

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada masa sekarang ini pembangunan negara semakin meningkat menuju era lepas landas. Pembangunan di sektor perekonomian juga mengalami perubahan yang cukup signifikan. Hal ini terlihat dengan semakin meningkatnya pendapatan perkapita negara, sehingga secara tidak langsung sangat mendorong tingkat kesejahteraan masyarakat. Dengan meningkatnya kesejahteraan masyarakat maka kebutuhan masyarakat itu sendiri akan semakin beraneka ragam sehingga membuka peluang bisnis bagi para produsen. Peningkatan ini tidak hanya dari segi produk saja akan tetapi dari segi kuantitas produknya juga mengalami peningkatan. Untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan, produsen harus lebih cermat dalam mengamati kebutuhan atau keinginan konsumen dan semakin siap dalam menghadapi pasar. Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah tempat tinggal.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang mendasar selain sebagai tempat tinggal rumah juga merupakan tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul serta berlangsungnya kegiatan keluarga, sekaligus sebagai barang investasi. Setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Jumlah penduduk yang semakin bertambah begitu cepat mengakibatkan kebutuhan perumahan juga semakin meningkat. Permintaan akan perumahan yang semakin meningkat tersebut tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang akan dijadikan permukiman. Tingginya harga tanah juga diakibatkan karena keterbatasan dari lahan yang tersedia khususnya di daerah perkotaan. Hal lain yang terjadi di kota-kota besar adalah sebagian besar lahan telah digunakan untuk membangun fasilitas umum dan juga digunakan untuk kawasan industri.

Metro merupakan salah satu kota yang ada di Provinsi Lampung. Berdasarkan BPS, jumlah penduduk Kota Metro pada tahun 2021 berjumlah 172.934 jiwa dan kepadatan penduduk di Kota Metro tahun 2021 mencapai 2454 jiwa/km². Kepadatan Penduduk di 5 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Metro Pusat dengan kepadatan sebesar 4.621 jiwa/km² dan terendah di Kecamatan Metro Selatan

sebesar 1.213 jiwa/km² . Kecamatan dengan penduduk terbesar adalah metro pusat dengan persentase sebesar 31.20% dari keseluruhan jumlah penduduk kota metro. Pertumbuhan penduduk Kota Metro pada tahun 2021 adalah sebesar 1,44% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 1,36%.

Dengan meningkatnya angka kepadatan penduduk yang terjadi di Kota Metro mengakibatkan permintaan warga/masyarakat akan perumahan juga ikut meningkat. Menurut Hidayati (2019: 24), "Permintaan dapat diartikan sebagai sejumlah barang dan jasa tertentu yang diinginkan seseorang konsumen dan mereka pun mampu memenuhinya meskipun pada berbagai tingkat harga tertentu. Akan tetapi dengan satu asumsi bahwa faktor lainnya dianggap tidak mengalami perubahan atau tetap (*ceteris paribus*).

Sedangkan Permintaan warga akan rumah menurut Sarah Heath dalam (Hondro, 2022) permintaan warga akan rumah adalah konsep yang didasari oleh kebutuhan pasar dengan jenis dan jumlah rumah yang dipilih berdasarkan preferensi kemampuan membayar masyarakat.

Permintaan perumahan tidak hanya ditentukan oleh jumlah penduduk namun ditentukan oleh kemampuan ekonomi. Selain pendapatan yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih kondisi rumah yang akan mereka beli, misalnya adanya akses jalan tidak terlalu jauh, adanya air pam, masjid, lapangan olah raga, lapangan bermain, kemudahan akses ke jalan protokol, pun lembaga yang dekat dengan pemerintah, rumah sakit, tempat perbelanjaan, dan sekolah.

Tingginya permintaan warga akan rumah menjadi masalah yang cukup serius. Hal ini tentu menjadi pr bagi pemerintah untuk mengatasi ketersediaan lahan bangunan dengan harga yang relatif murah untuk masyarakatnya. Salah satu alternatif penyelesaian masalah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman adalah dengan pembangunan perumahan secara vertikal ataupun pembangunan rumah struktur bertingkat yang lebih dikenal dengan nama rumah susun, kondominium ataupun apartemen. Dengan adanya pembangunan rumah susun kuantitas penggunaan tanah dapat ditekan sehingga dengan kuantitas tanah yang tidak begitu luas tetapi dapat menyediakan tempat tinggal bagi lebih banyak orang selain itu juga menyediakan lahan terbuka yang lebih luas dan dapat dipergunakan untuk menata kembali. Selain itu pembangunan rumah susun juga dapat mengurangi permukiman kumuh dan menjadikan wilayah kota lebih teratur.

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Rumah susun sewa merupakan program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengurangi tingkat kekumuhan kota dan menciptakan hunian dan lingkungan yang layak. Rumah susun sewa lebih sesuai di daerah perkotaan karena rumah susun sewa lebih menghemat luas lahan, memberikan akses untuk pengembangan ruang komunal dan ruang terbuka hijau sehingga mampu memperbaiki kualitas lingkungan dan lebih efisien dalam pembangunan infrastruktur dasar sehingga masyarakat dengan mudah dapat mengaksesnya. Rumah susun sewa memberikan kemudahan untuk menjangkau kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga mampu mengurangi kemiskinan kota.

Di Kota Metro, telah dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa sejak tahun 2015. Rusunawa Iringmulyo terdiri dari dua tower yang berdampingan, membentuk *twin tower* yang tertutup dengan taman di tengahnya. Bangunan ini memiliki lima lantai, dan tarif sewa tiap lantai berbeda-beda, tergantung pada lantai tempat tinggal. Harga sewa lebih murah semakin tinggi lantai yang ditempati. Rusunawa Iringmulyo memiliki total 196 kamar, dengan luas masing-masing kamar adalah 24 meter persegi.

Menurut informasi dari pihak administrasi, sekitar 108 dari total 196 kamar yang ada telah terisi. Hal ini menimbulkan pertanyaan besar mengenai alasan mengapa masih ada banyak kamar yang kosong di rusunawa, yang sebenarnya dibangun untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam mendapatkan tempat tinggal. Pada awal tahun 2023, khususnya bulan Mei, jumlah kamar yang dihuni mencapai 115, namun terjadi penurunan selama periode berikutnya. Penurunan dalam permintaan hunian terus berlanjut hingga akhir tahun 2023.

Tabel 1 Jumlah Penghuni RUSUNAWA PER 2023

Per Mei 2023	
Lantai A	59
Lantai B	56
Jumlah	115
Per Juni 2023	
Lantai A	54
Lantai B	50
Jumlah	104
Per September 2023	
Lantai A	55
Lantai B	53
Jumlah	108

Sumber : UPTD RUSUNAWA Iringmulyo Kota Metro

Penurunan permintaan terjadi karena beberapa penyewa baru mendaftar namun kemudian pergi tanpa memberi informasi kepada petugas administrasi. Selain itu, ada juga calon penyewa yang datang bertanya tetapi tidak jadi menyewa. Keluhan dari masyarakat dan penyewa hunian Rusunawa di Kota Metro mencakup harga sewa yang lebih tinggi dibandingkan dengan rusunawa di daerah lain ataupun lokasi rusun yang dianggap kurang strategis. Dan juga beberapa warga mengungkapkan kurangnya minat mereka untuk menetap di rusun dikarenakan fasilitas yang kurang terawat.

Tabel 2 Harga Sewa Hunian RUSUNAWA Iringmulyo

Lantai	Harga
Lantai Dasar (Khusus manula atau lansia)	3 bulan x Rp200.000
Lantai 2	3 bulan x Rp200.000
Lantai 3	3 bulan x Rp175.000
Lantai 4	3 bulan x Rp150.000
Lantai 5	3 bulan x Rp125.000

Sumber : Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kota Metro

Tabel 3 Harga Sewa Hunian RUSUNAWA Keteguhan

No.	Lokasi Rumah	Tarif Per Bulan	Tarif per Tahun	Uang Jaminan Sewa
1	Lantai I	Rp100.000,00	Rp1.200.000,00	Rp60.000,00
2	Lantai II	Rp100.000,00	Rp1.200.000,00	Rp60.000,00
3	Lantai III	Rp80.000,00	Rp960.000,00	Rp48.000,00

Sumber : Kantor Unit Pengelola Teknis (UPT) Rusunawa Keteguhan Tahun 2010

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa tarif sewa atau harga sewa yang dikenakan di Rusunawa Iringmulyo Rp. 200.000,00 x 3 bulan lebih mahal dibandingkan Rusunawa Ketaguhan yaitu lantai 1 dengan tarif Rp. 100.000,00. Selain itu sistem pembayaran yang dilakukan di Rusunawa Iringmulyo hanya bisa dilakukan per 3 bulan sekali tidak seperti Rusunawa Ketaguhan yang dapat melakukan pembayaran per 1 bulan.

Tabel 4 Harga Sewa Asrama Hidayah

1 Orang	Rp 300.000
Keluarga	Rp 400.000

Sumber : Asrama Hidayah

Harga tersebut sudah termasuk air, listrik, springbed 1, lemari 1, kamar mandi dalam, ruang cuci baju, dan dapur. Asrama Hidayah berlokasi di Jalan Arjuna, Iringmulyo, Kota Metro.

Tabel 5 Harga Sewa Kos Athaya

1 Orang	Rp 395.000
Keluarga	Rp 500.000

Sumber : Kos Athaya

Harga tersebut sudah termasuk fasilitas air, listrik, spring bed, lemari, kamar mandi dalam, dapur dan ruang cuci baju. Kos Athaya juga berlokasi di Iringmulyo tidak jauh dari kampus UM Metro. Kos Athaya dapat dihuni oleh mahasiswa maupun keluarga.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Situmorang, 2018) menyatakan bahwa harga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah tipe 36. Hasil temuan ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang pengaruh harga terhadap permintaan warga rusunawa. Adapun menurut (Sugianto dan Ovinus, 2020) yang menyatakan bahwa fasilitas berpengaruh

signifikan terhadap Keputusan pembelian rumah pada perumahan Medan *Resort City*. Selain itu dari hasil penelitian yang dilakukan oleh (Azizah, 2019) yang menyatakan bahwa Lokasi berpengaruh terhadap permintaan rumah subsidi di perumahan TAMBORA. Hal ini sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu pengaruh lokasi terhadap permintaan warga rusunawa. Karena pada dasarnya lokasi merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap bagaimana penilaian seseorang akan permintaan terhadap hunian yang akan mereka tempati.

Adapun penelitian yang terkait dengan rumah susun hanya membahas tentang pengelolaan rumah susun. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba untuk menganalisis beberapa variabel yang dianggap berpengaruh terhadap permintaan Rusunawa Iringmulyo, seperti harga, fasilitas, dan lokasi. Oleh sebab itu Penulis memilih untuk meneliti tentang **“Pengaruh Harga, Fasilitas, dan Lokasi Terhadap Pemintaan Warga RUSUNAWA Iringmulyo Kota Metro”**

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ini ditujukan untuk memberikan gambaran dalam skripsi ini, penulis perlu mengidentifikasi masalah yang akan diteliti berkaitan dengan judul yang penulis tentukan, diantaranya:

1. Harga sewa Rusunawa yang relatif murah namun permintaan menurun
2. Fasilitas Rlengkap namun kurang terawat
3. Lokasi Rusunawa cukup strategis namun kondisi lingkungan di sekitar rusun tidak mendukung karena berada di dekat sungai yang tidak terawat
4. Mindset warga Kota Metro yang kurang baik terhadap Rusunawa

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diuraikan rumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apakah Harga berpengaruh terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
2. Apakah Fasilitas berpengaruh terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
3. Apakah Lokasi berpengaruh terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.

4. Apakah Harga, Fasilitas dan Lokasi berpengaruh terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut, dapat diuraikan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk Mengetahui apakah harga berpengaruh signifikan terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
2. Untuk Mengetahui apakah fasilitas berpengaruh signifikan terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
3. Untuk Mengetahui apakah lokasi berpengaruh signifikan terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
4. Untuk Mengetahui apakah harga, fasilitas dan lokasi berpengaruh terhadap Permintaan Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.

E. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi peneliti
Hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan pemikiran dan mengetahui serta mempelajari masalah-masalah yang lebih luas yang berkaitan dengan judul penelitian ini.
2. Bagi Rusunawa
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam meningkatkan mutu dan kualitas Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.
3. Bagi pihak akademisi
Hasil dari penelitian ini bagi para akademisi bias dijadikan sebagai bahan informasi tambahan dan masukan bagi peneliti yang berminat meneliti yang berkaitan dengan judul ini.

F. Sistematika Penelitian

Didalam pembuatan penelitian ini terdiri dari lima bab, dimana terbagi menjadi sub-sub bab dan di setiap bab memiliki pembahasan yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisikan tentang deskripsi teori, hasil penelitian yang relevan, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang jenis penelitian, objek dan lokasi penelitian, dan metode penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjabarkan mengenai hasil dari pengumpulan dan pengolahan data berupa gambaran umum objek penelitian, hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan mengenai kesimpulan dari hasil pengolahan data dan saran

DAFTAR LITERATUR**LAMPIRAN**