

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Setelah terpenuhinya kebutuhan manusia akan pakaian, makanan, dan kesehatan, maka selanjutnya kebutuhan terhadap tempat tinggal adalah salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih baik (Maslow, 1943). Rumah digunakan oleh manusia bukan sekadar untuk tempat tinggal tetapi juga untuk tempat berlindung dan menjalankan aktivitas untuk keluarga.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat 7, disebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan aset bagi pemiliknya. Selanjutnya dalam ayat 2, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik pedesaan maupun

perkotaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

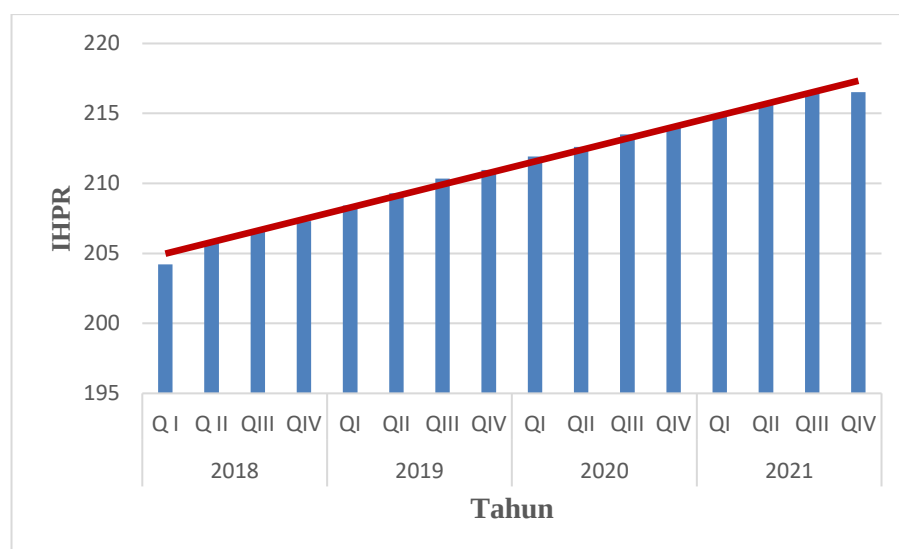
Berdasarkan data yang disebutkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), rumah tangga dengan tempat tinggal berstatus milik sendiri di Jawa Tengah mencapai 89,92 persen pada tahun 2021. Angka tersebut menjadi yang paling tinggi dibandingkan provinsi lainnya di Indonesia. Angka tersebut juga mengalami peningkatan sebesar 0,72 persen dari tahun sebelumnya yang berada pada angka 89,2 persen. Untuk wilayah Kabupaten Kebumen sendiri, rumah tangga dengan tempat tinggal berstatus milik sendiri mencapai 94,47 persen pada tahun 2020 (BPS Kabupaten Kebumen, 2021b). Angka tersebut menandakan bahwa sebagian besar rumah tangga di Kabupaten Kebumen menempati rumah milik sendiri.

Dari segi permintaannya, rumah mempunyai dua sisi motif penggunaan yaitu motif konsumsi dan motif investasi (Arrondel & Lefebvre, 2001). Investasi properti banyak diminati oleh masyarakat karena adanya ekspektasi bahwa harga rumah akan selalu mengalami kenaikan (Rochmawati, 2017). Keuntungan dari investasi properti ini dapat diperoleh dari harga sewa properti (*yield*) ataupun kenaikan harga propertinya (*capital gain*). Pergerakan dari risiko investasi properti tidak terlalu sensitif, saat terjadi penurunan harganya tidak akan mengalami penurunan secara drastis sama halnya seperti penurunan mata uang ataupun instrumen investasi lainnya.

Salah satu lembaga yang mengamati pergerakan harga properti residensial di Indonesia adalah Bank Indonesia (BI). BI melakukan pengamatan melalui Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilaksanakan secara periodik di sejumlah

kota di Indonesia (Rochmawati, 2017). Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada Gambar 1.1 dapat diketahui bahwa Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada tahun 2018 kuartal pertama hingga tahun 2021 kuartal keempat memiliki tren yang positif. Sehingga dapat disimpulkan bahwa rumah di Indonesia cenderung selalu mengalami kenaikan harga pada setiap periodenya.

Gambar I. 1 Indeks Harga Properti Residensial



Sumber: Diolah dari Bank Indonesia

Tren harga yang terus mengalami kenaikan akan berdampak terhadap jumlah permintaan properti baik dari sisi *end user* maupun investor karena harga merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi jumlah permintaan. Saat harga mengalami kenaikan, mengakibatkan jumlah permintaan dari *end user* mengalami penurunan. Namun dari sisi investor, kenaikan harga akan memengaruhi investor untuk berinvestasi lebih banyak, sehingga kenaikan harga menyebabkan jumlah penawaran meningkat.

Bila dilihat dari jumlah penduduk, selama periode 2010-2020, Kabupaten Kebumen memiliki laju pertumbuhan per tahun sebesar 1,59 persen dan hasil

sensus penduduk 2020 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Kebumen tahun 2020 mencapai 1,35 juta jiwa (BPS Kabupaten Kebumen, 2021a). Melihat jumlah penduduk yang terus bertumbuh menyebabkan kebutuhan akan hunian juga terus meningkat. Pembangunan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarananya harus mendapatkan prioritas mengingat hunian termasuk kebutuhan primer setelah sandang dan pangan.

Fanning, (2014) menyatakan bahwa pertumbuhan populasi penduduk akan menghasilkan lebih banyak permintaan akan perumahan karena lebih banyak orang membutuhkan tempat untuk tinggal. Tingkat pertumbuhan penduduk menjadi dasar ekonomi yang menunjukkan permintaan akan perumahan dan tingkat penggunaan lahan.

Pandemi Covid-19 yang telah melanda berbagai belahan dunia tidak terkecuali Indonesia sejak Maret 2020 membawa perubahan terhadap cara manusia menjalani kehidupan sehari-hari. Banyak negara di dunia termasuk Indonesia membuat kebijakan untuk mengurangi mobilitas masyarakatnya dalam upaya pencegahan penyebaran Covid-19. Salah satu caranya yaitu dengan mengurangi aktivitas di luar rumah. Masyarakat diminta untuk melakukan aktivitas seperti bekerja, beribadah, belajar, berolahraga di rumah saja. Perubahan yang disebabkan pandemi Covid-19 ini kembali menekankan akan pentingnya rumah, tidak hanya sebagai tempat tinggal namun juga tempat menjalankan aktivitas sehari-hari.

Dengan kondisi pandemi, rumah adalah salah satu tempat masyarakat berlindung dari Covid-19. Adanya Covid-19 menyebabkan PDB per kapita Indonesia pada tahun 2020 berada pada angka Rp56,9 juta. Angka ini mengalami

penurunan sebesar 3,7% dibandingkan PDB per kapita 2019 yang sebesar Rp59,1 juta (Badan Pusat Statistik, 2021). Penurunan pendapatan masyarakat tersebut menyebabkan permintaan akan rumah ikut menurun. Karena lesunya ekonomi, penawaran akan rumah dari pihak pengembang perumahan juga turut mengalami penurunan.

Kepemilikan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap rumah tangga. Namun, ketersediaan lahan yang terbatas maupun kemampuan finansial setiap rumah tangga yang berbeda memunculkan isu *backlog* perumahan. *Backlog* dalam perumahan adalah selisih antara kuantitas rumah dengan kebutuhan rumah yang dihitung dari banyaknya rumah tangga (Hampshire et al., 2005). Status *backlog* kepemilikan rumah di Kabupaten Kebumen terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2019 angka *backlog* sebesar 63.272 bertambah sebesar 821 menjadi 64.093 pada tahun 2020 (BAPPEDA Kab. Kebumen, 2021).

Melalui uraian latar belakang diatas, penulis bermaksud untuk membuat penelitian yang membahas tentang permintaan dan penawaran terhadap properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026. Sehingga akan diketahui bagaimana kondisi pasar properti residensial di Kabupaten Kebumen, serta bagaimana hubungan antara jumlah permintaan dan penawaran properti residensial tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Mengingat bahwa kepemilikan akan rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap manusia (rumah tangga), populasi penduduk Kabupaten Kebumen yang mengalami peningkatan setiap tahunnya, harga properti residensial

terus mengalami kenaikan dan makin meningkatnya status *backlog* kepemilikan rumah di Kabupaten Kebumen, maka akan dilakukan analisis terhadap permintaan dan penawaran properti residensial di wilayah Kabupaten Kebumen.

Oleh karena itu, penulis merumuskan beberapa masalah yang akan dijawab dalam karya tulis ini, antara lain sebagai berikut:

- 1) Bagaimana permintaan properti residensial di Kabupaten Kebumen tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026?
- 2) Bagaimana penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026?
- 3) Bagaimana hubungan permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026?
- 4) Berapakah harga properti residensial yang dapat ditawarkan kepada masyarakat Kabupaten Kebumen tahun 2021?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang dicapai dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah:

- 1) Mengetahui kondisi permintaan properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026.
- 2) Mengetahui kondisi penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026.
- 3) Mengetahui hubungan permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021 dan proyeksinya hingga tahun 2026.

- 4) Mengetahui harga properti residensial yang dapat ditawarkan di Kabupaten Kebumen pada tahun 2021.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan dalam karya tulis ini terbatas mengenai hal-hal sebagai berikut:

- 1) Akan dilakukan analisis terhadap permintaan dan penawaran properti residensial di wilayah Kabupaten Kebumen pada tahun 2021, kemudian dilakukan perhitungan proyeksi permintaan atas properti residensial selama lima tahun ke depan;
- 2) Analisis yang dilakukan terhadap Properti residensial yang dimaksud dalam karya tulis adalah semua jenis properti residensial;
- 3) Pertumbuhan penduduk bertambah secara geometrik berdasarkan perhitungan bunga majemuk dan laju pertumbuhan penduduk dianggap sama setiap tahunnya; dan
- 4) Dalam proses pengerjaan karya tulis akan digunakan beberapa asumsi (bilamana dibutuhkan asumsi).

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah:

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan di bidang properti khususnya properti residensial yang dikaji dari sisi permintaan dan penawaran pasar.

- 2) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan bukti empiris yang memberikan masukan bagi pemerintah setempat dalam merumuskan kebijakan pengembangan properti residensial dan tata guna lahan di Kabupaten Kebumen.
- 3) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran berapa harga properti residensial yang tepat ditawarkan oleh pengembang perumahan untuk masyarakat Kabupaten Kebumen.
- 4) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan analisis pasar properti bagi penilai dalam melakukan proses penilaian properti residensial di Kabupaten Kebumen.
- 5) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan dan pertimbangan bagi masyarakat yang berencana berinvestasi, mengembangkan, dan melakukan jual beli properti residensial di Kabupaten Kebumen.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menyajikan uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penelitian, metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menjabarkan teori-teori dari berbagai sumber literatur yang melandasi pembahasan atas topik yang diangkat. Teori yang digunakan akan disesuaikan dengan jurnal atau literasi terkait pembahasan

mengenai topik yang berhubungan dengan topik bahasan KTTA. Adapun pembahasan dan teori yang digunakan antara lain teori permintaan, teori penawaran, teori ekuilibrium, dan teori analisis pasar properti yang didukung oleh penelitian-penelitian terdahulu.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ketiga ini akan dipaparkan secara jelas pembahasan atas rumusan masalah yang diangkat melalui metode pengolahan data sekunder yang telah didapat serta teori-teori yang telah dikumpulkan. Pembahasan terdiri dari gambaran umum Kabupaten Kebumen, analisis kondisi permintaan properti residensial di Kabupaten Kebumen, analisis kondisi suplai properti residensial di Kabupaten Kebumen, hubungan antara permintaan dengan penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen, dan proyeksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Kebumen untuk lima tahun kedepan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab terakhir berisi simpulan dari pembahasan yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya dan saran dari penulis atas permasalahan yang ditemukan dalam pembahasan.