

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati, menikmati atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.(Anonim.2001:12).

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman dan tenang. Rumah menerapkan konsep sederhana yang dibangun dengan biaya minimal, misalnya menggunakan material kelas ekonomis, maka bisa dibilang rumah tersebut adalah rumah sederhana yang sebenarnya. Apalagi jika diperkuat dengan luas rumah yang relatif kecil, contohnya rumah KPR BTN type 21, type 36, dan jenis rumah kategori murah lainnya. Namun jika rumah

sederhana memiliki luas diatas 200 m<sup>2</sup> dengan jumlah ruangan banyak dan luas, misalnya kamar tidur berukuran 4m x 5m (20m<sup>2</sup>), maka rumah tersebut tidak bisa lagi disebut rumah sederhana yang sesungguhnya, namun sebagai bentuk rumah sederhana yang dilihat dari sisi desain.

Beberapa tahun belakangan banyak orang-orang kaya lebih memilih desain rumah sederhana, meniru konsep kesederhanaan rumah gaya klasik tradisional. Bahkan banyak juga dari mereka yang menyukai model rumah zaman dulu dengan gaya arsitektur rumah zaman Belanda. Bangunan-bangunan tersebut dengan mudah dapat kita lihat di perumahan-perumahan para pejabat. Rumah-rumah tersebut meskipun mengadopsi desain bangunan tradisional yang cenderung bergaya klasik dan kuno, namun rumah mereka memiliki luas lebih dari 300 m<sup>2</sup> dan dibangun diatas lahan seluas 500 m<sup>2</sup> atau bahkan lebih. Bangunan rumah tersebut dapat dijadikan contoh sebagai rumah yang nampak sederhana, tapi bukan rumah sederhana dalam arti yang sesungguhnya. Perumahan subsidi merupakan program pemerintah dalam 1 juta rumah KPR bersubsidi kepada pegawai maupun wirausaha dan mempunyai penghasilan per bulan maupun usaha yang dimiliki oleh seseorang.

Hadirnya rumah subsidi di Kota Pangkalpinang para pegawai mudah untuk mendapatkannya apabila telah memenuhi syarat pada pihak BANK. tidak berupaya untuk mengontrak. Salah satu perumahan yang bersubsidi adalah perumahan Graha Arta di Kota Pangkalpinang merupakan kategori perumahan murah. menjelaskan bahwa angsuran per bulan nya murah dan di

bawah 100 juta serta bisa dikredit dan yang berkeinginan kuat untuk menentukan kelangsungan hidup setiap orang ketika sudah membangun rumah tangga adalah kebutuhan yang wajib dipenuhi tinggal memenuhi kebutuhan Papan yaitu sudah tiba saatnya untuk memulai satu rumah tangga untuk memiliki tempat tinggal, Namun, ketika untuk memenuhi kebutuhan tersebut terkadang bagi sebagian masyarakat kebanyakan ketika membentuk suatu rumah tangga sudah harus memikirkan hal ini yaitu kebutuhan tempat tinggal. Namun seiring dengan terus berjalannya waktu dan perkembangan setiap lokasi daerah tanpa disadari jika menunda waktu untuk bisa membeli rumah setiap tahun makin tahun harga jual rumah semakin tinggi dan jika pembelian secara KPR atau pun cicilan kredit nominal angsuran bulanan pun otomatis naik. Solusi untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pemerintah membuat program dengan adanya yang biasa disebut rumah bersubsidi. Oleh karena itu peneliti ingin melakukan penelitian tentang daya tarik perumahan Perumahan subsidi yang ada di Kota Pangkalpinang.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi orang membeli perumahan subsidi?
2. Bagaimana peran pemerintah dalam memberikan kemudahan dalam pembelian rumah subsidi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat membeli Perumahan Graha Arta yang ada di Kota Pangkalpinang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Setiap penelitian yang dilakukan pastinya akan memberikan manfaat bagi pihak lain. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian diharapkan dapat menambah manfaat atau masukan bagi perkembangan keilmuan terutama kepada pihak akademisi ilmu sosial yang mengkaji dan membahas mengenai “Daya Tarik perumahan subsidi yang ada di Kota Pangkalpinang”.

##### **2. Manfaat praktis**

Penelitian ini secara hasil diharapkan dibagi:

###### **1. Bagi masyarakat**

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang keberadaan perumahan subsidi yang ada di Kota Pangkalpinang.

###### **2. Bagi pemerintah**

Penelitian ini dapat memberikan kemudahan kepada pemerintah dalam membuka investasi di bidang properti.

###### **3. Bagi peneliti**

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan referensi dan acuan bagi penelitian berikutnya. Penelitian ini bermanfaat sebagai pengembangan sosiologi terkait dengan kondisi sosial-ekonomi, khususnya tentang Perumahan Graha Arta yang ada di Kota Pangkalpinang.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Dalam penelitian yang dilakukan peneliti saat ini, mengambil referensi dari penelitian sebelumnya yang dianggap relevan untuk memperkuat data penelitian pada saat ini.

*Pertama*, berdasarkan Penelitian yang dilakukan oleh Intan Sari Zaitun Rahma (2010) dalam penelitiannya Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang. Intan menjelaskan bahwa kebutuhan rumah merupakan hal yang layak dalam memenuhi kebutuhan manusia yang menjadi salah satu kebutuhan pokok utama. Berdasarkan tren, banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe Cluster.

Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga *club house*, keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk atau disebut juga *cluster*. Kota Semarang merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi

dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertumbuhan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal.

Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan perumahan di Kota Semarang baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah. Pembangunan perumahan di Kota Semarang , Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah, cukup mengasyikan. Ada yang dibangun di bukit, di lereng, dan di lembah sehingga untuk mencapainya harus mendaki atau menuruni jalan dengan kemiringan cukup curam, meskipun tidak sedikit yang dikembangkan di lahan datar. Perumahan di Kota Semarang secara geografis terbagi dua: di Semarang Bawah dan Semarang Atas. Perumahan di Semarang Bawah seluruhnya dikembangkan di lahan datar.

Penelitian kedua dilakukan oleh Agustinus Primananda (2010) tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang) Dalam penelitian yang dilakukan oleh Agustinus yang kedua mengenai permasalahan yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang mengakibatkan harga rumah atau tanah sangat tinggi dan sulit didapatkan, ditambah lagi dengan permasalahan seperti lemahnya tingkat ekonomi penduduk kota yang berpengaruh pada kemampuan untuk memiliki rumah.

Saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan. Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan. Faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

Selain penelitian Agustinus Primananda, penelitian yang hampir serupa juga pernah diteliti oleh Ismi Mahadini (2012) terkait permasalahan perumahan dalam skripsi Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Mas Semarang) di Kota Semarang. Ismi menjelaskan bahwa Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Perkembangan pembangunan rumah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sehingga kebutuhan manusia semakin beragam, salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal yaitu rumah. PT. Ajisaka salah satu pengembang yang menawarkan produk perumahan sederhana di Kota Semarang yaitu Perumahan Puri Dinar Mas. Fenomena yang dihadapi yaitu terjadinya penurunan permintaan atas perumahan Puri

Dinar Mas. Penelitian ketiga berbicara adanya faktor-faktor dalam mempengaruhi yaitu harga, pendapatan, lokasi maupun fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana di perumahan Puri Dinar Mas.

Adapun hasil dari penelitian ini dapat dijelaskan beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan Tipe cluster yang menjelaskan bahwa kebutuhan rumah berdasarkan tren dari sebuah properti serta faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan. Penelitian kedua mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam suatu harga. Dalam penelitian ini mempunyai perbedaan yaitu: Penelitian pertama ini berbicara mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan. Penelitian ini menjelaskan permintaan mempengaruhi konsumen setiap pembelian serta adanya pertimbangan dalam setiap harga yang ditentukan oleh setiap pemasaran. Penelitian kedua, berbicara mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli perumahan.

Penelitian ini menjelaskan permasalahan dalam suatu konsumen serta dipengaruhi oleh fasilitas maupun tempat tinggal. Penelitian ini hampir serupa dengan penelitian yang sedang dilakukan, yaitu sama-sama meneliti tentang perumahan dan teori yang digunakan juga sama-sama teori pilihan rasional, hanya saja dalam penelitian ini lebih melihat dari perumahan bersubsidi di Kota Pangkalpinang. Dalam penelitian yang ketiga peneliti mengenai Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi dan Fasilitas Terhadap Permintaan yang dipengaruhi oleh konsumen.



Penelitian ini hampir serupa dengan penelitian yang sedang dilakukan, yaitu sama-sama meneliti perumahan, hanya saja dalam penelitian ini lebih melihat dan pengaruh dari permintaan terhadap pembelian.

## **F. Kerangka Teori**

Dalam sebuah penelitian, teori merupakan hal penting sebagai penguat suatu penelitian dalam pembahasan guna menjawab rumusan masalah. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori pilihan rasional untuk mengupas materi penelitian sekaligus membedah pokok permasalahan dalam penelitian ini. Peneliti menggunakan teori pilihan rasional oleh James S. Coleman yang dianggap relevan untuk membahas pokok permasalahan penelitian ini. Menurut Coleman, sosiologi seharusnya memusatkan perhatian pada sistem sosial. Akan tetapi, fenomena makro (sistem sosial) harus dijelaskan oleh faktor internalnya sendiri, khususnya faktor individualnya. Coleman lebih tertarik mengkaji individual, salah satu alasannya adalah bahwa data suatu sistem sosial biasanya dihasilkan dari data individual yang dikumpulkan dan disusun. Alasan lain adalah karena “intervensi” dilakukan untuk menciptakan perubahan sosial.

Dalam teori pilihan rasional ini digunakan sebagai upaya untuk menjelaskan serta mengkaji tentang Fenomena Perumahan di Kota Pangkalpinang serta pengaruhnya terhadap para konsumen dalam tujuan menawarkan suatu harga yang begitu relatif murah dengan hal ini tentunya

ada dorongan terhadap suatu upaya yang dilakukan terhadap suatu perumahan yang bersubsidi. Inti perspektif Coleman adalah gagasan bahwa teori sosial tak hanya merupakan latihan akademis, tetapi harus dapat mempengaruhi kehidupan sosial melalui “intervensi” tersebut.

Teori pilihan rasional Coleman tampak jelas dalam gagasan dasarnya bahwa “tindakan perseorangan mengarah pada suatu tujuan dan tujuan itu (dan juga tindakan itu) ditentukan oleh nilai atau pilihan (preferensi)” (1990:13). Coleman selanjutnya menyatakan bahwa untuk maksud yang sangat teoritis, ia memerlukan konsep yang lebih tepat mengenai aktor rasional yang berasal dari ilmu ekonomi yang melihat aktor memilih tindakan yang dapat memaksimalkan kegunaan atau yang memuaskan keinginan dan kebutuhan mereka.

Penulis mengarahkan pada suatu tindakan terhadap pemilihan rasional demi tercapainya pada eksistensi yang berkaitan dengan status sosial maupun dalam mencapai suatu keinginan/kepuasaan kebutuhan yang dipenuhi. Ada dua unsur utama dalam teori Coleman, yakni aktor dan sumber daya. Sumber daya adalah sesuatu yang menarik perhatian dan yang dapat dikontrol oleh aktor. Coleman menjelaskan interaksi antara aktor dan sumber daya secara rinci menuju ke tingkat sistem sosial, bahwa basis minimal untuk sistem sosial adalah dua orang aktor, masing-masing mengendalikan sumber daya yang menarik perhatian pihak lain. Dalam hal tersebut terjadi saling ketergantungan (saling membutuhkan), saling ketergantungan tersebut meliputi seluruh sistem sosial. Setiap individu

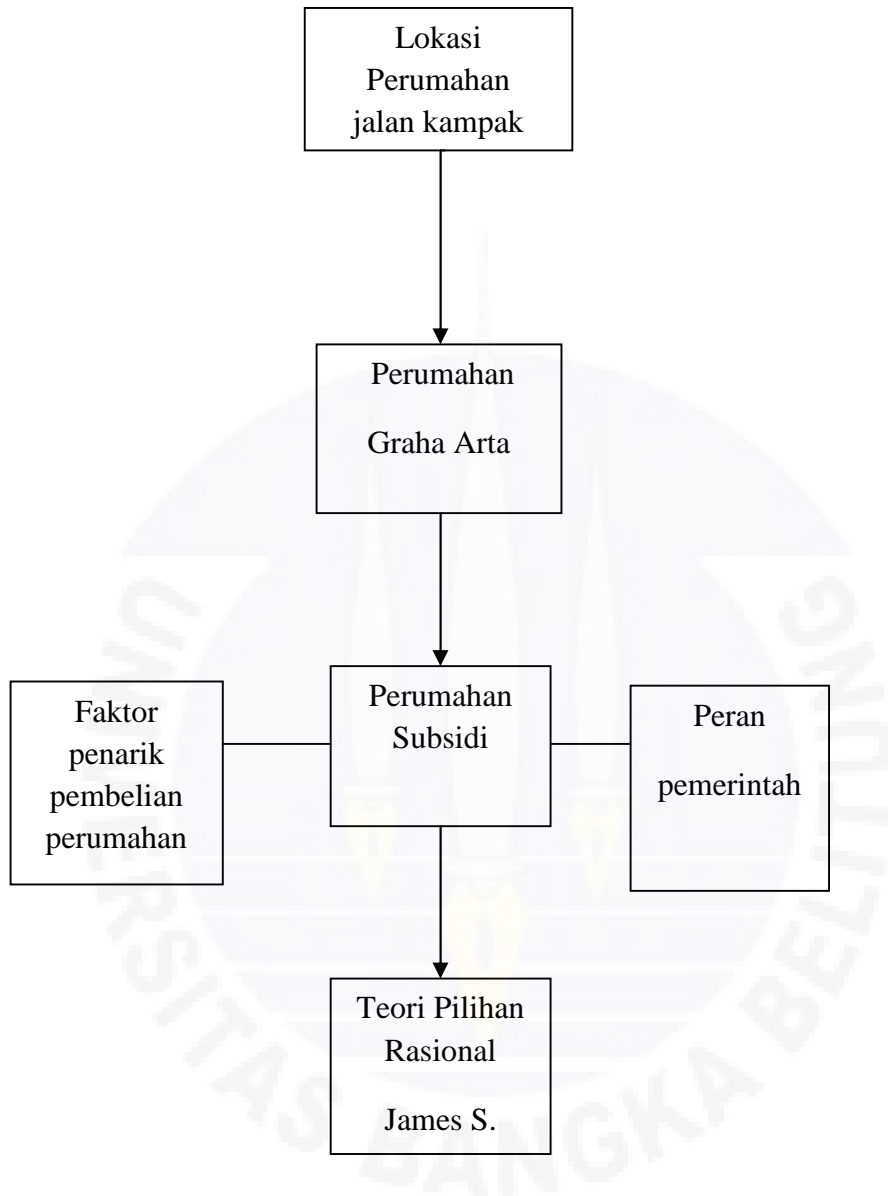
bertujuan memaksimalkan perwujudan kepentingannya, ini memberi ciri saling tergantung atau ciri sistemik tindakan mereka.

Coleman mengakui bahwa dalam kehidupan nyata orang tak selalu berperilaku rasional, tetapi ia merasa bahwa hal ini hampir tak berpengaruh pada teorinya. Ia berasumsi bahwa ramalan teoritis yang ia buat adalah untuk melihat apakah aktor bertindak tepat menurut rasionalitas atau menyimpang dari Cara-cara yang diamati (menyimpang dari rasionalitas). Pemusatan perhatiannya pada tindakan rasional individu dilanjutkannya dengan memusatkan perhatian pada masalah hubungan makro-mikro atau bagaimana cara gabungan tindakan individual menimbulkan perilaku sistem sosial. Secara inti ia memusatkan perhatian pada aspek hubungan makro-mikro atau dampak tindakan individual terhadap tindakan individu lain. Salah satu kunci gerakan dari mikro ke makro adalah mengakui wewenang dan hak yang dimiliki oleh seorang individu terhadap individu lain.

#### **G. Kerangka Berpikir**

Dalam penelitian ini untuk mempermudah peneliti dalam melakukan pembahasan maka peneliti membuat kerangka berpikir. Adapun kerangka berpikir yang telah disusun oleh peneliti, yaitu :

Gambar 1 kerangka berpikir penelitian



Alur pikir dalam penelitian ini menjelaskan lokasi perumahan subsidi ialah di Jalan Kampak Kota Pangkalpinang. Perumahan Graha Arta yang berhubungan dengan faktor penarik pembelian para konsumen serta yang berkaitan dengan peran pemerintahan.

## H. Sistematika Penulisan

sebagai gambaran umum pembahasan dan untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini, maka peneliti menggunakan sistematika penulisan yang terdiri atas 5 (lima) bab, yakni sebagai berikut:

Bab pertama, membahas latar belakang fenomena perumahan murah, rumusan masalah penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka yang berisi tentang perbandingan penelitian dengan penelitian lain yang sejenis. kerangka teori memuat tentang teori yang digunakan dalam penelitian

Bab kedua, membahas mengenai penelitian yang memuat beberapa aspek terkait penelitian yang dilakukan peneliti berdasarkan pendekatan yang digunakan peneliti. Metode ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang meliputi jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, objek penelitian, sumber data (data primer dan data sekunder), teknik pengumpulan data yang meliputi observasi, wawancara, dokumentasi, dan teknik analisis data.

Bab ketiga, membahas tentang gambaran umum objek penelitian. Bab ini berisi penjelasan mengenai kondisi geografis dan demografis Kota Pangkalpinang dan Perumahan Graha Arta di Kota Pangkalpinang.

Bab empat, membahas tentang hasil dan pembahasan dari hasil kajian lapangan. Bab ini berisi penjelasan tentang faktor penarik masyarakat membeli perumahan murah di Kota Pangkalpinang serta peran

pemerintah dalam mendukung keberadaan perumahan murah di Kota Pangkalpinang.

Bab lima, merupakan bab yang membahas tentang kesimpulan hasil penelitian yang telah dibahas sebelumnya dan saran yang diperlukan yang dilakukan oleh peneliti. Kesimpulan berupa jawaban dari tujuan penelitian dan saran berupa masukan-masukan yang diperlukan.

