

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pada era globalisasi zaman ini sangat banyak perusahaan di bidang properti sedang berkembang di Indonesia khususnya kota Batam daerah Kepulauan Riau. Rumah atau tempat tinggal adalah kebutuhan pokok yang wajib dimiliki oleh setiap manusia. Kebutuhan pokok yang penting untuk kelangsungan hidup manusia terdiri dari Makanan, Pakaian dan Tempat Tinggal. Tempat tinggal yang sering disebut dengan rumah yang biasanya berwujud bangunan adalah tempat manusia tinggal, beristirahat dan menghabiskan waktu dengan keluarga. Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan daya beli manusia, kini banyak orang yang memilih untuk membeli rumah untuk berinvestasi. Maka tidak heran jika ada keluarga atau orang yang memiliki lebih dari satu rumah.

Dengan adanya peluang bisnis tersebut di kota Batam, banyak perusahaan developer menggunakan kesempatan ini dengan menarik minat pelanggan untuk membeli rumah yang ditawarkan baik untuk ditempati maupun investasi.

PT. Alam Jaya Sentosa merupakan salah satunya yang menawarkan tempat hunian dengan proyek bernama Golden City Residence. Perumahan ini terletak di kawasan Bengkong Laut di daerah Batam, Kepulauan Riau. PT Alam Jaya Sentosa menyatakan bahwa lokasi yang strategis hanya salah satu faktor untuk menarik minat pelanggan, maka dalam hal ini perusahaan juga sangat memperhatikan

kualitas dalam produk yang akan ditawarkan kepada masyarakat. Dengan terpenuhinya faktor – faktor tersebut, maka perusahaan dapat menawarkan proyek hunian yang lebih unggul daripada para pesaing.

Menurut (Latief, 2018) Minat Beli merupakan perilaku yang muncul sebagai respon terhadap obyek yang menunjukkan keinginan konsumen dalam melakukan pembelian, Minat Beli seseorang berhubungan erat dengan perasaan, ketika seseorang merasa puas dan senang ketika melihat produk atau jasa maka hal itu akan memperkuat minat beli seseorang. Minat beli konsumen di perumahan Golden City Residence mengalami penurunan dikarenakan membeli property adalah hal yang rumit juga mahal dan menimbulkan banyak pertimbangan konsumen seperti kualitas bangunan, lokasi, serta harga dalam membeli property. Dan dibawah ini adalah data-data penjualan dari tahun 2014 s/d 2019.

Tabel 1.1 Data Penjualan Tiap Tahun

No.	Tahun	Jumlah
1	2014	55
2	2015	45
3	2016	34
4	2017	30
5	2018	20
6	2019	11
Jumlah		195

Dapat dilihat dari data penjualan di atas pada tahun 2014 penjualan rumah di perumahan Golden City Residence sebanyak 55 unit , pada tahun 2015 penjualan sebanyak 45 unit, di tahun 2016 penjualan sebanyak 34 unit, di tahun 2017

sebanyak 30 unit, tahun 2018 sebanyak 20 unit dan pada tahun 2019 sebanyak 11 unit dan dapat disimpulkan pada tahun 2014 sampai dengan 2019 penjualan rumah di Golden City Residence mengalami penurunan.

Kualitas produk adalah salah satu bauran pemasaran yang sangat fleksibel. Yang wajib di perhatikan pengembangan kualitas produk adalah desain atau bentuk produk yang ketinggalan pesaing. Sehingga dalam pemeliharaan kualitas produk perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya baik langsung maupun tidak langsung. Faktor yang mempengaruhi secara langsung, adalah bahan yang digunakan. Pada perkembangan yang maju saat ini, rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai menunjukkan status sosial seseorang tersebut (Retnowulan, 2017: 147)

Apabila kualitas produk yang digunakan berkualitas tentunya minat membeli konsumen terhadap perumahan tersebut akan bertambah, dan jika kualitas produk yang digunakan perumahan golden city kurang berkualitas maka minat beli di perumahan tersebut akan menurun. Penjualan Perumahan Golden City mengalami penurunan maka dari itu bisa melihat dari produk yang di gunakan di perumahan tersebut. Sejauh ini informasi yang diterima ada terjadi komplek terhadap penyumbatan dan kebocoran, kurang benarnya memasang material material dan dapat berdampak kebocoran pada dinding dan serta retak pada bangunan dapat berdampak minat beli rumah tersebut. Oleh karena itu maka peneliti melakukan penelitian terjadi penyebabnya penurunan tingkat penjualan dari kualitas produk,

dan pertimbangan penentuan lokasi adalah aksesibilitas menuju ke lokasi lingkungan perumahan. Dan selanjutnya pertimbangan dari pembeli rumah di perumahan Golden City pembeli menilai dari lokasi-lokasi perumahan tersebut dibangun.

Selain itu yang mempengaruhi minat beli konsumen adalah lokasi. Tempat letak lokasi perumahan juga harus mendapat perhatian, lingkungan yang nyaman, dan tempat yang strategis, dan juga harus aman tentu akan sangat disukai oleh konsumen. Dikarenakan lokasi sangat menentukan suksesnya usaha, oleh karena itu akan pengaruh besarnya untung yang dicapai oleh perusahaan.

Pemilihan tempat atau lokasi ini perlu dipertimbangkan berbagai faktor berikut misalnya akses misalnya lokasi yang mudah dijangkau oleh sarana transportasi umum dan visibilitas yaitu lokasi yang dapat terlihat dengan jelas dan berada ditepi jalan (Tjiptono, 2012:68). Titik letak lokasi pembangunan perumahan Golden City lumayan jauh dari pusat pembelanjaan seperti pembelanjaan material bangunan yang lengkap dan serta supermarket yang lengkap di sekitarnya, serta jauh dari pusat kota, dan fasilitas jalan yang kurang lebar dan beberapa jalan yang rusak di sekitar lokasi, dan sarana transportasi yang cukup susah seperti fasilitas halte bus tidak ada jalur perumahan tersebut.

Berdasarkan pembahasan di atas maka peneliti menarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“pengaruh kualitas produk dan lokasi terhadap minat beli rumah pada perumahan golden city residence”**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya dapat diidentifikasi masalahnya sebagai berikut:

1. Konsumen *complain* terhadap kurangnya kualitas bangunan rumah
2. Tingkat penjualan rumah di perumahan Golden City yang menurun.
3. Lokasi yang jauh dari pusat kota.
4. Jumlah minat beli yang kurang dikarenakan lokasi yang kurang strategis dan kurangnya kualitas bangunan.

1.3. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas dan keterbatasan waktu maka penelitian ini hanya membahas tentang kualitas produk dan lokasi terhadap minat beli rumah di Perumahan Golden City, Kota Batam. Responden yang di ambil adalah konsumen yang membeli di perumahan Golden City.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka rumusan masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut.

1. Apakah kualitas produk berpengaruh terhadap minat beli rumah pada Perumahan Golden City Residence?
2. Apakah lokasi berpengaruh terhadap minat beli rumah pada Perumahan Golden City Residence?
3. Apakah kualitas produk dan lokasi secara bersama-sama berpengaruh terhadap minat beli rumah pada Perumahan Golden City Residence ?

1.5.Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang sudah dirumuskan adapun tujuan penelitian tersebut sbb:

1. Untuk mengetahui pengaruh kualitas produk terhadap minat beli rumah pada perumahan Golden City Residence
2. Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap minat beli rumah pada Perumahan Golden City residence
3. Untuk mengetahui pengaruh kualitas produk dan lokasi bersama-sama terhadap minat beli rumah pada perumahan Golden City Residence

1.6.Manfaat penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini dapat juga menjadikan sebagai bahan kajian atau informasi dalam penelitian agar dapat mempelajari efek pengaruh sebuah kualitas produk dan lokasi terhadap minat beli rumah di Perumahan Golden City residence supaya membeli rumah dan ruko di property tersebut.

1.6.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

Supaya peneliti lebih memahami dan dapat mengembangkan makna pentingnya kualitas produk, dan lokasi untuk membeli rumah di PT. Alam Jaya Sentosa.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bisa dijadikan masukan atau pengetahuan kepada pihak perusahaan PT. Alam Jaya Sentosa agar lebih meningkatkan kualitas produk

dan lokasi . Hal ini kemungkinan bisa meningkatkan minat konsumen untuk bertransaksi dengan PT. Alam Jaya Sentosa.

3. Bagi Masyarakat

Penelitian ini bisa menjadi masukan kepada masyarakat mengenai kualitas produk dan lokasi dalam membeli rumah.

4. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi dokumentasi akademik yang berguna untuk dijadikan sumber referensi untuk penelitian selanjutnya.