

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi setelah kebutuhan pangan sandang. Ketersediaan hunian yang layak, aman dan terjangkau memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas kebutuhan hidup masyarakat. Adapun kebutuhan rumah sebagai kebutuhan utama, dalam penyediaan rumah juga masyarakat perlu memperhatikan kondisi fisik rumah yang layak untuk tinggal.

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.

Perkembangan adanya kesejahteraan ekonomi dan social perlu selain dari pada itu perlu adanya tingkat kebutuhan yang standar. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar property perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi *Real Estate Indonesia* (REI) sementara perpanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen property seperti ERA, Colliers, Jardin, Ray White, dan lain sebagainya.

Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan pertumbuhan penduduk .
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren banyak pengembang property perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *Residence*. Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung

membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas keamanan dengan system satu pintu akses keluar masuk.

Kota Gunungsitoli merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di kota Gunungsitoli baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah.

Pemilihan Perumahan Puncak Asri Hilihao, Kota Gunungsitoli sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut berkonsep *residence* dan didasari fenomena menarik karena pembangunan perumahan Puncak Asri Hilihao membidik segmen konsumen menengah kebawah dan menengah ke atas di kawasan Gunungsitoli. Pengembang (Developer) sendiri memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan *residence* tersebut. Lokasi Perumahan Puncak Asri di Desa Hilihao berjarak kurang lebih 7 km dari pusat Kota Gunungsitoli dan dapat dilalui kendaraan roda dua dan roda empat. Jaringan listrik dan telepon sudah masuk. Penataan denah lokasi sudah direncanakan dan dilakukan sebaik mungkin. Kebutuhan air bersih tersedia dengan cukup. Kekhawatiran akan bahaya bencana alam seperti Tsunami tidak ada karena berlokasi di atas bukit. Situasinya sangat nyaman dan menyenangkan, jauh dari kebisingan polusi udara dan sangat menyehatkan. Harga setiap unit rumah dapat terjangkau terutama yang berpenghasilan menengah ke bawah. Pilihannya dapat disesuaikan menurut tipe yang diinginkan. Pembayarannya dapat dilakukan secara cash tunai atau cicilan tergantung dari hasil negosiasi dengan pengembang (developer). Tidak heran kalau semua rumah yang sudah siap telah terjual habis dan menunggu antrian peminat-peminat baru.

Berdasarkan observasi awal yang dilakukan peneliti kepada pengembang (Developer) bahwa pembangunan perumahan tahap I sudah selesai dan akan dilanjutkan pembangunan perumahan tahap II mengingat ketersediaan modal developer yang terbatas dan memaksa pembangunan harus dilakukan secara bertahap.

Oleh karena alasan tersebut maka peneliti mengajukan penelitian skripsi dengan judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN PERUMAHAN DI DESA HILIHAI KOTA GUNUNGSITOLI”**

B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Variabilitas Harga Perumahan
2. Pengaruh Eksternal seperti kondisi ekonomi makro (resesi, inflasi) dan kebijakan pemerintah (subsidi perumahan, regulasi).
3. Perubahan Demografis
4. Preferensi Konsumen
5. Aksesibilitas dan Infrastruktur
6. Kondisi Lingkungan dan keamanan

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini berfokus, maka penelitian ini dibatasi pada masalah fakto-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Puncak Asri Desa Hilihao Kota Gunungsitoli.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan penelitian yang akan dijawab dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Deskripsi masing-masing faktor terhadap permintaan perumahan ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Perumahan Puncak Asri ?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut :

1. Mendeskripsikan pengaruh setiap factor yang mempengaruhi terhadap permintaan perumahan di perumahan Puncak Asri.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di perumahan Puncak Asri Hilahao.
2. Menjadi acuan literasi dan referensi bagi peneliti selanjutnya.
3. Menjadi bahan masukan bagi calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah.