

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan tempat tinggal, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. (Sari, 2010)

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.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan dasar dalam keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak. Dewasa ini permintaan perumahan melalui pengembang (*developer*) lebih diminati dari pada rumah yang dibangun tanpa pengembang (*developer*) atau dibangun sendiri. (Sari, 2010).

Beberapa penelitian telah membuktikan, bahwasanya ada beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan akan tempat tinggal. Seperti yang telah dilakukan oleh Mahadini (2012) bahwasannya harga, pendapatan, lokasi dan fasilitas berpengaruh terhadap permintaan

perumahan Puri Dinar Mas. Namun masih ada beberapa faktor lain yang bisa mempengaruhi permintaan rumah, karena tiap daerah memiliki minat akan permintaan rumah yang berbeda.

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.

Faktor pendapatan juga berpengaruh terhadap permintaan akan tempat tinggal, dalam teorinya Sukirno (2005) menyatakan bahwa pendapatan mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan suatu barang. Apabila pendapatan meningkat maka permintaan barang yang dilakukan seorang individu cenderung akan meningkat pula, dan sebaliknya.

Firdaos (1997) mengemukakan bahwa faktor faktor sarana prasarana / fasilitas yang penting dalam mempengaruhi permintaan akan sebuah rumah. Dinyatakan bahwa ada hubungan positif antara fasilitas dengan permintaan rumah, yaitu semakin baik penerapan sarana prasarana maka akan semakin meningkatkan permintaan rumah oleh individu, dan sebaliknya.

Menurut Nopirin,1993 yang dikutip dari (Chuckbugyskha, 2012), semakin tinggi tingkat suku bunga, maka semakin besar biaya yang akan dikeluarkan, dari penjelasan tersebut dijelaskan adanya hubungan negatif antara tingkat suku bunga dengan permintaan akan tempat tinggal.

Biasanya perumahan hanya bisa dinikmati oleh golongan yang memiliki pendapatan tinggi. Semakin banyaknya penduduk disuatu wilayah maka akan semakin banyak pula permintaan akan lahan perumahan di wilayah tersebut, keterbatasnya lahan akan mengakibatkan harga semakin tinggi di daerah yang pertumbuhan penduduknya tinggi.

Kecamatan Sungai Rumbai merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Dharmasraya yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan



tiap tahunnya. Kecamatan ini juga merupakan salah satu kecamatan yang menjadi kawasan transmigrasi penduduk dari pulau Jawa pada tahun 1976 sampai tahun 2002.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Dharmasraya (2018) dimana pada tahun 2016 tercatat jumlah penduduk di Kecamatan Sungai Rumbai sebanyak 23.561 jiwa dengan jumlah pertumbuhan penduduknya sekitar 1.500 jiwa/tahun dan dari kecamatan yang ada di Kabupaten Dharmasraya. Kecamatan Sungai Rumbai merupakan kecamatan dengan penduduk terpadat di Kabupaten Dharmasraya, yakni 461.44 jiwa/km<sup>2</sup>.

Seiring dengan bertumbuhnya penduduk maka tingkat pembangunan juga akan ikut bertumbuh. Tak terkecuali di Kecamatan Sungai Rumbai. Kecamatan Sungai Rumbai adalah sebuah kecamatan yang terdapat di Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Kecamatan ini memiliki luas wilayah sebesar 51,06 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sekitar 26.000 jiwa dan terdiri dari 4 Nagari/Kelurahan, yakni Kenagarian Sungai Rumbai, Sungai Rumbai Timur, Kurnia Selatan, dan Kurnia Koto Salak.

Sebagai wilayah yang terdapat di tenggara Kabupaten Dharmasraya, Kecamatan Sungai Rumbai dianggap wilayah yang letaknya sangat strategis dan yang dianggap kawasan potensial pembangunannya, dimana Kecamatan ini terletak di jalan lintas tengah Sumatera dan merupakan pintu masuk serta jalur perdagangan di Sumatera Barat. Selain itu, Kecamatan Sungai Rumbai dianggap potensial dikarena daerah ini merupakan salah satu pusat perdagangan dan sentra ekonomi yang sangat penting bagi daerah tetangga, dengan demikian wilayah ini menjadi salah satu tempat strategis untuk melakukan investasi pertanahan atau properti di Kabupaten Dharmasraya,

Ada isu yang beredar di masyarakat bahwasanya wilayah ini (Kecamatan Sungai Rumbai dan sekitarnya) akan menjadi salah satu Kota Madyah yang ada di Sumatera Barat nantinya. Hal ini bisa di lihat dengan adanya berbagai rancangan baik dari pemerintah pusat



maupun pihak swasta dalam pembangunan di Kecamatan Sungai Rumbai, sehingga dengan di tambah adanya isu tersebut tentu akan menambah daya tarik Kecamatan Sungai Rumbai.

Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Sungai Rumbai yang terus meningkat mendorong tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang terjangkau. Hal ini memberikan peluang yang cukup baik terhadap pihak-pihak yang bergerak di bidang real estate untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat tersebut akan tempat tinggal. Ini dapat dilihat dari banyaknya pengembang yang mulai menyediakan lahan untuk dibangunnya beberapa perumahan yang tersebar di beberapa titik di Kecamatan Sungai Rumbai. Namun hal ini tidak ditunjang dengan ketersediaan lahan dan adanya pasar tanah yang transparan. Akibatnya, masyarakat tidak mempunyai informasi yang dapat digunakan dalam penilaian lahan yang akan dibeli khususnya di kawasan tersebut.

Tanah sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk berpersepsi dan berperilaku secara unik (terhadap tanah/bidang tanah tersebut). Keunikan itu menimbulkan variasi nilai dalam setiap persebaran spasial berdasarkan karakteristik, sifat, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya (Prawoto 2003)

Prawoto (2003) mengatakan bahwa setiap persil dari tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan).

Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran lokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah, khususnya tanah untuk perumahan. (Prawoto 2003)



Dewasa ini kita telah mengenal istilah rumah kavling dan tanah kavling. Pengertian dari rumah kavling tidak lain adalah sebuah rumah yang dibangun oleh seseorang di atas tanah kavling yang dimilikinya. Sedangkan tanah kavling adalah lokasi tanah yang memiliki ukuran dan mampu untuk dipetakan atau dibagi secara rapi dengan ukuran dan standar tertentu. (Syar'i, 2017)

Adanya penataan tanah kavling ini, pada akhirnya menjadikan setiap rumah kavling yang dibangun di atasnya menjadi tertata rapi sesuai dengan kavling yang dimilikinya. Penataan atau pembagian dari lokasi tanah yang di kavling ini biasanya dilakukan oleh para pengembang yang akan dijual kembali kepada masyarakat atau investor. Tujuan lain dari pengembang memetak lahan ini adalah untuk dapat mendirikan perumahan atau sejenisnya dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan. Rumah kavling dapat disebut dengan perumahan karna bentuknya hampir sama jika dibangun oleh pengembang. (Syar'i, 2017)

Pembelian tanah kavling adalah cara atau metode yang digunakan oleh penjual dan pembeli, dimana penjual atau pemilik modal dengan motif ekonomi untuk mendapatkan keuntungan dan pembeli difasilitasi untuk mencari lahan yang diinginkan. Dengan adanya perusahaan atau pengembang properti seperti ini akan sangat membantu pembeli dalam mendapatkan tanah. sehingga untuk mendapatkan tanah tidak sesulit tahun 90-an, dimana masyarakat apabila ingin membeli sebidang tanah harus mencari tanah setelah itu harus melalui beberapa tahap yang rumit lagi sampai mendapatkan tanah. Hal ini tentu akan membuat beban biaya makin besar, baik dari segi waktu maupun pengeluaran.

Berdasarkan informasi yang didapatkan peneliti dari salah satu pemuka adat/nagari di Kecamatan Sungai Rumbai, Bapak Afrinong Dt Malin mengatakan bahwa *"setidaknya dari tahun 2015 sampai sekarang ini (tahun 2019), sekitar ±50% lahan perkebunan warga sudah beralih fungsi menjadi lahan perumahan (tanah kavling)"*.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat di balik naik turunnya akan permintaan lahan perumahan. Karsidi (2002) menjelaskan bahwa faktor penyebab dari permasalahan adalah faktor sisi permintaan (*demand side factor*). Keinginan permintaan untuk memiliki tempat tinggal dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya membangun rumah, gaya hidup dan kesibukan masyarakat, Oleh karena adanya permasalahan dari sisi permintaan (*demand sidefactor*) tersebut maka perlu diadakan suatu penelitian untuk “*Mengidentifikasi Factor-Faktor Apa Saja Yang Berpengaruh Dalam Permintaan Tanah Kavling (Lahan Perumahan) Di Kecamatan Sungai Rumbai*”.

Maka dari itu untuk mengawali penelitian, peneliti melakukan pendekatan langsung kepada 10 (sepuluh) orang konsumen yang telah melakukan pembelian tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai untuk melihat faktor apa saja yang mungkin bisa berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai. Dari pendekatan tersebut peneliti mendapatkan kesimpulan bahwa terdapat 8 (delapan) faktor yang berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai, yaitu faktor Pendapatan, Harga, Tingkat Bunga, Lokasi, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan, dan Ekpetasi/Presepsi

Pada variabel Pendapatan konsumen akan menunjukkan daya beli konsumen, karena apabila semakin tinggi tingkat pendapatan seorang individu maka akan semakin tinggi pula permintaan individu tersebut pada suatu barang atau jasa, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan pendapatan konsumen berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Harga, apabila suatu barang atau jasa yang diinginkan seorang individu semakin murah, maka kecenderungan individu terhadap permintaan barang atau jasa tersebut akan meningkat dan sebaliknya, apabila suatu barang atau jasa yang diinginkan seorang individu semakin mahal, maka kecenderungan individu terhadap permintaan barang atau jasa

tersebut akan berkurang, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan bahwa harga tanah kavling berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Tingkat Bunga apabila suatu barang atau jasa yang diinginkan seorang individu semakin rendah Tingkat Bunga kreditnya, maka kecenderungan individu terhadap permintaan barang atau jasa tersebut akan meningkat dan sebaliknya, apabila suatu barang atau jasa yang diinginkan seorang individu semakin tinggi Tingkat Bunga kreditnya, maka kecenderungan individu terhadap permintaan barang atau jasa tersebut akan berkurang, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan bahwa harga tanah kavling berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Lokasi, apabila semakin strategis sebuah lokasi barang atau jasa maka akan meningkatkan permintaan individu tersebut pada suatu barang atau jasa tersebut, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan Lokasi berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Lingkungan akan menunjukkan keadaan sekitar baik itu sosial (*antara manusia dan manusia*) ataupun alam (*antar manusia dan alam*), karena apabila semakin baik suatu lingkungan akan semakin tinggi pula permintaan individu tersebut, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan Lingkungan berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Fasilitas akan menunjukkan daya beli konsumen terhadap suatu penawaran, karena apabila semakin baik dan lengkap fasilitas yang ditawarkan maka akan semakin tinggi pula permintaan individu tersebut pada suatu barang atau jasa yang ditawarkan, sehingga dengan demikian peneliti beranggapan Fasilitas berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Pada variabel Pelayanan akan menunjukkan interaksi yang disediakan oleh sebuah pengembang untuk memberikan pelayanan yang baik dengan memberikan pelayanan yang



dibutuhkan oleh konsumen. Variabel ini dianggap berpengaruh dikarenakan apabila pengembang memberikan layanan yang baik kepada konsumen, maka akan mendorong konsumen secara emosional untuk melakukan permintaan.

Menurut Miller dan Meiners (2000) adanya dugaan seperti tentang harga dimasa depan (*ekpektasi harga*) Perkiraan akan terjadi penurunan atau kenaikan harga dimasa depan akan mempengaruhi permintaan barang tersebut. Apabila terdapat dugaan harga akan meningkat dimasa yang akan datang akan meningkatkan jumlah permintaan dan sebaliknya apabila terdapat dugaan harga akan menurun dimasa yang akan datang akan mengurangi jumlah permintaan. Maka dari itu peneliti menganggap variabel ini berpengaruh terhadap permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

Berdasarkan uraian di atas, maka diperlukan menganalisisnya beberapa pertanyaan yang harus dijawab dalam penelitian ini, yaitu :

- 
- a) Bagaimana Pendapatan berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - b) Bagaimana Harga berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - c) Bagaimana Tingkat Bunga berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - d) Bagaimana Lokasi berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - e) Bagaimana Lingkungan berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - f) Bagaimana Fasilitas berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - g) Bagaimana Pelayanan berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?
  - h) Bagaimana Ekspektasi masyarakat berpengaruh terhadap pembelian tanah kavling?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan guna menjawab permasalahan penelitian sebagaimana yang telah dipaparkan di atas. Secara rinci, penelitian memiliki tujuan dan kegunaan sebagai berikut:

### 1.3.1 Tujuan penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai dalam Menganalisis dan mengetahui bagaimana faktor Pendapatan, Harga, Tingkat Bunga Kredit, Lokasi, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan, dan Ekspetasi mempengaruhi permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai.

### 1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bukti empiris serta menjadi bahan evaluasi dasar pertimbangan bagi para Pengembang didalam menentukan kebijakan dalam memenuhi selera dan keinginan konsumen dan masyarakat di Kecamatan Sungai Rumbai
2. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti yang lain.

### 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini akan fokus pada faktor-faktor apa saja yang mungkin bisa mempengaruhi permintaan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai. Untuk mengawali penelitian sebagaimana telah dipaparkan pada rumusan masalah diatas. Pada penelitian ini, peneliti menganggap ada 8 (delapan) faktor yang berpengaruh dalam Permintaan Tanah Kavling di Kecamatan Sungai Rumbai, yakni Pendapatan, Harga, Tingkat Bunga, Lokasi, Lingkungan, Fasilitas, Pelayanan dan Ekspetasi.

### 1.5 Stematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari peneliti terdiri dari 6 (Enam) BAB yaitu sebagai berikut:

- BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisis tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

- **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang landasan teori mengenai hal-hal yang ada dalam penelitian terdahulu, kerangka penelitian, dan hipotesis.

- **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang variabel penelitian dan definisi operasional, populasi, dan sampel, metode penentuan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

- **BAB IV : GAMBARAN UMUM DAERAH PANELITIAN**

Bab ini berisi tentang keadaan geografis, demografis dan tanah kavling di Kecamatan Sungai Rumbai

- **BAB V : TEMUAN EMPIRIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang deskripsi obyek penelitian, gambaran responden, deskripsi variabel penelitian, analisis data dan pembahasan.

- **BAB VI : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan, dan saran dari analisis dan pembahasan yang telah dilakukan.

