BAB 1
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan.Selain berfungsi sebagai tempat berlindung dari gangguan fisik, cuaca serta makhluk hidup yang lain, rumah juga berfungsi sebagai peran social dimana menjadi tempat pendidikan dan berinteraksi dengan keluarga serta manifesti jatidiri penghuni.

Peningkatan jumlah penduduk yang cukup tinggi setiap tahunnya berdampak juga tingginya permintaan akan tempat tinggal. Tetapi pertumbuhan penduduk ini juga tidak diimbangi dengan pertumbuhan rumah yang dibangun oleh pengembang dikarenakan terbatasnya kemampuan penyediaan rumah baik oleh masyarakat, dunia usaha maupun pemerintah. Berdasarkan data kementerian PUPR dan Badan Pusat Statistik pada tahun 2016 kebutuhan yang belum terpenuhi terhadap kebutuhan perumahan mencapai 11,6 juta unit rumah dan dimana pertumbuhan akan perumahan juga meningkat setiap tahunnya.Kemampuan pembangunan perumahan yang masih terbatas dan berkembangnya berbagai orientasi kebutuhan masyarakat, menjadikan masalah pembangunan perumahan dan permukiman menjadi sangat penting.

Kota Madiun pada tahun 2016 berpenduduk sebesar 175.607 Jiwa dengan jumlah rumah tangga sebesar 69.377 KK. Dimana asumsi setiap KK membutuhkan satu unit rumah maka idealnya kota madiun membutuhkan unit rumah sebanyak 70.000 unit rumah. Dimana pada saat ini kota madiun jumlah unit rumahnya hanya

sebesar 54.000unit dengan tipe yang beraneka ragam yang tersebar. Maka kota madiun masih membutuhkan unit rumah sebesar 16.000 Unit rumah.

Investasi pada usaha pengembang perumahan memiliki banyak aspek dan satu dengan lainnya saling berhubungan , antara lain aspek : teknis dan nonteknis, ekonomi, sumber dana, peraturan-peraturan /perijinan, penjualan,dan masalah tanah itu sendiri. Perumahan adalah gedung yang dibangun oleh manusia di atas tanah yang sifatnya tidak dapat berpindah namun memiliki nilai ekonomi yang dapat dikuasai (Atkinson,Gjrant, Pereye, 1974). Karekteristik investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori yaitu kategori ekonomi dan kategori fisik (Fillmore,1991). Dalam jangka panjang harga tanah pada lahan tersebut akan semakin meningkat nilainya. Karekteristik fisik berupa tanah bersifat unique artinya bersifat tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan.

Maka dari data diatas pembangunan rumah di kota madiun mempunyai peluang yang cukup besar untuk dikembangkan. Kenyataan ini didukung oleh semakin membaiknya kondisi ekonomi daerah dan lebih meningkatnnya pendapatan masyarakat. Hal ini juga didukung berkembang sector usaha di kota madiun sangat membantu pihak pengembang dalam menjalankan bisnis perumahannya. Hingga saat ini di Kota Madiun terdapat 40 perusahaan yang bergerak di bidang property dan pembangunan perumahan baik rumah sederhana maupun mewah.

Meskipun demikian, pada saat ini terdapat sebagian pengembangkurang berorientasi terhadap kepentingan konsumen tetapi hanya focus pada profit dan kejar target untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat. Sehingga banyak aspek – aspek yang berhubungan dengan pemilihan lokasi perumahan kurang diperhatikan. Seperti

aspek harga,kelengkapan fasilitas, aksesbilitas ke pusat kota dan tempat penting lainnya dan kondisi lingkungannya.

Menurut Frick (1984) setiap tujuan dalam bidang perumahan di samping tergantung dari faktor – faktor penentu seperti manusianya sendiri, juga dari faktor – faktor penentu seperti alam sekelilingnya, keadaan social, keadaan ekonomi, kemajuan teknologi, dan sebagainya. Faktor – faktor tersebut dianggap dianggap sebagai faktor penentu, Karena sifatnya yang selalu berkembang yang akan selalu mempengaruhi pola kehidupan. Suatu standart minimal pada perumahan yang dicapai, tentunya akan berubah sejalan dengan perkembangan masyarakat. Pembicaraan ini akan bergerak di dalam suatu bagian yang selalu dinamis dengan batasan yang bergerak dan hukum yang berubah.

Faktor lokasi merupakan salah satu faktor terkuat yang mempengaruhi nilai property. Dua buah property yang mempunyai bentuk dan fisik yang sama tetapi terletak pada lokasi yang berbeda, maka nilainya akan berbeda pula. Tidak heran jika ada pendapat yang mengatakan bahwa faktor yang menentukan nilai property adalah : (1) lokasi, (2) lokasi, dan (3) lokasi. Hal ini menunjukkan pentingnya faktor lokasi dalam menentukan nilai suatu property.

Berdasarkan penelitian Yunus (2001), variasi kondisi lingkungan yang terkait dengan spesifikasi lingkungan perkotaan di satu sisi dan spesifikasi lingkungan kedesaan di sisi lain. Spesifikasi lingkungan perkotaan berasosiasi secara spasial dengan berbagai fasilitas kehidupan dan kegiatan, sementara itu spesifikasi lingkungan pedesaan berasosiasi secara keruangan dengan kenyamana atmosfir untuk bertempat tinggal maupun menyelenggarkan kehidupan atau melaksanakan kegiatan

dalam artian suhu, social, ekonomi, maupun budaya dan pemandangan alam (Yunus, 2008:56).

Dalam hal ini pengamatan penulis terlihat bahwa sebagian perumahan yang dibangun di kota Madiun lambat berkembang dimana tingkat permintaan yang sangat rendah dari konsumen. demikian hal ini juga masih terdapat rumah yang dibeli tetapi tidak dihuni oleh pembelinya yang berakibat menambah luas tanah yang tidak digunakan secara efektif dan produktif. Dari sisi pengembang untuk rumah – rumah yang sudah terjual meskipun tidak dihuni mungkin tidak merugikan.Terlebih pada lokasi yang digunakan untuk membangun perumahan tetapi tidak dibangun dikarenakan rendahnya minat konsumen.akhirnya masalah pemenuhan akan tempat tinggal di kota Madiun berjalan lambat. Sehingga penulis ingin meneliti faktor faktor apa saja yang mempengaruhi pembelian di Kota Madiun. Sehingga dari faktor faktor tersebut dapat diketahui bagaimana respon masyarakat dalam membeli rumah.

1.2 Rumusan Masalah

Tingginya pertumbuhan penduduk di kota Madiun menyebabkan kebutuhan rumah semakin meningkat. Untuk mengatasi ini kebutuhan akan tempat tinggal pemerintah daerah melibatkan pengembang untuk membangun perumahan. Sehingga keluarga – keluarga yang belum memiliki tempat tinggal dan Selama ini masih mengontrak ataupun masih menetap di anggota keluarga yang lain dapat memiliki rumah yang layak di huni

Tetapi pada kenyataan pembangunan perumahan oleh pengembang tidak selalu mendapatkan respon yang positif oleh masyarakat Kota Madiun.Meskipun terdapat kebutuhan tempat tinggal yang cukup besar, ternyata tidak semua perumahan

terjual.Dimana terdapat lokasi perumahan yang kurang diminati dengan penjualan yang rendah dari tahun ke tahun.Sementara pada lokasi laincepat berkembang dan banyak peminat, dengan jumlah unit yang terjual dan tingkat permintaan yang cukup tinggi dari masyarakat.

Hal ini menjadi hal yang menarik untuk dijadikan bahan kajian untuk dilakukan penelitian untuk menentukan indikasi dari harga rumah terhadap luas bangunan. Luas tanah, dan jarak perumahan tersebut ke pusat kota. Sehingga dirumuskan pertanyaan sebagai berikut:

1. Faktor – faktor apakah yang mempengaruhi penjualan rumah di Kota Madiun?
2. Seperti apakah sebaran rumah yang terjual cepat dan lambat di kota madiun

1.3Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untukmenganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah di Kota Madiun.

1.4Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi warga madiun dalam membeli rumah di kawasan Kota Madiun. Seperti yang kita ketahui perumahan yang terdapat didalam Kota Madiun banyak yang terjual lambat sedangkan perumahan yang berada pinggiran Kota Madiun terjual sangat cepat.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Bagi penulis, berharap dari penelitian ini akan mampu menambah wawasan serta lebihmengerti dan memahami teori-teori yang didapat selama proses perkuliahan dimanaberhubungan dengan manajemen keuangan.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi almamater, penelitian ini dapat menambah referensi yang ada dan dapat digunakan oleh semua pihak yang membutuhkan. Penelitian ini. juga diharapkan dapatmemberikan sumbangan pemikiran terutama dalam ilmu manajemen keuangan.

b. Bagi pembaca, penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan kepustakaan yangmerupakan informasi tambahan yang berguna bagi pembaca dan dapat memberikansumbangan pemikiran bagi pihak-pihak.