

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan bisnis perumahan di masa sekarang telah mengalami peningkatan yang sangat pesat, Diperkirakan kebutuhan akan rumah per tahun mencapai 1,2 juta unit rumah yang tersebar di seluruh Indonesia, Tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan dasar bagi setiap masyarakat, sama pentingnya, meskipun berbeda fungsinya, dengan dua unsur kebutuhan dasar lainnya, yaitu pakaian (sandang) dan makanan (pangan), Karena itu tidak mengherankan apabila kuantitas dan kualitas tempat tinggal merupakan salah satu dimensi daripada kesejahteraan setiap masyarakat, Faktor sosial-ekonomi, budaya dan lingkungan adalah beberapa penentu tipe dan kualitas tempat tinggal yang dipilih masyarakat,

Dalam upaya peningkatan kesejahteraan tidak jarang pemerintah dan institusi ikut mengatur perihal tempat tinggal anggota masyarakat untuk meningkatkan kualitas pemukiman, Berbagai program telah dan akan dilaksanakan dalam perencanaan, pemantauan dan evaluasinya memerlukan informasi tentang gambaran dilapangan, Untuk memenuhi kebutuhan itu, diperlukan data perumahan yang lengkap, akurat, dan dapat dipercaya mengenai kuantitas dan kualitas tempat tinggal, yang sejak Indonesia merdeka sampai kini belum tersedia,

Pembangunan perumahan untuk rakyat merupakan salah satu usaha untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat disamping kebutuhan – kebutuhan yang lainnya, Sejalan dengan pemenuhan kebutuhan pokok tersebut pembangunan perumahan rakyat juga ditujukan untuk mewujudkan pemukiman yang fungsional,

yang ditata menurut pola tata ruang dalam pengembangan wilayah (Sardjono, 2006),

Selain hal-hal tersebut diatas, pembangunan perumahan rakyat dapat menciptakan lapangan kerja yang baru yang nantinya akan meningkatkan pendapatan masyarakat khususnya di bidang konstruksi dan properti, Dengan berkembangnya pembangunan perumahan akan dapat memicu roda perekonomian dari sektor industri dan tenaga kerja, Pembangunan perumahan dapat meningkatkan industri bangunan, industri konstruksi dan sekaligus dapat menyerap tenaga kerja karena terbukanya lapangan kerja, Dari bidang properti, dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah oleh para developer dan makin luasnya areal pemukiman untuk ditempati,

Sisi lain Pemerintah terus berusaha dan berupaya mencari alternatif yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan permintaan perumahan oleh masyarakat ini, Maka dari itu pemerintah berusaha mencari alternatif pemecahan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, salah satu alternatifnya yang dilakukan adalah melakukan kerja sama dengan para *developer*, Ajakan kerjasama tersebut tentu saja direspon secara baik oleh para *developer*, sehingga para *developer* dan pemerintah berkerjasama dan berusaha keras untuk memenuhi permintaan masyarakat dalam hal pembangunan rumah,

Tingginya permintaan perumahan sebagai akibat terus meningkatnya pertumbuhan penduduk dikota-kota besar, baik sebagai karena adanya peningkatan angka kelahiran ataupun karena adanya permindahan penduduk dari desa ke kota, Padahal kalau dicermati secara terus menerus harga-harga rumah terus mengalami peningkatan seiring dengan majunya perkembangan kota

tersebut, Namun karena pendapatan masyarakat juga meningkat maka atas permintaan perumahan tersebut tersebut tetap tinggi dan sebagai akibatnya transaksi pembelian rumah dilakukan secara kredit pada tingkat bunga tertentu,

Untuk satu unit harga rumah sederhana bisa berubah setiap waktunya sesuai dengan permintaan masyarakat yang dilakukan oleh para developer, Untuk rumah sederhana pada tahun 2005 pemerintah menetapkan harga rata-rata rumah sederhana sebesar 46 juta rupiah per satu unit rumahnya dengan luas lahan 72 m² yang memiliki type 36, akan tetapi para developer menaikkan harga rumah sederhana tersebut dengan luas lahan yang lebih luas yang memiliki type yang sama, Sejak tahun 2000 sampai tahun 2008 harga rata-rata rumah sederhana mulai mengalami kenaikan dari harga 32 juta rupiah pada tahun 2000 dan 55 juta pada tahun 2008, Harga rata-rata rumah sederhana di Kota Medan periode 1995 – 2009 yang dapat dilihat pada tabel 1.1

MILIK PERPUSTAKAAN
UNIMED

Tabel 1.1
Harga Rata-rata Rumah Sederhana Di Kota Medan
Tahun 1995-2009

Tahun	Harga rata-rata Rumah sederhana (Jutaan rupiah)	Pertumbuhan (%)
1995	11	-
1996	8	-27.27
1997	11	37.50
1998	26	136.36
1999	24	-7.69
2000	32	33.33
2001	36	12.50
2002	34	-5.56
2003	40	17.65
2004	43	7.50
2005	46	6.98
2006	47	2.17
2007	49	4.26
2008	55	12.24
2009	60	9.09

Sumber: Dinas Tarukim Propsi

Sekarang ini, khususnya di kota – kota besar pembangunan yang meliputi pembangunan perumahan berkembang pesat, Hal ini merupakan tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam meningkatkan kesejahteraan penduduk dengan memenuhi kebutuhan pokok masyarakat, Di daerah Kota Medan jumlah rumah tangga terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun yang pada akhir tahun 2007 berjumlah 473.45 juta jiwa dengan pertumbuhan 0.77%, Hal ini menimbulkan permasalahan akan perumahan yang sehat untuk masyarakat, maka diperlukan pembangunan perumahan agar masyarakat dapat

sejahtera, Perkembangan jumlah penduduk Kota Medan periode 1995-2009 dapat dilihat pada tabel 1.2

Tabel 1.2
Perkembangan Jumlah Rumah tangga Kota Medan
Tahun 1995-2009

Tahun	Jumlah Rumah Tangga (Jutaan Jiwa)	Pertumbuhan Per tahun (%)
1995	419.62	-
1996	421.18	0.37
1997	422.01	0.20
1998	422.45	0.10
1999	422.78	0.08
2000	423.17	0.09
2001	429.07	1.39
2002	437.39	1.94
2003	444.01	1.51
2004	454.58	2.38
2005	462.77	1.80
2006	469.84	1.53
2007	473.45	0.77
2008	488.86	3.26
2009	493.27	0.90

Sumber: BPS Medan

Pembangunan perumahan di Kota Medan dilakukan atas usaha masyarakat sendiri, pemerintah dan swasta, Namun dengan demikian mengingat masalah perumahan tidak dapat diatasi oleh masyarakat sendiri, maka pemerintah menangani secara formal dengan membangun lingkungan perumahan bersama

pihak swasta, Pembangunan perumahan dalam skala besar dan dilengkapi fasilitas dilakukan oleh developer swasta, Developer swasta pada umumnya adalah para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan dan tergabung dalam persatuan pengusaha Real Estate Indonesia (REI),

Untuk tahun 2007 permintaan rumah sederhana mengalami kenaikan pada angka 896 unit rumah bila dibandingkan pada tahun 2005 yaitu pada angka 808 unit rumah dengan pertumbuhan rata – rata per tahun -4.49 %, Setiap tahunnya pendapatan perkapita masyarakat Kota Medan cenderung terus meningkat, Pada tahun 2005 pendapatan perkapita Kota Medan sampai menyentuh angka 18,37 juta rupiah perkapita, Walaupun pendapatan perkapita masyarakat meningkat tetapi masyarakat belum mencapai tingkat kesejahteraan, Hal ini dilihat dari masih banyaknya penduduk yang kurang mampu tidak memiliki rumah yang sehat dan layak huni disebabkan daya beli masyarakat akan rumah masih kurang, Jumlah penduduk yang miskin pun masih banyak terdapat di Kota Medan, Permintaan rumah sederhana dapat kita lihat dalam tabel 1,3 dibawah ini periode 2000 – 2009, yang merupakan total unit rumah sederhana yang realisasi terjual tiap tahunnya,

Tabel 1.3
Permintaan Total Unit Rumah Sederhana di Kota Medan
Periode 1995-2009

Tahun	Permintaan Rumah (unit)	Pertumbuhan per Tahun (Persen)
1995	475	-
1996	760	60.00
1997	603	-20.66
1998	228	-62.19
1999	253	10.96
2000	306	20.95
2001	338	10.46
2002	429	26.92
2003	707	64.80
2004	846	19.66
2005	808	-4.49
2006	892	10.40
2007	896	0.45
2008	925	3.24
2009	945	2.16

Sumber: Persatuan Perusahaan REI (Real Estate Indonesia) setelah diolah

Tabel 1.4

PDRB dan Pendapatan Perkapita Tahun 1995-2009

Tahun	PDRB ADH Konstan (jutaan Rupiah)	Pendapatan Perkapita (Jutaan Rupiah)	Pertumbuhan (%)
1995	15,582	9,4	-
1996	16,579	10,14	7.87
1997	17,068	10,75	6.02
1998	16,174	8,73	-18.79
1999	17,985	9,53	9.16
2000	18,957	9,95	4.41
2001	19,828	10,22	2.71
2002	20,819	10,61	3.82
2003	22,018	11,10	4.62
2004	23,623	11,75	5.86
2005	25,172	12,35	5.11
2006	27,234.45	13,17	6.64
2007	29,352.92	14,09	6.99
2008	31,373.95	15,06	6.88
2009	33,430.69	15,76	4.65

Sumber: BPS Medan

Dari Tabel 1.4 diatas bahwa pada tahun 1995 pendapatan perkapita Kota Medan sampai menyentuh angka 9,4 juta rupiah perkapita dengan PDRB ADH Konstan sebesar 15,582 juta rupiah meningkat terus menerus tetapi ada penurunan di tahun 1998 menyentuh angka 8,73 juta rupiah dikarenakan adanya krisis moneter, Walaupun pendapatan perkapita masyarakat meningkat tetapi

masyarakat belum mencapai tingkat kesejahteraan, Hal ini dilihat dari masih banyaknya penduduk yang kurang mampu tidak memiliki rumah yang sehat dan layak huni disebabkan daya beli masyarakat akan rumah masih kurang. Jumlah penduduk yang miskin pun masih banyak terdapat di Kota Medan.

Masyarakat Kota Medan pada umumnya lebih memilih pembelian rumah secara kredit, Hal ini disebabkan oleh pendapatan masyarakat yang masih kurang untuk membeli rumah secara tunai. Selain itu masyarakat cenderung melakukan usaha lain seperti berdagang, wiraswasta, atau melakukan pekerjaan sampingan untuk menambah pendapatan dan berguna untuk membayar angsuran rumah,

Oleh karena itu perlu adanya peran serta lembaga perbankan dalam pemberian fasilitas Kredit Perumahan, Kredit yang diberikan untuk perumahan dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Dengan demikian untuk memiliki rumah, masyarakat dapat memperolehnya dari developer - developer swasta dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh bank - bank swasta bersangkutan, Perumahan yang ditawarkan beragam jenisnya, Ada yang type yang berukuran kecil, menengah ataupun berukuran besar. suku bunga KPR cenderung mengalami peningkatan dan penurunan berdasarkan BI rate dan bank-bank masing masing, berikut tabel 1.5 suku bunga KPR berdasarkan hasil BTN.

Tabel 1,5
Perkembangan Suku Bunga KPR
Periode 1995 - 2009

Tahun	Tingkat Suku Bunga KPR (%)
1995	15,04
1996	14,41
1997	15,37
1998	22,04
1999	20,87
2000	16,25
2001	16,61
2002	16,32
2003	15,43
2004	14,12
2005	15,04
2006	15,05
2007	14,91
2008	14,50
2009	14

Sumber : BTN Cabang Medan

Berdasarkan tabel 1.5 diatas, Untuk tahun 1998 tingkat suku bunga KPR mengalami kenaikan pada angka 22,04 tetapi sempat mengalami penurunan di tahun 2000 pada angka 16, 25 persen sampai tahun 2009 suku bunga KPR mengalami penurunan mencapai 14 persen.

Berdasarkan uraian - uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul, "*Analisis Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Medan*"

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas maka pokok permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

- a. Seberapa besar pengaruh harga rata-rata rumah per tahun, jumlah rumah tangga, pendapatan perkapita masyarakat, dan tingkat suku bunga KPR terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Medan.
- b. Seberapa besar elastisitas harga rata-rata rumah per tahun, jumlah rumah tangga, pendapatan perkapita masyarakat, dan tingkat suku bunga KPR terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Medan,

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh harga rata-rata rumah per tahun, jumlah rumah tangga, pendapatan perkapita dan perubahan suku bunga KPR terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Medan,
- b. Untuk mengetahui elastistas harga rata-rata rumah per tahun, jumlah rumah tangga, pendapatan perkapita masyarakat, dan tingkat suku bunga KPR terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Medan,

1.4. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang penulis harapkan dari penulisan ini adalah:

- a. Penulis dapat mengaplikasikan teori yang diperoleh selama diperguruan dengan kondisi yang ada dilapangan,

- b. Dapat memberikan gambaran yang jelas bagi Pemerintah Kota Medan sebagai pembuat kebijakan, mengenai perkembangan permintaan dan pembangunan rumah untuk masyarakat di Kota Medan.

