

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), dikatakan bahwa Negara berkewajiban melindungi segenap bangsa Indonesia. Salah satu bentuk perlindungan yang dimaksud adalah penyelenggaraan pembangunan proyek perumahan. Penyelenggaraan pembangunan proyek perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam Pasal 28 ayat (1) UUD 1945, mengatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal yang layak, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Salah satu upaya untuk menjalankan amanat Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 ini, dibuatlah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dimana negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan pembangunan proyek perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat.

Dalam penyelenggaraan pembangunan proyek perumahan rakyat, selain bertindak sebagai regulator dan fasilitator pemerintah juga sebagai operator. Sebagai regulator, pemerintah mengeluarkan berbagai macam peraturan yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan rakyat. Salah satunya adalah UU PKP

Tahun 2011. Dari UU PKP Tahun 2011 ini muncul perintah membentuk perundang-undangan lainnya sebagai peraturan pelaksana, mulai dari pembentukan undang-undang, Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen), sampai pada Peraturan Daerah (Perda). Hal ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan perumahan rakyat tidak hanya domain pemerintah pusat melainkan juga pemerintah daerah (Provinsi dan Kab/Kota).

Sebagai fasilitator, pemerintah memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional (Pasal 13 huruf g dan h UU PKP Tahun 2011). Sebagai operator, pemerintah menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman dan mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR) Pasal 13 huruf e dan f UU PKP Tahun 2011.

Melihat dari kenyataan diatas maka pemerintah semenjak tahun 1974 telah membentuk perusahaan umum pembangunan perumahan nasional (Perum Perumnas) yang khusus menangani pembangunan perumahan di Indonesia. Sedangkan untuk kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah dengan harga yang murah maka lahirlah peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016.

Pada tahun 2019 terjadi perubahan terhadap aturan rumah subsidi yang berlaku. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

mengembangkan program pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka melaksanakan Program Sejuta Rumah (PSR). Salah satu perubahan yang ditetapkan adalah perubahan batasan harga rumah subsidi yang naik. Aturan tentang FLPP sedianya diatur dalam peraturan menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan peraturan menteri Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 552/KPTS/M/20. Dimana dalam aturan tersebut disebutkan bahwa penerima PLPP merupakan warga yang berpenghasilan dibawah 4 juta rupiah.

Kementerian PUPR sampai saat ini telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 10,39 triliun untuk mendanai program rumah subsidi. Fasilitas yang diterima masyarakat dari skema FLPP ini mulai dari uang muka ringan 1 persen, selisih subsidi bunga hingga 5 persen dan tenor atau masa cicilan panjang hingga 20 tahun. Semenjak tahun 2010 hingga 2018 pemerintah sudah menyalurkan kredit perumahan rakyat FLPP sebanyak 566 ribu unit dengan total 35,7 triliun.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengimbau bank penyalur Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) memperhatikan kualitas rumah subsidi, dan tidak terlalu fokus pada kuantitas penyaluran pembiayaan. Direktur Utama Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Arief Sabaruddin mengatakan, bank penyalur FLPP harus memperhatikan kualitas rumah, dan menjamin ketersediaan pasokan.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tengah menyiapkan rancangan peraturan menteri guna menjaga kualitas rumah subsidi yang dijual. Saat ini pembangunan proyek perumahan bersubsidi tidak hanya menjadi domain Perum Perumnas dimana para pengusaha yang bergerak dibidang property bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan pembangunan rumah FLPP sesuai dengan peraturan yang diterapkan oleh pemerintah. Rumah FLPP yang dibantu oleh pemerintah baik dalam subsidi bunga maupun uang muka adalah rumah tipe 36.

Tingginya tingkat kebutuhan rakyat akan perumahan disebabkan karena pertambahan penduduk yang semakin banyak, baik di desa maupun di kota.

Harga jual rumah yang mahal menjadi masalah utama bagi masyarakat dalam usaha memperoleh rumah sebagai tempat tinggal yang layak. Adanya program pemerintah dalam pengadaan proyek pembangunan perumahan FLPP sangat disambut baik oleh masyarakat, ini dibuktikan dengan tingginya minat masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi. Di satu sisi belum adanya peraturan pemerintah tentang standar dan kualitas rumah FLPP, ini mengakibatkan para pengembang membangun rumah sederhana sehat (RSH) banyak yang masih mengecewakan konsumen yang menjadi pembeli rumah tersebut. Masalah rendahnya ekonomi dan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, menjadi alasan utama bagi masyarakat dalam membeli rumah sederhana sehat atau yang lebih dikenal dengan rumah FLPP, tetapi tidak semua rumah RSH yang dibangun oleh pengembang di kota Pariaman menarik minat konsumen untuk membelinya. Atas dasar itulah maka saya ingin meneliti faktor apa saja yang mempengaruhi

konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) yang lebih dikenal dengan rumah bersubsidi.

Secara keseluruhan, survei perkembangan property komersial yang dilansir Bank Indonesia menunjukkan bahwa pada triwulan I sampai III terus mengalami pertumbuhan. Pada triwulan I tahun 2019, indeks permintaan properti komersial sebesar 127,26. Pada triwulan II tahun 2019 indeks permintaan property komersial sebesar 127,62 atau tumbuh sebesar 0,28% dari triwulan sebelumnya. Sedangkan pada triwulan III tahun 2019 indeks permintaan properti komersial tercatat sebesar 128,20 atau tumbuh sebesar 0,48%, lebih tinggi 0,20% dari pertumbuhan triwulan sebelumnya. Secara rata-rata, pertumbuhan permintaan property komersial di Sumatera Barat selama tiga triwulan tertinggi yaitu sebesar 7,93%, (BPS, 2019).

Kota Pariaman merupakan salah satu kota kecil yang ada di pesisir Pulau Sumatera, dengan penduduk sekitar 80.000 jiwa, berdasarkan data dari Pemerintahan Kota Pariaman pertumbuhan ekonomi di tahun 2019 mencapai 6,24%, (Bappeda Kota Pariaman, 2019). Banyaknya pasangan muda dan keluarga yang belum memiliki rumah, berdampak yang positif bagi perkembangan pembangunan perumahan khususnya pembangunan perumahan FLPP atau dikenal dengan rumah sederhana sehat (RSH ) semakin pesat.

Tingginya permintaan konsumen terhadap rumah FLPP atau rumah RSH (Rumah sederhana sehat) ditambah dengan fasilitas pembiayaan yang mendukung dari pihak perbankan membuat pengusaha yang bergerak dalam bidang property lebih cenderung membangun rumah RSH. Mengingat bahwa rumah merupakan kebutuhan yang begitu pentingnya sebagai salah satu kebutuhan pokok hidup

manusia dan mudahnya fasilitas dan uang muka yang harus dibayarkan konsumen kepada pengembang maka pembangunan rumah RSH (Rumah sederhana sehat) banyak diminati oleh pengusaha property dan pengusaha jasa konstruksi untuk beralih menjadi pengembang atau yang kita kenal dengan developer.

Di Kota Pariaman jumlah pengembang yang bergerak dalam pembangunan proyek pembangunan perumahan bersubsidi lebih banyak dari pada developer yang bergerak di bidang pembangunan rumah komersil lainnya. Namun demikian tidak semua pembangunan proyek perumahan bersubsidi yang dibangun langsung diminati oleh calon konsumen, ini dapat kita lihat adanya pembangunan proyek perumahan yang kurang mendapat respon dari konsumen, walaupun pengembang memberikan kemudahan dalam membayar uang muka rumah.

Dalam membeli rumah saat ini konsumen lebih selektif untuk menentukan pilihan, dimana sebuah rumah tidak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya, seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus & kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup untuk berteduh saja namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak dan aman serta nyaman yang dilengkapi dengan fasilitas umum lainnya.

Masyarakat dalam membeli rumah saat ini yang paling utama adalah mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka yang berpendapatan tidak maksimal adalah faktor utama yang selalu mereka pertanyakan, selain dari itu faktor lokasi dan kualitas

dari rumah dan kekuatan banguan juga hal yang tidak luput mereka pertanyakasebelum menjatuhkan keputusan untuk membeli perumahan. Kemudian untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak atau tidak untuk menjadi hunian, seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

Perbedaan sikap dan keinginan konsumen dalam membeli rumah sederhana sehat sesuai dengan uraian diatas membuat saya tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Keinginan Konsumen Dalam Membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman**”.

## **1.2 Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, adapun pertanyaan penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Faktor apa yang mempengaruhi keinginan konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman ?
2. Apakah faktor dominan yang mempengaruhi keinginan konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keinginan konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman.
2. Untuk mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi keinginan konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat untuk :

1. Sebagai bahan pertimbangan bagi pengembang yang bergerak dalam pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSH) khususnya rumah bersubsidi.
2. Untuk menjadi masukan bagi pihak perbankan dalam mengappraisal pembiayaan dalam pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSH).
3. Diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan dari pemerintah dalam menetapkan harga jual Rumah Sederhana Sehat (RSH).
4. Sebagai masukan bagi calon konsumen dalam membeli Rumah Sederhana sehat (RSH) khususnya di Kota Pariaman dan umumnya di seluruh wilayah Indonesia.



## **1.5 Batasan Penelitian**

Supaya penelitian ini tidak menyimpang dan lebih terarah, maka penelitian ini lebih terfokus, sehingga tidak meluas serta menyimpang dari tujuan penelitian. Maka selaku penulis, penelitian ini dibuat batasan-batasan penelitian sebagai berikut;

1. Penelitian ini hanya membahas pada faktor yang mempengaruhi keinginan konsumen dalam membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH).
2. Penelitian ini dibatasi pada pekerjaan properti perumahan Rumah Sederhana Sehat (RSH) di Kota Pariaman yang dibangun pada tahun 2016 – tahun 2020.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pemahaman terhadap tesis ini, maka penyajiannya disusun berdasarkan beberapa bab yang sistematis, yaitu :

### **Bab 1 Pendahuluan**

Menjelaskan secara singkat mengenai gambaran umum dari penelitian yang dilakukan. Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan mengenai latar belakang masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, batasan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

### **Bab 2 Tinjauan Pustaka**

Membahas materi-materi yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Selain itu pada bagian ini juga disajikan materi-materi yang berkaitan dengan teknik pengambilan data, pengujian statistik dan metode-

metode lainnya. Pada bagian ini juga di sajikan gambaran penelitian terdahulu yang sejenis dengan penelitian yang akan dilakukan.

### Bab 3 Metodologi Penelitian

Bab ini menjelaskan kerangka pikiran dan tahap-tahap penyelesaian masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini. Diantaranya metodologi penelitian yang digunakan, variabel penelitian yang digunakan, metode pengambilan sampel, metode pengumpulan data, serta metode analisis data yang digunakan. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah sekaligus menjamin kekonsistenan pembahasan yang dibuat.

### Bab 4 Analisis dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan hasil penelitian yang diperoleh pada saat dilakukannya pengumpulan dan pengolahan data di lapangan. Hasil penelitian yang diperoleh dilengkapi dengan analisis dan pembahasan guna menjawab pertanyaan penelitian dan dapat mencapai tujuan dari penelitian yang dilakukan.

### Bab 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini menjelaskan hasil akhir yang diperoleh dalam penelitian yang menjelaskan kesimpulan yang di peroleh dari hasil analisis dan pembahasan serta saran-saran yang dapat diambil sebagai tindak lanjut dimasa yang akan datang, atau buat peneliti yang akan ingin melanjutkan lebih detail.