

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada masa sekarang ini pembangunan negara semakin meningkat menuju era lepas landas. Pembangunan di sektor perekonomian juga mengalami perubahan yang luar biasa. Hal ini terlihat dengan semakin meningkatnya pendapatan perkapita negara, sehingga secara tidak langsung sangat mendorong tingkat kesejahteraan masyarakat. Dengan meningkatnya kesejahteraan masyarakat maka kebutuhan masyarakat akan semakin beraneka ragam sehingga membuka peluang bisnis bagi para produsen. Peningkatan ini tidak hanya dari segi produk saja akan tetapi dari segi kuantitas produknya juga mengalami peningkatan.

Untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan, produsen harus lebih cermat dalam mengamati kebutuhan atau keinginan konsumen dan semakin siap dalam menghadapi pasar. Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah tempat tinggal. 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. Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya.

Menurut Abraham Mashlow manusia memiliki tingkat kebutuhan hidup yang akan berusaha untuk dipenuhi sepanjang masa hidupnya. Tingkatan ini dapat membedakan manusia dari sisi kesejahteraannya. Kebutuhan ini terdiri dari kebutuhan paling dasar sehingga muncul dengan sendirinya. Kebutuhan tersebut menurut teori Mashlow tersusun dari yang paling rendah atau dasar yaitu kebutuhan fisiologis, kebutuhan keamanan dan keselamatan. Kebutuhan sosial, kebutuhan penghargaan, dan kebutuhan aktualis diri. Kebutuhan fisiologis adalah kebutuhan yang paling dasar dari manusia dimana manusia membutuhkan makanan untuk tetap hidup, kemudian pakaian untuk menutupi tubuhnya serta kebutuhan papan atau tempat tinggal untuk berlindung.

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar (*basic needs*) adalah tempat tinggal atau ruas. 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 nyaman.

Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus menjadi tempat tinggal yang layak.

Kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Disamping itu, kepemilikan rumah untuk hari ini 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.

Pada 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.

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 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. Kebutuhan akan perumahan di Indonesia sendiri terus meningkat. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk Indonesia yang tinggi. Deputi Bidang Pengembangan Kawasan Kementrian Perumahan Rakyat (Kemenpera), Agus Sumargiarto mengungkapkan jumlah penduduk Indonesia yang sangat besar dan tingginya laju pertumbuhan penduduk Indonesia sangat berpengaruh pada kebutuhan rumah di Indonesia. Hal itu mendorong terjadinya peningkatan *backlog* rumah di Indonesia dari berbagai kalangan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (Tribunnews.com).

Seperti halnya di tingkat nasional, tingginya permintaan perumahan tipe 36 juga terjadi di kota Bandung, dikarenakan untuk perumahan tipe 36 lebih terjangkau harganya, sehingga pengembang perumahan di wilayah Bandung timur

berlomba-lomba memberikan dan menawarkan konsep yang bagus, nyaman dan aman.

Kota Bandung merupakan ibu kota provinsi sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar di Jawa Barat merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Jumlah penduduk Kota Bandung pada tahun 2016 adalah 2.485.607 jiwa dengan jumlah rumah tangga sebanyak 653.022 rumah tangga meningkat sebesar, 10.313 rumah tangga dari jumlah tahun 2011. Peningkatan jumlah rumah tangga ini berpengaruh terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Kota Bandung.

TABEL 1.1 Jumlah Rumah Tangga Menurut Kecamatan di Wilayah Bandung Timur Tahun 2016

| No | Kecamatan | Jumlah Penduduk (Jiwa) | Jumlah Rumah Tangga (KK) |
|---------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Buah Batu | 101.210 | 23.572 |
| 2 | Rancasari | 76.041 | 18.471 |
| 3 | Gede Bage | 36.657 | 9.334 |
| 4 | Cibiru | 71.191 | 19.710 |
| 5 | Panyileukan | 39.787 | 10.344 |
| 6 | Ujung Berung | 76.021 | 18.685 |
| 7 | Cinambo | 24.942 | 6.638 |
| 8 | Arcamanik | 68.519 | 16.854 |
| 9 | Antapani | 73.608 | 17.982 |
| 10 | Mandalajati | 62.849 | 15.889 |
| 11 | Kiaracondong | 130.460 | 34.032 |
| 12 | Batununggal | 119.541 | 31.481 |
| Jumlah/Total | | 880.826 | 222.992 |

(Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung)

Kota Bandung meliputi 30 Kecamatan yang tersebar di wilayah Bandung Utara, Selatan, Barat, Timur dan Tengah. Kecamatan yang ada di Wilayah Bandung Timur terdiri dari 12 Kecamatan. Artinya 40% dari total Kecamatan di kota Bandung ada di Wilayah Bandung Timur.

Dari 12 kecamatan di Wilayah Bandung Timur total jumlah penduduknya adalah 880.826 jiwa atau sebesar 36% dari total penduduk Kota Bandung dan Rumah Tangga sebanyak 222.992 kk atau sekitar 34% dari total Rumah Tangga di Kota Bandung.

Menurut Koordinator Pendaftaran Bid II Kota Bandung Nana Kurniawan ST.M.T, pembangunan di Kota Bandung terutama perumahan dan tempat tinggal lebih banyak berfokus di wilayah Bandung Timur. Pada tahun 2012-2013 sendiri sekitar 40% pemohon untuk perizinan perumahan tempat tinggal di Kota Bandung adalah permohonan izin untuk mendirikan perumahan di Bandung Timur. Keadaan tersebut disebabkan oleh harga dan luas wilayah Bandung Timur yang masih memadai dibandingkan dengan wilayah Bandung lainnya. Perbandingan kawasan Bandung Timur dengan kawasan Bandung Utara. Perkembangan Bandung Utara ini seluas 38.500 hektar yang berfungsi sebagai penyangga cekungan Kota Bandung. Pembangunan yang hampir dua pertiga wilayah atau 344 hektar dikuasai investor. Disana sudah dan sedang dibangun perumahan, hotel, lapangan golf, dan bangunan lainnya.

Saat ini, Pemerintah Provinsi Jawa Barat tengah menyiapkan rancangan revisi Perda Nomor 1/2008 tersebut. Rancangan itu sudah memasuki tahap Uji ke Publik. Revisi Perda itu pun bertujuan untuk ‘mengembalikan fitrah’ KBU

sebagai kawasan hijau. Oleh karena itu KBU dan KBS tidak menjadi pilihan pengembang sebagai kawasan pemukiman. Selain itu sering terjadinya banjir di Kawasan Bandung Selatan menjadi salah satu faktor developer lebih memilih di Wilayah Bandung Timur untuk area pembangunan perumahan.

Kebutuhan atas rumah yang tinggi sedangkan *supply* yang masih belum dapat mencakupi permintaan, mendorong harga *property* di Indonesia semakin melambung, terutama di kota-kota besar seperti Kota Bandung. Harga rumah di Kota Bandung saat ini cukup tinggi terutama di wilayah pusat kota sehingga *trend* pergerakan pembangunan *property* di Kota Bandung bergerak ke wilayah-wilayah pinggiran kota seperti wilayah Bandung Timur. Menurut Dani Ramdani, *Principal District Property*, salah satu agen properti ternama di kawasan Bandung menjelaskan bahwa saat ini mencari tempat tinggal di kawasan kota Bandung sudah cukup sulit karena harganya sudah terlampaui tinggi, sementara di wilayah Bandung Timur masih menyisakan lahan yang memadai, sehingga harga hunian pun relatif lebih miring (<https://www.rumah.com>).

Permintaan perumahan tidak hanya ditentukan oleh jumlah penduduk namun ditentukan oleh kemampuan ekonomi yang bisa digambarkan oleh pendapatan rumah tangga atau secara makro ekonomi dapat digambarkan dengan PDRB perkapita. Sebagai gambaran PDRB perkapita di Wilayah Bandung Timur dapat dilihat pada tabel ini:

Tabel 1.2 PDRB Perkapita Menurut Kecamatan

Wilayah Bandung Timur (Juta Rupiah)

| No | Kecamatan | 2012 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 1 | Buah Batu | 30,92 |
| 2 | Rancasari | 14,38 |
| 3 | Gede Bage | 31,47 |
| 4 | Cibiru | 27,91 |
| 5 | Panyileukan | 59,04 |
| 6 | Ujung Berung | 23,21 |
| 7 | Cinambo | 100,91 |
| 8 | Arcamanik | 29,12 |
| 9 | Antapani | 16,88 |
| 10 | Mandalajati | 10,45 |
| 11 | Kiaracandong | 46,97 |
| 12 | Batununggal | 51,78 |
| Kota Bandung | | 45,14 |

(Sumber: PDRB menurut Kecamatan di Kota Bandung)

Tabel 1.2 menggambarkan PDRB per kapita kecamatan di Kota Wilayah Bandung Timur pada tahun 2012. PDRB yang paling tinggi di Bandung Timur adalah Kecamatan Cinambo.

Selain pendapatan yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih kondisi rumah yang akan mereka beli, misalnya adanya akses jalan tidak terlalu jauh, adanya air pam, masjid, lapangan olah raga, lapangan bermain, kemudahan akses ke jalan protokol, pun lembaga yang dekat dengan pemerintah, rumah sakit, tempat perbelanjaan, dan sekolah. Oleh karena itu pengembang perumahan berlomba-lomba memberikan konsep berbeda dan bagus dalam menawarkan

produk perumahan dimana di konsep yang bagus, nyaman dan aman. Meskipun harga yang ditawarkan relatif mahal tetapi tingkat hunian tergolong bagus.

Tabel 1.3 Rata-Rata Harga Rumah di Wilayah Bandung Timur

| Tahun | Harga Rumah | | |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| | Tipe 36 | Tipe 45 | Tipe 70 |
| 2012 | Rp 200.000.000 | Rp 250.000.000 | Rp 235.000.000 |
| 2013 | Rp 225.000.000 | Rp 300.000.000 | Rp 350.000.000 |
| 2014 | Rp 250.000.000 | Rp 350.000.000 | Rp 370.000.000 |
| 2015 | Rp 275.000.000 | Rp 375.000.000 | Rp 450.000.000 |
| 2016 | Rp 300.000.000 | Rp 400.000.000 | Rp 600.000.000 |

(Sumber: Pengembang di Wilayah Bandung Timur)

Perkembangan harga rumah pada tipe 36, tipe 45 dan tipe 70 di Wilayah Bandung Timur, memiliki kecenderungan peningkatan setiap tahunnya dari tahun 2012-2016. Peningkatan harga rumah ini dipengaruhi oleh pengaruh harga, luas tanah dan biaya bahan-bahan bangunan.

Salah satu rumah yang cukup diminati oleh masyarakat Indonesia yaitu tipe 36, rumah jenis ini tergolong minimalis dan memiliki harga lumayan murah namun tetap layak huni. Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tergolong pesat ternyata juga mempengaruhi tingginya permintaan terhadap rumah model minimalis tersebut, rumah tentunya menjadi salah satu kebutuhan pokok yang harus dimiliki oleh semua masyarakat terutama bagi mereka yang telah

berkeluarga. Selain sebagai tempat tinggal dengan membeli rumah juga bisa menjadi salah satu bentuk investasi untuk masa depan.

Apalagi kini banyak masyarakat yang sadar akan pentingnya sebuah rumah untuk masa depan mereka dan anak-anaknya. Rumah dengan ukuran minimalis namun milik pribadi sudah pasti menjadi kebanggaan tersendiri bagi sebagian orang daripada harus memilih mengontrak. Di Indonesia sendiri banyak sekali jenis rumah yang ada mulai dari tipe 21, 36, 45 dan lain sebagainya. Namun pada artikel kali ini saya akan memberikan informasi mengenai rumah tipe 36.

Arti dari rumah tersebut adalah luas bangunan 36 meter persegi dan untuk luas tanahnya ditentukan oleh angka yang ada dibelakangnya. Jadi berikut penjelasan singkatnya: Rumah type 36/60 = luas bangunan (36m^2), luas tanah/lahan (60m^2), Rumah type 36/72 = luas bangunan (36m^2), luas tanah/lahan (72m^2)

Rumah tipe 36 memang menjadi salah satu hunian paling favorit bagi masyarakat Indonesia karena harganya yang tergolong cukup murah dan terjangkau bagi kalangan ekonomi kelas menengah ke bawah. Namun meskipun terlihat sederhana pengembang berlomba-lomba untuk mentara dengan konsep eksterior serta interior yang benar sehingga mampu bersaing dengan kompetitor.

Dengan hal itu pengembang melihat peluang besar, karena menurut Bapak Asman Abrur sebagai Pelaku bisnis *Property* mengatakan “sebuah proyek properti dengan skala kecilpun omzetnya besar. Contohnya sebuah proyek perumahan (*townhouse*) di lahan seluas 800 m² yang terdiri dari 5 unit rumah dengan harga masing-masing 500 juta rupiah. Maka omzet proyek ini adalah 2,5

milyar rupiah! Besar sekali bukan?, lalu untuk proyek properti yang terdiri dari 5 unit rumah termasuk proyek skala kecil. Tetapi walaupun tergolong proyek skala kecil, dengan omzet 2,5 milyar rupiah, proyek ini masih lebih besar omzetnya jika dibandingkan dengan bisnis lain”.

Juga menurut asriman.com mengatakan “ Bisa dibayangkan jika Anda membangun proyek di lahan seluas 1 ha. Jika harga beli tanahnya 500.000/m² maka bisa dipastikan harga jual produknya tak kurang 300 juta rupiah per-unit untuk rumah tipe 36. Jumlah unit yang bisa dibangun bisa mencapai 80 unit dengan luasan tanah antara 70-80 m². Omzet untuk proyek ini jika dihitung secara kasar adalah 80 x 300 juta rupiah = 24 milyar rupiah!.”

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe 36 yang komersil tetapi bukan subsidi dari pemerintah. Oleh karena itu alasan tersebut maka penulis mengajukan skripsi dengan judul “**Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe 36 Di Wilayah Bandung Timur (Studi Kasus 26 Pengembang di Wilayah Bandung Timur)**”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perkembangan permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur dalam lima tahun terakhir ?

2. Bagaimana pengaruh antara harga rumah tipe 36, pendapatan pembeli rumah tipe 36, luas tanah perumahan tipe 36 terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur baik secara parsial maupun secara bersama-sama?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perkembangan permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur dalam lima tahun terakhir.
2. Untuk mengetahui pengaruh harga rumah tipe 36, pendapatan pembeli rumah tipe 36, dan luas tanah perumahan tipe 36 terhadap permintaan perumahan tipe 36 di Wilayah Bandung Timur baik secara parsial maupun secara bersama-sama.

1.4 Manfaat Penelitian

Berikut ini dikemukakan manfaat dari hasil penelitian meliputi manfaat teoritis dan manfaat praktis:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan konsep keilmuan dalam bidang Ekonomi Pembangunan, khususnya mengenai Perumahan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran terhadap pemecahan masalah yang berkaitan dengan Perumahan. Adapun manfaat penelitian bagi penulis yaitu dapat gambaran dan penjelasan mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah. Dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa. Selain itu, hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menyumbangkan pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan di wilayah Bandung Timur.