

BAB I

Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat tentu beriringan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat yakni, seperti kebutuhan akan papan atau hunian. Kebutuhan masyarakat akan hunian ini sangat penting mengingat fungsi hunian untuk tempat tinggal sangat penting. Pada saat ini hunian tidak hanya digunakan untuk berteduh namun juga untuk memenuhi kebutuhan dan ketertarikan pemiliknya mulai dari lokasi yang strategis, kualitas bangunan yang kokoh, lingkungan yang nyaman, serta fasilitas yang ditawarkan. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat di Indonesia yang sulit memiliki rumah bahkan masih belum memiliki rumah.

Berdasarkan data Kementerian PUPR, sebanyak 10,51 juta rumah tangga di Indonesia belum memiliki rumah pada 2022 dan sebanyak 4,39 juta rumah tangga yang belum punya rumah merupakan generasi milenial. (Ridhwan Mustajab, 2023). Generasi milenial adalah mereka yang lahir antara tahun 1980 sampai dengan tahun 2000, atau berusia 23 sampai dengan 43 tahun sampai dengan tahun 2023 (Tapscott;1998, Zemke et al;2000, Oblinger;2005, Martin&Tulgan;2002).

Hal tersebut didukung oleh pernyataan Arief Sabaruddin, Direktur utama PPDPP Kementerian PUPR pada tahun 2020 yaitu, pembeli rumah bersubsidi di Indonesia tercatat didominasi oleh generasi Milenial. Sebanyak 90% pemesan rumah bersubsidi adalah masyarakat yang berusia antara 20 sampai dengan 40 tahun.

Pada tahun 2020 sampai dengan 2023 penjualan perumahan subsidi menunjukkan tren yang positif. Terbukti berdasarkan data yang tercatat pada portal Sikumbang Tapera (Sistem Informasi Perkumpulan Pengembang) yang di gagas oleh pemerintah melalui kementerian PUPR yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1. 1 Jumlah Total Perumahan Subsidi di Provinsi Lampung

Provinsi	Semua Tahun	2020	2021	2022	2023
	539 Lokasi	299 Lokasi	385 Lokasi	447 Lokasi	539 Lokasi

Sumber : Sikumbang Tapera, 2023

Di Provinsi Lampung hingga tahun 2022 tercatat sebanyak 495.222 penduduk dengan rentang usia milenial. Melihat kondisi tersebut, dimungkinkan sebagian besar dari jumlah generasi milenial di Provinsi Lampung tersebut juga menjadi pemilik hunian bersubsidi. Data mengenai jumlah kelompok umur generasi milenial di Provinsi Lampung disajikan pada tabel berikut :

Tabel 1. 2 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin (Jiwa), tahun 2020-2022 di Provinsi Lampung

Kelompok Umur	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin (Jiwa)		
	Laki – Laki dan Perempuan		
	2020	2021	2022
20 – 24	94.866	94.421	94.335
25 – 29	100.910	101.321	102.249
30 – 34	104.277	105.052	106.122
35 – 39	98.749	100.166	102.155
40 – 44	86.818	88.467	90.361
Total	485.620	489.427	495.222

Sumber: bandarlampungkota.bps.go.id

Hal tersebut sesuai dengan ketersediaan data yang tercatat pada buku Statistik Indonesia 2023 yang menyatakan bahwa jumlah penduduk Indonesia telah mencapai 275,773 juta jiwa di tahun 2022 dan didominasi oleh generasi milenial yang berusia antara 20 sampai dengan 44 tahun sebanyak 108,782 juta jiwa. Data yang tercatat pada Badan Pusat Statistik (BPS) juga menyatakan bahwa jumlah penduduk di Indonesia di pertengahan tahun 2023 meningkat sebesar 1,05% menjadi 278,69 juta jiwa. Dengan pertumbuhan jumlah penduduk tersebut, dapat dipastikan bahwa kebutuhan hunian akan terus meningkat tiap tahunnya.

Dalam mengatasi kebutuhan akan hunian yang terus meningkat, banyak upaya yang dilakukan oleh pemerintah, seperti Program Penyediaan Satu Juta Rumah yang termasuk didalamnya Rusunawa, Rusus, Bantuan Stimulan Pembangunan Rumah Swadaya (BSPS) dan PSU, serta hunian bersubsidi. Hunian bersubsidi merupakan hunian yang dibangun dengan harga yang terjangkau yang dapat diperoleh melalui skema KPR (Kredit Pemilikan Rakyat). Program ini menawarkan solusi bagi masyarakat MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) untuk memiliki hunian yang layak dan terjangkau tanpa adanya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) seperti layaknya rumah komersil.

Mengacu pada Keputusan Menteri PUPR Nomor 22/KPTS/M/2023. Penghasilan maksimal masyarakat MBR ialah 7 juta rupiah bagi masyarakat belum menikah, dan 8 juta rupiah bagi masyarakat yang sudah menikah. Sesuai dengan penghasilan rata – rata pekerja di Provinsi Lampung berdasarkan buku Statistik Indonesia 2023, Rata – rata upah bersih yang diterima pekerja di provinsi lampung sebesar Rp. 2.322.728 (Buku Statistik Indonesia 2023). Data tersebut menyatakan, mayoritas pekerja di Provinsi Lampung termasuk ke

dalam kategori MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) sehingga termasuk kedalam masyarakat yang dapat memiliki hunian bersubsidi. Data tersebut diperkuat dengan data yang tercatat pada portal Sikumbang Tapera (Sistem Informai Perkumpulan Pengembang) yang digagas oleh pemerintah melalui kementerian PUPR bahwa Provinsi Lampung di taun 2023 memiliki total 539 lokasi perumahan subsidi yang tersebar di berbagai kabupaten. Dari 15 kabupaten di Provinsi Lampung, Terdapat tiga kabupaten dengan jumlah perumahan subsidi terbanyak, yaitu Kabupaten Lampung Selatan dengan total 274 lokasi perumahan, Kota Bandar Lampung dengan total 88 lokasi perumahan dan Kabupaten Pesawaran sebanyak 74 lokasi perumahan. Rincian mengenai jumlah perumahan subsidi per Kabupaten di Provinsi Lampung diringkas pada tabel berikut :

Tabel 1. 3 Kabupaten Yang Memiliki Jumlah Perumahan Subsidi Terbanyak di Provinsi Lampung

Kabupaten	Total Semua Tahun	2020	2021	2022	2023
Bandar Lampung	88 Lokasi	46 Lokasi	+20 Lokasi	+11 Lokasi	+11 Lokasi
Lampung Selatan	274 Lokasi	157 Lokasi	+42 Lokasi	+28 Lokasi	+48 Lokasi
Pesawaran	74 Lokasi	40 Lokasi	+10 Lokasi	+6 Lokasi	+17 Lokasi
Lampung Tengah	31 Lokasi	21 Lokasi	+3 Lokasi	+4 Lokasi	+3 Lokasi
Lampung Utara	19 Lokasi	8 Lokasi	+3 Lokasi	+3 Lokasi	+5 Lokasi
Lampung Barat	0	0	0	0	0
Tulang Bawang	2 Lokasi	1 Lokasi	+1 Lokasi	0	0
Tanggamus	3 Lokasi	2 Lokasi	0	+1 Lokasi	0
Lampung Timur	0	0	0	0	0
Way Kanan	2 Lokasi	0	+2 Lokasi	0	0
Pringsewu	18 Lokasi	11 Lokasi	+2 Lokasi	+2 Lokasi	+3 Lokasi
Mesuji	0	0	0	0	0
Tulang Bawang Barat	2 Lokasi	2 Lokasi	0	0	0
Pesisir Barat	3 Lokasi	1 Lokasi	+1 Lokasi	0	+1 Lokasi
Metro	23 Lokasi	10 Lokasi	+2 Lokasi	+7 Lokasi	+4 Lokasi

Sumber : Sikumbang Tapera, 2023

Dari tiga kabupaten di Provinsi Lampung tersebut, terdapat tiga perumahan dengan jumlah total unit dan total terjual terbanyak diantaranya, Perumahan Puri Saujana di Kota Bandar Lampung, Perumahan, Sentral Sitara di Kabupaten Lampung Selatan dan Perumahan Melana Gebang Permai di Kabupaten Pesawaran. Berikut jumlah total unit dan jumlah unit terjual dari tiga perumahan terbanyak di tiga Provinsi Lampung :

Tabel 1. 4 Jumlah Total Unit Di Tiga Perumahan Terbesar Di Provinsi Lampung

Bandar Lampung		Lampung Selatan		Pesawaran	
Puri Saujana		Sentral Sitara		Melana Gebang Permai	
Unit	Terjual	Unit	Terjual	Unit	Terjual
567	396	860	754	196	166

Sumber : Data diolah dari berbagai sumber, 2023

Banyaknya unit terjual dari tiga perumahan subsidi tersebut ditengah persaingan bisnis perumahan subsidi yang semakin banyak, dikarenakan ketiga perumahan tersebut mampu melihat perilaku konsumen perumahan subsidi dengan lebih tepat sehingga lebih banyak menarik perhatian konsumen. Salah satu hal penting dalam perilaku konsumen adalah Keputusan Pembelian, keputusan pembelian merupakan sebuah proses penyeleksian terhadap beberapa pilihan konsumen dalam memilih dan membeli sebuah produk. (Triani & Suwandi; 2020, Kotler & Keller; 2018, Ilyas; 2020, Yusuf; 2021).

Analisis faktor merupakan sebuah Teknik yang digunakan guna mencari faktor-faktor mana saja yang mampu menjelaskan korelasi antara berbagai indikator independen yang diteliti (Statistikian.com). Pada penelitian ini mengangkat topik analisis faktor keputusan pembelian hunian bersubsidi bertujuan untuk menyederhanakan hubungan dari beberapa variabel yang diteliti menjadi sejumlah faktor yang lebih sedikit dari variabel yang diteliti.

Terdapat beberapa penelitian sejenis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian hunian bersubsidi dan dirangkum pada tabel berikut :

Tabel 1. 5 Faktor Berdasarkan Jurnal Terdahulu

No	Faktor	Sumber
1	Harga	(Mbake et al, 2021) (Sylvia, 2021) (Triani & Suwandi, 2020) (Wati & Mutmainah , 2021)
2	Fasilitas	(Mbake et al, 2021) (Sylvia,2021) (Triani & Suwandi, 2020) (Wati & Mutmainah , 2021)
3	Lokasi	(Mbake et al, 2021) (Sylvia,2021) (Triani & Suwandi, 2020) (Wicaksana & Baldah, 2021) (Wati & Mutmainah , 2021)
4	Kualitas Bangunan	(Roma et al,2021) (Mbake et al, 2021) (Triani & Suwandi, 2020)
5	Hadiah	(Mbake et al, 2021) (Triani, 2020) (Wicaksana & Baldah, 2021)
6	Diskon	(Mbake et al, 2021) (Triani, 2020) (Wicaksana & Baldah, 2021)
7	Potongan harga	(Mbake et al, 2021) (Triani, 2020) (Wicaksana & Baldah, 2021)
8	Jarak ke pusat kota	(Mbake et al, 2021) (Triani, 2020)
9	Umur	(Siswanto, 2018)
10	Pekerjaan	(Siswanto, 2018)
11	Kualitas Bangunan.	(Roma et al,2021) (Mbake et al, 2021).
12	Gaya hidup	(Siswanto, 2018)
13	Kepercayaan	(Siswanto, 2018) (Wicaksana & Baldah, 2021)
14	Penghasilan	(Triani & Suwandi, 2020)

Sumber : Data diolah dari berbagai sumber, 2023

Selain didapatkan berdasarkan hasil penelitian terdahulu, dilakukan juga pra survey pada tiga perumahan di tiga kabupaten dengan total jumlah unit terbanyak, yaitu perumahan Puri Saujana, Perumahan Sentral Sitara dan Perumahan Melana Gebang Permai. Didapatkan faktor keputusan pembelian sebagai berikut :

Tabel 1. 6 Hasil Pra Survey Faktor Konsumen Melakukan Pembelian Hunian Bersubsidi

No.	Faktor	Puri Saujana	Sentral Sitara	Melana Gebang Permai	Total
1.	Harga	3	8	5	16
2.	Cicilan	6	10	5	21
3.	<i>Down Payment (DP)</i>	6	8	7	21
4.	Investasi	2	2	1	5
5.	Lingkungan	3	4	1	8
6.	Proses Pengajuan Kredit	2	2	2	6
7.	Lokasi	0	4	0	4
8.	Desain	2	5	0	7
9.	Dekat Ke Kota	0	6	0	6
10.	Dekat Ke Pekerjaan	0	5	3	8
11.	Bebas Banjir	4	5	1	10
12.	Kualitas Bangunan	1	1	2	4

Sumber: Data Diolah, 2023

Berdasarkan hasil dari penelitian terdahulu dan pra survey yang telah dilakukan, konsumen memiliki alasan yang berbeda dalam memutuskan pembelian hunian bersubsidi. Oleh karena itu diperlukan penelitian mendalam untuk mengetahui faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi sebuah pembelian hunian bersubsidi. Penelitian ini akan menganalisis faktor yang dominan mempengaruhi keputusan pembelian Hunian Bersubsidi di Provinsi Lampung. Adapun faktor yang akan di uji adalah :

Tabel 1. 7 Daftar Faktor yang digunakan dalam penelitian ini

No.	Faktor
1.	Lokasi
2.	Keluarga
3.	Umur
4.	Pendapatan
5.	Harga
6.	Kepercayaan
7.	Pekerjaan
8.	Down Payment (DP)
9.	Cicilan
10.	Investasi
11.	Fasilitas Umum
12.	Jarak ke Pusat Kota
13.	Jarak ke Pekerjaan
14.	Tipe / Ukuran Bangunan
15.	Kualitas Bangunan
16.	Desain Bangunan
17.	Bebas dari Banjir
18.	Proses Pengajuan Kredit
19.	Promosi
20.	Lingkungan

Sumber: Data Diolah, 2023

Telah ada beberapa penelitian sejenis seperti: Triani dan Suwandi (2020) yang meneliti tentang Analisis Keputusan Konsumen Dalam Membeli Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Lampung Selatan (Study Pada Perumahan Griya Cemerlang 5 Sukajaya Lempasing). Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Siswanto (2018) mengenai Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Rumah Subsidi Di Desa Kekerri Lombok Barat. Penelitian lain berjudul Pengaruh Kepercayaan, Lokasi, dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi di PT. Mitra Indah Properti yang dilakukan oleh Wicaksana & Baldah (2021). Penelitian Wati & Mutmainah (2021) tentang Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen untuk Melakukan Pembelian Perumahan Subsidi di Sukoharjo, serta Atribut Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian pada Perumahan Subsidi oleh Konsumen (Mbake, et al,2021). Perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian ini

menggabungkan berbagai faktor dari penelitian terdahulu dan hasil pra survey, lokasi penelitian yang lebih luas yaitu di Provinsi Lampung, serta metode analisis data menggunakan *Cochran Q test*.

Penelitian ini penting mengingat semakin banyaknya permintaan akan hunian bersubsidi khususnya pada generasi milenial yang merupakan jumlah penduduk terbesar dan memiliki karakter yang unik. Persaingan yang ketat merupakan sebuah keuntungan bagi milenial untuk dapat memilih sebaik mungkin tetapi sebuah ancaman bagi pelaku bisnis hunian bersubsidi untuk dapat menyediakan hunian yang dibutuhkan dan diinginkan oleh para milenial Provinsi Lampung. Diperlukan analisis faktor yang menyeluruh agar dapat mengidentifikasi faktor-faktor dan faktor dominan apa saja yang mempengaruhi milenial Provinsi Lampung dalam membeli hunian bersubsidi. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi penyusunan kebijakan dan strategi para pengembang hunian bersubsidi dan bagi ketiga hunian bersubsidi yang digunakan dalam penelitian dapat lebih memperhatikan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli hunian tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang, perumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Faktor apa sajakah yang menentukan keputusan pembelian hunian Subsidi pada tiga Kabupaten di Provinsi Lampung?
2. Faktor apa sajakah yang paling dominan dalam mempengaruhi keputusan pembelian hunian Subsidi pada tiga Kabupaten di Provinsi Lampung?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan Rumusan Masalah yang telah dibuat, maka tujuan penelitian pada penelitian ini adalah :

1. Untuk menentukan faktor – faktor keputusan pembelian pada hunian Subsidi pada tiga Kabupaten di Provinsi Lampung.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang paling dominan mempengaruhi keputusan pembelian pada hunian Subsidi pada tiga Kabupaten di Provinsi Lampung.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Subjek

Subjek dalam penelitian ini adalah kalangan anak muda yang memutuskan pembelian rumah Subsidi pada tiga Kabupaten di Provinsi Lampung

1.4.2 Ruang Lingkup Objek

Ruang lingkup objek pada penelitian ini adalah analisis faktor keputusan pembelian hunian Subsidi pada tiga Lokasi di Provinsi Lampung.

1.4.3 Ruang Lingkup Tempat

Ruang lingkup tempat yang digunakan pada penelitian ini adalah Perumahan Subsidi Puri Saujana yang terletak di Kota Bandar Lampung, Perumahan Subsidi Sentral Sitara yang terletak di Natar, Lampung Selatan dan Perumahan Melana Gebang Permai yang terletak di Padang Cermin, Pesawaran.

1.4.4 Ruang Lingkup Waktu

Ruang lingkup waktu yang dilakukan pada penelitian ini adalah November 2023 sampai dengan Januari 2024.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Bagi Peneliti

Penelitian ini dilakukan untuk mengimplementasikan ilmu dan pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan, terutama pada bidang pemasaran khususnya mengenai faktor keputusan pembelian.

1.5.2 Bagi Institusi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan kajian dalam topik serupa, serta menjadi bahan dalam menentukan Langkah strategi promosi dalam meningkatkan pangsa pasar bagi perumahan terkait.

1.5.3 Bagi Perusahaan

Penelitian ini akan memberikan informasi kepada pengembang properti di Provinsi Lampung. Dengan pemahaman yang didapat pada penelitian ini, pengembang properti dapat merancang strategi pemasaran yang lebih efektif untuk menarik minat pembeli potensial dan meningkatkan jumlah penjualan hunian.

1.6 Sistem Penulisan

Adapun sistematika pada penulisan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Pada Bab ini menjelaskan latar belakang masalah yang terdapat pada hunian bersubsidi dan dirumuskan dalam perumusan masalah, ruang lingkup dari penelitian, tujuan penelitian, manfaat dari penelitian dan sistematika penelitian

Bab II Landasan Teori

Pada Bab ini berisikan uraian landasan teori dan tinjauan empiris yang relevan dengan masalah yang sedang di teliti berdasarkan kerangka pemikiran, hipotesis dan penelitian terdahulu.

Bab III Metode Penelitian

Dalam Bab ini berisikan objek dalam penelitian, alat serta bahan, metode penelitian yang digunakan, pengukuran variabel dan metode analisis.

Bab IV Hasil Dan Pembahasan

Dalam Bab ini berisikan hasil, implementasi, analisis dan pembahasan dalam penelitian.

Bab V Simpulan Dan Saran

Dalam Bab ini berisikan simpulan dan saran dari hasil pembahasan dalam penelitian.

z