

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Di era digital sekarang ini, banyak bermunculan para pebisnis yang menggunakan *internet* sebagai fasilitas dalam menjalankan bisnis. Mereka telah memanfaatkan *internet* sebagai sarana untuk promosi, mengenalkan profil perusahaan, dan produk-produknya. Keberadaan *internet* saat ini memberikan keuntungan secara langsung maupun tidak langsung kepada dunia bisnis dari skala kecil, skala menengah, hingga skala besar. Dengan adanya fasilitas *internet*, data bisa disimpan, diambil, dan dikirimkan secara mudah ke seluruh penjuru dunia, serta bisa dengan mudah bertransaksi melalui *internet* dengan berbagai cara.

Jogjaproperti.net merupakan suatu situs layanan informasi yang memberikan informasi-informasi tentang rumah dijual di Yogyakarta, tanah dijual di Yogyakarta, dan informasi perumahan di Yogyakarta. Di Jogjaproperti.net ini banyak menawarkan model rumah dari mulai bangunan rumah, tipe rumah dengan menawarkan harga yang bervariasi dari mulai harga terendah hingga harga tertinggi, itu semua tergantung dari proporsi tipe rumah, dan bangunan tersebut.

Properti adalah konsep hukum. Pengertian *real properti* adalah hak perorangan atau badan hukum untuk memiliki dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan berikut bangunan (*permanen*) yang

didirikan di atasnya atau tanpa bangunan. Pengertian tersebut perlu dibedakan antara penguasaannya secara fisik atas tanah dan bangunan yang disebut *real estate* dan kepemilikannya sebagai konsep hukum atau penguasaan secara yuridis, yaitu yang dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah disebut *real properti*. Properti *real* memiliki pengertian yang sama dengan *real estate*. Pada umumnya penggunaan istilah ini lebih menekankan kepemilikan atas barang tidak bergerak (*unmovable*) atas tanah dan bangunan. *Future Users* adalah mereka yang membentuk permintaan atas properti di masa yang akan datang. Gejala itu dicerminkan pada perubahan yang bersifat progresif pada penggunaan *real estate*, seperti perubahan atas perumahan ke dalam perkantoran yang akan menyebabkan pembangunan kembali sebagai bagian dari suatu kompleks bangunan komersial. Penilai harus waspada terhadap bekerjanya unsur semacam itu karena gejala semacam itu akan menyebabkan terjadinya kekuatan dinamis yang besar di dalam pasar. *Collective users* dalam *real estate* merupakan kelompok yang membentuk suatu kesatuan agar memperoleh suatu tujuan tertentu atau keuntungan yang berhubungan dengan penggunaan ruangan. Misalnya kelompok pemrotes menghalangi suatu pembangunan perumahan atau *real estate* yang akan mengancam bisnisnya, pengembang pasar yang besar sering membentuk kelompok industri untuk mengamankan baik secara politis maupun untuk memperoleh keuntungan ekonomis, dan sebagainya, (<http://jogjaproperty.net/>).

Properti pribadi dapat juga disebut *Chattels* yang berarti sebuah barang yang bergerak dan tidak bergerak, namun tidak termasuk tanah dan bangunan. Properti jenis ini

mencakup segala benda pribadi berupa barang berwujud (*tangible*), contohnya barang umum, binatang, dan barang dagangan, dan barang yang tak berwujud (*intangible*), contohnya saham, rekening koran, dan lain-lain. Properti perumahan adalah salah satu bidang *real estate* yang meliputi kepemilikan tempat tinggal secara pribadi juga tercakup rumah institusional dan pemerintahan, yang fungsi utamanya memberikan tempat perteduhan yang dasar beli masyarakat.

Dalam dekade belakangan ini, bisnis properti menarik dan terjadi peningkatan yang cukup signifikan. Secara keseluruhan saat ini bisnis properti di pasar sekunder terus meningkat walaupun di pasar primer banyak pengembang yang juga menggunakan jasa broker properti. Adapun sektor yang paling mendominasi penjualan properti di pasar sekunder tetap rumah, kemudian di susul rumah toko (ruko), tanah, kios, dan apartemen. Terjadinya krisis global sekalipun, bisnis seperti properti *real estate* tetap bergairah. hanya saja, pasar secara umum memang terjadi penurunan , tapi pasar masih tetap eksis. Pembeli dan penjual dari berbagai jenis properti berinteraksi pada tempat yang berbeda dengan alasan masing-masing. Pasar properti dibagi dalam kategori berdasarkan kepada jenis properti yang berbeda dan pendekatan mereka terhadap pelaku pasar yang berbeda. Pasar bagi kategori properti kemudian dibagi lagi ke dalam jenis-jenis pasar sesuai dengan keinginan penjual dan pembeli. Semua jenis pasar di pengaruhi oleh sikap, motivasi dan interaksi antara pembeli dan penjual *real* properti, yang kemudian akan tunduk pada berbagai pengaruh sosial, ekonomi, pemerintah dan lingkungan. Pasar

properti mungkin di pelajari berdasarkan geografisnya, persaingan, permintaan, dan penawaran yang akan berhubungan dengan kondisi properti.

Dengan adanya Jogjaproperti.net ini dapat membantu memberikan informasi penjualan rumah, tanah dan bangunan yang lainnya seperti ruko-ruko sehingga transaksi jadi lebih mudah dengan melalui *website* (*www. Jogjaproperti.net* ) serta di dalamnya banyak tertera berbagai macam tipe dan model rumah yang unik. Dari realita sekarang ini bisnis properti banyak digandrungi oleh para semua kalangan. Dengan menggunakan media *website*, saat ini bisnis properti telah menjadi populer, dan keuntungan yang didapatkan juga sangat pasti, menggunakan media *website* tersebut juga mampu menarik minat konsumen untuk memanfaatkan *website* tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MINAT PEMANFAATAN *WEBSITE* JOGJAPROPERTI.NET”.

## **B. Batasan Masalah Penelitian**

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Subjek yang di teliti di *website* Jogjaproperti.net hanya terbatas kepada *user Website* Jogjaproperti.net
2. *Website* Jogjaproperti.net yang di teliti hanya terbatas pada fungsinya sebagai media iklan.

### C. Perumusan Masalah Penelitian

Mengacu pada fenomena yang melatarbelakangi dilakukannya penelitian ini, dapat dirumuskan permasalahan yang selanjutnya akan penulis bahas, antara lain :

1. Apakah ekspektasi kinerja mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap minat pemanfaatan *website* Jogjaproperti.net?
2. Apakah ekspektasi usaha mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap minat pemanfaatan *website* Jogjaproperti.net?
3. Apakah faktor sosial mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap minat pemanfaatan *website* Jogjaproperti.net?

### D. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada rumusan masalah penelitian yang telah di paparkan diatas, dapat di ketahui bahwa tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Menganalisis pengaruh ekspektasi kinerja terhadap minat pemakaian *website* Jogjaproperti.net
2. Menganalisis pengaruh ekspektasi usaha terhadap minat pemakaian *website* Jogjaproperti.net.
3. Menganalisis pengaruh faktor sosial terhadap minat pemakaian *website* Jogjaproperti.net

## E. Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan akan di peroleh beberapa manfaat, antara lain:

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi tambahan pengetahuan mengenai penerapan teori dasar *website* di lapangan yang telah di dapatkan di bangku kuliah, terutama yang berkaitan dengan konsentrasi Sistem Informasi Manajemen.

### 2. Manfaat Praktik

Penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi pihak penyelenggara Jogjaproperti.net untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor eksternal dalam minat pemanfaatan *website* Jogjaproperti.net, terutama dari segi faktor ekspektasi kinerja, ekspektasi usaha dan faktor sosial yang dapat berpengaruh terhadap minat pemanfaatan *website* Jogjaproperti.net.

### 3. Manfaat Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembeli rumah, penjual rumah (*user website* Jogjaproperti.net) agar lebih mudah melakukan transaksi pembelian dan penjualan dengan melalui media *website* tersebut.