BAB 1
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman merupakan aspek penting dalam analisis ekonomi wilayah dan perkotaan. Hal ini disebabkan oleh peran keduanya sebagai kebutuhan dasar masyarakat yang sangat mempengaruhi tingkat kemakmuran dan kesejahteraan sosial. Selain itu, perkembangan sektor perumahan dan pemukiman juga mencerminkan kemajuan peradaban suatu masyarakat atau bangsa, serta menjadi indikator utama dalam pembangunan (Febrianto, 2021).

Menurut Sunarti (2020) Perumahan dan pemukiman adalah kebutuhan dasar manusia yang berkaitan erat dengan kelayakan dan tingkat kesejahteraan masyarakat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki peran strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, pelestarian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang. Dengan demikian, rumah menjadi elemen penting dalam membentuk lingkungan yang mendukung perkembangan individu dan komunitas.

Perumahan dan pemukiman berperan penting dalam analisis ekonomi wilayah dan kesejahteraan sosial, sehingga memahami faktor-faktor yang memengaruhi pembelian rumah menjadi krusial. Lokasi yang strategis, aksesibilitas ke fasilitas umum, harga yang wajar, dan opsi pembiayaan seperti KPR adalah pertimbangan utama bagi calon pembeli. Kualitas fasilitas, infrastruktur, dan lingkungan yang mendukung juga berkontribusi pada rasa aman penghuni. Reputasi pengembang yang baik serta kebijakan pemerintah, seperti subsidi dan regulasi

zonasi, turut mempermudah akses masyarakat terhadap rumah layak huni (Dirwan, 2020)

Kebutuhan rumah hunian di Kota Lhokseumawe terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, perkembangan aktivitas ekonomi, serta meningkatnya mobilitas masyarakat di wilayah tersebut. Sebagai salah satu kota yang menjadi pusat kegiatan perdagangan, pendidikan, dan jasa di wilayah utara Aceh, Lhokseumawe menjadi tujuan urbanisasi dari daerah sekitar. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang layak, terjangkau, dan memiliki lokasi yang strategis. Hal ini didukung oleh penelitian Rinaldi (2023) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk di Kota Lhokseumawe yang disertai arus urbanisasi menyebabkan meningkatnya kebutuhan perumahan sebagai kebutuhan dasar masyarakat perkotaan.

Selain itu, penelitian tersebut juga menegaskan bahwa pembangunan perumahan menjadi hal yang fundamental dalam mendukung kehidupan masyarakat yang layak dan sehat. Selanjutnya, penelitian Apandi (2024) menunjukkan bahwa keterbatasan lahan di wilayah perkotaan Lhokseumawe mendorong berkembangnya kawasan perumahan baru di daerah pinggiran sebagai solusi pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat, di mana aspek kenyamanan, aksesibilitas, dan kualitas lingkungan menjadi faktor penting yang dipertimbangkan. Dengan demikian, kebutuhan rumah di Kota Lhokseumawe tidak hanya dipengaruhi oleh jumlah penduduk, tetapi juga oleh faktor ekonomi, ketersediaan lahan, serta kualitas lingkungan perumahan yang ditawarkan.

Menurut Chernev (2021), keputusan pembelian merupakan proses yang dilalui konsumen dalam menentukan pilihan terhadap suatu produk atau jasa, yang terdiri dari lima tahap, yaitu pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, dan perilaku pasca pembelian. Proses ini menunjukkan bahwa konsumen tidak serta-merta melakukan pembelian, tetapi melalui tahapan pertimbangan yang dipengaruhi oleh informasi dan persepsi terhadap produk yang ditawarkan.

Sejalan dengan itu, Wardhana (2024) menyatakan bahwa keputusan pembelian merupakan hasil dari proses evaluasi konsumen yang dipengaruhi oleh faktor harga, kualitas, manfaat, serta informasi dari lingkungan sosial dan media. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan pembelian tidak hanya ditentukan oleh faktor ekonomi, tetapi juga faktor psikologis dan sosial yang membentuk preferensi konsumen.

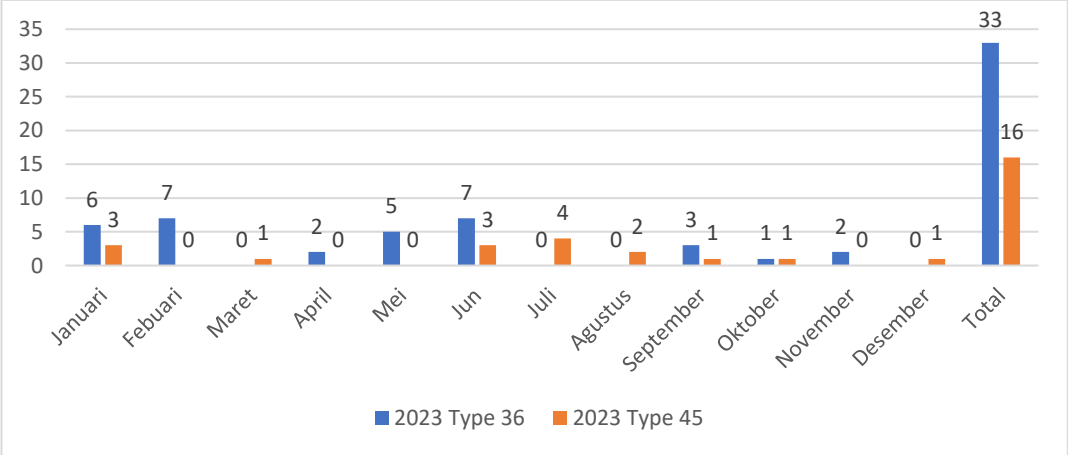
Dalam konteks perumahan, Maftokah et al. (2022) menjelaskan bahwa keputusan pembelian dipengaruhi oleh faktor harga, kualitas produk, dan pelayanan yang diberikan. Ketiga faktor tersebut memiliki pengaruh signifikan terhadap perilaku konsumen dalam menentukan pilihan pembelian. Oleh karena itu, dalam pembelian rumah, konsumen akan cenderung memilih perumahan yang sesuai dengan kemampuan finansial serta memberikan nilai manfaat dan kenyamanan yang tinggi.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan pembelian rumah di Kota Lhokseumawe merupakan proses yang kompleks dan dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik ekonomi, sosial, maupun psikologis. Pemahaman terhadap

teori keputusan pembelian sangat penting dalam menganalisis perilaku konsumen dalam memilih rumah hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan mereka.

Seiring pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi masyarakat, bisnis perumahan begitu menjanjikan di Kota Lhokseumawe, Provinsi Aceh. Selain itu, ketersedian lahan juga menjadi pendukung utama untuk membangun hunian baru. Karena selain dipengaruhi oleh faktor perkembangan ekonomi masyarakat, yang sebagian besarnya bergantung dari sektor jasa dan perdangangan serta mulai berkembangnya industri, merupakan faktor utama terhadap keberhasilan membangun bisnis property (Dianisa, 2023). Dalam perkembangannya komplek perumhana Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe telah berhasil menjual rumah tipe 36 sebesar 33 unit dan tipe 45 sebesar 16 unit. Adapun data penjualan Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe tahun 2023 adalah sebagai berikut :

Gambar 1.1 Data Penjualan Perumahanm Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe Tahun 2023



Sumber : Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe (2024)

Berdasarkan data penjualan di Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe, keputusan konsumen dalam pembelian sangat dipengaruhi oleh harga, lokasi, dan fasilitas. Penjualan Type 36 yang mencapai 33 unit menunjukkan daya tariknya karena harganya yang terjangkau. Meskipun penjualan Type 45 mencapai 16 unit, harga yang lebih tinggi menjadi pertimbangan bagi sebagian pembeli. Lokasi yang strategis dan dekat dengan layanan publik menambah kenyamanan bagi penghuni Type 36. Fasilitas seperti taman dan tempat bermain memberikan nilai tambah, menciptakan ruang untuk aktivitas sosial. Secara keseluruhan, keputusan pembelian konsumen mencerminkan kebutuhan dan preferensi mereka dalam memilih hunian yang sesuai dengan anggaran dan meningkatkan kualitas hidup.

Fenomena yang terjadi pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe menunjukkan adanya perbedaan preferensi konsumen dalam memilih hunian. Hal ini terlihat dari jumlah penjualan rumah tipe 36 yang mencapai 33 unit, lebih tinggi dibandingkan tipe 45 yang hanya terjual 16 unit. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa harga yang lebih terjangkau menjadi salah satu pertimbangan utama konsumen dalam membeli rumah. Namun demikian, lokasi perumahan yang strategis serta fasilitas yang tersedia juga menjadi daya tarik yang tidak dapat diabaikan. Dengan demikian, keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi diduga tidak hanya dipengaruhi oleh faktor harga, tetapi juga dipengaruhi oleh lokasi dan fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang.

Menurut Santoso (2021), faktor-faktor yang memengaruhi pembelian rumah meliputi lokasi, harga, dan fasilitas. Lokasi yang strategis sangat penting

karena mempengaruhi akses ke layanan publik dan kenyamanan hidup. Harga yang wajar dan sesuai anggaran calon pembeli juga menjadi pertimbangan utama, terutama dalam kondisi ekonomi yang berfluktuasi. Fasilitas seperti taman, sekolah, dan transportasi turut memengaruhi keputusan pembelian karena meningkatkan kualitas hidup dan nilai investasi properti. Ketiga faktor ini saling terkait dan berperan penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Hal ini sama seperti faktor-faktor pembelian rumah di Komplek Perumahan Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.

Menurut Sunarti (2020), perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang berkaitan erat dengan kelayakan dan tingkat kesejahteraan masyarakat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki peran strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, pelestarian budaya, serta peningkatan kualitas generasi mendatang. Dengan demikian, rumah menjadi elemen penting dalam membentuk lingkungan yang mendukung perkembangan individu dan komunitas.

Lokasi, harga, dan fasilitas adalah tiga faktor kunci yang memengaruhi keputusan pembelian rumah. Lokasi strategis memberikan akses ke layanan publik dan kenyamanan, sementara harga yang wajar penting dalam mempertimbangkan anggaran calon pembeli. Fasilitas seperti taman dan ruang publik meningkatkan kualitas hidup dan interaksi sosial. Ketiga faktor ini saling terkait dan membentuk pengalaman pembeli, sehingga pemahaman tentang interaksi ini membantu pengembang merancang produk yang sesuai dan memudahkan konsumen dalam membuat keputusan (Simatupang, 2024).

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah. Penelitian Piyoh (2024) menemukan bahwa harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian konsumen. Hasil penelitian tersebut didukung oleh Laili (2024) yang menyatakan bahwa harga menjadi salah satu faktor utama yang dipertimbangkan konsumen dalam pembelian rumah melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Temuan tersebut menunjukkan bahwa kemampuan finansial konsumen memiliki peran penting dalam menentukan keputusan pembelian rumah.

Selain harga, faktor lokasi juga terbukti memengaruhi keputusan pembelian rumah. Penelitian Kholes (2022) menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Hasil tersebut sejalan dengan penelitian Utami et al. (2024) yang menyatakan bahwa lokasi yang strategis dan mudah dijangkau dapat meningkatkan minat konsumen untuk membeli rumah. Lokasi yang dekat dengan pusat aktivitas masyarakat, fasilitas pendidikan, pusat kesehatan, dan sarana transportasi menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan hunian.

Selanjutnya, fasilitas juga menjadi salah satu faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah. Penelitian Ali (2020) menemukan bahwa fasilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah. Hasil penelitian tersebut diperkuat oleh Simatupang (2024) yang menyatakan bahwa kelengkapan fasilitas mampu meningkatkan kenyamanan penghuni sekaligus menjadi nilai tambah bagi suatu perumahan. Semakin lengkap fasilitas yang tersedia, semakin

besar peluang konsumen untuk memutuskan membeli rumah pada perumahan tersebut.

Meskipun berbagai penelitian terdahulu menunjukkan bahwa harga, lokasi, dan fasilitas berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah, masih terdapat perbedaan hasil penelitian mengenai faktor yang paling dominan memengaruhi keputusan pembelian. Penelitian Piyoh (2024) dan Laili (2024) menunjukkan bahwa harga merupakan faktor yang paling menentukan keputusan pembelian rumah. Sementara itu, penelitian Kholes (2022) dan Utami et al. (2024) menemukan bahwa lokasi memiliki pengaruh yang lebih dominan dibandingkan faktor lainnya. Di sisi lain, penelitian Ali (2020) dan Simatupang (2024) menyatakan bahwa fasilitas menjadi faktor yang paling dipertimbangkan konsumen dalam memilih rumah. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan adanya research gap yang masih memerlukan penelitian lebih lanjut.

Selain adanya *research gap*, penelitian ini juga didukung oleh fenomena empiris yang terjadi pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe. Perbedaan tingkat penjualan antara rumah tipe 36 dan tipe 45 menunjukkan bahwa konsumen memiliki pertimbangan yang beragam dalam menentukan keputusan pembelian rumah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa belum diketahui secara pasti faktor mana yang paling dominan memengaruhi keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe. Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pengaruh harga, lokasi, dan fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.

Penelitian ini penting dilakukan karena hasil penelitian terdahulu belum menunjukkan kesimpulan yang konsisten mengenai faktor yang paling dominan memengaruhi keputusan pembelian rumah. Selain itu, karakteristik konsumen pada setiap daerah dapat berbeda-beda sehingga faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah di suatu wilayah belum tentu sama dengan wilayah lainnya. Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi harga rumah yang ditawarkan, lokasi perumahan, maupun fasilitas yang tersedia. Penelitian ini diperlukan untuk memberikan informasi yang lebih akurat mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak pengembang dalam menentukan strategi pemasaran yang tepat, khususnya dalam menetapkan harga, memilih lokasi pengembangan perumahan, dan menyediakan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan konsumen. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu manajemen pemasaran, khususnya yang berkaitan dengan perilaku konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian rumah.

Berdasarkan uraian tersebut, fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh harga, lokasi, dan fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe. Penelitian ini diarahkan untuk mengidentifikasi faktor mana yang paling dominan memengaruhi keputusan konsumen, sekaligus menilai sejauh mana kesesuaian antara kebutuhan

dan harapan konsumen dengan penawaran yang diberikan oleh pihak pengembang. Sehingga peneliti melakukan penelitian dengan judul **"Pengaruh Harga, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaruh harga terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe?
2. Bagaimanakah pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe?
3. Bagaimanakah pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh harga terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.
2. Untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.

3. Untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap keputusan pembelian rumah pada Perumahan Komplek Griya Aceh Kongsi Kota Lhokseumawe.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan tujuan penelitian di atas, oleh karena itu, maka penulis mengharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi:

1. Manfaat Teoritis
    a. Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan rujukan ilmiah dalam pengembangan ilmu manajemen pemasaran, khususnya terkait keputusan pembelian rumah.
    b. Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh harga, lokasi, dan fasilitas terhadap keputusan pembelian konsumen.
    c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengembangkan penelitian pada bidang yang sama.
2. Manfaat Praktis
    a. Penelitian ini dapat memberikan masukan bagi pengembang perumahan dalam menentukan strategi pemasaran yang tepat, terutama terkait penetapan harga, pemilihan lokasi, dan penyediaan fasilitas.
    b. Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi bagi pihak pengembang dalam meningkatkan kualitas perumahan agar sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen.

c. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak terkait dalam memahami perilaku konsumen sehingga dapat meningkatkan keputusan pembelian rumah.