

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembelian rumah merupakan keputusan keuangan besar yang memerlukan persiapan matang. Dalam pembelian rumah juga mencakup analisis keuangan pribadi, penilaian kelayakan kredit, pemahaman tentang berbagai jenis pinjaman hipotek, serta pertimbangan terhadap biaya tambahan seperti pajak dan asuransi. Selain itu, faktor-faktor seperti kondisi pasar, properti, nilai properti, dan rencana keuangan jangka panjang juga perlu dipertimbangkan. Tentunya dalam pembelian rumah, penting juga untuk mempertimbangkan berbagai faktor eksternal yang dapat mempengaruhi keputusan untuk membeli, seperti tren pasar properti lokal dan nasional, suku bunga hipotek, serta kondisi ekonomi secara keseluruhan. Sarayar *et al.*, (2022) mengemukakan memahami konsep seperti cicilan, uang muka, dan biaya penutupan juga penting dalam merencanakan pembelian rumah secara finansial. Ketersediaan sumber daya keuangan, seperti tabungan dan pendapatan rutin, juga memainkan peran penting dalam menentukan kemampuan pembeli untuk membeli rumah.

Aspek lain yang perlu diperhatikan dalam pembelian rumah yakni tujuan jangka panjang pembeli. Tujuan jangka panjang yang dimaksud yakni pembeli ingin rumah tersebut menjadi tempat tinggal untuk waktu yang lama, atau sebagai investasi. Tentunya ini akan mempengaruhi strategi keuangan pembeli, seperti pembeli lebih condong pada pembayaran hipotek yang lebih rendah atau mengambil risiko dengan memilih opsi hipotek yang fleksibel.

Menurut Sugesti *et al.*, (2019). pemahaman tentang proses negosiasi harga dan syarat-syarat penawaran juga bisa membantu pembeli untuk merencanakan pembelian rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan tujuan finansial pembeli. Faktor-faktor seperti kondisi struktural dan pemeliharaan rumah juga perlu dilihat dalam pembelian rumah. Dalam memahami biaya perawatan dan perbaikan jangka panjang dapat membantu pembeli untuk menghindari kejutan finansial di masa depan. Selain itu, mempertimbangkan lokasi rumah dalam hubungan dengan fasilitas umum, lingkungan, dan potensi pertumbuhan.

Kemampuan membeli adalah kapasitas seseorang atau sebuah entitas, seperti sebuah perusahaan atau negara, untuk memperoleh barang atau jasa dengan menggunakan uang atau aset lainnya. Hal ini tergantung pada faktor-faktor seperti pendapatan, harga barang, preferensi, dan ketersediaan barang atau jasa yang diinginkan. Latifah, (2022), mengemukakan kemampuan membeli bisa dipengaruhi oleh banyak faktor ekonomi, termasuk inflasi, suku bunga, dan kebijakan pemerintah. Dengan kata lain, kemampuan membeli mencerminkan seberapa banyak seseorang atau entitas dapat memenuhi kebutuhan dan keinginannya dengan sumber daya yang dimilikinya.

Rosyadi (2019), mengatakan kemampuan membeli juga bisa diukur dengan menggunakan konsep daya beli. Daya beli adalah seberapa banyak barang dan jasa yang dapat dibeli dengan sejumlah uang tertentu. Ini berarti tidak hanya jumlah uang yang dimiliki yang penting, tetapi juga harga barang dan jasa yang ingin dibeli. Faktor-faktor seperti pendapatan, inflasi, dan kebijakan moneter dapat mempengaruhi daya beli seseorang atau suatu

kelompok. Jika pendapatan naik lebih cepat daripada tingkat inflasi, maka umumnya daya beli akan meningkat. Namun, jika harga barang naik lebih cepat daripada kenaikan pendapatan, maka daya beli akan berkurang. Pentingnya memahami kemampuan membeli adalah karena hal ini memengaruhi permintaan agregat dalam ekonomi, yang pada gilirannya memengaruhi pertumbuhan ekonomi, inflasi, dan kebijakan pemerintah dalam mengelola ekonomi suatu negara.

Perilaku menabung merujuk pada kebiasaan individu atau kelompok untuk menyisihkan sebagian dari pendapatan atau dana mereka untuk disimpan sebagai cadangan di masa depan. Perilaku ini dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pendapatan, tujuan keuangan, kebiasaan konsumsi, dan persepsi risiko. Menabung penting karena dapat membantu individu menghadapi keadaan darurat, mencapai tujuan keuangan jangka pendek dan panjang, serta mempersiapkan kebutuhan mendesak lainnya. Menurut Zulaika dan Listiadi (2020), Perilaku menabung adalah semua perilaku sengaja dilandaskan pada keinginan yang dihasilkan ketika seseorang secara sadar memilih salah satu diantara tindakan alternatif yang ada. Perilaku menabung juga dipengaruhi oleh faktor psikologis, seperti motivasi, kesadaran akan pentingnya menabung, serta kemampuan untuk menahan diri dari pengeluaran impulsif. Selain itu, lingkungan sosial dan budaya juga memainkan peran penting dalam membentuk perilaku menabung, melalui norma-norma yang diterima dalam masyarakat terkait penyimpanan uang dan kebiasaan berbagi informasi atau tips tentang cara menabung yang efektif. Analisis perilaku

menabung dapat membantu individu dan lembaga keuangan dalam merancang program-program pendidikan keuangan dan produk-produk tabungan yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi konsumen. Tentunya perilaku menabung juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor ekonomi makro, seperti tingkat suku bunga, inflasi, dan kebijakan moneter yang mempengaruhi daya beli dan nilai uang. Selain itu, perkembangan teknologi juga berpengaruh, misalnya dengan adanya aplikasi perbankan digital yang memudahkan monitoring dan pengelolaan tabungan secara tepat. Pendidikan keuangan juga berperan penting dalam membentuk perilaku menabung yang baik, dengan meningkatkan pemahaman tentang manajemen keuangan, investasi, dan perencanaan masa depan. Menurut Ubaidillah dan Asandimitra (2019), perilaku menabung adalah kegiatan rutin seseorang dalam menyisihkan sebagian pendapatan untuk disimpan supaya dapat mencapai suatu tujuan di masa depan.

Literasi Keuangan merujuk pada kemampuan seseorang untuk memahami dan menggunakan informasi keuangan secara efektif dalam pengambilan keputusan finansial. Ini mencakup pemahaman tentang pengelolaan uang, investasi, tabungan, hutang, dan perencanaan keuangan jangka panjang. Menurut Ramadan dan Nasution (2022), mengungkapkan literasi keuangan adalah kemampuan untuk membuat penilaian informasi dan mengambil keputusan yang efektif tentang penggunaan dan pengelolaan uang. Literasi keuangan penting untuk mencapai kestabilan finansial dan menghindari masalah keuangan di masa depan. Selain itu, literasi keuangan juga melibatkan kemampuan untuk mengevaluasi risiko dan imbal hasil dari berbagai produk

keuangan, seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lainnya. Ini membantu seseorang membuat keputusan yang lebih cerdas dalam mengelola dan mengalokasikan sumber daya keuangannya. Literasi keuangan juga mencakup pemahaman tentang pajak, asuransi, perencanaan pensiun, serta kemampuan untuk membuat anggaran dan merencanakan tujuan keuangan jangka panjang. Menurut Sholeh (2019), mengemukakan bahwa literasi keuangan adalah gabungan dari kesadaran, pengetahuan, kemampuan, manajemen, serta perencanaan seseorang mengenai bisnis dan keuangan.

Proses pembelian kompleks perumahan di Kota Kupang mencakup beberapa faktor penting. Perumahan di Kota Kupang bisa menawarkan nilai investasi yang menarik karena perkembangan ekonomi dan infrastruktur di Kota Kupang. Proses pembelian biasanya melibatkan verifikasi legalitas properti, seperti sertifikat dan perizinan, untuk memastikan transaksi yang sah dan aman. Pertimbangan dalam faktor lingkungan, aksesibilitas, dan fasilitas yang ditawarkan oleh kompleks perumahan tersebut dapat dikonsultasikan dengan agen properti perumahan pada ahli hukum yang berpengalaman untuk memahami proses pembelian secara detail dan untuk menghindari risiko yang tidak diinginkan. Tentunya pembelian kompleks perumahan di Kota Kupang, penting juga untuk memperhitungkan kondisi pasar properti lokal, termasuk harga dan permintaan. Selain itu, perlu diperhatikan juga faktor-faktor seperti kondisi ekonomi regional, kebijakan pemerintah terkait properti, dan potensi perkembangan wilayah di sekitar kompleks perumahan tersebut. Dengan memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang konteks ini, calon pembeli

dapat membuat keputusan yang lebih informatif dan memaksimalkan nilai investasi mereka.

Untuk memastikan kelancaran proses pembelian, penting juga untuk memperhatikan persyaratan finansial, seperti kemampuan untuk membayar uang muka dan cicilan bulanan. Proses mengidentifikasi opsi pembiayaan yang cocok, seperti kredit perumahan atau program subsidi pemerintah, juga dapat membantu mempermudah akses terhadap kepemilikan rumah. Selain itu, perlu juga diperhitungkan biaya-biaya tambahan seperti pajak dan biaya notaris agar tidak ada kejutan yang tidak diinginkan dalam proses pembelian. Dengan mempertimbangkan semua faktor ini secara cermat, calon pembeli dapat merencanakan pembelian perumahan mereka dengan lebih baik dan mengoptimalkan pengalaman mereka dalam memiliki properti perumahan di Kota Kupang. Tentunya, sebagai tambahan penting untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap kondisi fisik properti yang akan dibeli, termasuk struktur bangunan, sistem utilitas listrik, air, dan sanitasi, serta potensi masalah konstruksi atau renovasi yang mungkin timbul. Ini melibatkan inspektur properti yang terpercaya dapat membantu mengidentifikasi potensi risiko dan memastikan bahwa properti memenuhi standar keselamatan dan kelayakan yang diinginkan. Dengan melakukan pemeriksaan ini calon pembeli dapat menghindari masalah yang mungkin muncul dikemudian hari dan memastikan investasi mereka dilakukan dengan bijaksana. PT. Charson Timorland Estate juga memiliki properti dan layanan yang mencakup

konstruksi gedung hunian (Perumahan), konstruksi untuk jalan raya, dan konstruksi untuk landasan pacu bandara.

Pada Tabel 1.1 berikut menunjukkan data penjualan dari tahun 2019-2023

Tabel 1.1
Data Penjualan Rumah PT. Charson Timorland Estate Tahun 2019-2023
(dalam unit)

TAHUN	TOTAL UNIT PERUMAHAN
2019	99 Unit
2020	103 Unit
2021	77 Unit
2022	68 Unit
2023	83 Unit

Sumber : PT. Charson Timorland Estate (Perumahan Pitoby), 2024

Berdasarkan Tabel 1.1 menunjukkan data penjualan pada PT. Charson Timorland Estate (Perumahan Pitoby), selama 5 tahun terakhir. Selama periode 2019-2023 jumlah penjualan mengalami fluktuasi. Penjualan paling besar terjadi pada tahun 2020, dan penurunan paling signifikan terjadi pada tahun 2022. Penurunan ini terjadi karena kurangnya pemahaman dalam konsep seperti suku bunga hipotek, persyaratan pinjaman, atau dampak jangka panjang dari keputusan finansial.

PT. Charson Timorland Estate adalah salah satu pengembang properti yang beroperasi di kota Kupang, NTT. PT. Charson Timorland Estate juga bergerak di bidang pengembangan properti dan real estate, yang berfokus pada pembangunan Perumahan Properti komersial di Kupang dan sekitarnya. PT. Charson Timorland Estate memiliki 3 kompleks Perumahan yaitu diantaranya Perumahan Pitoby Perum Oeleta, dan Perumahan Pitoby

Gemostone Regency. Penelitian ini dilakukan pada kompleks Perumahan Pitoby yang telah dibangun 740 unit dari 880 unit dan berlokasi di Penkase Alak.

Untuk memperkuat pernyataan yang sudah dipaparkan, dilakukan pilot *study* dengan membagikan kuesioner melalui *google form* kepada 20 orang pembeli pada Perumahan Pitoby Kupang untuk mencari tahu pendapat mereka mengenai pengaruh dari literasi keuangan dan perilaku menabung, terhadap kemampuan membeli pada Perumahan Pitoby Kupang. Hasil yang didapatkan, yaitu 11 orang berpendapat bahwa pengaruh dari literasi keuangan seperti dampak jangka panjang dari keputusan finansial tidak mempengaruhi mereka untuk membeli pada Kompleks Perumahan Pitoby Kupang, Alasannya karena mereka mungkin tidak mampu membedakan antara penawaran yang menguntungkan dan penawaran yang berisiko tinggi. Sedangkan 9 orang lainnya berpendapat bahwa adanya penawaran yang menarik dan menguntungkan membuat mereka tertarik melakukan pembelian pada Kompleks Perumahan Pitoby Kupang, Alasannya karena mereka memahami konsep dalam mengelola keuangan secara efektif untuk menabung dan mengakumulasi modal untuk pembelian rumah pada Kompleks Perumahan Pitoby Kupang.

Hasil lainnya dari perilaku menabung, 15 orang juga berpendapat bahwa pengaruh dari perilaku menabung yang diberikan mengenai kemampuan dalam melakukan pembelian pada Kompleks Perumahan Pitoby Kupang, adalah mereka merasa penawaran yang dilakukan kurang

menarik perhatian mereka untuk membeli perumahan pada Kompleks Pitoby Kupang, alasannya karena penawaran yang dilakukan tidak cukup menguntungkan bagi mereka dan harga yang ditawarkan juga terlalu tinggi bagi mereka. Sebaliknya 5 orang lainnya berpendapat bahwa pengaruh dari perilaku menabung mempengaruhi mereka untuk membeli pada Kompleks Perumahan Pitoby Kupang, alasannya karena harga kompleks perumahan yang ditawarkan sesuai dengan kebutuhan atau keinginan mereka.

Terdapat banyak penelitian yang membahas terkait dengan literasi keuangan, perilaku menabung, terhadap kemampuan membeli. Seperti penelitian Rosa dan Listiadi (2020), melakukan penelitian lebih terfokuskan pada manajemen keuangan pribadi dan menambahkan variabel literasi keuangan. Hasil menunjukkan bahwa literasi keuangan berpengaruh terhadap kemampuan membeli. Selanjutnya Ramadan dan Nasution (2022) ,yang membahas tentang Pengaruh Faktor Psikologis Terhadap Perilaku Menabung Nasabah di Bank Syariah. Gap penelitian dalam konteks ini terletak pada penelitian yang secara keseluruhan menggabungkan pengaruh literasi keuangan, perilaku menabung, terhadap kemampuan membeli pada Perumahan Pitoby Kupang. Penelitian yang ada mungkin telah mengkaji satu atau dua faktor secara terpisah, tetapi belum banyak yang melihat interaksi di antara keduanya dalam konteks spesifik ini. Oleh karena itu, gap penelitian tersebut memberikan kesempatan untuk menjelajahi bagaimana kedua faktor tersebut saling berhubungan dan memengaruhi kemampuan membeli pada Perumahan Pitoby Kupang. Berdasarkan uraian diatas, yang

menjadi masalah dalam penelitian ini adalah rendahnya kemampuan membeli pada Perumahan Pitoby Kupang. Oleh karena itu, penelitian ini untuk melihat persepsi orang-orang yang sudah membeli rumah pada PT. Charson Timorland Estate dalam membentuk kemampuan membeli melalui literasi keuangan dan perilaku menabung sehingga mendorong saya untuk mengatiknya dalam bentuk skripsi yang judul **“PENGARUH LITERASI KEUANGAN DAN PERILAKU MENABUNG TERHADAP KEMAMPUAN MEMBELI MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR). STUDI KASUS PADA PT. CHARSON TIMORLAND ESTATE”**

B. Rumusan Masalah Penelitian

Perumusan masalah yang dapat ditarik dari latar belakang adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran konsumen mengenai Literasi Keuangan, Perilaku Menabung dan Kemampuan Membeli Rumah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate?
2. Apakah Literasi Keuangan, dan Perilaku Menabung secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kemampuan Membeli Rumah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate?
3. Apakah Literasi Keuangan, dan Perilaku Menabung secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kemampuan Membeli Rumah

melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya kegiatan penelitian ini adalah sebagai berikut, yaitu:

1. Untuk mengetahui gambaran tentang mengenai Literasi Keuangan, Perilaku Menabung dan Kemampuan Membeli Rumah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate.
2. Untuk mengetahui Literasi Keuangan, dan Perilaku Menabung signifikansi pengaruh secara parsial terhadap Kemampuan membeli Rumah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate.
3. Untuk mengetahui signifikansi pengaruh Literasi Keuangan, dan Perilaku Menabung secara simultan terhadap Kemampuan membeli Rumah melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Charson Timorland Estate.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat membantu pelaku usaha dalam meningkatkan penjualan Perumahan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui Literasi Keuangan dan Perilaku Menabung, serta meningkatkan Minat Pembelian yang tepat. Dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi minat pembelian konsumen. Pelaku usaha dapat meningkatkan efektivitas kampanye pemasaran, dan meningkatkan penjualan mereka.

2. Manfaat Akademis

Memberikan kontribusi pada perkembangan disiplin ilmu pemasaran, terutama yang terkait dengan literasi keuangan, perilaku menabung dan kemampuan membeli.