

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Purworejo merupakan salah satu kota kecil di Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Purworejo terletak pada posisi $109^{\circ}47'28''$ BT- $110^{\circ}8'20''$ BT dan $7^{\circ}32'LS$ - $7^{\circ}54'LS$. Luas Kabupaten Purworejo adalah 1.034,82 km², yang terdiri dari dua per lima daerah dataran dan sisanya pegunungan/perbukitan. Secara administratif, Kabupaten Purworejo berbatasan langsung dengan Kabupaten Wonosobo dan Magelang di sebelah utara, Samudra Indonesia disebelah selatan, Kabupaten Kebumen di sebelah barat, dan Daerah Istimewa Yogyakarta, tepatnya Kabupaten Kulon Progo disebelah timur (BAPPEDA Jawa Tengah, 2015).

Jumlah penduduk Kabupaten Purworejo pada bulan September 2020 berjumlah 769,88 ribu jiwa naik 74,45 ribu jiwa dalam periode 2010-2020 atau naik tujuh ribu per tahun, dengan tingkat kepadatan penduduk 744 jiwa/km² di tahun 2021 (Badan Pusat Statistik, 2021). Dari data tersebut didapati fakta bahwa jumlah penduduk di Kabupaten Purworejo selalu mengalami peningkatan dari waktu ke

waktu. Alhasil kebutuhan akan perumahan akan terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk (konsumen).

Hal ini sejalan dengan pendapat Ayuningtyas dan Astuti (2018) yang mengatakan bahwa faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan properti residensial adalah variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dan jumlah rumah tangga. Pendapat tersebut selaras dengan pendapat Green dan Hendershott (1996), yang menyatakan bahwa permintaan terhadap suatu jenis barang/jasa sangat tergantung kepada harga barang tersebut selain dihubungkan dengan faktor-faktor lainnya seperti pendapatan, selera, barang substitusi, perubahan harga di masa depan, dan kependudukan.

Pengertian rumah ini sendiri dijelaskan di pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang memadai, wadah untuk membina keluarga, cerminan status sosial penghuninya, serta harta bagi pemiliknya. Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal merupakan tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak. Dengan demikian, rumah tinggal dapat berupa bangunan yang mencukupi dan layak sebagai tempat hidup manusia (Heinz dan Mulyani, 2006). Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan kehidupan dan menyediakan lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi rakyat. Di samping itu, proyek pembangunan perumahan dapat memberi arah pada pertumbuhan suatu wilayah.

Besarnya minat masyarakat terhadap perumahan baik untuk hunian maupun investasi, berakibat pada tingginya harga properti karena semakin terbatasnya lahan. Sampai dengan tahun 2019 setidaknya di Kabupaten Purworejo jumlah kebutuhan rumah (*backlog*) di Kabupaten Purworejo mencapai 726 unit dan diperkirakan naik setiap tahunnya, seiring naiknya jumlah penduduk. Jumlah kebutuhan rumah (*backlog*) per kecamatan disajikan pada Tabel I.1.

Tabel I. 1 Kebutuhan Rumah (*Backlog*) di Kabupaten Purworejo Tahun 2019

No.	Kecamatan	<i>Backlog</i> (KK)	%
1	Bagelen	69	9,50
2	Bayan	56	7,71
3	Bener	76	10,47
4	Bruno	37	5,10
5	Butuh	44	6,06
6	Gebang	65	8,95
7	Kaligesing	165	22,73
8	Kemiri	14	1,93
9	Kutoarjo	38	5,23
10	Loano	44	6,06
11	Ngombol	2	0,28
12	Pituruh	54	7,44
13	Purwodadi	2	0,28
14	Purworejo	60	8,26
Jumlah		726	100

Sumber: Diolah dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah

Kabupaten Purworejo

Melihat potensi yang ada, banyak *developer* berlomba-lomba untuk menangkap peluang tersebut. Dalam beberapa tahun terakhir (sebelum pandemi covid-19), banyak *developer* properti residensial mulai masuk ke Kabupaten Purworejo, sebagai contoh *developer The Atlantic* yang menawarkan properti residensial dengan kisaran harga 200-500 juta, *The Victoria Park Purworejo*, *Avicena Perkasa*, *Pesona Arahiwang*, *The Harvest City*, *Ardan Property* dan masih

banyak lagi. Meskipun bukan *developer* besar seperti yang berada di kota-kota besar, namun hal ini cukup memberi gambaran hidupnya pasar properti residensial di Kabupaten Purworejo.

Perkembangan properti residensial pada periode sebelum pandemi, juga didukung dengan kehadiran bandara baru, yaitu Bandara *Yogyakarta International Airport (YIA)* yang letaknya di Kabupaten Kulon Progo, yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Purworejo, dengan waktu tempuh kurang lebih 50 menit dari pusat kota Purworejo. Selain itu letak geografis Kabupaten Purworejo yang dekat dengan berbagai objek wisata yang berskala lokal hingga nasional, juga menjadi faktor pendukung berkembangnya pasar properti residensial di Kabupaten Purworejo pada periode ini.

Pandemi covid-19 yang mulai masuk ke Indonesia sejak bulan Maret 2020 berdampak serius pada bisnis properti di Indonesia. Di masa Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) aktivitas bisnis properti mengalami penurunan. Hal ini disebabkan tingginya biaya operasional bisnis properti tidak seiring dengan pemasukan, karena tingkat penjualan juga ikut turun. Kondisi ini tentu membuat industri properti Indonesia mengalami penurunan cukup parah.

Di sektor properti residensial, permasalahan yang memengaruhi bisnis residensial ini diantaranya adalah menurunnya kemampuan/daya beli masyarakat, dan tingginya tingkat suku bunga Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pandemi covid-19 membawa dampak buruk pada penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembayaran jadi macet karena sejumlah debitur mengalami penurunan pendapatan. Dampak lebih jauh adalah sulitnya para debitur mendapatkan akses

pembiayaan dari bank. Meskipun aktivitas jual beli rumah di lapangan masih ada, namun tren aktivitas pembelinya menurun. Pasalnya, saat ini rumah bukanlah prioritas masyarakat (Dewi et al., 2021).

Menurut beberapa pakar ekonomi, ada kemungkinan bisnis sektor properti bakal mengalami pemekaran di masa *new normal* nanti. Percepatan tingkat vaksinasi yang dicanangkan pemerintah juga menambah angin segar bagi bisnis properti utamanya residensial. Setelah mendapat stimulus dari pemerintah, industri properti Indonesia tampaknya sudah mulai menggeliat kembali. Sebelumnya, selama beberapa bulan pandemi covid-19, aktivitas properti di Indonesia cukup lesu. Hal ini dikarenakan adanya tekanan yang cukup besar pada sektor ini selama masa pandemi. Paulus Totok Lusida dari Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI), mengatakan pada era *new normal* industri properti sudah mulai bergairah. Adanya peningkatan aktivitas pada sektor ini menjadi angin segar bagi pelaku industri (Dewi et al., 2021).

Dengan berdasar keadaan itulah akan disajikan analisisnya dalam karya tulis ini dengan judul “Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Residensial di Kabupaten Purworejo Sebelum, Saat, dan Setelah Pandemi Covid-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dari penyusunan karya tulis tugas akhir ini adalah:

- 1) Bagaimana kondisi permintaan properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19?

- 2) Bagaimana kondisi penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19?
- 3) Bagaimana analisis interaksi permintaan dan penawaran properti residensial Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19?
- 4) Berapa harga properti residensial yang dapat ditawarkan di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Berikut merupakan tujuan yang ingin dicapai dengan penulisan karya tulis tugas akhir ini:

- 1) Mengetahui kondisi permintaan properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19.
- 2) Mengetahui kondisi penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19.
- 3) Mengetahui analisis interaksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19.
- 4) Mengetahui harga properti residensial yang dapat ditawarkan di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam karya tulis tugas akhir ini, penulis akan membahas tentang analisis permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19. Karena pembahasan ini memiliki ruang lingkup yang sangat luas, sehingga diperlukan batasan ruang lingkup agar hasil akhir dari

tugas akhir ini lebih terarah. Ruang lingkup pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1) Analisis pasar dalam karya tulis ini berfokus pada permintaan dan penawaran properti residensial berupa rumah tapak.
- 2) Analisis pasar dalam karya tulis ini terkait dengan penawaran dan permintaan sampai memperoleh kesimpulan *oversupply* atau *undersupply* dan harga rumah tapak yang dapat dijangkau residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan sesudah pandemi covid-19.
- 3) Analisis yang dilakukan adalah analisis menggunakan *inferred method* yang dilakukan dengan menggunakan data sekunder dan data primer.
- 4) Properti residensial yang dimaksud dalam karya tulis adalah properti residensial berupa rumah tapak.
- 5) Dalam proses pengerjaan karya tulis akan digunakan beberapa asumsi (dalam hal dibutuhkan asumsi).
- 6) Analisis meliputi periode sebelum pandemi yaitu tahun 2017-2019, saat pandemi yaitu tahun 2020-2021, dan setelah pandemi yaitu tahun 2022-2023.
- 7) Analisis yang dilakukan hanya meliputi wilayah Kabupaten Purworejo.

1.5 Manfaat Penulisan

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

- 1) Bagi Profesi Penilai

Manfaat yang diharapkan bagi profesi penilai adalah membantu penilai dalam menentukan penyesuaian yang lebih akurat dalam pendekatan pasar,

membantu memberikan dasar bagi penilai untuk mengaplikasikan keputusan profesionalnya dalam proses penilaian apapun pendekatannya, menyediakan data untuk identifikasi *highest and best use* properti, dan analisis ini dapat berfungsi untuk mengidentifikasi faktor-faktor penentu nilai yang digunakan pada pendekatan-pendekatan penilaian.

2) Bagi Masyarakat Umum

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum yang membacanya. Manfaat tersebut dapat berupa tambahan pengetahuan masyarakat, memberikan pandangan dan pertimbangan bagi pihak yang ingin berinvestasi properti residensial di Kabupaten Purworejo.

3) Bagi Pemerintah Daerah Purworejo

Penulis mengharapkan hasil dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini dapat memberikan manfaat bagi pemerintah, yaitu dapat memberikan masukan bagi pemerintah kota setempat dalam merencanakan pengembangan properti residensial di Kabupaten Purworejo.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang diuraikan menjadi beberapa subbab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori atau ketentuan atau penelitian sebelumnya yang relevan dengan apa yang akan akan dibahas di dalam Karya Tulis Tugas Akhir

(KTTA) ini. Bagian ini akan diuraikan menjadi beberapa subbab, yaitu Analisis Pasar Properti, Permintaan, Penawaran, Properti residensial Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Suku Bunga.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA). Pada bagian metode pengumpulan data akan membahas mengenai metode yang digunakan dalam pengumpulan data Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang diuraikan menjadi lokasi pengamatan dan teknik pengumpulan data. Gambaran umum objek penulisan akan menguraikan mengenai objek yang digunakan dalam penulisan yang relevan dengan masalah yang dikaji. Bagian pembahasan berisi mengenai data dan fakta yang diperoleh serta akan digunakan dalam pembahasan, analisis permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid-19 dan kendala dalam proses analisis permintaan dan penawaran properti residensial di Kabupaten Purworejo sebelum, saat, dan setelah pandemi covid- 19.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi tentang simpulan dari hasil tinjauan yang telah dilakukan oleh penulis dan telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Kesimpulan ini menjawab tujuan dan rumusan masalah yang telah ditentukan pada BAB I