BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kabupaten Banyumas adalah salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Secara astronomis Kabupaten Banyumas terletak $7^0$15’05”-$7^0$37’10” lintang selatan dan antara $108^0$39’17”-$109^0$27’15” bujur timur. Luas wilayah Kabupaten Banyumas berupa daratan seluas 1327,59 km^2. Kabupaten Banyumas terdiri dari 27 kecamatan, dimana Kecamatan Cilongok memiliki luas wilayah sebesar 105,34 km^2 dan Kecamatan Purwokerto Barat sebagai kecamatan terkecil dengan luas wilayah sebesar 7,4 km^2 (BPS: 2016).

Pada saat pemerintahan Bupati R.T Martadireja II (1832-1882) ibu kota Kabupaten Banyumas dipindahkan ke wilayah Kecamatan Purwokerto Utara. Kabupaten yang berbatasan dengan Kabupaten Brebes di utara, Kabupaten Purbalingga, Kabupaten Banjarnegara, dan Kabupaten Kebumen di timur, serta Kabupaten Cilacap di sebelah selatan dan barat, hingga saat ini pusat pemeritahan berada di wilayah Kecamatan Purwokerto Timur, sehingga banyak orang yang menyebut sebagai Kota Purwokerto. Perpindahan pusat pemerintahan Kabupaten Banyumas dari wilayah Kecamatan Banyumas menuju Kecamatan Purwokerto Timur dibarengi dengan pertambahan jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga.

Tabel 1.1
Jumlah Penduduk dan Jumlah Rumah Tangga
di Kabupaten Banyumas Tahun 2010-2015

Tahun	Jumlah Penduduk	Jumlah Rumah Tangga
2015	1.635.909	445.973
2014	1.620.918	440.796
2013	1.605.579	435.679
2012	1.603.037	430.622
2011	1.570.598	425.728
2010	1.553.902	420.891

Sumber: BPS Kab. Banyumas (2016)

Penduduk Kabupaten Banyumas Berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2015 sebanyak 1.635.909 jiwa yang terdiri atas 817.383 jiwa penduduk laki-laki dan 818.526 jiwa penduduk perempuan. Dibandingkan dengan proyeksi jumlah penduduk tahun 2014, penduduk Kabupaten Banyumas mengalami pertumbuhan sebesar 0,93 persen. Kepadatan penduduk di Kabupaten Banyumas tahun 2015 mencapai 1232 jiwa/km^2. Dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 3,67 orang. Kepadatan penduduk di 27 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Purwokerto Utara dengan kepadatan sebesar 7050 jiwa/km^2 dan terendah di Kecamatan Lumbir sebesar 430 jiwa/km^2 (BPS:2016). Pertambahan penduduk ini secara tidak langsung akan membawa dampak terhadap tata ruang tempat tinggal serta fasilitas umum. Pertambahan penduduk jika tidak dibarengi dengan pertambahan tempat tinggal dan fasilitas umum akan menyebabkan masalah baru.

Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan

atau menikmati dan 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.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indikator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi. Dewasa ini telah berkembang berbagai jenis rumah dari yang modern, seperti kondominium dan apartemen sampai jenis yang sederhana, seperti rumah susun sederhana dan rumah biasa. Tidak sedikit pengembang perumahan yang menawarkan berbagai jenis rumah.

Awang Firdaus (1997) menjelaskan bahwa pembangunan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan

penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas, dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang-undangan.

Berikut ini adalah daftar perumahan di Kabupaten Banyumas adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2

Daftar Perumahan di Kabupaten Banyumas

No	Pengembang	Nama Perumahan
1	PT. Patriot Indomitra Griya Sejahtera	Taman Pesona Karang Gintung Purwokerto
2	PT. Graha Perwira Pratama	Mutiara Hijau Bantarwuni
3	PT. Bina Agung Damar Buana Purwokerto	Griya Satria New Cluster Mandalatama Purwokerto
4	PT. Bina Agung Damar Buana Purwokerto	Griya Satria Bantarsoka
5	PT. Duta Safir Utama	Saphire Regency
6	PT. Mutiara Alam Makmur	Cluster Sakura 2 Sumampir
7	PT. Rifa Perkasa	Bukit Intan Permai Sumbang
8	PT. Linggarjati	Grand Safira City Arcawinangun
9	PT. Arbindo	Diamond Residence Kalibagor
10	PT. Bangun Indah Negeri	Perumahan Bumi Citra Lestari
11	PT. Puri Artha Wijaya	Permata Harmoni
12	PT. Tri Bnagun Utama	Cluster Taman Mas
13	PT. Indracipta Purisatria	Perumahan Puri Somagede
14	PT. Duta Safir Utama	Sapphire Regency Tahap 2
15	PT. Faradilla	Mega Asri Regency
16	PT. Nuansa Baru Tata Graha	The Green Vilage Karangnanas
17	PT. Bangun Indah Negeri	Graha Platinum
18	PT. Mitra Sukses Berlian	Casa Royal
19	PT. Mutiara Alam Makmur	Cluster Sakura 2
20	PT. Claviva Pratama	Grand Safira
21	PT. Maha Putra Lestari	Sumampir Residance
22	PT. Duta Sarana Cipta Sejahtera	Duta Graha Rejasari
23	PT. Maha Putra Lestari	Bukit Lestari Banteran
24	PT. Sepakat Cipta Sarana	Zamrud Regency
25	PT. Graha Perwira Pratama	Mutiara Residence
26	PT. Patriot Griya Berdikari	Taman Pesona
27	PT. Republik Muda Sukses	Lavali Cluster
28	PT. Maju Citra Pratama	Citra Pratama Residence
29	PT. Asindo Karya Tama	Bale Prompong
30	PT. Kanca Lawas Makmur Sejahtera	Grand Safira Hill
31	PT. Putra Arbindo	Amira Town House
32	PT. Loka Adya Kencana	Karangnanas Regency
33	PT. Kanca Lawas Makmur Sejahtera	Cluster Ciberem Indah
34	PT. Agasi Propertindo	Pangebatan lestari

Sumber: Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Banyumas (2016)

Pemilihan Perumahan Pangebatan Lestari sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut merupakan perumahan dengan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi di Kabupaten Banyumas. Perumahan Pangebatan Lestari dibanggun pada tahun 2011 oleh pengembang PT.Agasi Propertindo dan selesai pembangunan pada tahun 2013. Karena merupakan rumah bersubsidi maka harga yang ditawarkan relatif murah.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti ingin melakukan penelitian yang berjudul DETERMINAN PERMINTAAN RUMAH PADA PERUMAHAN KPR SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUMAS (STUDY KASUS PERUMAHAN PANGEBATAN LESTARI).

B. Batasan Masalah Penelitian

Dari latar belakang diatas ditentukan batasan masalah yaitu tentang rumah yang di teliti hanya rumah yang berada di Perumahan Pangebatan Lestari.

C. Rumusan Masalah Penelitian

Dari latar belakang penelitian ini penulis akan melihat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR subsidi di Kabupaten Banyumas tahun 2016. Berdasarkan uraian latar belakang, maka latar belakang yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah harga berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas?
2. Apakah lokasi berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas?

3. Apakah fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubbsidi di Kabupaten Banyumas?
4. Apakah lingkungan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas?
5. Apakah pendapatan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitan ini adalah:

1. Mengetahui apakah harga berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas
2. Mengetahui apakah lokasi berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas
3. Mengetahui apakah fasilitas berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Bayumas
4. Mengetahui apakah lingkungan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas.
5. Mengetahui apakah pendapatan berpengaruh terhadap permintaan rumah pada perumahan KPR bersubsidi di Kabupaten Banyumas.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik bersifat akademis maupun praktis :

1. Sebagai tambahan referensi bagi dunia pendidikan dan wawasan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan investasi properti perumahan
2. Bahan masukan bagi investor dan masyarakat yang berkaitan dengan investasi properti perumahan
3. Bahan referensi untuk penelitian penilaian properti dan lebih lanjut yang berkaitan dengan penelitian ini, bahwa banyak faktor yang membentuk nilai suatu properti perumahan.