

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.

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 kehidupan yang layak.

Permintaan rumah merupakan refleksi dari suatu penawaran yang dilakukan oleh pengembang dalam usaha *property* rumah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Permintaan akan terjadi apabila seorang individu mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli suatu barang atau jasa (Sukirno, 2005). Beberapa penelitian terdahulu telah membuktikan adanya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah.

Diantaranya penelitian yang dilakukan oleh oleh Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007), bahwa harga rumah dan pendapatan konsumen sangat berpengaruh terhadap permintaan akan kebutuhan perumahan. Dengan implikasi bahwa harga rumah yang terjangkau oleh pendapatan yang diperoleh individu maka kebutuhan akan rumah menjadi prioritas utama.

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 kehidupan yang layak huni. 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 2009-2013

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Rumah Tangga (KK)
2013	930.110	303.124
2012	919.002	229.208
2011	911.363	227.427
2010	906.761	213.855
2009	897.381	211.361

Sumber : BPS, Kabupaten Bangkalan, 2014

Dari tabel 1.1 dijelaskan bahwa jumlah rumah tangga yang diukur per kepala keluarga (KK) dari tahun 2009 sampai dengan 2013 jumlah rumah tangga mengalami peningkatan terus-menerus hingga puncaknya pada tahun 2013. Hal ini memberikan indikasi masih tingginya jumlah rumah tangga yang ada di Kabupaten Bangkalan. Sehingga akan berdampak pula pada permintaan akan rumah.

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	CV Bumi Mandiri	IMC
2	PT Sumber Jaya Reksatama	Khayangan Residence
3	PT Adi Santoso	Griya Utama
4	CV Permata Indah	Permata Indah
5	PT Soka Abadi	Griya Abadi
6	PT Golden Mirin	Griya Anugrah
7	PT Dharma Putra	Green Asri
8	CV Graha Metro Residence	Graha Metro Residence
9	PT Surya Graha Pusaka Nusa	Pangeranan Asri
10	PT Aneka Group	Pondok Halim
11	PT Nilam Permai	Nilam Permai
12	PT Graha Chandra Mangon	Chandraland
13	PT Madura Paripurna	Graha Mentari

14	PT Sahara	Sahara Park
15	PT Maqon Sejahtera	Queen Residence
16	PT Karya Prima Jayaland	Griya Park

Sumber: Dinas Pelayanan Perijinan Terpadu, di olah 2015

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.

Dengan meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk di bangkalan maka hal ini juga akan menimbulkan jumlah permintaan akan rumah penduduk semakin meningkat. Dan untuk mengetahui lebih mendalam tentang bagaimana tingkat permintaan rumah di perumahan kabupaten bangkalan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian, mengkaji dan membahas ke dalam bentuk skripsi dengan judul : *“Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Rumah di Kec. Bangkalan Kab. Bangkalan (Studi kasus di 5 perumahan yang ada di Kabupaten Bangkalan)”*.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang dapat diambil dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh Pendapatan terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan?
2. Bagaimana pengaruh Lokasi terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan?
3. Bagaimana pengaruh Harga rumah terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan?

1.3. TUJUAN

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh Pendapatan terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan
2. Untuk mengetahui pengaruh Lokasi terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan
3. Untuk mengetahui pengaruh Harga rumah terhadap permintaan rumah di Perumahan Bangkalan

1.4. MANFAAT

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi penulis
Untuk mempraktekkan teori-teori yang telah diperoleh sehingga mampu menambah pengetahuan secara langsung tentang faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat permintaan rumah di perumahan Bangkalan
2. Bagi pemerintah
Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu langkah untuk membangun dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pangan.

3. Bagi pihak lain

Penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih terhadap faktor yang mempengaruhi permintaan rumah, baik dari sisi positif ataupun negatif berdasarkan kebutuhan dan keinginan dari konsumen. Dapat dijadikan bahan untuk penelitian lebih lanjut di bidang yang berkaitan.

1.5. SISTEMATIKA SKRIPSI

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini diuraikan tentang Teori permintaan, Kurva permintaan, Permintaan pasar, Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan, Elastisitas permintaan, Faktor permintaan lahan, Permintaan perumahan, Definisi perumahan, Karakteristik perumahan, Teori pemukiman kota, Teori mobilitas tempat tinggal, Teori lokasi perumahan, Penelitian Terdahulu, dan Kerangka Pemikiran.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang lokasi penelitian, Identifikasi variabel, Jenis dan Sumber data, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Deskripsi Objek Penelitian, Teknik Analisis Data, Pembahasan dan Interpretasi.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Kesimpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN