

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saat ini dunia era globalisasi properti Indonesia semakin berkembang, didukung dengan banyaknya pembangunan produk properti yang dihasilkan perusahaan tanah air, salah satunya di Batam. Batam merupakan salah satu wilayah yang strategis karena berbatasan langsung dengan negara Singapura dan Malaysia menjadikannya daerah bisnis baik dari sektor pariwisata, industri, alih kapal, dan perdagangan, sehingga pemerintah menjadikan Batam sebagai kawasan perdagangan bebas.

Salah satu pulau di Kepulauan Riau yaitu pulau Batam yang strategis menjadikan pertumbuhan penduduk di Batam yang kebanyakan pencari kerja dari luar Batam yang berpindah mukim dan menetap. Membuat para perusahaan berlomba-lomba untuk meraih pangsa pasar khusus di bidang properti bukan hanya bersaing dengan perusahaan-perusahaan yang ada, akan tetapi perusahaan harus mampu memenuhi keinginan konsumen dalam mengambil keputusan pembelian.

Perumahan sekarang ini bukanlah suatu barang yang mahal melainkan menjadi sarana kebutuhan dan untuk mendapatkannya tidak sulit karena masyarakat dapat melakukan proses pembelian perumahan dengan dua cara, yaitu kredit dan tunai. Pada beberapa negara khususnya di negara kita sendiri Indonesia, perkembangan untuk perumahan mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan oleh semakin bertambahnya kesadaran akan kebutuhan hidup dari segi tempat tinggal

yang harus dimiliki oleh seseorang untuk mendapatkan hunian idaman yang nyaman dan juga investasi jangka panjang.

PT Jolin Permata Buana yang bergerak dalam bidang Developer, Properti dan Kontraktor merupakan salah satu dari bagian anak perusahaan PT Buana Cipta Propertindo yang berdiri sejak tahun 1998, yang berlokasi di jalan R. Soeprapto Komplek Pertokoan Puri Niaga Blok GG No.15 Batu Aji. Dalam pengembangannya saat ini PT Jolin Permata Buana sedang mengembangkan proyek pembangunan perumahan, pertokoan dan fasilitas umum. Salah satu propertinya yakni Cipta Green Mansion (CGM) di Sekupang.

Perumahan Cipta Green Mansion dengan desain Cluster Exclusive yang berada di kawasan Pemukiman Patam Lestari Tiban, Sekupang yang sejuk dan asri. Sebuah kawasan pemukiman yang hijau, memiliki udara yang sehat dan segar karena dekat dengan kawasan hutan tropis dan jauh dari pusat industri. Juga merupakan daerah bebas banjir.

Memiliki akses lokasi sangat strategis, yaitu dekat pusat perbelanjaan STC Mall, Pasar Basah, Pusat Kantor Pemerintahan, Sekolah, Rumah Sakit dan Pelabuhan Domestik dan Internasional Sekupang. Perumahan Cipta green Mansion (CGM) berada di kawasan seluas 8 hektar, yang terdiri dari 305 unit rumah type 36 dan 88 unit rumah type 45.

Dengan karakteristik sebagai kawasan yang eksklusif mengutamakan keamanan dan kenyamanan penghuninya. Perumahan Cipta Green Mansion (CGM) dibangun dengan spesifikasi khusus seperti, Struktur Beton Bertulang, Rangka Baja Ringan, Dinding Bata Merah dengan Plester Aci dan Cat, Lantai Keramik

Type 36 40x40 , Lantai Keramik Type 45 60x60, Pintu Depan Panel, Pintu Kamar Mandi Fiber, Pintu lainnya Plywood Panel, Plafon Gypsum, Kamar Mandi Type 36 Closet jongkok, Kamar Mandi Type 45 Closet duduk, Carport dan Canopy untuk Type 45, dilengkapi Taman Hijau, akses jalan perumahan Cor Beton, Bell Pintu Berkamera, disediakan Soket antena dan telepon, disediakan stop kontak listrik untuk AC.

Melihat dengan banyaknya spesifikasi yang ditawarkan pihak developer, sebuah keputusan pembelian seorang konsumen dilakukan atas dasar keinginan dan kebutuhannya terhadap suatu produk dan banyak faktor yang dapat mendasari keputusan tersebut. Harga, Kualitas Produk, dan Kualitas pelayanan yang ditawarkan suatu perusahaan dapat menjadi faktor yang dipertimbangkan konsumen dalam membeli hunian perumahan yang diinginkan.

Tabel 1. 1 Data Harga PT Jolin Permata Buana

No	Bulan	Harga		Keterangan
		Type 36/72	Type 45/98	
1	Maret	Rp 395.000.000	Rp 445.000.000	Promosi 7 juta langsung Huni
2	April	Rp 387.000.000	Rp 440.000.000	Promosi uang muka 8%
3	Mei	Rp 365.000.000	Rp 438.000.000	Tidak ada promosi
4	Juni	Rp 372.000.000	Rp 438.500.000	Tidak ada promosi
5	Juli	Rp 382.500.000	Rp 445.500.000	Promosi 3 juta langsung KPR
6	Agustus	Rp 386.000.000	Rp 480.500.000	Discount uang muka 50%

Sumber: Data PT Jolin Permata Buana 2018

Berdasarkan data di atas dapat dilihat Perumahan Cipta Green Mansion mempunyai 2 pilihan type perumahan 36/72 dan 45/98. Pada bulan Maret harga type 36/72 Rp 395.000.000. Mengalami penurunan dibulan April Rp 387.000.000

dan pada bulan Mei kembali mengalami penurunan Rp 365.000.000, dan pada bulan Juni mengalami kenaikan Rp 372.000.000, dan pada bulan Juli kembali mengalami kenaikan Rp 382.500.000, dan pada bulan Agustus kembali mengalami kenaikan Rp 386.000.000. Untuk type 45/98 pada bulan Maret di harga Rp 445.000.000, dan pada April mengalami penurunan harga Rp 440.000.000, dan pada bulan Mei mengalami penurunan Rp 438.000.000, dan pada bulan Juni mengalami kenaikan Rp 438.500.000, dan pada bulan Juli mengalami kenaikan Rp 445.500.000, dan pada bulan Agustus mengalami kenaikan Rp 480.500.000. Dapat di simpulkan dari tren di atas yang naik turun dapat di simpulkan bahwa variabel harga memang layak diteliti.

Tabel 1. 2 Data Penjualan PT Jolin Permata Buana

NO	Bulan	TARGET (UNIT)	PENCAPAIAN (UNIT)	PERSENTASE (%)
1	Maret	15	10	67%
2	April	15	8	53%
3	Mei	15	15	100%
4	Juni	15	8	53%
5	Juli	15	10	67%
6	Agustus	15	12	80%

Sumber: Data PT Jolin Permata Buana

PT Jolin Permata Buana menjual produk dengan mengedepankan layanan prima dan solusi yang bernilai tambah kepada seluruh konsumen, akan tetapi yang sering terjadi adalah didapatinya sejumlah konsumen yang mengeluh mengenai hal, seperti bangunan yang tidak rapi, terlambat serah terima bangunan, terlambat pengurusan sertifikat, selisih pengajuan KPR ke bank, gagal KPR di bank, selisih pengukuran tanah, terlambat pemasangan ATB dan listrik, dan lain sebagainya.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang memusatkan perilaku konsumen terhadap PT Jolin Permata Buana dalam hal Harga, Kualitas Produk dan Kualitas Pelayanan terhadap keputusan pembelian. Dalam penelitian ini peneliti mengangkat judul” **Pengaruh Kualitas Produk, Harga dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Pada PT Jolin Permata Buana**”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dapat di tarik beberapa masalah yang terdapat pada Perumahan Cipta Green Mansion PT Jolin Permata Buana adalah:

1. Semakin bertambahnya keinginan hunian pribadi yang berkonsep perumahan.
2. Masih banyak complain dari konsumen.
3. Harga suku bunga yang relatif tinggi
4. Pelayanan masih kurang maksimal

1.3 Batasan Masalah

Dalam mempertimbangkan banyaknya merek dan jenis motor Honda, maka peneliti menggunakan batasan-batasan masalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian dilakukan di Perumahan Cipta Green Mansion di Sekupang.
2. Populasi penelitian para konsumen perumahan Cipta Green Mansion pada PT Jolin Permata Buana.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka rumusan masalah ini sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh harga terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion?
2. Apakah terdapat pengaruh kualitas produk terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion?
3. Apakah terdapat pengaruh kualitas pelayanan terhadap keputusan pembelian Cipta Green Mansion?
4. Apakah terdapat pengaruh harga, kualitas produk dan kualitas pelayanan secara simultan terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh harga terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion.
2. Untuk mengetahui pengaruh kualitas produk terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion.
3. Untuk mengetahui Pengaruh kualitas pelayanan terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion.

4. Untuk mengetahui Pengaruh harga, kualitas produk dan kualitas pelayanan secara simultan terhadap keputusan pembelian perumahan Cipta Green Mansion.

1.6 Manfaat penelitian

Penelitian yang di lakukan ini di harapkan dapat memberikan manfaat di antaranya:

1.6.1 Aspek Teoritis

1. Memperoleh jawaban atas rumusan masalah dan memperkuat teori yang sudah ada.
2. Membuktikan hasil dari penelitian terdahulu.
3. Menjadi referensi bagi peneliti berikutnya.

1.6.2 Aspek Praktis

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi masukan bagi perusahaan untuk menyesuaikan harga, meningkatkan lagi kualitas produk, serta meningkatkan kualitas pelayanan dengan baik agar konsumen tertarik untuk membeli produk.

2. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan dan referensi bagi para peneliti untuk melakukan penelitian sejenis dimasa mendatang, sekaligus sebagai tambahan kajian perbandingan dan pemahaman mengenai variabel yang akan diteliti.