lokasi perumahan, kualitas bangunan, harga rumah, fasilitas perumahan, dan aksesibilitas.
4. Variabel terikat adalah keputusan konsumen membeli rumah.
5. Penelitian ini dilaksanakan pada 10 Januari 2022 s.d 05 Maret 2022.

Alasan Penulis membatasi ruang lingkup penulisan KTTA pada beberapa permasalahan saja adalah agar pembahasan bisa terarah dan sesuai dengan pokok permasalahan yang akan menjadi topik utama.

## 1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat yang diharapkan pada penyusunan KTTA ini adalah sebagai berikut.

1. Menjadi dasar bagi penulis untuk mengetahui bagaimana pengaruh manajemen properti terhadap keputusan konsumen membeli rumah dengan menggunakan beberapa variabel.
2. Menambah wawasan bagi para pembaca di bidang manajemen properti.
3. Menjadi bahan informasi bagi *developer* atas beberapa faktor yang dapat berpengaruh bagi para konsumen untuk memutuskan membeli rumah.

## **1.6 Sistematika Penulisan KTTA**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai permasalahan Karya Tulis Tugas Akhir yang diangkat oleh penulis. Bab pendahuluan meliputi latar belakang, tujuan penulisan, pembatasan masalah, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi tentang landasan teori, yang di dalamnya Penulis berencana menjelaskan teori yang relevan dengan masalah yang tertulis dalam pendahuluan, yaitu teori manajemen properti dan kepuasan penghuni.

### **BAB III METODE DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan berisi metode penelitian dan pembahasan, yang di dalamnya terdapat penjelasan mengenai metode yang digunakan, gambaran umum objek penulisan, gambaran umum karakteristik responden, penjelasan responden atas variabel yang digunakan, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

### **BAB IV KESIMPULAN**

Bab ini berisi tentang jawaban atas rumusan masalah yang tertulis pada bab pendahuluan dan menyimpulkan hasil pembahasan yang tertulis pada bab III.