

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berkembangnya negara menyebabkan permintaan atau kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan, namun dana pemerintah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sangat terbatas untuk menutup kebutuhan dana tersebut. Oleh karena itu, pemerintah mendorong pihak swasta ikut serta berperan dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa. Dalam hubungannya dengan kesejahteraan lahir maupun batin maka setiap orang memerlukan tempat tinggal, yaitu sebuah rumah. Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dalam rumah inilah keluarga dapat berlandung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antara anggota keluarga lainnya (Amri, 2018).

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan akan tempat tinggal dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan yang sangat pesat. Saat ini masih ada kesenjangan antara kebutuhan akan tempat tinggal, modal, dan ketersediaan tempat tinggal. Harga rumah sangat berpengaruh terhadap pembangunan rumah baru. Tingkat harga rumah memiliki peran utama dalam menghitung kemampuan seseorang untuk memiliki rumah (Ayuningtyas & Astuti, 2018).

Di Indonesia kebutuhan rumah terus bertambah. Peningkatan kebutuhan ini disebabkan pertumbuhan penduduk yang meningkat tajam tiap tahunnya. Tingkat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat secara langsung menimbulkan kesulitan untuk mempertinggi kesejahteraan masyarakat. Jumlah penduduk yang semakin meningkat akan menimbulkan permasalahan, yaitu apakah negara mampu menangani kebutuhan dari tiap penduduk yang kian meningkat tiap tahunnya. Permintaan dan kebutuhan akan perumahan oleh penduduk juga dipengaruhi oleh peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk memberikan indikasi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh rumah sebagai

tempat tinggal yang selanjutnya meningkatkan permintaan akan rumah. Pembangunan perumahan di Indonesia tidak selamanya terus mengalami peningkatan. Pembangunan melibatkan berbagai dimensi yang perlu dibangun, dan bukan hanya bersandar pada ekonomi semata, perencanaan pembangunan meliputi berbagai aspek yang menyeluruh, ekonomi, sosial budaya, kependudukan termasuk pembangunan sekarang berorientasi pada penduduk. Hal ini cenderung tidak sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya (Rochaida, 2016).

Jumlah penduduk yang meningkat setiap tahunnya akan mempengaruhi permintaan perumahan. Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini merupakan amanat dari Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang atau warga negara, dan Negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau (Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun, 2011) Negara, dalam hal ini pemerintah bertugas untuk mengalokasikan biaya pembangunan perumahan dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama MBR.

Penyediaan rumah subsidi bagi MBR menjadi penting mengingat salah satu permasalahan utama bidang perumahan dan permukiman di Indonesia adalah keterbatasan penyediaan perumahan atau backlog, yang berkaitan erat dengan kalangan MBR (Bappenas.go.id, 2015). Berdasarkan data BPS, angka backlog perumahan sudah mencapai 13,6 juta unit rumah untuk tahun 2012 dan cenderung semakin meningkat tiap tahunnya (Wibowo et al., 2013). Bila proyeksi pertumbuhan rumah tangga dalam Susenas yang sebesar 710 ribu rumah tangga per tahun diperhitungkan, maka jumlah kumulatif backlog perumahan di Indonesia mencapai lebih dari 14,2 juta unit rumah pada tahun 2013 (Rosa, 2013). Tingginya angka backlog perumahan mengindikasikan bahwa terjadi kesenjangan antara kebutuhan rumah (*demand*) dengan penyediaan rumah (*supply*). Sementara

suplai rumah di pasar perumahan sangat bergantung pada pengembang swasta, yang cenderung tidak berminat untuk membangun rumah bagi MBR karena dianggap kurang menguntungkan (Tunas & Andrea, 2010). Harga rumah MBR yang dibangun pengembang biasanya tidak terjangkau, di samping tidak memiliki akses terhadap transportasi umum, dan lokasinya jauh dari tempat kerja MBR (Winayanti & Heracles, 2004). Oleh karena itu, tanpa adanya rumah subsidi yang diinisiasi oleh pemerintah, jumlah stok rumah yang layak huni dan terjangkau bagi MBR di pasar perumahan akan sangat terbatas.

Namun, di sisi lain kemampuan MBR dalam mengakses pasar perumahan juga masih sangat terbatas. Berdasarkan laporan ([bappenas.go.id](http://bappenas.go.id), 2015), hanya 20% rumah tangga di Indonesia yang mampu membeli rumah standar di pasar perumahan formal, 40% rumah tangga tidak dapat membeli rumah standar kecuali mendapatkan dukungan subsidi dari pemerintah, sementara 40% sisanya yang masuk kategori masyarakat miskin bahkan membutuhkan subsidi yang masih hanya untuk membeli rumah sederhana. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan oleh Wibowo et al., (2013) bahwa permasalahan keterbatasan penyediaan rumah sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, karena harga rumah di pasar yang semakin tinggi sementara daya beli MBR masih terbatas. Sehingga keberadaan rumah subsidi menjadi penting untuk memfasilitasi MBR untuk dapat mengakses rumah yang terjangkau di pasar perumahan.

Rumah subsidi yang ditujukan bagi MBR tidak dibangun secara langsung oleh pemerintah, melainkan dengan melibatkan kalangan pengembang perumahan swasta. Fasilitasi dari pemerintah dilakukan dalam bentuk bantuan pembiayaan perumahan, seperti melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dalam kurun waktu tahun 2010-2014, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) telah menyalurkan dana program FLPP sebesar Rp. 16,5 triliun dan merealisasikan pembangunan rumah layak huni bagi MBR sebanyak 361.113 unit di seluruh Indonesia. Selama periode tersebut, provinsi yang mendapatkan fasilitasi dana FLPP paling besar adalah Provinsi Jawa Barat dengan jumlah rumah sebesar 141.820 unit. Sementara Provinsi Jawa Tengah

berada di peringkat kelima dengan jumlah rumah sebesar 20.694 unit (pu.go.id, 2015).

Setelah terjadi pergantian kabinet dan perubahan struktur organisasi pemerintah pada akhir tahun 2014, program FLPP lalu dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PU-PR), dan menjadi salah satu bagian dari “Program Nasional Pembangunan Satu Juta Rumah” pada tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Presiden Jokowi. Selama periode 2015-2016, program FLPP telah memfasilitasi penyediaan rumah subsidi bagi MBR sebanyak 134.958 rumah, dengan penyaluran anggaran mencapai Rp.11,7 triliun (pu.go.id, 2017) Rumah subsidi yang difasilitasi pembiayaannya oleh program FLPP tersebut dikenal secara luas sebagai program Rumah Murah.

Dalam pelaksanaan program Rumah Murah, masih ditemukan masalah terkait kualitas rumah subsidi beserta prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) pendukungnya. Berdasarkan evaluasi program yang dilakukan oleh Kementerian PU-PR ditemukan sebanyak 36,42% unit rumah subsidi (dari total sampel 14.393 unit) yang belum dihuni, dimana penyebabnya banyak berkaitan dengan kondisi fisik bangunan rumah yang belum layak huni/membutuhkan renovasi dan Prasarana Umum (PSU) perumahan yang belum siap sehingga MBR belum dapat menghuni rumah tersebut (Dit. EBPP, 2017). Menurut Yap (2016), perumahan MBR setidaknya harus memiliki suplai air bersih dan sanitasi memadai, serta akses transportasi yang terjangkau. Hal ini mengindikasikan bahwa permasalahan kualitas bangunan rumah subsidi serta PSU perumahan yang belum layak huni atau tidak sesuai standar teknis berpengaruh terhadap efektivitas program Rumah Murah, khususnya dalam hal pemanfaatan/penghunian rumah subsidi oleh MBR yang membeli rumah tersebut.

Hakikat perumahan atau kediaman tidak hanya mencakup rumah dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan fasilitas pendukungnya baik yang ada dari dalam atau pun 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.go.id, 2018). Lebih lagi bila dilihat dukungan fasilitas dan aksesibilitas

yang ada, sebagai contoh sistem keamanan lingkungan, sistem saluran air limbah, sarana jalan, jaringan listrik, jaringan telpon dan lain sebagainya (Khomarudin, 1997). Maka faktor-faktor itulah yang menjadi pendorong atau yang mempengaruhi permintaan masyarakat untuk menentukan kepemilikan rumah yang harus disikapi oleh pengembang.

Permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk dalam hal ini jumlah anggota keluarga, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi (Imalia & Aprileny, 2020).

Di Indonesia sampai dengan tahun 2020 diperkirakan rata-rata kebutuhan rumah mencapai 1,2 juta unit rumah per tahun (Ramadhanti, 2022). Penentuan lokasi sangat berguna bagi kelangsungan berbisnis, dimana lokasi dapat mempengaruhi terhadap keputusan pembelian. Dengan lokasi yang mendukung dan mudah di jangkau akan lebih digemari oleh konsumen karena dengan begitu mereka mudah menemukan. Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan penting bagi masyarakat, banyak para pengembang perumahan saat ini sedang gencar melakukan pembangunan di lokasi-lokasi berkembang atau lokasi strategis. Sehubungan dengan itu, banyak sekali calon pembeli yang membutuhkan informasi perumahan yang diinginkan dan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan masing-masing calon pembeli (Imalia & Aprileny, 2020).

Peneliti memilih topik penelitian pertumbuhan kawasan pemukiman di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi dikarenakan Kecamatan tersebut memiliki jumlah penduduk terbanyak di Kota Jambi yaitu 97184 jiwa dengan luas daerah 41,67 KM<sup>2</sup> (bps.go.id, 2022). Selain itu dampak dari pertumbuhan kawasan pemukiman di Kota Jambi terutama di Kecamatan Alam Barajo berdampak kepada perekonomian Kota Jambi. Kecamatan Alam Barajo yang dilalui lalu lintas Provinsi Jambi-Palembang sehingga aksesibilitas wilayahnya pun mempunyai peranan dalam memacu tingkat perkembangan wilayah. Berdasarkan data yang

dihimpun terjadi peningkatan permintaan terhadap rumah bersubsidi di Kota Jambi, khususnya di Kecamatan Alam Barajo. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya bisnis property di Kota Jambi.

**Tabel 1. 1 Jumlah Perumahan di Kota Jambi tahun 2017-2022**

No.	Nama Kecamatan	Jumlah Lokasi (Titik)	Jumlah Rumah MBR (Subsidi) (Unit)
1.	<b>Alam Barajo</b>	<b>89</b>	<b>7.297</b>
2.	Telanaipura	6	276
3.	Jambi Selatan	3	96
4.	Jambi Timur	1	0
5.	Jelutung	1	0
6.	Kota Baru	67	3.040
7.	Paal Merah	27	1.771
<b>Total</b>		<b>194</b>	<b>12.480</b>

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat Kota Jambi, 2022

Berdasarkan tabel 1.1 Kota Jambi memiliki banyak perumahan yang tersebar di 7 kecamatan yaitu Alam Barajo, Telanaipura, Jambi Selatan, Jambi Timur, Jelutung, Kota Baru dan Paal Merah. Jumlah perumahan terbanyak di Kota Jambi terletak pada kecamatan Alam Barajo dengan jumlah lokasi 89 titik dan jumlah rumah MBR (Subsidi) 7.297 unit.

Para pengembang swasta cenderung lebih tertarik pada bisnis properti (perumahan) di kecamatan Alam Barajo karena wilayahnya yang masih asri serta tingkat pertumbuhan penduduknya yang semakin tinggi. Pertumbuhan penduduknya terjadi secara alamiah dan juga melalui proses migrasi. seperti Maraknya pembangunan-pembangunan kompleks hunian di Kecamatan Alam Barajo merupakan kesempatan bagi siapa saja, untuk memilih hunian yang terbaik. Banyak perubahan-perubahan yang terjadi pada keadaan setempat, di mana sebelum terbangunnya kawasan perumahan ini, tidak begitu ramainya lokasi Kecamatan Alam Barajo tetapi setelah adanya beberapa kawasan perumahan di kecamatan Alam Bajaro ini, barulah keadaan di sekitar mulai ramai dan fasilitas publik seperti pelayanan Kesehatan, pasar, akses transportasi publik juga mempengaruhi peningkatan permintaan perumahan di Kecamatan Alam Barajo.

Berikut dilampirkan data dari dinas perumahan di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi selama tahun 2017 s/d 2022 pada tabel 1.2 berikut:

**Tabel 1. 2 Jumlah Perumahan di Kecamatan Alam Barajo tahun 2017-2022**

No	Nama Kelurahan	Tahun	Jumlah Lokasi (Titik)	Jumlah Rumah MBR (Subsidi) (Unit)
1	Kenali Besar	2017	7	244
		2018	3	325
		2019	3	648
		2020	2	151
		2021	2	170
		2022	2	52
<b>Jumlah</b>			<b>19</b>	<b>1590</b>
2	Rawasari	2017	1	77
		2018	-	-
		2019	2	147
		2020	-	-
		2021	-	-
		2022	-	-
<b>Jumlah</b>			<b>3</b>	<b>224</b>
3	Beliung	2017	-	-
		2018	-	-
		2019	1	91
		2020	-	-
		2021	-	-
		2022	-	-
<b>Jumlah</b>			<b>1</b>	<b>91</b>
4	Mayang Mangurai	2017	5	607
		2018	4	444
		2019	5	321
		2020	2	356
		2021	4	54
		2022	-	-
<b>Jumlah</b>			<b>20</b>	<b>1782</b>
5	Bagan Pete	2017	8	402
		2018	6	337
		2019	12	1.112
		2020	7	984
		2021	8	472

	2022	5	303
<b>Jumlah</b>		<b>46</b>	<b>3610</b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>89</b>	<b>7297</b>

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat Kota Jambi, 2022

Pada Kecamatan Alam Barajo secara keseluruhan dari tahun 2017-2022 terdapat 89 titik lokasi perumahan dan 7297 unit perumahan subsidi. Di Kecamatan Alam Barajo terdapat 5 Kelurahan yaitu Kenali Besar, Rawasari, Beliung, Mayang Mangurai dan Bagan Pete. Dari kelima Kelurahan tersebut, Bagan Pete mempunyai jumlah titik lokasi perumahan dan jumlah perumahan subsidi terbanyak dengan 46 titik lokasi perumahan dan 3610 unit perumahan subsidi. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jumlah perumahan subsidi 472 unit dikecamatan alam barajo keluruhan bagan pete tahun 2021.

Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik untuk mengetahui dan menganalisis **Determinan Permintaan Masyarakat Terhadap Perumahan Subsidi Di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete)**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi (Imalia & Aprileny, 2020).

Di Indonesia sampai dengan tahun 2020 diperkirakan rata-rata kebutuhan rumah mencapai 1,2 juta unit rumah per tahun (Ramadhanti, 2022). Penentuan lokasi sangat berguna bagi kelangsungan berbisnis, dimana lokasi dapat mempengaruhi terhadap keputusan pembelian. Dengan lokasi yang mendukung dan mudah di jangkau akan lebih digemari oleh konsumen karena dengan begitu mereka mudah menemukan. Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan penting bagi masyarakat, banyak para pengembang perumahan saat ini sedang gencar melakukan pembangunan di lokasi-lokasi berkembang atau lokasi strategis.



Sehubungan dengan itu, banyak sekali calon pembeli yang membutuhkan informasi perumahan yang diinginkan dan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan masing-masing calon pembeli (Imalia & Aprileny, 2020).

Di Kecamatan Alam Barajo terdapat 5 Kelurahan yaitu Kenali Besar, Rawasari, Beliung, Mayang Mangurai dan Bagan Pete. Dari kelima Kelurahan tersebut, Bagan Pete mempunyai jumlah titik lokasi perumahan dan jumlah perumahan subsidi terbanyak dengan 46 titik lokasi perumahan, 3610 unit perumahan subsidi.

Berdasarkan uraian diatas, dirumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana karakteristik sosial ekonomi masyarakat yang memilih perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete)?
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi permintaan masyarakat terhadap perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete) secara parsial dan simultan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis karakteristik sosial ekonomi masyarakat yang memilih perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor apa saja yang mempengaruhi permintaan masyarakat terhadap perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete) secara parsial dan simultan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Praktis  
Bagi masyarakat Jambi secara khusus maupun masyarakat secara umum, dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran determinan

permintaan masyarakat terhadap perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete).

2. Akademis

Dengan penelitian diharapkan dapat memperluas pengetahuan tentang determinan permintaan masyarakat terhadap perumahan subsidi di Kecamatan Alam Barajo (Studi Kasus Kelurahan Bagan Pete).