

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perekonomian Indonesia terlihat sangat membaik. Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati (sindonews.com, 17 November 2016) mengatakan, di tengah kondisi perekonomian global yang tengah melorot, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun ini termasuk yang tertinggi di dunia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia diklaim hanya kalah dari India dan China. Negara seperti Brazil, Rusia, Afrika Selatan yang memiliki ciri hampir mirip dengan Indonesia, mengalami keterpurukan yang cukup dalam. Meski selama ini sama-sama ditopang oleh komoditas, namun Indonesia bisa tetap bangkit disaat harga komoditas di pasar global saat ini tengah ambruk.

Menurut Sri Mulyani, meski banyak negara produsen komoditas mengalami pukulan namun Indonesia masih memiliki kemampuan untuk menjaga pertumbuhan ekonominya yang pada kuartal III/2016 tumbuh 5,04%. "Indonesia masih memiliki kemampuan menjaga ekonomi dari sisi faktor domestiknya. Sehingga dia bisa menyeimbangkan pelemahan global," imbuh dia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia bisa tumbuh kuartal III sebesar 5,04% ditopang pertumbuhan konsumsi sangat sehat, inflasi masih rendah 3,7% dan dari sisi investasi masih tumbuh mendekati 5%," menurut Sri Mulyani.

Hal ini juga mendorong masyarakat Indonesia untuk melakukan investasi. Pilihan investasi pada masyarakat modern saat ini sungguh sangat beragam, mulai produk perbankan, produk pasar modal, emas, maupun properti. Beberapa produk tersebut mempunyai keunggulan dan kelemahannya masing-masing. Pada produk-produk investasi yang ditawarkan oleh bank (tabungan, deposito) mempunyai tingkat keamanan yang tinggi karena telah dijamin oleh pemerintah melalui LPS sampai dengan dana simpanan 2M, tetapi hasil yang ditawarkan investasi pada produk perbankan dinilai cukup kecil. Sedangkan investasi pada pasar modal (saham) dinilai dapat memberikan hasil yang cukup baik tetapi diimbangi juga tingkat risiko yang cukup tinggi.

Investasi emas juga salah satu jenis investasi yang diminati masyarakat Indonesia, investasi emas dapat dibagi menjadi dua, emas sebagai perhiasan dan emas batangan. Emas dinilai dapat menstabilkan nilai uang para investor. Ketiga investasi tersebut (perbankan, pasar modal, emas) tidak memerlukan modal yang cukup besar, jadi para masyarakat dapat dengan mudah berinvestasi pada ketiga produk investasi tersebut. Sektor properti merupakan sektor andalan para investor untuk berinvestasi karena dirasa memberikan tingkat pengembalian yang paling tinggi, investasi dibidang ini mempunyai tingkat likuiditas yang rendah.

Investasi pada sektor properti masih menjadi pilihan. Awang Firdaus (1997) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh lokasi, pertumbuhan penduduk, pendapatan konsumen, suku bunga pinjaman,

fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah, dan undang-undang. Masyarakat tertarik menginvestasikan dananya di sektor properti dikarenakan harganya yang cenderung selalu naik.

Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Lokasi penelitian yang saya pilih dalam penelitian ini adalah kota Yogyakarta.

Yogyakarta merupakan kota yang sangat nyaman dan menjadi tujuan wisata maupun salah satu tempat tinggal favorit bagi para penduduk yang berada di Indonesia. Karena Yogyakarta dirasa menjadi kota yang sangat nyaman untuk ditinggali maka banyak para masyarakat yang tertarik untuk mempunyai hunian di kota Yogyakarta. Wilayah Yogyakarta tergolong bukan merupakan wilayah yang luas sedangkan permintaan hunian di kota ini tergolong cukup tinggi. Menurut Wang & Li (2006) kenyamanan untuk kebutuhan sehari-hari belanja juga merupakan pertimbangan penting untuk memilih rumah. Di Yogyakarta pun banyak sekali pasar tradisional yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari.

Hukum permintaan dan penawaran tentang properti di Yogyakarta pun berlaku, karena permintaan yang cukup besar padahal penawaran yang relatif terbatas membuat harga properti di kota Yogyakarta tergolong cukup tinggi. Para

pengembang properti membangun perumahan di lokasi-lokasi yang strategis dan cukup menarik minat para konsumen.

Dengan banyaknya minat konsumen terhadap daerah yang strategis dan berdekatan dengan pusat keramaian, maupun tempat wisata membuat para pengembang berinovasi untuk mewujudkan keinginan para konsumen dengan melakukan terobosan perkembangan, berbagai macam konsep hunian mulai dari konsep *residence* hingga *vertical house* didirikan dan tumbuh pesat dikawasan tersebut. Sehubungan dengan faktor lokasi, jarak ke tempat kerja, sekolah, outlet ritel dan stasiun transportasi umum telah ditemukan untuk menjadi pertimbangan yang signifikan untuk membeli rumah. Penelitian oleh Kauko (2007) menunjukkan bahwa lokasi yang baik merupakan faktor penting yang menentukan keberhasilan atau kegagalan proyek pembangunan perumahan. Industri perumahan akan terus berkembang sesuai dengan perubahan kebutuhan rumah tangga yang secara tidak langsung memotivasi pembeli rumah (tanah AarLand & Nordvik, 2007).

Perkembangan pembangunan tidak hanya didalam kota Yogyakarta saja, namun berkembang pesat hingga wilayah seputar kota Yogyakarta yaitu Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulon Progo, dan Kabupaten Gunung Kidul.

Pilihan yang beragam untuk produk properti di Yogyakarta memberikan ruang bagi para investor untuk memilih produk mana yang akan dipilih para investor sebagai media investasinya. Ada beberapa alasan yang memotivasi investor dalam investasi properti. Sean (2014) menyatakan bahwa hampir semua

investor melaporkan tingkat kepuasan yang tinggi dan memiliki perasaan 'sukses' dalam hal menerima keuntungan dari modal dan hasil sewa yang baik.

Melalui investasi properti, investor bisa mendapatkan baik pendapatan pasif dari mengumpulkan sewa atau pertambahan nilai properti dari waktu ke waktu (Hutchison, 1994). Namun, beberapa pembeli properti mempertimbangkan *capital gain* daripada pendapatan sewa sebagai motivasi untuk berinvestasi di properti, terlepas dari apakah mereka hanya memiliki satu rumah atau banyak unit pada satu waktu. Selain itu, sebuah properti terbukti menjadi instrumen investasi untuk melindungi nilai terhadap inflasi dibandingkan dengan jenis yang lain.

Saat ini pun dalam berinvestasi pada bidang properti masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor keuangan, faktor fitur rumah, dan faktor lingkungan sekitar. Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan. Dan untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

## 1.2 Rumusan Masalah

Maksud dari rumusan masalah ini adalah memperjelas masalah yang akan diteliti. Maka, dari masalah yang ada penulis membuat pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh faktor lokasi terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.
2. Bagaimana pengaruh faktor keuangan terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.
3. Bagaimana pengaruh faktor fitur-fitur yang ada pada rumah terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.
4. Bagaimana pengaruh faktor lingkungan sekitar terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.

## 1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah, terfokus, dan tidak meluas, penulis membatasi penelitian seperti :

1. Residensial properti yang dimaksud adalah residensial *landed house* tidak termasuk apartemen maupun bangunan vertikal lainnya.
2. Responden yang dibidik adalah responden yang berinvestasi pada produk-produk properti menengah ke atas, maka peneliti membatasi para responden yang membeli produk-produk dari beberapa developer yang mempunyai

proyek untuk golongan menengah ke atas diantaranya Ciputra, Formula Land, Damai Putra, Sumber Baru Land, Sumber Baru Residence, Karya Sehati Utama, Darsana Tempa Internasional, Gerbang Madani Group, dan Merapi Arsita Graha.

3. Responden dibatasi hanya untuk investor properti yang membeli propertinya dengan pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

#### **1.4 Manfaat penelitian**

Dari rumusan masalah diatas maka didapatkan manfaat penelitian antara lain :

##### **1.4.1 Manfaat Praktis :**

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat membantu pengusaha yang bergerak di bidang properti mengevaluasi dan sebagai dasar acuan atau pertimbangan di dalam menentukan strategi pemasaran yang dapat memenuhi selera dan keinginan konsumen

##### **1.4.2 Manfaat Teoritis :**

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau masukan bagi peneliti yang lain

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh faktor lokasi terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.

2. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh faktor keuangan terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.
3. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh faktor fitur-fitur yang ada pada rumah terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta.
4. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh faktor lingkungan sekitar terhadap motivasi para investor pada keputusan pembelian residensial properti di Yogyakarta

