

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang meningkat, pertumbuhan usaha properti kini juga lama kelamaan semakin menjamur di mana-mana. Dua tahun belakangan ini misalnya bisnis properti di Indonesia meningkat pesat khususnya dalam sektor perumahan sederhana. Karena negara Indonesia adalah sebuah negara berkembang dan notabene penduduknya sebagian besar golongan masyarakat menengah kebawah, juga turut pula memacu kebutuhan rumah yang murah untuk dihuni. Ini terbukti dengan banyaknya pembangunan perumahan sederhana di seluruh wilayah perkotaan di Indonesia tidak terkecuali Jogjakarta.

Jogjakarta yang sejak dahulu menjadi kantong kaum urban dari segala pelosok Indonesia, iklim investasi yang kondusif diharapkan mampu menampung beragam kepentingan dan latar belakang manusianya. Sebagai kota pelajar, budaya dan pariwisata Jogjakarta telah siap untuk menjadi barometer dalam investasi dan pertumbuhan perumahan sederhana di Indonesia. Maka tidak heran jika kini banyak pengembang yang bermunculan di kota ini untuk saling berlomba menyediakan kebutuhan rumah untuk para pendatang ataupun masyarakat asli Jogjakarta. Setelah di Kabupaten Sleman yang telah lebih dulu pesat perkembangan perumahan sederhananya dan sekarang mulai menapak menjadi pusat wilayah pembangunan perumahan menengah ke atas di Jogjakarta, kini di Kabupaten Bantul pun telah bersiap tumbuh menjadi pangsa pasar untuk sektor perumahan sederhana. Hal ini

terjadi karena semakin sulitnya mencari tanah lapang di Kabupaten Sleman yang berimbas mahalannya tanah di wilayah kabupaten itu untuk dijadikan perumahan sederhana yang murah oleh para pengembang. Semakin banyaknya universitas yang tumbuh di kota bantul dan lebih murah harga tanah disana juga membuat kota ini siap menjadi pusat pertumbuhan perumahan sederhana di Jogjakarta. Oleh karena itu kini para konsumen mempunyai banyak pilihan untuk menentukan pilihan rumah idamannya di Jogjakarta. Jika menginginkan perumahan yang murah dengan kualitas baik untuk di tempati mungkin di Kabupaten Bantul inilah yang cocok untuk dijadikan tujuannya. Selain itu, keberadaan perumahan sederhana di wilayah Kabupaten Bantul yang semakin banyak dan beragam juga turut memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memilih tipe, fasilitas, dan pelayanan yang baik. Namun yang sangat disayangkan terkadang masyarakat awam yang menjadi calon konsumen perumahan sederhana itu sering kali belum teliti dalam memilih perumahan yang akan mereka huni, sehingga mengakibatkan kekecewaan dari mereka setelah menjadi konsumen atau penghuni perumahan itu. Hal inilah yang selalu menjadi permasalahan yang kompleks untuk dihadapi para konsumen atau penghuni perumahan.

1.2 Rumusan Masalah

Penelitian ini dilakukan berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan bahwa konsumen tidak selalu merasa puas atas hasil dari produk, hasil produk dikhususkan pada bidang jasa konstruksi yaitu perumahan sederhana di wilayah Kabupaten

Bantul-Jogjakarta. Berdasarkan uraian masalah di atas maka dapat saya rumuskan beberapa masalah yaitu :

1. Seberapa besar tingkat kepuasan masyarakat pengguna rumah sederhana di Kabupaten Bantul ditinjau dari indikator dan variabel dimensi mutu perumahan.
2. Indikator dan variabel dimensi mutu perumahan sederhana yang menjadi prioritas utama untuk ditingkatkan kinerjanya atau yang paling berpengaruh terhadap kepuasan masyarakat.

1.3 Tujuan Penelitian

Keberadaan perumahan sederhana di wilayah Bantul-Jogjakarta yang semakin banyak dan beragam memang memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memilih tipe, fasilitas, dan pelayanan yang baik. Namun terkadang masyarakat awam belum teliti dalam memilih perumahan yang akan dihuni, sehingga mengakibatkan kekecewaan dari pihak masyarakat penghuni perumahan atau konsumen perumahan. Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat kepuasan masyarakat pengguna rumah sederhana di Kabupaten Bantul ditinjau dari indikator dan variabel dimensi mutu perumahan.
2. Untuk mengetahui indikator dan variabel dimensi mutu perumahan sederhana yang menjadi prioritas utama untuk ditingkatkan kinerjanya atau yang paling berpengaruh terhadap kepuasan masyarakat.

1.4 Manfaat Penelitian

Pengukuran tingkat kepuasan konsumen yang saya lakukan berdasarkan kenyataan dilapangan bahwa banyaknya kekurangan dalam pemenuhan harapan konsumen, sehingga hasil pengukuran tingkat kepuasannya dapat memberikan gambaran yang lebih riil tentang langkah apa yang harus dilakukan sehingga mutu dari perumahan dan pelayanan pihak *developer* dapat lebih ditingkatkan sehingga pihak konsumen merasa puas.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Memberi masukan kepada pihak konsumen yaitu masyarakat menengah kebawah tentang dimensi mutu perumahan yang mereka terima.
2. Memberikan wawasan kepada masyarakat tentang fenomena yang terjadi di balik merebaknya pembangunan perumahan sederhana di Jogjakarta.
3. Memberikan masukan kepada pihak pemerintah tentang profesionalitas para *developer* terhadap pembangunan perumahan sederhana di Jogjakarta khususnya di Kabupaten Bantul, sehingga pemerintah daerah lebih mempertimbangkan dalam pemberian ijin pembangunan perumahan.

1.5 Batasan Masalah

Dalam suatu penelitian harus mempunyai mutu yang dapat diukur bukan dari kuantitas penelitian, akan tetapi mutu penelitian dapat diukur dari kualitas dari hasil penelitian. Untuk memperhatikan mutu itu, maka suatu penelitian harus dibatasi agar pembahasan tidak terlalu luas dan lebih terfokus sehingga untuk menganalisa suatu masalah yang diangkat untuk dijadikan penelitian dapat memberikan hasil yang

bermutu atau berkualitas. Selain alasan tersebut, alasan pembatasan masalah dalam suatu penelitian adalah karena kemampuan dan keterbatasan waktu pelaksanaan penelitian. Adapun batasan masalah yang diambil dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian dilakukan pada perumahan-perumahan di wilayah Kabupaten Bantul - Jogjakarta.
2. Penelitian dilakukan pada perumahan-perumahan sederhana.
3. Penelitian dilakukan pada perumahan-perumahan dengan tipe 36 (T-36) ke bawah.

