

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang mendasar selain sebagai tempat tinggal rumah juga merupakan tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul serta berlangsungnya kegiatan keluarga, sekaligus sebagai barang investasi. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 butir 7 dikatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Hakikat perumahan atau kediaman tidak hanya mencakup rumah dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan fasilitas penduduknya baik yang ada dari dalam ataupun dari luar. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain (Wikipedia, 2013). Bila dilihat dukungan fasilitas dan aksesibilitas yang ada, sebagai contoh: sistem keamanan lingkungan, sistem saluran air limbah, sarana jalan, jaringan listrik, jaringan telepon dan lain sebagainya (Komarudin, 1997). Maka faktor-faktor itulah yang menjadi pendorong atau yang mempengaruhi permintaan masyarakat untuk menentukan kepemilikan rumah yang harus disikapi oleh pengembang.

Kebutuhan akan rumah hampir tidak pernah berkurang, sehingga mencari rumah untuk tempat tinggal adalah hal yang akan dialami oleh hampir semua keluarga baru, bahkan sekaligus sebagai sarana investasi yang menguntungkan dan hampir tidak mengalami penyusutan. Harga jual rumah dibentuk melalui suatu proses negosiasi antara penjual dan pembeli. Penjual menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu rumah misalnya harga tanah, harga bahan bangunan, dan harga komponen lain yang membentuk rumah tersebut. Sedangkan pembeli menentukan harga rumah yang akan dibeli berdasarkan manfaat dan nilai yang didapat seperti luas tanah, luas bangunan, fasilitas rumah, akses ke pusat kota, dan lain sebagainya. Kalau kebutuhan rumah tersebut ditentukan sepenuhnya oleh mekanisme pasar, dengan perilaku *profit oriented* para perusahaan perumahan, maka harga rumah akan semakin tinggi, dan akan semakin banyak warga Indonesia yang tidak mempunyai rumah, karena keterbatasan anggaran. Oleh karena itu, Pemerintah harus hadir untuk memenuhi kebutuhan pokok hidup rakyat dalam bidang papan (rumah tinggal), khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Ekonomi Menengah.

Pemerintah telah mengeluarkan berbagai fasilitas dalam rangka menunjang rumah bersubsidi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini disebabkan harga rumah yang terus naik, membutuhkan ratusan juta bahkan miliaran Rupiah untuk sekedar dapat memiliki rumah layak huni. Di Indonesia masih banyak keluarga yang belum mempunyai rumah sendiri. Baik yang tinggal di daerah perkotaan maupun yang tinggal di pelosok desa. Untuk mengatasi

masalah ini, pemerintah mengeluarkan sebuah program yang diberi nama Program Nasional Sejuta Rumah.

Salah satu solusi yang ditawarkan oleh pemerintah adalah dengan menyediakan rumah subsidi dengan harga dan cicilan yang terjangkau. Rumah yang dibangun ini merupakan kategori rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau lebih sering disebut sebagai rumah subsidi. Sehingga, diharapkan semua Pegawai Negeri Sipil (PNS), masyarakat ekonomi menengah maupun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), seperti nelayan dan buruh dapat segera memiliki rumah. Karena angka kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan tempat tinggal di Indonesia saat ini mencapai 11,4 juta rumah menurut perspektif BPS tahun 2016. Artinya masih ada 11,4 juta kebutuhan rumah layak huni yang belum bisa terpenuhi oleh pemerintah.

Sementara itu pemerintah menyediakan serangkaian program agar rumah bisa terjangkau oleh masyarakat salah satunya adalah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang terdiri dari biaya uang muka yang murah, bunga KPR yang rendah dan tenor cicilan KPR yang lebih panjang.

Bantuan lainnya adalah subsidi rumah swadaya. Subsidi ini diberikan bagi masyarakat yang memiliki rumah atau tanah, tetapi tak memiliki anggaran yang cukup untuk melakukan renovasi ataupun pembangunan, maka pemerintah memberikan stimulus. Dengan adanya program-program tersebut, diharapkan masalah *backlog* perumahan dapat segera teratasi. Paling tidak,

jumlahnya semakin berkurang sehingga kesejahteraan masyarakat semakin meningkat.

Terkait dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, seperti diketahui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengeluarkan beberapa program unggulan, diantaranya:

- a. KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan),
- b. SSB (Subsidi Selisih Bunga) dengan bunga terjangkau,
- c. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR,
- d. Serta penyediaan pokok pinjaman KPR dengan bunga rendah lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan.

Sedangkan Kementerian Keuangan memberi dukungan dengan menerbitkan Batasan Harga Rumah Sederhana yang dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPh sebesar 1% bagi pengembang.

Di lain sisi, Bank Indonesia bersama Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memberikan kebebasan berupa aturan *Loan to Value Ratio* dan penetapan Bobot Resiko Kredit KPR Bersubsidi, yang jauh lebih kecil dari bobot resiko kredit KPR komersial kepada perbankan.

Dengan adanya program rumah subsidi agar upaya realisasi terhadap sejumlah fasilitas subsidi perumahan agar lebih tepat sasaran, cara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menentukan definisi tentang masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat berpenghasilan menengah. Batasan

penghasilan bagi MBR yang bisa mengajukan kredit perumahan rakyat (KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sudah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 20/2014 tentang FLPP dalam rangka perolehan rumah melalui kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bagi MBR. Peraturan menteri itu mengatur batas gaji pokok MBR bagi yang ingin mengajukan KPR FLPP untuk bisa memiliki rumah tapak adalah sebesar Rp4 juta. Real Estate Indonesia (REI) secara terpisah diminta untuk lebih meningkatkan porsi dalam pembangunan rumah bagi MBR. Pasalnya, saat ini penyediaan rumah yang terealisasi belum mampu memenuhi permintaan rumah layak huni.

Dengan adanya rumah bersubsidi yang tak tepat sasaran membuat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) akan memverifikasi peruntukan pembangunan rumah bersubsidi. Rumah jenis ini seharusnya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat ekonomi menengah. Verifikasi merupakan bagian dari sistem pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap berjalannya program penyediaan rumah. Jangan sampai tujuan mengurangi *backlog* sekaligus meringankan beban MBR dan masyarakat ekonomi menengah dalam memperoleh rumah malah dimanfaatkan sebagian oknum untuk memperoleh keuntungan pribadi. pengalokasikan rumah layak huni bagi MBR dan masyarakat ekonomi menengah harus melibatkan pemerintah guna mengeluarkan persyaratan yang mudah namun tetap terjamin. Aturan ketat yang akan diberlakukan seperti dalam transaksi kredit rumah. Selain itu, penghuni juga tidak bisa dengan mudah melakukan pemindahtanganan kepemilikan rumah kepada pihak lain, kecuali dengan tiga syarat, yakni hunian sudah berumur 20 tahun,

penghuni sudah meninggal dunia dan alasan ketiga karena benar-benar tidak mampu membayar. Verifikasi nantinya akan dilakukan melalui Badan Layanan Umum (BLU) guna memperbaiki dan memastikan rumah bersubsidi tepat sasaran. Sebab, selama ini sejumlah rumah bersubsidi yang tengah dibangun dan dihuni salah sasaran. Proses pemindah tangan pun bukan dari orang ke orang tapi dari orang ke badan. Inilah yang ke depan harus terus dipantau agar rumah bersubsidi berhenti salah sasaran.

Seiring dengan perjalanan waktu, kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain disekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota.

Perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang akan selalu berkembang sejalan dengan penambahan penduduk. Intensitas pembangunan di kota semakin meningkat menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya akan semakin meningkat. Sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan, terjadi pula perkembangan nilai lahan baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Ketersediaan lahan kota yang terbatas, membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat.

Sementara itu kebutuhan akan hunian bagi penduduk kota harus dipenuhi mengakibatkan lokasi hunian bergeser kearah pinggiran kota.

Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya bisnis *property*. Peran pengembang swasta cenderung lebih tertarik pada bisnis *property* (perumahan) di Perumahan Ambar Tanjung Sari Kabupaten Sumedang yang letaknya cukup jauh dari Kota Bandung, karena wilayah yang masih asri serta lokasi Perumahan Ambar Tanjung Sari merupakan lokasi yang terbilang strategis, dekat dengan jalan utama atau jalan besar, akses ke tempat publik seperti sekolahan dan pasar sangatlah dekat, dan adanya pertumbuhan penduduk yang terjadi secara alamiah dan juga melalui proses migrasi. Seperti maraknya pembangunan-pembangunan hunian baru di Perumahan Ambar Tanjung Sari Kabupaten Sumedang dengan perumahan subsidi merupakan kesempatan bagi siapa saja, untuk memilih hunian yang terbaik. Pengembang Perumahan Ambar Tanjung Sari mempunyai pertimbangan sendiri-sendiri dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga rumah, pendapatan dan kemudahan mendapatkan pinjaman.

Dari berbagai macam tawaran tersebut tentunya calon pembeli memiliki kriteria dan pertimbangan sendiri dalam memilih perumahan yang diinginkan. Apakah dari pertimbangan lokasi kedekatan dengan tempat kerja, atau memiliki akses melalui transportasi umum, memiliki fasilitas perumahan yang baik, harga rumah yang murah, kesesuaian dengan pendapatan dan kemudahan mendapat pinjaman.

Rumah subsidi merupakan rumah yang paling di minati khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga pembangunan rumah subsidi sudah semakin tinggi diminati. Oleh sebab itu, berdasarkan data diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisi Keputusan Masyarakat Terhadap Pembelian Rumah Subsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari Kabupaten Sumedang”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam analisis ini sebagai berikut :

1. Apakah pendapatan, lokasi, kemudahan mendapatkan pinjaman, harga rumah, fasilitas mempengaruhi keputusan masyarakat terhadap pembelian rumah bersubsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari?
2. Faktor apa yang paling signifikan mempengaruhi keputusan masyarakat terhadap pembelian rumah subsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas mengenai kajian yang akan dibahas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pendapatan, lokasi, kemudahan mendapatkan pinjaman, harga rumah, fasilitas mempengaruhi keputusan masyarakat terhadap pembelian rumah bersubsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari ?

2. Untuk mengetahui faktor yang paling signifikan mempengaruhi keputusan masyarakat terhadap pembelian rumah subsidi di Perumahan Ambar Tanjung Sari?

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini mempunyai dua manfaat, yaitu secara praktis dan teoritis yang akan dijelaskan sebagai berikut :

1.4.1 Kegunaan Teoritis / Akademis

Searah dengan tujuan penelitian diatas, maka diharapkan hasil dari penelitian tersebut dapat memberikan kegunaan teoritis atau akademis berupa tambahan sumber informasi dan sumber referensi bagi perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, khususnya mengenai teori permintaan. Dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berbagai pihak, antara lain:

- a. Kegunaan secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bukti empiris serta menjadi bahan evaluasi dasar pertimbangan perusahaan pengembang rumah di dalam menentukan kebijakan dalam memenuhi selera dan keinginan konsumen dan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.
- b. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti yang lain, khususnya dalam pokok bahasan teori permintaan barang.

- c. Kegunaan bagi masyarakat, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam pengambilan keputusan menentukan permintaan akan rumah

1.4.2 Kegunaan Praktis / Empiris

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kegunaan praktis atau empiris berupa :

1. Melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ekonomi Pembangunan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pasundan.
2. Sebagai salah satu media latihan untuk mengembangkan kemampuan dan keterampilan sesuai disiplin ilmu yang dipelajari.
3. Sebagai tambahan bahan referensi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pasundan Bandung.