

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Kebutuhan pokok manusia terdiri atas tiga hal, yaitu sandang, pangan dan papan. Untuk itu setiap orang akan selalu berusaha memenuhi kebutuhan pokok ini (Widiastuti & Handayani, 2013). Setiap individu manusia akan mengutamakan kebutuhan primer daripada kebutuhan sekunder. Salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia adalah rumah. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, berteduh, berkumpulnya keluarga dan berlangsungnya aktivitas keluarga. Setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Penelitian Widiastuti dan Handayani (2013) menjelaskan bahwa perumahan atau pemukiman mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa, disamping sebagai pelindung terhadap gangguan alam dan cuaca. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni.

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. Menurut Departemen Pemukiman dan Tata Ruang bahwa kebutuhan akan Perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu kebutuhan rumah berdasarkan kecendrungan pertumbuhan penduduk secara alamiah dan Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni. Seiring

dengan gaya hidup masyarakat modern dinamis, lebih cenderung ingin memiliki rumah dengan cara yang mudah, aman dan cepat. Ini merupakan poin penting bagi para Pengembang properti untuk membangun dan mengembangkan Perumahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (Dengah *et all*, 2014).

Penelitian Daud (2018) menjelaskan bahwa setiap perusahaan properti melakukan penawaran produknya dengan keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh produk yang dihasilkannya. Oleh karena itu perusahaan yang menghasilkan produk sejenis menyebabkan persaingan menjadi semakin ketat karena konsumen akan memilih yang terbaik diantara kedua produk yang dihasilkan oleh masing-masing perusahaan. Dengan demikian maka perusahaan harus menghasilkan produk yang unggul untuk menjaga kelangsungan hidup. Sebagai produsen, perusahaan harus lebih cermat dalam mengamati kebutuhan atau keinginan konsumen dan semakin siap dalam menghadapi pasar.

Kota Langsa merupakan salah satu Kab/Kota di Provinsi Aceh yang merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang tergolong tinggi di Indonesia. Penduduk di Langsa pada tahun 2017 sebanyak 171,574 jiwa kemudian meningkat pada tahun 2018 menjadi sebanyak 174,318 jiwa (BPS Kota Langsa, 2019). Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah meningkat dan diiringi dengan meningkatnya kebutuhan lainnya serta didukung dengan adanya kemampuan untuk membeli barang dengan kualitas dan nilai tambah yang semakin tinggi (Daud, 2018).

Kondisi ini mendorong pertumbuhan pembangunan Perumahan-perumahan di Kota Langsa menjadi meningkat baik yang sederhana, rumah tipe menengah

hingga Perumahan mewah. Peluang usaha tersebut menjadikan para pengembang di Kota Langsa berlomba-lomba semaksimal mungkin dalam melayani konsumen. Semakin banyak permintaan konsumen menyebabkan timbulnya perusahaan baru yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan konsumen. Dari tahun ke tahun Kota Langsa semakin berkembang dengan adanya pembangunan-pembangunan seperti pusat perbelanjaan, berbagai macam cafe maupun warung kopi dan tempat-tempat rekreasi. Tapi tidak sedikit pula para pengembang Perumahan yang melebarkan sayapnya di Kota Langsa, sehingga Kota Langsa memiliki banyak perumahan yang beragam, sesuai dengan selera dan tingkat kemampuan calon pembeli.

Permintaan rumah merupakan refleksi sebuah penawaran dari pengembang. Dewasa ini fungsi rumah sedikit berubah, dengan semakin tingginya kebutuhan hidup manusia, serta persaingan dan gaya hidup yang mulai bergeser, menyebabkan waktu yang dipergunakan oleh manusia untuk bekerja semakin banyak, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat tinggal, saat ini rumah juga diharuskan dapat mendatangkan kepuasan dan manfaat lebih bagi pemiliknya seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungan yang nyaman.

Rumah tidak sekedar menjadi tempat berteduh melainkan harus menjadi tempat tinggal yang layak, yang mampu menghilangkan atau mengurangi tekanan hidup yang tinggi. Khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah, namun demikian di Indonesia masih banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah dan tentunya juga berpola pandang subsidi, yaitu sebagai tempat tinggal (Azizah, 2019). Permintaan perumahan memainkan

peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini karena penawaran tanah untuk pembang

unan terbatas dari segi keluasan akan tetap sedangkan dari segi permintaan berubah dan akan selalu bertambah (Dengah *et all*, 2014).

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menginginkan praktek penipuan harga rumah murah yang melibatkan pengembang perumahan syariah ilegal dapat diantisipasi agar tidak terulang kedepan. Padahal pemerintah berupaya menyediakan rumah dengan program Sejuta Rumah. Kementerian PUPR meminta Pemda melakukan pendataan dan melakukan monitoring serta berkoodinasi dengan seluruh pengembang perumahan yang ada di daerah. Langkah pendataan pengembang di daerah diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat bahwa pengembang yang mereka pilih adalah legal. Pemda diharapkan juga dapat berkoordinasi dengan asosiasi pengembang perumahan di daerah sehingga dapat mengetahui pengembang perumahan yang memang sudah tercatat sebagai anggotanya (Liputan6.com 22Jan2020).

Tabel 1.1
PDRB Perkapita di Kota Langsa Tahun 2014-2018 (Juta Rupiah)

Tahun	PDRB	Jumlah Penduduk	PDRB Perkapita
2014	3,107,821.10	162,814	19,088,186.70
2015	3,244,671.70	165,890	19,559,175.99
2016	3,390,389.66	168,820	20,082,867.31
2017	3,540,718.30	171,574	20,636,683.29
2018	3,701,610.91	174,318	21,234,817.46

Sumber : BPS Kota Langsa 2020

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa PDRB pada tahun 2014 sebesar 19,088,186.70 kemudian pada tahun terakhir yaitu tahun 2018 sebesar 21,234,817.46 PDRB mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pendapatan

masyarakat yang relatif rendah membuat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai. Selain pendapatan, harga rumah juga mempunyai pengaruh terhadap permintaan rumah. Pendapatan berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah di Indonesia dikarenakan seseorang yang memiliki pendapatan yang tinggi maka akan meningkatkan permintaan terhadap rumah. Semakin rendah pendapatan seseorang maka permintaan terhadap rumah juga akan semakin menurun. Hal ini sejalan dengan penelitian Dengah *et all*, (2014) dimana pendapatan per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah, ketika pendapatan per kapita meningkat maka permintaan terhadap rumah juga akan meningkat. Adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk memiliki rumah, dengan adanya peningkatan pendapatan seseorang akan lebih memilih membeli rumah dibandingkan tinggal dengan orang tua karena telah memiliki pendapatan untuk membayar angsuran rumah tersebut.

Hubungan pendapatan dan permintaan rumah diatas sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Zheng *et all*, (2018) dimana pendapatan sementara dan pendapatan permanen pada permintaan rumah sewa, hasil penelitian ini mengidentifikasi dampak dari pendapatan sementara pada rumah sewa dimana guncangan pendapatan sementara memiliki dampak positif dan signifikan atas permintaan rumah tangga untuk rumah sewa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa meningkatnya pendapatan akan mempengaruhi peningkatan permintaan rumah, dengan meningkatnya pendapatan akan memberikan dampak positif yang signifikan terhadap permintaan rumah yang artinya setiap meningkatnya pendapatan akan meningkatkan permintaan rumah. Kesanggupan seseorang didalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang

diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas (Dengah *et all*, 2014).

Faktor yang menyebabkan mengapa suatu permintaan konsumen terhadap suatu barang berubah salah satunya adalah harga barang. Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah (Widiastuti & Handayani, 2013). Menurut Mowen dan Minor dalam Antyadika, (2012) menyatakan bahwa harga adalah atribut paling penting yang dievaluasi oleh konsumen sehingga manajer perusahaan perlu benar-benar menyadari peran tersebut dalam menentukan sikap konsumen. Harga sebagai atribut dapat diartikan bahwa harga merupakan konsep keanekaragaman yang memiliki arti berbeda bagi konsumen tergantung karakteristik konsumen.

Penelitian Dengah *et all*, (2014) menjelaskan bahwa masyarakat dapat melakukan pembelian rumah dengan cara membeli secara tunai ataupun secara angsuran, pembelian ini dapat dilakukan dipasar properti. Dalam pasar properti perumahan, terdapat dua jenis pasar, yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang, baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah.

Pengembang swasta di Kota Langsa pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi Asosiasi Pengembang dan Pemukiman Perumahan Rakyat Seluruh Indonesia (APERSI). APERSI merupakan organisasi profesi dari para Perusahaan Property (*Developer*) yang memiliki konser dalam hal

membangun dan mengembangkan pemukiman perumahan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat. Yang menjadi tujuan pokok pembentukan dan pendirian APERSI yaitu sebagai wadah untuk menampung aspirasi sekaligus sebagai alat untuk memperjuangkan kepentingan dan harapan akan terbitnya sebuah kebijakan pemerintah, yang mendukung dan menguntungkan sektor dunia usaha yang dijalankan oleh seluruh anggota APERSI. Selanjutnya, APERSI sebagai mitra kerja pemerintah, yang dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) untuk turut berperan aktif sekaligus memberikan kontribusi yang konkrit dalam setiap proses pembangunan Ekonomi Nasional, khususnya dalam bidang Pengadaan dan Pemenuhan Kebutuhan akan perumahan dan permukiman bagi masyarakat (sumber: <https://Himaperra.Jatim.or.id>).

Tabel 1.2
Daftar Nama Perusahaan yang terdaftar sebagai
anggota APERSI Cabang Kota Langsa

NO	Perusahaan Pendiri	Nama Perumahan	Jumlah
1	PT Hafsifa Wijaya Group	Hafsifa Residence	10 unit
2	PT Dua Dara	Griya Bumoe Meutuah	8 unit
3	PT Safaraz Propertindo Group	Gading Asri Residence	41 unit
		Safaraz Regency	15 unit
4	PT Ahza Propertindo Mandiri	Ahza Nusa Residence	8 unit
5	PT Padat Karya Mandiri	Griya Lestari Residence	10 unit
6	PT Mulia Adhikarya Mandiri	Harmoni Residence	15 unit
7	PT Metro Jaya Perkasa	Mutiara Residence	5 unit
8	PT Kana Barokah Jaya	Griya Bukit Indah	8 unit
9	PT Algibran Propertindo Group	Algirbran Residence	3 unit
10	PT Fatih Propertindo Raya	Grand Alfatih Residence	7 unit
11	PT Fatih Jaya Perkasa	Center House 2	15 unit
12	PT Avina Semesta Group	Avina Menteng Indah	40 unit
		Avina 3	28 unit
13	PT Meugah Raya Abadi	Meugah Raya Residence	6 unit
14	PT Epo Saban Nusantara	Beurawe Salam Residence	3 unit
Jumlah			222 unit

Berdasarkan tabel 1.2 Jumlah perumahan yang terealisasikan di APERSI Cabang Kota Langsa pada tahun 2019 yaitu sebanyak 222 unit. Dilihat pada tabel

1.1 pada tahun 2018 jumlah penduduk dikota langsa sebanyak 174,318, Jumlah Penduduk kota Langsa mengalami peningkatan setaip tahunnya. Dari 174,318 penduduk dikota langsa, yang dapat terealisasikan mendapat rumah subsidi hanya sekitar 222 unit.

Penelitian yang dilakukan oleh Dengah *et all*, (2014) menyatakan bahwa peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan kosumen dalam membeli rumah. Pasal 28 H Ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD 1945 negara berkewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal, negara mengatur tentang kebijakan mengenai perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka penelitian ini berjudul **“Pengaruh Pendapatan Masyarakat, Harga Rumah dan Peraturan Perundangan terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah dipaparkan, maka perumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Apakah Pendapatan Masyarakat berpengaruh terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.

2. Apakah Harga Rumah berpengaruh terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.
3. Apakah Peraturan Perundangan berpengaruh terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.
4. Apakah Pendapatan Masyarakat, Harga Rumah dan Peraturan Perundangan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Permintaan Rumah Subsidi Kota Langsa.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Pendapatan Masyarakat terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.
2. Untuk mengetahui pengaruh Harga Rumah terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.
3. Untuk mengetahui pengaruh Peraturan Perundangan terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.
4. Untuk mengetahui secara simultan pengaruh signifikan Pendapatan Masyarakat, Harga Rumah dan Peraturan Perundangan terhadap Permintaan Rumah Subsidi di Kota Langsa.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi banyak pihak diantaranya:

- a. Bagi Peneliti

Sebagai pembelajaran awal dalam melakukan penelitian dan bahan masukan bagi peneliti dalam menambah dan mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan dan wawasan dalam bidang Akuntansi Publik,

khususnya tentang hubungan Pendapatan Masyarakat, Harga Rumah dan Peraturan Perundangan terhadap Permintaan Rumah Subsidi.

b. Bagi Pemerintah

Diharapkan penelitian ini memberi masukan kepada pemerintah mengenai pengembangan atas sektor-sektor pembangunan daerah, sehingga daerah bisa lebih berkembang setiap tahunnya.

c. Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya dalam mengembangkan dan memperluas penelitian.