

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah salah satu negara yang mempunyai jumlah populasi penduduk terbesar keempat di dunia dengan kekayaan sumber daya alamnya. Karena populasi penduduknya yang tinggi, maka pertumbuhan penduduknya masih sangat pesat dan terus bertambah setiap tahunnya. Indonesia mengalami tingkat pertumbuhan sebesar 1,49 % per tahun. Selain itu, laju pertumbuhan penduduk akan mempengaruhi banyak aspek kehidupan, baik bidang sosial maupun ekonomi, khususnya dalam upaya peningkatan sumber daya manusia dan kualitas hidup (Wardhana et al., 2020).

Dalam beberapa tahun terakhir, jumlah penduduk Kabupaten Majalengka meningkat secara signifikan. Hal tersebut tidak luput dari pertumbuhan ekonomi nasional, dimana banyak industri berskala nasional maupun internasional yang berinvestasi di wilayah tersebut. Selama tahun 2020 hingga 2022, pertumbuhan ekonomi meningkat sebesar 4,75 %. Masuknya berbagai industri ke Majalengka mempengaruhi pertumbuhan penduduk di Kabupaten Majalengka yang ditandai dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1.318.965 penduduk pada tahun 2021 menjadi 1.351.828 penduduk pada tahun 2023 (Badan Pusat Statistik, 2023).

Selain jumlah penduduk, perekonomian di Kabupaten Majalengka juga mengalami pertumbuhan sepanjang tahun 2023 sebesar 6,15 %. Pada awalnya Kabupaten Majalengka dikenal sebagai daerah dengan sektor pertanian, sekarang bertransformasi menuju sektor industri dan pariwisata. Banyaknya berbagai pusat industri memberikan kontribusi sebesar 2,16 % terhadap pertumbuhan ekonomi dan menjadikan sumber pertumbuhan ekonomi tertinggi pada tahun 2023, dengan industri pengolahan sebagai penyumbang utama. Selain itu, sektor pariwisata juga menunjukkan pertumbuhan yang signifikan terlihat dari jumlah kunjungan wisata pada tahun 2023 yang mencapai 1,8 juta melebihi target yang ditetapkan (Badan Pusat Statistik, 2023).

Pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat di Kabupaten Majalengka berdampak pada berkurangnya lahan yang tersedia, sehingga harga

tanah dan rumah pun semakin meningkat. Di sekitar Bandara Internasional Kertajati, harga tanah pada tahun 2021 berkisar antara 300 ribu per meter persegi hingga 1 juta per meter persegi. Sedangkan pada tahun 2024 mengalami kenaikan sekitar 500 ribu per meter persegi hingga 1,5 juta per meter persegi dengan harga yang bervariasi tergantung lokasi, ketersediaan aksesnya, dan tujuan pembangunannya (Rumah123.com, 2024).

Pertumbuhan ini menjadi tantangan sekaligus peluang bagi pemerintah Kabupaten Majalengka dalam menyusun kebijakan ekonomi dan kesejahteraan sosial termasuk melalui penyediaan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan perumahan yang sesuai dengan meningkatnya jumlah penduduk serta kebutuhan mereka.

Tabel 1.1
Jumlah Penduduk dan Rumah Tangga Kabupaten Majalengka
Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Rumah Tangga (KK)
2019	1.307.995	449.660
2020	1.315.272	453.664
2021	1.323.854	471.201
2022	1.340.016	480.997
2023	1.354.803	487.611

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Majalengka.

Pada tabel diatas menjelaskan bahwa jumlah penduduk dari tahun 2019 hingga 2023 meningkat sebesar 4 %. Sedangkan antara tahun 2019 dan 2023 terjadi peningkatan jumlah rumah tangga berdasarkan kepala keluarga sebesar 8%. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Majalengka masih memiliki jumlah tangga yang tinggi, sehingga meningkatnya jumlah penduduk akan mempengaruhi tingkat pembangunan perumahan di Kabupaten Majalengka.

Permintaan perumahan di Ciayumajakuning, yakni Cirebon, Indramayu, Majalengka, dan Kuningan menunjukkan peningkatan yang berbeda-beda. Permintaan perumahan subsidi sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan tinggi *backlog* terutama didaerah yang tingkat urbanisasi yang tinggi. Di daerah Cirebon realisasi KPR subsidi sekitar Rp. 604 miliar yang menunjukkan

tingginya minat dan kemampuan masyarakat dalam membeli rumah. Sedangkan di Kabupaten Majalengka permintaan perumahan berkembang pesat karena adanya berbagai industri yang masuk, banyaknya lahan kosong, serta dukungan infrastruktur seperti Bandara Kertajati dan jalan tol Cisumdawu. Sebaliknya, Kabupaten Indramayu dan Kuningan tercatat sebagai pertumbuhan permintaan yang lambat. Hal ini menunjukkan bahwa adanya perbedaan akses insentif, pembiayaan, dan infrastruktur dalam peningkatan permintaan perumahan di wilayah Ciayumajakuning (Setiawati et al., 2020)

Permintaan perumahan merupakan faktor penting dalam sektor pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Di Kabupaten Majalengka sekitar 75 % rumah tangga menempati rumah layak huni, sisanya sekitar 25 % masih tergolong rumah tidak layak huni. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar penduduk sesuai dengan standar kelayakan, masih terdapat tantangan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak. Kebutuhan rumah yang semakin meningkat mendorong pemerintah untuk mengembangkan perumahan dengan insentif bagi *developer* (Badan Pusat Statistik, 2025).

Saat ini masih banyak masyarakat yang belum bisa mencapai kesejahteraannya karena pendapatan yang rendah sehingga menjadi faktor utama yang berdampak pada kemampuan masyarakat dalam membeli rumah. Meskipun kebutuhan dan permintaan terus bertambah, khususnya untuk masyarakat menengah kebawah kemampuan daya beli menjadi terbatas akibat pendapatan yang tidak mencukupi. Kesenjangan antara pendapatan masyarakat dan harga rumah yang tersedia menyebabkan permintaan perumahan tidak dapat terealisasi secara optimal, sehingga menimbulkan masalah backlog perumahan yang semakin besar setiap tahunnya (Sandria et al., 2019).

Meskipun data menunjukkan bahwa pendapatan per kapita masyarakat Majalengka meningkat sebesar 11% dari tahun 2021 hingga 2023 peningkatan tersebut belum mampu mengimbangi kenaikan harga lahan dan rumah yang terjadi secara signifikan. Pertumbuhan penduduk yang turut mendorong tingginya permintaan lahan, seperti untuk pemukiman, industri, dan jasa, menyebabkan kenaikan harga tanah secara berkelanjutan. Akibatnya, harga

rumah semakin sulit dijangkau, terutama bagi masyarakat menengah kebawah. Kondisi ini mendorong sebagian masyarakat mencari alternatif tempat tinggal dengan memanfaatkan lahan negara secara ilegal, yang pada akhirnya menyebabkan munculnya kawasan permukiman padat di berbagai wilayah perkotaan. (Ariyanti & Kusumah, 2018)..

Menanggapi kondisi tersebut, pemerintah membuat kebijakan agar masyarakat terutama yang menengah kebawah dapat memiliki rumah yang layak dan terjangkau dengan daya beli yang memanfaatkan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Disinilah peran Bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar. Kredit Pemilikan Rumah merupakan sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli rumah. Oleh karena itu, harus didorong oleh kemampuan masyarakat salah satunya dalam hal pendapatan. Semakin tinggi pendapatan masyarakat, maka semakin besar pula permintaan terhadap kebutuhan (Sandria et al., 2019).

Kebutuhan utama yang harus terpenuhi oleh setiap individu adalah kebutuhan primer. Kebutuhan primer terdiri dari tiga aspek utama, yaitu pangan (makanan dan minuman), sandang (pakaian yang layak), dan papan (tempat tinggal) (Mahardini, 2021). Rumah merupakan kebutuhan dasar yang tidak bisa diganti. Sesuai dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs), masyarakat membutuhkan hunian yang layak dan terjangkau untuk dijadikan tempat tinggal dan menjalin ikatan keluarga. Rumah yang layak harus memenuhi beberapa persyaratan seperti aksesibilitas yang mudah digunakan, spesifikasi bangunan yang berkualitas, serta lingkungan yang aman (Ayuningtyas & Astuti, 2023).

Sistem Kredit Pemilikan Rumah dapat diterapkan pada perumahan *cluster*, komersil, dan subsidi. Perumahan Alam Jaya Mas merupakan jenis rumah subsidi. Perumahan subsidi merupakan kebijakan dari pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat menengah kebawah. Kebijakan ini bertujuan untuk mengatasi permasalahan perumahan yang tidak layak. Namun, perumahan subsidi juga terkadang mendapat kritik karena kualitas konstruksinya yang kurang (Wardani et al., 2024).

Tabel 1.2

Penyediaan Perumahan Oleh Pengembang di Kabupaten Majalengka

No.	Tahun	Jumlah Unit		Total
		Subsidi	Komersil	
1.	2021	7267	430	7697
2.	2022	7269	515	7784

Sumber : DPKPP Majalengka.

Berdasarkan tabel 1.2 menunjukkan bahwa realisasi pengembang terhadap pembangunan perumahan di Kabupaten Majalengka meningkat. Pembangunan tersebut dari tahun 2021 sampai 2022 didominasi oleh perumahan subsidi sebanyak 7269 unit. Dilihat dari kondisi yang ada mendorong banyak pihak pengembang untuk meluaskan usahanya dibidang perumahan. Tindakan yang dilakukan pemerintah dilakukan agar bisa memenuhi kebutuhan primer bagi masyarakat menengah kebawah yaitu melalui pihak pengembang (*developer*) dengan mengembangkan program perumahan sederhana dengan luas tanah 60 m² hingga 90 m² (Yusra & Saputra, 2019).

Tabel 1.3

Perwujudan Perumahan oleh Pengembang di Desa Karangasem

No.	Nama Perumahan	Luas Ha	Jumlah Unit		Tipe Rumah	Harga	Suku Bunga
			Rencana	Realisasi			
1.	The Golden Mansion	1,7	172	103	T.32/60	Rp. 166.000.000	5 %
2.	Griya Humania	5	350	24	T.30/60	Rp. 150.000.000	5 %
3.	Perumahan Alam Jaya Mas	2,2	212	131	T.30/60	Rp. 166.000.000	5 %

Sumber : DPKPP Majalengka

Berdasarkan tabel 1.3 menunjukkan bahwa dari ketiga perumahan tersebut didominasi oleh rencana pembangunan rumah sederhana atau subsidi dengan tipe rumah 30/60. Pada data diatas terdapat kesenjangan antara rencana dan realisasi pembangunan perumahan sekitar 38 % target belum tercapai. Kesenjangan tersebut disebut *blackblog* yaitu perbedaan antara jumlah rumah

yang tersedia dengan jumlah hunian yang diinginkan. Selain itu, faktor penyebab kesenjangan ini terjadi karena kurangnya permintaan karena sudah banyaknya perumahan untuk dijadikan pertimbangan, keterbatasan dana, kenaikan suku bunga dan kenaikan harga bahan bangunan (Salmah et al., 2024).

Ketiga perumahan yang ada di Desa Karangasem berlokasi cukup strategis karena jarak dari Bandara Internasional Kertajati sekitar 32km, 10km ke pusat industri, 20km ke pusat kota, 6,3 km ke rumah sakit mitra plumbon, dan 2,5 km ke polsek Leuwimunding. Selain itu perumahan alam jaya mas majalengka juga menawarkan berbagai fasilitas diantaranya halaman belakang, *carpot*, akses jalan, listrik 900 watt, dan saluran air yang bersumber dari sumur.

Tabel 1.4
Perwujudan Perumahan oleh Developer Alam Jaya Group

No.	Nama Perumahan	Luas Ha	Jumlah Unit	Tipe Rumah	Harga	Suku Bunga
1.	Alam Jaya Residence	9,5	214	T.30/72	Rp. 166.000.000	5 %
2.	Alam Jaya Asri	5,3	109	T.30/72	Rp. 166.000.000	5 %
3.	Alam Jaya Mas	2,2	131	T.30/60	Rp. 166.000.000	5 %
Total			454			

Sumber : Alam Jaya Group

Ketika seseorang memiliki kemampuan dan keinginan agar bisa membeli suatu komoditas maupun jasa, maka permintaan akan terpenuhi. Sekarang sudah banyak perusahaan properti yang menawarkan perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Perumahan yang ditawarkan biasanya disesuaikan dengan harga yang terjangkau bagi konsumen. Membeli rumah secara tunai sulit dilakukan apabila kondisi ekonominya tidak memadai, terutama bagi masyarakat dengan ekonomi menengah kebawah (Mahardini, 2021).

Tabel 1.5
Harga Rumah T. 30/60 di Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka
Tahun 2016-2024

Tahun	Harga Rumah
2016 – 2018	Rp. 143.000.000
2019 – 2021	Rp. 155.000.000
2022 – 2024	Rp. 166.000.000

Sumber : Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka

Pada tabel diatas menunjukkan bahwa perumahan harga rumah dari tahun 2016 sampai 2023 semakin meningkat setiap tiga tahun sekali. Hal tersebut dikarenakan naiknya biaya operasional, semakin mahalnya bahan baku, dan mahalnya harga tanah. Pada intinya, rendahnya pendapatan banyak orang telah menghalangi mereka mencapai kesuksesan dalam hidupnya. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah telah menerapkan kebijakan yang memungkinkan masyarakat menengah kebawah, untuk memiliki hunian yang layak dan harga yang sesuai dengan pendapatannya menggunakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam pasar perumahan, harga menjadi salah satu pertimbangan utama bagi masyarakat khususnya menengah kebawah. Peningkatan harga rumah yang tidak sesuai dengan kemampuan daya beli atau pendapatan dapat menyebabkan penurunan permilyaan perumahan. Semakin tinggi harga akan berdampak pada penurunan permintaan. Harga rumah yang meningkat diakibatkan oleh naiknya harga lahan dan biaya konstruksi. Sehingga rumah menjadi sulit terjangkau oleh sebagian masyarakat (Sidarta, 2022).

Ketersediaan fasilitas pada perumahan merupakan faktor penting dalam menunjang keberlangsungan. Fasilitas rumah, akses jalan, air bersih, listrik, dan lingkungan yang aman menjadi nilai tambah. Namun apabila fasilitas tidak sebanding dengan harga yang ditawarkan, maka hal tersebut akan menurunkan daya beli masyarakat. Meskipun perumahan subsidi, fasilitas yang ditawarkan seharusnya sesuai dengan harga dan layak untuk dihuni. Sehingga hal ini memunculkan pertanyaan seberapa besar pengaruh fasilitas terhadap daya beli perumahan (Mahardini, 2021).

Suku bunga juga merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam membeli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam program KPR, pemerintah menetapkan skema suku bunga tetap sebesar 5 %. Skema ini disusun agar memberikan kemudahan dan kepastian dalam pembayaran cicilan bagi masyarakat menengah kebawah. Namun, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara suku bunga tetap dan suku bunga mengambang. Tingkat pemahaman terkait jenis-jenis suku bunga juga mempengaruhi permintaan perumahan (Hadiah, 2018).

Sumber pembiayaan utama masyarakat yang ingin memiliki rumah yaitu dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tingginya suku bunga kredit dapat menurunkan permintaan bagi masyarakat menengah kebawah. Sebaliknya, suku bunga yang rendah akan mendorong peningkatan permintaan untuk membeli rumah melalui fasilitas KPR (Salmah et al., 2024). Bank penyalur KPR subsidi terbesar diantaranya yaitu Bank BTN, BTN Syariah, dan BRI. Lembaga penyalur KPR subsidi yang bekerja sama dengan Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka yaitu Bank Bank Tabungan Negara (BTN). Bank BTN dipilih oleh Menteri Perumahan Rakyat untuk menyalurkan KPR bersubsidi yang mendapat subsidi suku bunga dari pemerintah (Hani Handayani, 2019).

Kerja sama antara perumahan Alam Jaya Mas Majalengka dan BTN memungkinkan masyarakat untuk mengakses fasilitas KPR subsidi dengan bunga yang lebih ringan karena suku bunganya tetap, sehingga semakin banyak kalangan masyarakat yang dapat memiliki rumah layak dengan cicilan yang terjangkau. Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka menawarkan harga rumah per unit tergolong murah bagi masyarakat menengah kebawah. Namun seiring berjalannya waktu nilai tanah mengalami peningkatan, sehingga harga rumah berfluktuasi setiap tahunnya (Maulina, 2016).

Dari sekian banyaknya permasalahan yang dijelaskan, peneliti berfokus pada empat masalah diantaranya tentang pendapatan, harga, fasilitas dan suku bunga. Berdasarkan latar belakang diatas, untuk mengetahui apakah faktor pendapatan, harga, fasilitas, dan suku bunga dapat mempengaruhi permintaan

perumahan, maka perlu dilakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Pendapatan, Harga, Fasilitas, dan Suku Bunga Terhadap Permintaan Perumahan (Studi Kasus Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu :

1. Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat berdampak pada jumlah kebutuhan perumahan.
2. Pertumbuhan sektor industri dan pariwisata meningkatkan nilai ekonomi Kabupaten Majalengka, sehingga hal tersebut mendorong kenaikan harga tanah atau rumah.
3. Pendapatan, harga, fasilitas, dan suku bunga menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.

C. Pembatasan Masalah

Dalam suatu penelitian diperlukan batasan masalah agar dapat memperjelas tujuan yang tepat bagi peneliti. Tujuan dari batasan masalah yaitu agar tidak meluasnya permasalahan dan kesalahpahaman dalam isi pembahasan. Oleh karena itu peneliti membatasinya dengan batasan berikut:

1. Ruang lingkup penelitian ini mencakup faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Kabupaten Majalengka dengan variabel pendapatan, harga, fasilitas, dan suku bunga.
2. Penelitian ini hanya dibatasi pada Perumahan Alam Jaya Mas Kabupaten Majalengka, Jawa Barat.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, terdapat permasalahan pengaruh pendapatan, harga, fasilitas dan suku bunga terhadap permintaan perumahan alam jaya mas Majalengka, oleh karena itu rumusan permasalahannya sebagai berikut:

1. Apakah pendapatan berpengaruh terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka ?
2. Apakah harga berpengaruh terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka ?
3. Apakah fasilitas berpengaruh terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka ?
4. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka ?
5. Apakah pendapatan, harga, fasilitas, dan suku bunga berpengaruh terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan masalah yang ingin dicapai yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pendapatan terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh harga terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh fasilitas terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.
- d. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh suku bunga terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.
- e. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pendapatan, harga, fasilitas, dan suku bunga terhadap permintaan perumahan Alam Jaya Mas Majalengka.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak yang terkait antara lain sebagai berikut :

- a. Manfaat secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bukti empiris sebagai bahan evaluasi dasar pemerintah

dan pengembang perumahan dalam memenuhi permintaan perumahan di Kabupaten Majalengka.

- b. Manfaat secara teoritis, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti lain agar mengembangkan konsep-konsep baru untuk penelitian berikutnya.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini, sistematika penulisan terdiri dari lima bab. Masing-masing uraian yang secara garis besar dapat dijelaskan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini membahas tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini membahas tentang kajian teori, literatur review, kerangka konseptual, hipotesis penelitian dan pengembangan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini membahas tentang waktu, tempat, jenis, populasi, sampel, sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, teknik analisis data, dan sistematika penulisan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang hasil yang diperoleh dari pengolahan data, penyajian data, dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini membahas tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi jawaban masalah yang telah dianalisis, sedangkan saran yaitu rekomendasi dari penulis terkait masalah yang diteliti berdasarkan kesimpulan yang diperoleh.