BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Laju pertumbuhan penduduk yang pesat dan arus urbanisasi di negara sedang berkembang menyebabkan masalah perumahan memerlukan pemecahan dan penanganan yang segera. Permasalahan yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang mengakibatkan harga rumah atau tanah dengan permasalahan penduduk kota yang berpengaruh pada keinginan untuk memiliki rumah. Urbanisasi yang tidak terkendali per tahun bahkan di daerah perkotaan mencapai 5,4% pertahun yang juga terutama disebabkan karena derasnya arus urbanisasi. Hal ini meyebabkan peningkatan kebutuhan prasarana dan sarana perumahan dan lingkungan pemukiman dan pengadaan perumahan untuk golongan masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah keatas.

Oleh karena salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah perumahan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Tiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga. Sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah. Sejalannya dengan kebutuhan akan sarana pemukiman yang semakin meningkat mendorong perkembangan bisnis perumahan semakin marak dewasa ini, tidak hanya terpusat di kota-kota besar akan tetapi sudah meluas di kota-kota kecil.

Disadari bahwa dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung namun rumah adalah memiliki banyak fungsi sesuai dengan pemiliknya.

Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang stategis, bangunan yang bagus & kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak. Saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan sehingga hal tersebut adalah menjadi factor pertimbangan yang cukup mendasar bagi para konsumen.

Kota Balikpapan yang merupakan salah satu kota yang masyarakatnya memiliki aktifitas yang tinggi terutama yang bergerak disektor bisnis baik di sector formal maupun informal, bahkan peluang usaha sektor informal sangat berkembang di kota Balikpapan terutama diisi/dilakukan oleh pendatang yang mencari pekerjaan di Balikpapan namun oleh karena belum mendapat pekerjaan di sector swasta maka mereka melakukan pekerjaan dan usaha disektor informal.

Tahun ini REI berusia ke 53 tahun dan anggota REI di Balikpapan Total *anggota* mencapai 46 pengembang namun sebagai pengembang besar sebanyak 17 pengembang besar yang aktif yang terdaftar sebagai *anggota* Persatuan Real estate Indonesia (*REI*) untuk Komisariat Balipapan dengan alamat Jl. MT. Haryono Komplek Balikpapan Baru Ruko Fantasi Junction Blok F.J I No. 6 Balikpapan 76114 Kalimantan Timur Telp (0542) 7212199 dan (0542) 7212199 dan

ada anggota yang REI di Komisariat Balikpapan yang merupakan pengembang menengah dan yang hanya menjadi sub kontrak dari perusahaan pengembang tersebut.

Adapun pembangunan perumahan dengan jumlah unit rumah untuk tahun 2014 memenuhi kebutuhan perumahan sebanyak 13.000 unit dalam berbagai Tipe rumah dan 10 ribu di antaranya adalah *landed house*, dan awal tahun 2015 ini telah ditambah lagi dengan sedang berlangsung pembukaan lahan dan pembanguna oleh para penegmbangpun senatiasa menambah unit bangunan rumah seperti PT Sinar Mas Wisesa yang membuka lahan Baru yang terletak di jalan M.T Haryono tidak jauh dari Rumah Sakit Umun Kanijoso Balikpapan hal ini untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang senantiasa meningkat, juga PT Mutiara Bahagia Abadi sebagai pengembang perumahan Balikpapan Regency yang tahun 2015 telah membangun kurang lebih 2000 unit sebagai tambahan dari perumahan yang telah dibangun.

Sebagai Komisariat Persatuan Realestate Indonesia (REI) perannya adalah senatiasa berkepentingan menetapkan standart mutu bangunan dalam setiap tipe dan cluster serta menetapkan standart maksimum harga sesuai dengan tipe rumah namun para pengembang (Developer) dapat menambah harga dengan adanya kelebihan luas

tanah serta letak strategis dan fasilitas perumahan yang disediakan.

Masyarakat di kota Balikpapan yang status social menengah keatas umumnya memiliki rumah tinnggal pribadi dan yang belum memiliki rumah pribadi senantiasa berkeinginan untuk membeli rumah dan pemukiman yang dilirik lebih banyak kepada perumahan yang ditawarkan /di pasarkan oleh para

pengembang (Developer) yang ada di Kota Balikpapan.

Para pengembang (Developer) perumahan kebanyakan menawarkan rumah di wilayah pinggiran dari kota Balikpapan yang dikembangkan menjadi wilayah pemukiman yang mampu memenuhi harapan para peminat /konsumen dengan fasilitas asaran dan prasarana serta akses yang dapat menjadi daya tarik bagi peminat/konsumen.

Beberapa Pengembang (Developer) perumahan secara kompetitif menawarkan rumah dengan mengemukakan kelebihan masing-masing seperti Balikpapan Regency dengan memiliki kelebihan luas area perumahan dan fasilitas umum yang baik seperti jalan, rumah ibadah, kolam renang, ATM, Apotek dan Ruko-ruko yang telah berfungsi dengan baik serta fasilitas Olah raga seperti lapangan Tenis dan telah memiliki Water Treatment Process (WTP) untuk melayani kebutuhan akan air bersih bagi penghuni perumahan Balikpapan Regency.

Perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan yang terletak di Jalan Syarifudin Yos Balikpapan tidak jauh dari Polda Kalimantan Timur.

Dalam penelitian ini penulis ingin menganalisis pengaruh faktor harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan terhadap Keputusan konsumen memilih membeli Rumah di perumahan perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan yang terletak di Jalan Syarifudin Yos Balikpapan dikembangkan oleh PT Mutiara Bahagia Abadi, konsorsium SMR Grup.

Perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan yang telah dikembangkan dalam Cluster yaitu Kintamani, Besakih, Tapak Siring ,Selebretion, Residence, New Caribbian, De Valley, De Tulip, De Castarica, De Royale, Valencia

Residence, Mediterania dan Blossom. Jumlah unit perumahan yang telah dibangun sebanyak 1900 unit dan akan dikembangkan lagi dengan membuka areal 500 Ha.Water Treatment Process (WTP) Perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan.

Adapun saingan dari pengembangan perumahan adalah perumahan Pelangi Grand Residence di Balikpapan dikembangkan oleh PT Pelangi Putra Mandiri Balikpapan tahun 2015 ini terbangun sebanyak 1.391 unit karena di lahan sangat terbatas luas areanya dan yang terletak di Jalan Syarifudin Yos ada dua lokasi tempat pembangunan perumahan yang kedua lokasi tersebut hanya berjarak kurang lebih 900 meter dimana lokasi perumahan Pelangi Grand Residence berdampingan dengan Balikpapan Regency dan Perumahan Puri Ratu Kencana sedangkan lokasi kedua berdampingan dengan perumahan Sepinggan Pratama Balikpapan dan tidak jauh dari Polda Kaltim.

Developer yang juga merupakan saingan adalah developer perumahan serta Apartemen Paradiso Residence yang dibangun oleh PT Cowell Development Tbk (COWL) dengan pembangunannya dilakukan di atas lahan seluas 35 hektar.

Berdasarkan apa yang telah penulis kemukakan tersebut maka penelitian ini diajukan dengan judul : **Analisis Marketing Mix Terhadap Pembelian Rumah Di Perumahan Balikpapan Regency Balikpapan.**

1.2 Perumusan Masalah

Maksud dari rumusan masalah ini adalah memperjelas masalah yang akan diteliti serta tujuan rumusan masalah adalah secagai acuan bagi pengajuan suatu hipotesis yang akan dianalisis dan dibahas dalam peneitian

ini. Maka berdasarkan masalah yang ada penulis membuat rumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Sejauh mana pengaruh variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) secara simultan terhadap Pembelian Rumah Di Perumahan Balikpapan Regency Balikpapan?
2. Manakah diantara variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) yang mempunyai pengaruh dominan terhadap Pembelian Rumah Di di Perumahan Balikpapan Regency Balikpapan?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

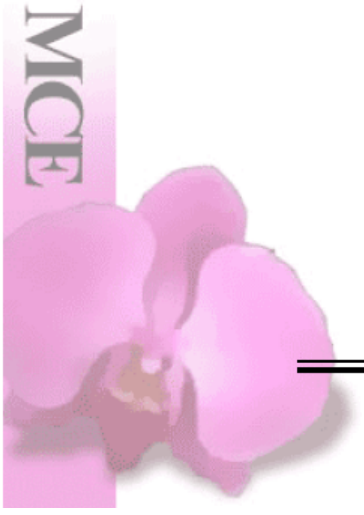
Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang akan dikemukakan oleh penulis maka tujuan penelitian tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui Pengaruh secara simultan variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) terhadap Pembelian Rumah Di Perumahan Regency Balikpapan.
2. Untuk mengetahui diantara variabel produk (Product), Harga (Price), tempat (Place), dan Promosi (Promotion) yang dominan mempunyai pengaruh terhadap Pembelian Rumah Di Perumahan Regency Balikpapan.

Adapun Manfaat penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan bagi pimpinan PT Mutiara Bahagia Abadi, konsorsium SMR Grup selaku pengembang Perumahan Balikpapan Regency di Balikpapan .

2 Untuk aplikasi ilmu bagi peneliti yang diperoleh selama kuliah dan merupakan syarat untuk memperoleh gelar S1 di STIE Malangkucecwara Malang.

3. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar S1 di STIE Malangkucecwara Malang.
4. Untuk meningkatkan pengetahuan tentang problema kehidupan masyarakat

   kota Balikpapan terutama dalam hal perumahan.
5. Untuk menambah pustaka atau acuan dalam perpustakan dan referensi bagi para peneliti lain yang akan melakukan penelitian, serta dapat membantu dan mamperdalam ilmu pengetahuan sehingga dapat berguna untuk masa yang akan datang.