

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Jambi merupakan ibukota Provinsi Jambi dengan luas wilayah ± 205.38 km². Letak astronomis Kota Jambi adalah 01° 30' 2,98" – 01° 40' 1,07" Lintang Selatan dan 103° 40' 1,67" – 103° 40' 0,22" Bujur Timur, Koordinat tersebut menunjukkan keberadaan Kota Jambi yang terletak di tengah-tengah pulau Sumatera. Secara administrasi, Kota Jambi terdiri dari 11 Kecamatan dan 62 kelurahan dan merupakan pusat pemerintahan serta perekonomian dengan jumlah dan kepadatan penduduk tertinggi dibandingkan kota/kabupaten lainnya di Provinsi Jambi, yaitu sebesar 16,68 % dari keseluruhan jumlah penduduk di provinsi Jambi yakni 606.200 jiwa atau 2.952 per km².

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik, sejak tahun 2017-2021 jumlah penduduk Kota Jambi mengalami peningkatan. Dengan rincian jumlah penduduk sebagai berikut: 591.134, 598.103, 604.736, 611.353, dan 612.162 jiwa. Dilihat dari data tersebut terjadi rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 0,97% di Kota Jambi. Adanya pertumbuhan penduduk tersebut,

menunjukkan bahwa Kota Jambi potensial untuk dikembangkan menjadi kawasan hunian perkotaan (Residensial).

Pada tahun 2020 terjadinya pandemi Covid-19 telah memukul banyak sektor usaha tak terkecuali sektor properti, pasar properti di Jambi juga mengalami penurunan penjualan. Namun dilansir dari Majalah Real Estate Indonesia, menurut Ramond Fauzan yang menjabat sebagai ketua Dewan pengurus daerah real estate Indonesia Provinsi Jambi, terjadi perubahan tren di Jambi, dimana masyarakat yang sebelumnya menyimpan dana di bank saat ini mengalihkan dana tersebut ke investasi properti. Salah satu investasi properti yang diminati adalah properti residensial dimana properti ini selain dapat dijadikan tempat tinggal dapat juga dijadikan instrumen investasi (Ismi Mahardini, 2012).

Atas uraian yang menunjukkan bahwa Kota Jambi merupakan kota perekonomian dengan jumlah dan kepadatan penduduk tertinggi di Provinsi Jambi, disertai dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, dan adanya perubahan tren yang terjadi di masa pandemi Covid-19, dimana masyarakat Jambi mengalihkan dana tabungan ke investasi properti terkhusus properti residensial maka penulis akan melakukan analisis permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Jambi untuk mengetahui kondisi pasar properti residensial saat ini serta hubungan antara permintaan dan penawaran properti residensial tersebut dalam masa pandemi Covid - 19 tahun 2020-2021.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, karya tulis tugas akhir ini akan membahas mengenai :

1. Adakah peningkatan permintaan properti residensial di Kota Jambi tahun 2017-2021?
2. Bagaimana kaitan antara jumlah permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Jambi tahun 2020-2021 dengan situasi pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini dengan judul “Analisis Permintaan Dan Penawaran Properti Residensial Di Kota Jambi” bertujuan:

1. Untuk mengetahui peningkatan permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Jambi tahun 2017-2021.
2. Untuk mengetahui kaitan antara jumlah permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Jambi tahun 2020-2021 dengan situasi pandemi Covid – 19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penulisan KTTA berjudul “Analisis Permintaan Dan Penawaran Properti Residensial Di Kota Jambi” ini dibatasi oleh:

1. Analisis dilakukan terhadap properti residensial yaitu atas hunian tempat tinggal berupa rumah tapak yang terdapat di Kota Jambi selama lima tahun terakhir (2017-2021).
2. Analisis jumlah permintaan dan penawaran dalam karya tulis ini akan memperoleh kesimpulan *oversupply* atau *undersupply*.

3. Dalam penulisan karya tulis tugas akhir, data - data yang digunakan dalam melakukan analisis adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber instansi dan website internet, meliputi data jumlah dan kepadatan penduduk, angkatan kerja, PDRB, indeks suplai penawaran properti, dan data terkait jumlah permintaan dan penawaran properti.
4. Analisis yang dilakukan hanya meliputi wilayah Kota Jambi

1.5 Manfaat Penulisan

1. Manfaat Praktis

Hasil penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak yang berkepentingan, baik bagi investor yang akan melakukan investasi maupun developer dalam membangun properti residensial yang baru di Kota Jambi.

2. Manfaat Akademis

Hasil penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan dapat digunakan sebagai kajian atau referensi bagi penulisan karya tulis lainnya terkait dengan analisis permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Jambi. Serta penulisan ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan terkait analisis permintaan dan penawaran di bidang properti residensial.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab I memberikan gambaran secara umum karya tulis tugas akhir yang disusun, membahas mengenai latar belakang penulis mengambil topik yang akan dibahas, tujuan penulis membahas topik tersebut, metode penelitian yang digunakan penulis dalam pengumpulan data terkait penelitian, dan menjelaskan ruang lingkup dari pelaksanaan penelitian yang akan menjelaskan gambaran secara umum karya tulis tugas akhir yang disusun.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II berisi tentang landasan teori yang memuat teori- teori yang berkaitan dengan topik penulisan karya tulis tugas akhir ini. Landasan teori ini akan digunakan sebagai kerangka teori peneliti untuk menyelesaikan penelitian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi tentang metode dan pembahasan mengenai karya tulis tugas akhir, yakni menjelaskan bagaimana data diperoleh dan melakukan pembahasan atas rumusan masalah yang diangkat dengan mengelola data sekunder dan teori yang telah dikumpulkan.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV merupakan penutup dari karya tulis tugas akhir yang berisikan simpulan atas analisis yang dilakukan terhadap data yang diperoleh dan diolah pada bab sebelumnya.