

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Desa Jatimulyo merupakan sebuah desa kecil di Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan. Desa Jatimulyo cukup dekat dengan wilayah pinggiran (*commuter*) kota Bandar Lampung. Aksesnya cukup mudah hanya 45 menit dari pusat kota Bandar Lampung, namun cukup jauh untuk dijangkau melalui ibukota Lampung Selatan. Hal itu dikarenakan letak geografis antara desa Jatimulyo dan ibu kota Lampung Selatan yang berjauhan. Sebagian besar masyarakat Jatimulyo juga bermata pencaharian sebagai petani.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi bersama dengan pangan, sandang dan papan. Oleh karena itu, menjadi salah satu hal terpenting dalam kehidupan manusia. Hal ini ditambah dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kelurahan Jatimulyo turut mendorong peningkatan kebutuhan akan perumahan. Alasan orang mempertimbangkan faktor harga karena berkaitan dengan tingkat ekonomi. Bagi mereka yang berpenghasilan lebih tinggi, harga mungkin tidak menjadi masalah, tetapi dalam hal ini kami mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk sebagai faktor bangunan, sedangkan untuk faktor lingkungan, keamanan, kebersihan, dan fasilitas umum yang baik merupakan salah satu faktor yang menentukan layak tidaknya sebuah perumahan untuk ditinggali, hal ini merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menyelidiki faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan dan ingin mengetahui seberapa puas penghuni terhadap tempat tinggalnya. Oleh karena itu, berdasarkan pemaparan di atas, penulis memandang perlu untuk membahas lebih lanjut faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih rumah.

Selanjutnya penulis tertarik untuk mengangkat judul makalah proposal yaitu **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi dalam Pemilihan Perumahan”**. (Studi Kasus di Perumahan Pesona Tamin Permai, Jatimulyo).

Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penghuni perumahan dalam hal Aksesibilitas, Sarana Prasarana dan Kondisi Lingkungan. Studi Kasus di Perumahan Tamin Permai Jatimulyo, Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan.

Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan strategi pemasaran yang sesuai dengan keinginan konsumen dapat memberikan gambaran dan informasi serta masukan bagi pihak pengembang perumahan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih rumah.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan yang perlu dipertimbangkan. Oleh karena itu penulis mengajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut.

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni dalam memilih perumahan?
2. Seberapa besar pengaruh aksesibilitas, sarana prasarana dan kondisi lingkungan secara parsial terhadap keputusan penghuni memilih perumahan?
3. Seberapa besar pengaruh aksesibilitas, sarana prasarana dan kondisi lingkungan secara simultan terhadap keputusan penghuni memilih perumahan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui faktor yang dominan terhadap keputusan penghuni memilih perumahan.
2. Menganalisis pengaruh aksesibilitas, sarana prasarana, dan kondisi lingkungan secara parsial terhadap keputusan memilih perumahan.

3. Menganalisis pengaruh aksesibilitas, sarana prasarana, dan kondisi lingkungan secara simultan terhadap keputusan memilih perumahan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan strategi pemasaran yang sesuai dengan keinginan konsumen.
2. Membantu memberikan gambaran dan informasi serta masukan yang berguna bagi pihak pengembang perumahan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam pemilihan rumah.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi peneliti selanjutnya.

1.5 Batasan Masalah

Dalam suatu penelitian harus mempunyai mutu yang dapat diukur bukan sekedar kuantitas penelitian, akan tetapi mutu penelitian dapat diukur dari kualitas hasil penelitian. Untuk memperhatikan mutu maka suatu penelitian harus dibatasi agar pembahasan tidak terlalu luas dan lebih terfokus dalam menganalisa suatu masalah yang diangkat untuk dijadikan penelitian supaya dapat memberikan hasil yang bermutu atau berkualitas. Selain alasan tersebut, pembatasan masalah dalam suatu penelitian karena kemampuan dan keterbatasan waktu pelaksanaan penelitian. Adapun batasan penelitian yang diambil adalah sebagai berikut.

1. Penelitian dilakukan di kawasan perumahan Pesona Tamin Permai.
2. Data yang diperlukan adalah data masyarakat berusia minimal 18 tahun keatas yang menghuni rumah di Perumahan Pesona Tamin Permai.
3. Variabel yang akan diteliti meliputi variabel aksesibilitas, sarana dan prasarana, dan kondisi lingkungan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sub bab ini memaparkan sistematika pembahasan yang menjadi pedoman dalam penyusunan skripsi yang terdiri dari sebagai berikut.

1. BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang dilakukannya penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tahapan penelitian, batasan masalah, sistematika penulisan dan keaslian penelitian.

2. BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang landasan teori, penelitian terdahulu, dan hipotesis.

3. BAB III. METODE PENELITIAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang metode penelitian yang akan digunakan. Metode penelitian akan mencakup tentang objek penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

4. BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang hasil penelitian dan analisa data yang telah diperoleh untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni dalam pemilihan perumahan.

5. BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang membahas secara singkat dan jelas tentang hasil penelitian yang diperoleh sesuai dengan tujuan penelitian dan menyampaikan masalah yang dimungkinkan untuk penelitian lebih lanjut.

1.7 Keaslian Penelitian

Sejauh yang peneliti ketahui setidaknya terdapat beberapa penelitian yang hampir sama dengan apa yang peneliti teliti. Adapun penelitian tersebut sebagai berikut.

1. *"Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Dan Tipe Rumah Di Perumahan Bukit Emerald"* oleh Bagus Zakarya Putra dan Sri Rahayu pada tahun 2015.

2. *“Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado”* oleh Kalesaran dkk pada tahun 2013.
3. *“Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan Di Kecamatan Ungaran Barat”* oleh Rezita, A., dan Rahayu, S. pada tahun 2017.
4. *“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Memilih Perumahan (Studi Kasus: Perumahan Villa Citra Dan Villa Buana Gardenia)”* oleh Zamzami, Abdullah, A.Rani Hafnidar pada tahun 2018.
5. *“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Studi Kasus : Perumahan Griya Paniki Indah”* oleh Chrissanto Alex Saputra pada tahun 2018.