

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tuhan menciptakan manusia dari tanah dan Tuhan mengkaruniaai manusia berupa akhlak, hawa nafsu dan kemampuan berfikir, oleh sebab itu manusia memerlukan kebutuhan untuk bertahan hidup dan juga sebagai pemuas kehidupan. Setiap manusia dengan manusia lainnya memiliki kebutuhan yang berbeda-beda sehingga menyebabkan pencapaian yang berbeda pula. Dalam kategori umum kebutuhan sendiri dapat disebut sebagai suatu jasa atau barang yang dibutuhkan manusia untuk dapat bertahan hidup. Kebutuhan manusia sendiri dikategorikan menjadi beberapa golongan yakni golongan kebutuhan sekunder dan tersier.

Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar yang harus dipenuhi agar dapat mempertahankan hidupnya secara layak, kebutuhan primer sendiri meliputi sandang (pakaian), pangan (makan), dan papan (tempat tinggal /rumah).

Menurut Badan Pusat Statistik, pertumbuhan penduduk di Indonesia mengalami peningkatan. Berdasarkan hasil Sensus Penduduk pada akhir tahun 2020 jumlah penduduk di negara Indonesia mencapai 270,20 juta jiwa atau bertambah sekitar 32,56 juta jiwa dibanding sensus penduduk pada akhir tahun 2010 yang lalu. Hal ini mengakibatkan semakin bertambah padatnya penduduk Indonesia, meskipun Indonesia memiliki wilayah yang cukup luas. Pada 10 tahun terakhir persentase pertumbuhan penduduk meningkat yakni 1,25persen.

Gambar 1.1 Hasil Sensus Penduduk

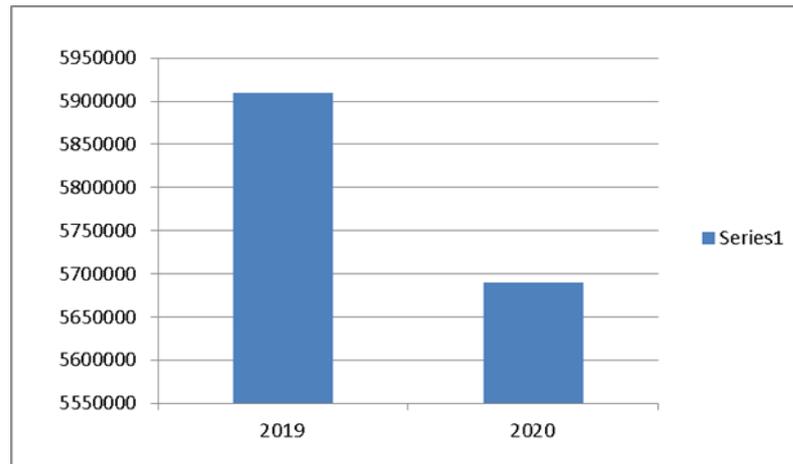


Sumber : Badan Pusat Statistik 2020

Berdasarkan data diatas, maka penduduk Indonesia mengalami kenaikan yang cukup signifikan selama 10 tahun terakhir ini. Hal ini menyebabkan negara Indonesia termasuk ke dalam kategori negara berkembang dimana penduduk Indonesia banyak yang memerlukan pekerjaan agar dapat memenuhi kebutuhannya. Salah satu kebutuhan pokok sebagai manusia selain pangan dan sandang adalah papan (rumah) oleh karena itu masyarakat berupaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut dengan cara bekerja agar memperoleh pendapatan semaksimal mungkin.

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2019 masyarakat Indonesia memperoleh pendapatan per kapita sebesar 59,1 juta dan mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi sebesar 56,9 juta.

Gambar 1.2 (gambar di olah peneliti)



Sumber : Badan Pusat Statistik 2020

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pendapatan masyarakat di Indonesia mengalami penurunan dari tahun 2019 ke 2020, hal ini dikarenakan wabah virus covid-19 yang masuk ke Indonesia pada tahun 2020. Pemerintah membuat kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sehingga seluruh aktivitas masyarakat terhenti sehingga berdampak besar pada penurunan kinerja perekonomian. Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) ini dilakukan sebagai langkah untuk menahan laju penyebaran virus covid-19. Penurunan kinerja perekonomian ini melemahkan daya beli masyarakat terlebih daya beli di bidang property seperti rumah. Tetapi hal ini tidak berpengaruh terhadap penurunan harga rumah karena biaya produksi untuk pembangunan rumah terus mengalami kenaikan. Berikut ini merupakan harga jual di rumah Graha Serpong Hijau Bogor yang mengalami kenaikan dari tahun 2019 ke tahun 2020.

Tabel 1.1 Harga Rumah 2019

Blok	Type	Harga Jual	Harga cicilan	Estimasi cicilan	
			Dp 30%	5 Tahun	10 Tahun
Mawar	80/85	Rp.798.012.000	Rp.239.403.600	Rp.11.637.675	Rp.6.982.605
Kenangan	80/85	Rp.798.012.000	Rp.239.403.600	Rp.11.637.675	Rp.6.982.605
Jasmine	80/85	Rp.798.012.000	Rp.239.403.600	Rp.11.637.675	Rp.6.982.605
Akasia	80/85	Rp.798.012.000	Rp.239.403.600	Rp.11.637.675	Rp.6.982.605
Bougenvile	80/90	Rp.897.444.000	Rp.269.233.200	Rp.13.087.725	Rp.7.852.635
Alamanda	80/90	Rp.897.444.000	Rp.269.233.200	Rp.13.087.725	Rp.7.852.635

Sumber Data : Graha Serpong Hijau tahun 2019

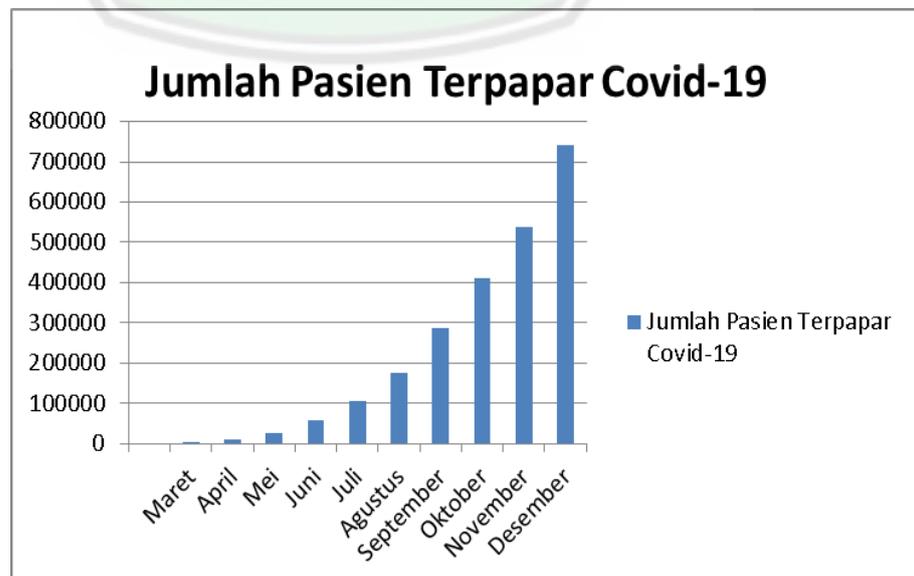
Tabel 1.2 Harga Rumah 2020

Blok	Type	Harga Jual	Harga cicilan	Estimasi cicilan	
			Dp 30%	5 Tahun	10 Tahun
Mawar	80/85	Rp.850.050.000	Rp.255.015.000	Rp.12.416.416	Rp.7.030.000
Kenangan	80/85	Rp.850.050.000	Rp.255.015.000	Rp.12.416.416	Rp.7.030.000
Jasmine	80/85	Rp.850.050.000	Rp.255.015.000	Rp.12.416.416	Rp.7.030.000
Akasia	80/85	Rp.850.050.000	Rp.255.015.000	Rp.12.416.416	Rp.7.030.000
Bougenvile	80/90	Rp.980.987.000	Rp.294.297.000	Rp.14.034.000	Rp.8.050.000
Alamanda	80/90	Rp.980.987.000	Rp.294.297.000	Rp.14.034.000	Rp.8.050.000

Sumber Data : Graha Serpong Hijau tahun 2020

Kenaikan harga rumah ini dikarenakan terjadinya pandemi covid-19 yang menyebabkan harga bahan baku yang mengalami kenaikan dikarenakan sulitnya mendapatkan bahan baku karena pemerintah menetapkan peraturan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) karna untuk menekan jumlah tingkat kenaikan jumlah kasus positif yang terus meningkat diketahui berdasarkan informasi dan data dari Satuan gugus tugas (satgas) covid 19 . Berikut ini merupakan grafik pertumbuhan covid-19 di Indonesia tahun 2020.

Gambar1.3 Jumlah Pasien Terpapar Covid -19



Sumber : Satgas Covid 2020

Jumlah pasien terpapar covid-19 masih belum mengalami penurunan meskipun pemerintah sudah menetapkan PSBB , tetapi harga jual rumah tidak mengalami penurunan dan cenderung mengalami kenaikan, sedangkan pendapatan masyarakat mengalami penurunan maka penjualan rumah di Graha Serpong Hijau pun mengalami penurunan yang sangat signifikan dari tahun 2019 ke tahun 2020 seperti pada gambar di bawah ini :

Tabel 1.3 Penjualan Rumah 2019

Tahun	Bulan	Type Rumah						Unit
		Mawar	Kenanga	Jasmine	Akasia	Bougenvile	Alamanda	
2019	Januari	2				1		3
	Februari		1					1
	Maret			1	1		1	3
	April	1	1	1	1	1	1	6
	Mei					2		2
	Juni	1		2	1		1	5
	Juli					1		1
	Agustus		2				2	4
	September		2			1		3
	Oktober	1			2			3
	November		1	2	1			3
	Desember	1		3			2	6
Total : 40								

Sumber : Data internal Graha Serpong Hijau Bogor 2019.

Tabel 1.4 Penjualan Rumah 2020

Tahun	Bulan	Type Rumah						Unit
		Mawar	Kenanga	Jasmine	Akasia	Bougenvile	Alamanda	
2020	Januari							
	Februari	1						1
	Maret			2				2
	April							
	Mei							
	Juni		1				1	2
	Juli	1	1					2
	Agustus				1			1
	September			2		1		3
	Oktober	1	1			1		3
	November	1		1	1			3
	Desember					1	1	2
Total : 19								

Sumber : Data internal Graha Serpong Hijau Bogor 2020

Berdasarkan paparan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan masyarakat, harga, dan pandemi covid-19 merupakan faktor yang dapat mempengaruhi penurunan penjualan rumah Graha Serpong Hijau Bogor yang beralamat di Jl. Betet 1, Pengasinan, Kec. Gn. Sindur, Bogor, Jawa Barat. Atas dasar ini peneliti tertarik untuk mengetahui bagaimana **Pengaruh Pendapatan Masyarakat, Harga, Pandemi Covid-19 Terhadap Penjualan Rumah Di Graha Serpong Hijau Bogor.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat disajikan beberapa masalah pokok yaitu sebagai berikut:

1. Apakah pendapatan masyarakat mempengaruhi penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor ?
2. Apakah harga mempengaruhi penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor ?
3. Apakah pandemi covid-19 mempengaruhi penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor ?
4. Apakah pendapatan, harga, pandemi berpengaruh secara bersamaan pada penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, penelitian ini mempunyai tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan masyarakat terhadap penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor.
2. Untuk mengetahui apakah harga berpengaruh terhadap penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor.
3. Untuk mengetahui pengaruh pandemi covid terhadap penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor.
4. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan, harga, pandemi terhadap penjualan perumahan di Graha Serpong Hijau Bogor.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dibagi menjadi tiga bagian oleh penulis sebagai berikut:

1. Bagi Developer

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi developer dalam menentukan langkah yang diambil terutama dalam bidang penjualan yang berkaitan dengan pendapatan masyarakat, harga, dan pandemi terhadap penjualan.

2. Bagi Universitas

a. Memberikan kontribusi pada pengembangan teori dalam pembelajaran akademis, terutama berhubungan dengan pengaruh pendapatan masyarakat, harga, pandemi covid 19 dan penjualan rumah dalam penelitian ini.

b. Sebagai salah satu bahan bacaan untuk menambah referensi bacaan bagi mahasiswa Universitas Bhayangkara Jakarta Raya pada umumnya, khususnya kajian ilmu pada mahasiswa Program studi ekonomi manajemen Pemasaran.

c. Sebagai salah satu bahan kajian umum para akademi Universitas Bhayangkara dalam ilmu Pemasaran seperti pada Pengaruh Pendapatan Masyarakat, Harga, Pandemi Covid-19 Terhadap Penjualan Rumah.

3. Bagi Penulis.

Dengan Penelitian ini diharapkan peneliti dapat menerapkan ilmu pemasaran seperti pemahaman tentang pendapatan masyarakat, harga, pandemi covid-19 terhadap penjualan rumah. Sebagai landasan mahasiswa lain untuk mengembangkan dari model yang belum tercover.:

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada :

1. Empat variabel yaitu Pendapatan Masyarakat, Harga, Pandemi Covid19 Dan Penjualan.
2. Pengambilan data dari pengunjung gallery marketing perumahan Graha Serpong Hijau Bogor.
3. Data diambil pada bulan Oktober 2020 – April 2021

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Penjelasan dari bab ini mencakup latar belakang rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan proposal skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang dasar topik penelitian dan model konseptual pada umumnya yang berdasarkan pada literatur.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada Bab ini terdiri dari penjelasan mengenai desain penelitian waktu tempat penelitian subjek dan objek penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, saran dan daftar pustaka yang berkaitan dengan penelitian.