

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah tempat tinggal atau papan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung, namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus menjadi tempat tinggal yang layak. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa.

Namun untuk beberapa negara yang tingkat kepadatan penduduknya tinggi dan persebarannya tidak merata seperti Indonesia, masalah tempat tinggal masih menjadi polemik. Masih banyak penduduk Indonesia, baik di desa maupun di kota, yang hidup di tempat yang kurang sehat bahkan bisa dikatakan kurang layak untuk ditinggali. Permasalahan tempat tinggal yang dihadapi oleh penduduk yang tinggal di daerah pedesaan pada umumnya adalah lemahnya kemampuan ekonomi serta kurangnya pendidikan dan pengetahuan tentang bagaimana membangun rumah yang sehat dan layak. Sedangkan permasalahan yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang mengakibatkan harga rumah atau tanah sangat tinggi dan sulit didapatkan, ditambah lagi dengan

permasalahan seperti lemahnya tingkat ekonomi penduduk kota yang berpengaruh pada kemampuan untuk memiliki rumah.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas hidup yang layak. Dalam pembangunan perumahan perlu mempertimbangkan faktor lokasi, karena dengan lokasi yang strategis maka akan semakin menarik masyarakat untuk meminta rumah. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, mendirikan arah pertumbuhan wilayah, memperluas kesempatan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Saat ini perumahan berbentuk kompleks, dimana susunan perumahannya di atur secara rapi oleh perusahaan yang membangun perumahan kompleks-komplek itu.

Perumahan kompleks di bangun dengan konsep blok-blok di dalamnya. Pembangunan rumah di tiap bloknya disusun berjejer dan rapi guna menciptakan lingkungan yang rapi dan teratur. Rumah kompleks di nilai memiliki beberapa keuntungan jika di bandingkan dengan perumahan-perumahan yang biasa, baik dari

sisi lokasi maupun dari prasarana yang di sediakan. Fungsi perumahan akan semakin nyata apabila semakin kompleksnya fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Perumahan kompleks di nilai lebih mampu untuk menciptakan dan mencerminkan kesejahteraan penghuninya. Oleh sebab itu seiring perubahan jaman dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat hunian yang nyaman sebagai akibat dari kurang terstrukturnya perumahan yang sudah ada maka kini sebagian masyarakat lebih memilih perumahan kompleks sebagai tempat hunian. Dengan adanya hal ini tentu saja akan menaikkan jumlah permintaan perumahan kompleks guna menyediakan tempat hunian baru bagi masyarakat.

Bertambahnya jumlah permintaan perumahan kompleks tentu saja hal ini sebagai akibat bertambahnya pula jumlah rumah tangga dalam masyarakat setiap tahunnya. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bangkalan sendiri masih tinggi. Dalam setiap tahunnya mencapai angka 1,54% dari jumlah penduduk Kabupaten Bangkalan yang berjumlah 0,9 juta lebih (BPS,2014). Hal ini dapat ditunjukkan dengan table di bawah ini.

Tabel 1.1
Jumlah Rumah Tangga Penduduk Kabupaten Bangkalan
Tahun 2008-2012

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Rumah Tangga (KK)
2012	919.002	229.208
2011	911.863	227.427
2010	906.761	213.855
2009	897.381	258.533
2008	887.163	211.361

Sumber : BPS, Kabupaten Bangkalan, 2014

Dari tabel 1.1 dijelaskan bahwa jumlah rumah tangga yang diukur per kepala keluarga (KK) dari tahun 2008 sampai dengan 2012 jumlah rumah tangga mengalami peningkatan terus-menerus terutama pada tahun 2010 hingga puncaknya pada tahun 2012. Hal ini memberikan indikasi masih tingginya jumlah rumah tangga yang ada di Kabupaten Bangkalan.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kabupaten Bangkalan baik rumah tipe sederhana, menengah hingga mewah. Pembangunan ini memang semakin memudahkan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal. Dengan melihat kondisi semacam ini mendorong banyak pihak pengembang (*developer*) untuk melebarkan usahanya di bidang perumahan. Sejalan dengan hal tersebut upaya pembangunan perumahan terus ditingkatkan dengan tetap memperhatikan syarat perumahan yang layak dan memenuhi standar kesehatan.

Tabel 1.2
Nama Pengembang Perumahan di Kabupaten Bangkalan

No.	Nama Pengembang	Nama Perumahan
1	PT. Maqon Sejahtera	Queen Residence
2	CV. Bumi Mandiri	IMC
3	PT. Sumber Jaya Reksatama	Khayangan Residence
4	PT. Karya Prima Jayaland	Griya Park
5	CV. Permata Indah	Permata Indah
6	PT. Adi Santoso	Griya Utama
7	PT. Soka Abadi	Griya Abadi
8	PT. Golden Mirin	Griya Anugerah
9	PT. Dharma Putra	Green Asri
10	CV. Graha Metro Residence	Graha Metro Residence
11	PT. Surya Graha Pusaka Nusa	Pangeranan Asri
12	PT. Aneka Karya Group	Pondok Halim
13	PT. Nilam Permai	Nilam Permai

Sumber: Dinas Pelayanan Perijinan Terpadu, di olah 2014

Dari tabel 1.2 di atas menunjukkan data tentang penyediaan rumah oleh beberapa pengembang (*developer*) di Kabupaten Bangkalan, dimana para pengembang perumahan mengembangkan usaha property perumahan sederhana dengan ijin dari pemerintahan di Kabupaten Bangkalan. Saat ini para pengembang khususnya dalam penataan perumahan cenderung untuk lebih berinovasi dalam pembangunan dan pengembangan konsep perumahan yang lebih inovatif. Para pengembang konsep perumahan saat ini lebih banyak mengembangkan konsep perumahan dalam konsep model perumahan minimalis karena di nilai lebih efisien dalam memaksimalkan lahan yang tidak terlalu besar namun tetap dapat menciptakan rumah hunian yang nyaman dan berkesan modern. Bahkan rumah dengan desain sederhana dan minimalis ini sudah banyak diterapkan oleh para pegembang perumahan yang ada di kota-kota besar.

Model rumah minimalis adalah model rumah yang sangat diminati dan dicari oleh banyak orang saat ini. Model rumah ini didesain dengan konsep sesederhana mungkin dengan tujuan untuk mengurangi jumlah pengeluaran karena walaupun dibangun di atas lahan tanah yang tidak terlampau luas akan tetapi rumah ini tetap tertata rapi dan juga indah sehingga dapat meberikan kesan nyaman untuk penghuninya. Dengan begitu, anggaran yang masih tersisa dapat digunakan untuk memenuhi keperluan yang lain, misalnya untuk membeli interior, furnitur, alat-alat dapur, isi ruang tamu, kelengkapan kamar tidur, kelengkapan ruang makan, dan kebutuhan yang lainnya.

Terdapat banyak sekali kelebihan yang dimiliki oleh rumah dengan konsep minimalis ini dibandingkan dengan rumah sederhana lainnya. Layaknya bisa merubah

tempat yang sempit tersebut menjadi salah satu hunian yang nyaman, rumah yang berkonsep minimalis ini merasa dingin serta enak untuk dipandang, dan pada umumnya rumah minimalis ini lebih ramah lingkungan karena biasanya ada taman yang melengkapi rumah minimalis itu sendiri.

Pada umumnya, karena di bangun di atas lahan yang tidak terlampau luas maka para pengembang membuat rumah yang berkonsep minimalis tersebut memiliki ruangan yang kecil namun memiliki banyak sekat. Rumah yang berkonsep minimalis ini sama halnya dengan rumah-rumah biasa yang memiliki sebagian rumahnya, layaknya ruang keluarga, ruang TV, ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi dan ruang spesial yang lainnya. Tetapi yang membedakan rumah yang berkonsep minimalis dengan rumah biasa yang lain adalah sekatnya. Sekat ini dibuat untuk membatasi pada satu ruang atau satu area tertentu dengan ruangan yang lainnya. Tidak heran jika rumah dengan konsep minimalis ini terlihat lebih rapi walaupun ukuran pada setiap ruangnya tidak terlampau besar atau luas.

Tidak hanya wujud serta luas dari suatu konsep rumah minimalis ini, jendela dari rumah minimalis ini juga memiliki peran saat membentuk sesuatu rumah yang memiliki konsep minimalis. Tidak seperti rumah-rumah modern yang lainnya yang memakai jendela yang besar serta megah, namun pada rumah yang berkonsep minimalis ini jendelanya sungguh amat cocok dengan memakai jendela yang berukuran kecil juga, sehingga bisa diserasikan dengan konsep rumah minimalis itu sendiri.

Selain itu pada rumah dengan konsep minimalis ini umumnya mencermati sirkulasi udaranya atau ventilasi udara yang masuk kedalam rumah, karena rumah

dengan konsep minimalis yang ruangnya termasuk tidak luas itu memerlukan area keluar masuknya udara, maka dari itu ventilasi pada rumah minimalis ini harus benar benar di pertimbangkan. Rumah dengan konsep minimalis ini memanglah rumah yang tiap-tiap sisi bagian rumahnya harus menggunakan desain yang special dan pastinya bisa juga di cocokkan dengan luas pada ruangnya. Adapun untuk rumah yang memiliki konsep minimalis itu sendiri cenderung untuk menggunakan warna warna yang sedikit netral seperti halnya warna abu-abu, krem tua dan bisa juga putih. Konsep-konsep inilah yang menjadi ciri khas yang utama pada konsep rumah minimalis sehingga walaupun dibangun di atas lahan tanah yang tidak terlampau luas akan tetapi rumah ini tetap tertata rapi dan juga indah sehingga dapat memberikan kesan nyaman untuk penghuninya.

Semakin banyaknya pengembang perumahan di kota-kota besar yang menerapkan konsep rumah dengan desain sederhana dan minimalis ini untuk digunakan dalam pembangunan perumahan dalam bentuk perumahan komplek sehingga terciptalah perumahan komplek minimalis dimana rumah-rumah yang di tawarkan adalah rumah minimalis karena lebih dinilai dapat menarik perhatian konsumen untuk melakukan pembelian rumah, tentu saja cepat atau lambat pengembang perumahan di kota-kota kecil pun juga akan lebih memilih untuk membangun perumahan dengan konsep perumahan minimalis juga. Hal itu pula yang saat ini menjadi trend perumahan yang ada di Kabupaten Bangkalan.

Di Kabupaten Bangkalan sendiri yang termasuk dalam bentuk perumahan komplek minimalis yaitu perumahan Permata Indah yang terletak di sebelah selatan Aula MAN Bangkalan di jalan Soekarno – Hatta No. 55. Perumahan Permata Indah di

bangun di atas lahan seluas 6. 498 meter persegi. Perumahan Permata Indah itu sendiri berlokasi di sebelah selatan Stadion Gelora Bangkalan dan Pumara. Lokasinya yang strategis karena dekat dengan pusat keramaian di Kabupaten Bangkalan ini menjadi nilai lebih bagi perumahan ini. Akses yang mudah di jangkau dan juga memiliki lokasi yang strategis ini tentu saja lebih mudah untuk menarik perhatian para calon pembeli rumah pada perumahan minimalis ini.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam keputusan pembelian rumah minimalis dan ingin mengetahui sejauh mana kepuasan konsumen terhadap model perumahan. Sehingga berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, maka dirasakan perlu untuk membahas lebih lanjut mengenai **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN RUMAH KOMPLEK MINIMALIS (Studi Kasus Perumahan Permata Indah Kabupaten Bangkalan)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi jumlah permintaan rumah minimalis di Perumahan Permata Indah di Kabupaten Bangkalan?
2. Faktor apa yang dominan mempengaruhi permintaan rumah di Perumahan Permata Indah di Kabupaten Bangkalan?

1.3 Tujuan Penelitian

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan definisi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah permintaan perumahan komplek di

Kabupaten Bangkalan. Selanjutnya secara khusus tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mendapatkan gambaran tentang:

1. Faktor yang mempengaruhi jumlah permintaan rumah minimalis di Perumahan Permata Indah di Kabupaten Bangkalan?
2. Faktor apa yang dominan mempengaruhi permintaan rumah di Perumahan Permata Indah di Kabupaten Bangkalan?

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk berbagai kepentingan bagi pihak lain, antara lain:

1.4.1 Manfaat Praktis

Memberikan gambaran dan penjelasan kepada calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah sesuai dengan selera dan keinginan konsumen (masyarakat) di Kabupaten Bangkalan.

1.4.2 Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Permata Indah di Kabupaten Bangkalan.