

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia saat ini beragam dan bertingkat. Pada tingkat pertama – primary needs atau kebutuhan primer orang membutuhkan sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal). Orang akan sampai pada suatu tingkat kebutuhan tertentu hanya sesudah kebutuhan sebelumnya atau kebutuhan yang paling pokok terpenuhi. Kebutuhan primer merupakan masalah utama dalam kehidupan masyarakat dan menjadi penyebab timbulnya ilmu ekonomi (Rosyidi, 2003). Permasalahan urbanisasi akibat pesatnya perkembangan kegiatan perekonomian, bertambahnya pertumbuhan penduduk dewasa ini, merupakan faktor pemicu dalam menciptakan kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan yang semakin meningkat. Hal ini ditandai dengan maraknya pasar properti di Indonesia (Ghazzawi, 2015).

Perkembangan jumlah penduduk di Indonesia tiap tahunnya terus mengalami peningkatan, bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS) diproyeksikan jumlah penduduk Indonesia pada tahun emas yaitu tahun 2045 mencapai 319 juta jiwa atau meningkat sekitar 17,7% dari tahun 2020. Bertambahnya jumlah penduduk berdampak pada peningkatan kebutuhan ruang terutama kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah (Darwin, 1991). Bersumber dari laman Kementerian PUPR ([pu.go.id](http://pu.go.id); 2022) backlog kepemilikan perumahan di Indonesia mencapai 11 juta unit rumah per awal tahun 2022 dan backlog keterhunian mencapai 7,6 juta. Dari 93% backlog kepemilikan perumahan sebagian besar merupakan backlog Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Penyaluran kredit perbankan pada sektor konsumsi mengalami peningkatan yang drastis sekitar 67% sejak Indonesia dilanda krisis ekonomi belasan tahun lalu. Hal ini terjadi karena banyaknya perusahaan-perusahaan besar bangkrut sehingga sektor korporasi sangat sedikit menyerap kredit dari bank. Bank-bank kemudian semakin menyadari bahwa peluang di pasar konsumsi semakin besar, dimana resiko yang dihadapi relatif lebih kecil dibanding dengan kredit pada pasar investasi (Achmad Durrifa'i, 2021).

Rumah merupakan kebutuhan pokok berupa bangunan yang berfungsi sebagai hunian atau tempat tinggal dan sarana tempat untuk berkumpulnya sebuah keluarga. Dan menjadi investasi jangka panjang. Rumah menjadi salah satu bangunan yang dibuat untuk tempat tinggal dan menetap. Biasanya rumah dibuat seindah mungkin oleh pemilik atau penghuni rumah tersebut. Mempunyai rumah yang nyaman akan selalu menjadi idaman bagi setiap keluarga. (Fahimah, 2020)

Rumah menjadi salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat. Sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat menjadikan bank sebagai salah satu tempat bagi masyarakat untuk memiliki rumah secara kredit. Pembelian rumah di kalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik. Karena sulit untuk membeli rumah secara tunai mengingat harga rumah yang menunjukkan tren kenaikan. Sebagai solusi pembeli rumah dapat memperoleh pembiayaan baik untuk membeli atau dijamin terhadap propertidari lembaga keuangan. (Anik, 2017)

Kendala akan mahalnya harga rumah tetap menjadi permasalahan utama yang menyebabkan masyarakat semakin sulit untuk memiliki hunian yang diimpikan dengan rata-rata pendapatan yang mereka miliki. Pertumbuhan Harga Rumah Indonesia dilaporkan sebesar 2.0 % pada 2022-12. Rekor ini naik dibanding sebelumnya yaitu 1.9 % untuk 2022-09. Data Pertumbuhan Harga Rumah Indonesia diperbarui triwulanan, dengan rata-rata 3.3 % dari 2003-03 sampai 2022-12, dengan 80 observasi. Data ini mencapai angka tertinggi sebesar 13.5 % pada 2013-09 dan rekor terendah sebesar 1.0 % pada 2021-06. Data Pertumbuhan Harga Rumah Indonesia tetap berstatus aktif di CEIC dan dilaporkan oleh CEIC Data. Sedangkan harga yang terjangkau dengan cicilan yang tidak terlalu berat dan lokasi perumahan yang strategis merupakan pertimbangan utama bagi para nasabah dalam memutuskan mengambil produk KPR Syariah (Wuryandani, 2015).

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun maka akan semakin meningkat pula kebutuhan akan rumah setiap tahunnya. Namun demikian, keinginan untuk memiliki rumah sendiri juga bukan perkara mudah bagi kebanyakan masyarakat. Harga tanah dan rumah terutama di kota-kota besar dari tahun ke tahun meningkat cukup tajam. Sayangnya peningkatan harga tanah dan rumah tersebut hampir selalu lebih tinggi daripada

peningkatan penghasilan seseorang. Bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau menengah kebawah tentu akan kesulitan untuk memiliki hunian. (Indriyo, 2012)

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari *Maqasid Syariah* yaitu mensejahterakan manusia. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA), pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. KPR bersubsidi ini diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama pengembalian pembiayaan. (Wuryandani, 2015)

KPR bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit (Achmad Durrifa'i, 2021). Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah (Ibrahim, 2004). Program ini merupakan sebuah program untuk pembelian rumah yang dapat dicicil setiap bulannya agar masyarakat tersebut memiliki kesempatan atau peluang yang sama memiliki rumah yang layak huni. Program tersebut sangat membantu kebutuhan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang membeli atau memperbaiki rumahnya.

Menurut (Amstrong, 2012) harga adalah sejumlah uang yang ditagih atas suatu produk atau jasa, atau jumlah semua nilai yang diberikan pelanggan untuk mendapatkan keuntungan dan memiliki atau menggunakan suatu produk

atau jasa. Harga merupakan salah satu faktor yang cukup mempengaruhi masyarakat untuk menggunakan atau memiliki suatu barang yang dianggap sesuai dengan kebutuhan. Jika harga produk yang ditawarkan oleh lembaga perbankan syariah yang ada terjangkau oleh lapisan masyarakat maka dapat dikatakan masyarakat akan menggunakan produk tersebut dan tentunya disesuaikan dengan harga yang ada sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan. Perusahaan harus mempertimbangkan hal ini, Karena dalam persaingan harga yang ditawarkan pesaing bisa dengan harga yang lebih rendah dengan kualitas yang sama dan bisa dengan harga yang lebih tinggi. Untuk itu peranan harga sangat mempengaruhi tingkat keberhasilan suatu perusahaan dalam menjual produknya (Dina, 2014).

Harga rumah KPR subsidi pemerintah juga berbeda dari harga rumah KPR non subsidi. Seperti yang telah diketahui bersama, pemerintah memberi dana santunan dana khusus untuk KPR bersubsidi. Hal tersebut mengakibatkan harga rumah subsidi tergolong lebih terjangkau apabila dibandingkan dengan KPR nonsubsidi. Harga rumah

Pengertian jual beli perumahan bersubsidi atau yang dikenal dengan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai atau kredit, masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara kredit, peran bank dalam mendukung kegiatan ekonomi sangat besar. (Taswan, 2006)

Masyarakat kelas menengah memiliki pengaruh yang besar dalam pertumbuhan perekonomian di Indonesia. Bisa dibilang, kehidupan kelas menengah cenderung stabil dan teratur. Mereka bisa memenuhi kebutuhan dan pengeluaran sehari-hari. Meningkatnya jumlah kelas menengah di Indonesia turut mempengaruhi penurunan angka kemiskinan. Pertumbuhan kelas menengah sendiri dapat diukur dengan kenaikan PDB (Pendapatan Domestik Bruto).

Kelas menengah di Indonesia masih dibagi ke dalam beberapa golongan berdasarkan jumlah pengeluaran mereka, yaitu:

- a. Poor middle dengan pengeluaran bulanan di bawah Rp 1.000.000.
- b. Aspirant middle dengan pengeluaran bulanan antara Rp 1.000.000 sampai Rp 1.500.000.
- c. Emerging middle dengan pengeluaran bulanan antara Rp 1.500.000 sampai Rp 2.000.000.
- d. Middle dengan pengeluaran bulanan antara Rp 2.000.000 sampai Rp 3.000.000.
- e. Upper middle dengan pengeluaran bulanan antara Rp 3.000.000 sampai Rp 5.000.000.

Menurut Boston Consulting Group (BCG), jumlah kelas menengah di Indonesia pada tahun 2012 tercatat sebesar 64% atau sekitar 41,6 juta jiwa dan akan terus berkembang menjadi 68,2 juta jiwa pada tahun 2020.

Di sisi lain, membeli rumah bukanlah urusan yang mudah dan simpel. Konsumen tidak bisa dengan mudah tiba-tiba memutuskan membeli, tanpa mengindahkan banyak pertimbangan. Saat membeli rumah konsumen akan dihadapkan pada banyak pertimbangan seperti harga rumah yang tentu saja harus disesuaikan dengan daya beli mereka, lokasi yaitu bagaimana, kemudahan akses serta arah pengembangan daerah tersebut nantinya, macam dan ketersediaan fasilitas, kualitas bangunan, keadaan lingkungan, desain rumah dan masih banyak lagi pertimbangan lain.

Banyak faktor yang mendasari nasabah untuk melakukan pembiayaan perumahan, pada pengambilan keputusan pembelian konsumen selalu mempertimbangkan faktor-faktor yang ada. Dalam penentuan keputusan pemilihan produk, informasi tentang harga sangat dibutuhkan dimana informasi harga ini akan diperhatikan, dipahami dan makna yang dihasilkan dari informasi harga ini akan mempengaruhi keputusan konsumen dalam memilih. (Indriyo, 2012)

Menurut (Kotler, 2009), Keputusan pembelian adalah tindakan ketika konsumen menyadari suatu masalah atau kebutuhan yang digerak oleh faktor internal dan eksternal oleh faktor internal dan eksternal. Keputusan pembelian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perilaku konsumen yang didasarkan pada keyakinan dan rasa percaya diri yang kuat dalam mengambil suatu keputusan untuk melakukan pembelian rumah.

*“Tasharruf (tindakan) imam terhadap rakyat harus dihubungkan dengan kemaslahatan”.*

Dalam kaidah diatas menjelaskan segala tindakan pemerintah (pemimpin) harus bertujuan untuk mensejahterakan rakyat, sebagai contoh yaitu dengan memberikan subsidi berupa rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu dibutuhkan pengadaan rumah untuk masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah, benar-benar mempunyai daya beli yang efektif untuk membeli rumah.(Achmad Durrifa'i, 2021)

Pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan, dan semakin tinggi pula porsi pendapatan masyarakat yang dibelanjakan untuk kebutuhan non makanan. Maka dapat dikatakan bahwa apabila pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non makanan khususnya yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR menjadi lebih besar. Harga merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan, karena harga yang ditetapkan dapat mempengaruhi tingkat permintaan terhadap sebuah produk yang ditawarkan dan mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian. (Sukmawati, 2020). Dilihat dari hasil survei peneliti kepada developer perumahan Green Kepuh Residence harga rumah nya per unit yaitu sekitar Rp. 139.680.000 dengan cicilan perbulan nya yakni Rp.776.000. dicicil selama 15 tahun, dengan bunga flat.

Hasil survei peneliti kepada Rt setempat serta kepada developer perumahan tersebut, pada tahun 2023 jumlah hunian yang telah menempati Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan pada RT 006, RW 007 yakni berjumlah 91 jiwa dengan jumlah unit rumah yakni 91.

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Kepemilikan Rumah Tahun 2023**

| Jenis Kelamin | 2023 |
|---------------|------|
| Laki-laki     | 66   |
| Perempuan     | 25   |
| Jumlah        | 91   |

*Sumber : Rt/Rw Green Kepuh Residence, 2023*

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan judul **“Pengaruh Harga dan Pendapatan Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi Di Green Kepuh Residence”**



## **B. Perumusan Masalah**

### **1. Wilayah Kajian**

Wilayah kajian dalam penelitian ini adalah mengenai Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah.

### **2. Batasan Masalah**

Untuk memudahkan melakukan penelitian, maka perlu adanya batasan masalah. Batasan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

- a. Tempat penelitian dilakukan di Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan.
- b. Penelitian ini berfokus pada nabasah di Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan.
- c. Variabel Independen yang diukur dalam penelitian ini terdiri dari dua variabel yaitu Harga (X1) dan Pendapatan Nasabah (X2). Kemudian variabel dependen nya yaitu Keputusan Pembelian Rumah (Y).

### **3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang masalah dan batasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah harga berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah di Green Kepuh Residence Palimanan?
2. Apakah pendapatan nasabah berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah di Green Kepuh Residence Palimanan?
3. Apakah harga dan pendapatan nasabah berpengaruh secara simultan terhadap keputusan pembelian rumah?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan, diantaranya untuk :

- a. Mengetahui harga terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan.
- b. Mengetahui pendapatan nasabah terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan.
- c. Mengetahui pengaruh harga dan pendapatan nasabah terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Green Kepuh Residence Palimanan.

### 2. Manfaat Penelitian

#### a. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini yaitu diharapkan dapat membawa manfaat sebagai sarana pembelajaran dan dapat menambah wawasan mengenai persepsi dan pendapatan .

#### b. Manfaat Praktis

##### 1) Bagi peneliti.

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana pengaruh harga dan pendapatan nasabah terhadap keputusan pembelian rumah.

##### 2) Bagi Masyarakat

Diharapkan menghasilkan informasi lebih dalam tentang bagaimana pengaruh harga dan pendapatan nasabah terhadap keputusan pembelian rumah.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Pada penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan, dengan tujuan untuk mempermudah pembaca dalam memahami substansi serta gambaran secara garis besar mengenai hasil penelitian ini. Maka secara umum akan di paparkan sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN** , berisi mengenai latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**, dalam bab ini akan menggambarkan tentang teori-teori yang berkaitan dengan judul penulisan peoposal yaitu Pengaruh Persepsi Dan Pendapatan Nasabah Terhadap Keputusan Pembelian Rumah, penelitian terdahulu untuk mengetahui gambaran dari penelitian sebelumnya mengenai judul yang terkait, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN**, berisi mengenai sasaran dan lokasi penelitian, memaparkan metode-metode yang akan digunakan dalam penelitian, data dan sumber data yang akan digunakan, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, operasional variabel, dan teknik analisis data.

**BAB IV HASIL PENELITIAN** , yang berisi tentang gambaran umum dari tempat penelitian dan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, pembahasan mengenai pengaruh persepsi dan pendapatan nasabah terhadap keputusan pembelian rumah dengan hasil analisis data yang didapatkan.

**BAB V PENUTUP** , merupakan bab terakhir yang mana berisi mengenai kesimpulan dari sebuah hasil penelitian yang dilakukan dan saran.