

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
INDRALAYA KABUPATEN OGAN ILIR**



Skripsi Oleh :

**IQBADILLAH
01081002086
Ekonomi Pembangunan**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi*

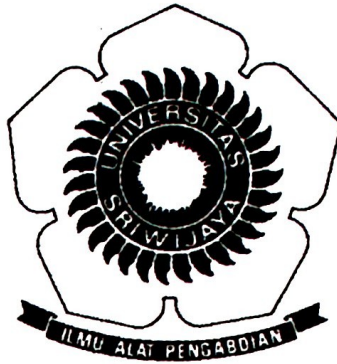
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI**

2014

25 336 / 25 807

S.
330, 521 07
106
a
2014
G. 14/6 77.

**ANALISIS PERMINTAAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
INDRALAYA KABUPATEN OGAN ILIR**



Skripsi Oleh :

**IQBADILLAH
01081002086
Ekonomi Pembangunan**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI**

2014

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN
PERUMAHAN (STUDI KASUS PERUMAHAN DI KECAMATAN
INDRALAYA KABUPATEN OGAN ILIR)**

Disusun oleh :

Nama : IQBADILLAH
NIM : 01081002086
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian / Konsentrasi : Ekonomi Industri

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif.

Tanggal persetujuan.

Dosen pembimbing



Ketua

Tanggal : 2 - 4 - 2014

Prof. Dr. Taufiq. S.E. M.si
NIP : 196812241993031002

Anggota



Tanggal : 25-3-2014

Muhammad Subardin, S.E. M.si
NIP : 19711302006041001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Analisis Permintaan Perumahan Di Kecamatan Indralaya
Kabupaten Ogan Ilir

Disusun oleh :

Nama Mahasiswa : IQBADILLAH
NIM : 01081002086
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian/Konsentrasi : Ekonomi Industri

Telah diuji di depan Panitia Ujian Komprehensif pada tanggal 8 April 2014 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Indralaya 11 April 2014

Ketua



Prof. Dr. Taufiq, S.E, M.Si
NIP 196812241993031002

Anggota



M. Subardin, S.E, M.Si
NIP 19711302006041001

Anggota



Dr. Suhel, S.E, M.Si
NIP 196610141992031003

Mengetahui
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Dr. Azwardi, S.E, M.Si
NIP 196805181993031003

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : IQBADILLAH
NIM : 01081002086
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian : Ekonomi Industri
Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul : Analisis
Permintaan Perumahan di Kecamatan Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir.

Pembimbing :

Ketua : Prof. Dr. Taufiq. S.E, M.Si
Anggota : M. Subardin, S.E, M.Si
Tanggal Ujian : 8 April 2014

Adalah benar hasil karya Saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya dan apabila pernyataan Saya ini tidak benar dikemudian hari, Saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaaan.

Inderalaya, 24 April 2014
Pembuat Pernyataan



Iqbadillah
01081002086

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Mahasiswa : Iqbadillah
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung Batu/30 Agustus 1989
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat Rumah (Orang Tua) : Jl. Raya Burai No.07 Rt/Rw
008/004 Kelurahan Tanjung
Batu, Kecamatan Tanjung Batu



Pendidikan Formal

Sekolah Dasar : SDN 3 Tanjung Batu, Kecamatan Tanjung Batu
SLTP : SLTPN 1 Tanjung Batu, Kecamatan Tanjung Batu
SMA : SMAN 1 Tanjung Batu, Kecamatan Tanjung Batu

Pendidikan Nonformal :
Pengalaman Organisasi :
Penghargaan Prestasi :

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi yang berjudul “Analisis Permintaan Perumahan di Kecamatan Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir”. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas faktor penentu permintaan perumahan. Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis tidak luput dari berbagai kendala. Kendala tersebut dapat diatasi berkat bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Taufiq, S.E, M.Si selaku Dekan dan Pembimbing I Skripsi
2. Muhammad Subardin, S.E, M.Si selaku Pembimbing II Skripsi
3. Dr. Azwardi, S.E, M.Si selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Drs. Nazeli Adnan, M.Si selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. Dr. Suhel, S.E, M.Si selaku Dosen Penguji Skripsi
6. Kedua orang tua ku dan saudaraku yang tercinta atas doa dan dukungannya.

Inderalaya, 23 April 2014

Iqbadillah

ABSTRAK

Analisis Permintaan Perumahan Di Kecamatan Indralaya Kabupaten Ogan Ilir

Oleh :
Iqbadillah

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis faktor penentu permintaan perumahan di kecamatan Indralaya. Faktor tersebut diantaranya harga, lokasi, lingkungan, fasilitas, pendapatan dan bangunan. Data yang digunakan adalah data primer yang dikumpulkan dengan melakukan wawancara langsung kepada 40 responden dengan dipandu daftar pertanyaan. Responden penelitian ini adalah penghuni perumahan Taman Gading 2 dan Griya Sejahtera Ogan Ilir. Alat analisis yang digunakan adalah analisis tabulasi silang. Dari hasil tanggapan responden diketahui bahwa harga, lokasi, dan lingkungan menentukan permintaan rumah, sedangkan faktor fasilitas, pendapatan dan bangunan tidak menentukan permintaan rumah.

Kata kunci : *permintaan perumahan, harga, lokasi, pendapatan..*

ABSTRACT

An Analysis of the Housing Demand in Inderalya, District of Ogan Ilir

By:

Iqbadillah; Prof. Dr. Taufiq, S.E.,M.Si; M. Subardin, S.E.,M.Si.

This study is aimed at finding out and analyzing the determinant factors of housing demand in Inderalaya. The factors are the price, location, neighborhood, facility, income and house types. The data are the primary ones taken from the 40 respondents interviewed directly with sequences of questions. The respondents are the residents of the Taman Gading 2 and Griya Sejahtera Ogan Ilir. The results of the interview show that price, location, and neighborhood are the most determinant factors in buying a house. On the other hands, the other factors such as facility, income, and house types do not set the housing demands.

Keywords: *Housing Demand, price, location, income*

Acknowledged by,



*Hariswan P.J
Instructor of English Training, Language Laboratory,
Sriwijaya University Graduate School
Email: hariswan@yahoo.com*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	10
1.3 Tujuan penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Teori Permintaan	11
2.1.2 Kurva Permintaan	12
2.1.3 Permintaan Pasar	13
2.1.4 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan	14
2.1.5 Elastisitas Permintaan	16
2.2 Studi Pustaka	19
2.2.1 Faktor Permintaan Lahan	19
2.2.2 Permintaan Perumahan	20
2.2.3 Pengertian Harga, Lokasi, Bangunan, dan Lingkungan	23
2.2.4 Definisi Perumahan	33
2.2.5 Perumahan Minimalis	34
2.3 Penelitian Terdahulu	36

2.4 Kerangka Pemikiran	42
2.5 Hipotesis	47
BAB III METODE PENELITIAN	43
3.1 Ruang Lingkup Penelitian	43
3.2 Rancangan Penelitian	43
3.3 Data	44
3.3.1 Sumber Data	44
3.3.2 Jenis Data	44
3.3.3 Metode Pengumpulan Data	45
3.3.4 Skala Data	45
3.4 Populasi dan Sampel	46
3.4.1 Populasi Penelitian	46
3.4.2 Sampel Penelitian	46
3.4.3 Metode Penentuan Sampel	46
3.5 Variabel Penelitian dan Defenisi Operasional	47
3.6 Tehnik Analisis	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	52
4.1.1 Lokasi Objek Penelitian	52
4.2 Gambaran Umum Responden	53
4.2.1 Deskripsi Responden Berdasarkan Status Perkawinan	53
4.2.2 Deskripsi Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	54
4.2.3 Deskripsi Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	56
4.2.4 Deskripsi Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga	57
4.2.5 Deskripsi Responden Berdasarkan Tipe Rumah	58
4.2.6 Deskripsi Responden Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah Sebelumnya	59

4.3 Analisis Data dan Pembahasan	61
4.3.1 Jawaban Responden Per Variabel	61
4.3.1.1 Jawaban Responden Tentang Variabel Harga	61
4.3.1.2 Jawaban Responden Tentang Variabel Lokasi	67
4.3.1.3 Jawaban Responden Tentang Variabel Lingkungan ...	71
4.3.1.4 Jawaban Responden Tentang Variabel Fasilitas	77
4.3.1.5 Jawaban Responden Tentang Variabel Pendapatan	81
4.3.1.6 Jawaban Responden Tentang Variabel Bangunan	85
4.4 Pembahasan	89
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	92
5.1 Kesimpulan	92
5.2 Saran	94
5.3 Keterbatasan Penelitian	95
 Daftar Pustaka	 96
Lampira-lampiran	99

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Rumah Tangga menurut desa/kelurahan di Kecamatan Inderalaya Tahun 2012	6
Tabel 1.2 Perbandingan Tipe dan Harga Rumah di Perumahan Taman Gading 2 dan Griya Sejahtera Ogan Ilir Tahun 2013	9
Tabel 3.1 Operasional Variabel Penelitian	47
Tabel 4.1 Responden Menurut Status Perkawinan	54
Tabel 4.2 Permintaan Perumahan menurut Status Perkawinan di Kecamatan Inderalaya	54
Tabel 4.3 Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	55
Tabel 4.4 Permintaan Perumahan menurut Tingkat Pendidikan di Kecamatan Inderalaya	55
Tabel 4.5 Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	56
Tabel 4.6 Permintaan Perumahan menurut Jenis Pekerjaan di Kecamatan Inderalaya	56
Tabel 4.7 Responden Berdasarkan Tigkat Pendapatan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga	57
Tabel 4.8 Permintaan Perumahan menurut Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga di Kecamatan Inderalaya	58
Tabel 4.9 Responden Berdasarkan Tipe Rumah	59
Tabel 4.10 Permintaan Perumahan menurut Tipe Rumah di Kecamatan Inderalaya	59

Tabel 4.11 Responden Berdasarkan Status	
Kepemilikan Rumah Sebelumnya	60
Tabel 4.12 Permintaan Perumahan menurut Kepemilikan Rumah	
Sebelumnya di Kecamatan Inderalaya	60
Tabel 4.13 Tanggapan Responden Tentang Kesesuaian Harga	
dengan Segmentasi Konsumen	61
Tabel 4.14 Tanggapan Responden Tentang Kesesuaian Harga	
dengan Kualitas Rumah	61
Tabel 4.15 Tanggapan Responden Tentang Kesesuaian Harga	
dengan Manfaat Rumah	61
Tabel 4.16 Permintaan Perumahan Menurut Harga	
di Kecamatan Inderalaya	62
Tabel 4.17 Harga Beli Rumah Responden	64
Tabel 4.18 Permintaan Perumahan Menurut Harga Beli	
di Kecamatan Inderalaya	64
Tabel 4.19 Masa Angsuran Pembelian Rumah Oleh Responden	65
Tabel 4.20 Permintaan Perumahan Menurut Masa Angsuran Pembelian	
Rumah di Kecamatan Inderalaya	65
Tabel 4.21 Besar Angsuran Pembelian Rumah Oleh Responden	66
Tabel 4.22 Permintaan Perumahan Menurut Besar Angsuran Pembelian	
Rumah di Kecamatan Inderalaya	66

Tabel 4.23 Tanggapan Responden Kelancaran Akses	
Menuju Perumahan	67
Tabel 4.24 Tanggapan Responden Ketersediaan	
Sarana Angkutan Umum	68
Tabel 4.25 Tanggapan Responden Kedekatan Dengan Tempat	
Aktivitas dan Tempat Kerja	68
Tabel 4.26 Tanggapan Responden Tentang Kedekatan dengan	
Keramaian dan Sarana Hiburan	68
Tabel 4.27 Permintaan Perumahan Menurut Lokasi	
di Kecamatan Inderalaya	69
Tabel 4.28 Tanggapan Responden Tentang Kebersihan Perumahan	71
Tabel 4.29 Tanggapan Responden Tentang Masalah Sampah	72
Tabel 4.30 Tanggapan Responden Tentang Masalah	
Limbah Rumah Tangga	72
Tabel 4.31 Tanggapan Responden Tentang	
Ketersediaan Air Bersih di Perumahan	72
Tabel 4.32 Tanggapan Responden Tentang Kebersihan Perumahan	73
Tabel 4.33 Tanggapan Responden Tentang Lingkungan	
Perumahan Aman	73
Tabel 4.34 Tanggapan Responden Tentang Lingkungan	
Perumahan Aman	73
Tabel 4.35 Permintaan Perumahan Menurut Lingkungan	
di Kecamatan Inderalaya	74

Tabel 4.36 Tanggapan Responden Tentang Adanya Pemeliharaan	
Sarana Umum Oleh Pengelolah	77
Tabel 4.37 Tanggapan Responden Tentang Kelengkapan Fasilitas Yang	
Disediakan Pengelolah	78
Tabel 4.38 Tanggapan Responden Tentang Kesesuaian Fasilitas	
dengan Kebutuhan	78
Tabel 4.39 Permintaan Perumahan Menurut Fasilitas	
di Kecamatan Inderalaya	79
Tabel 4.40 Tanggapan Responden Tentang Kesesuaian Angsuran	
Dengan Pendapatan	81
Tabel 4.41 Tanggapan Responden Tentang Pendapatan Sesuai dengan	
Harga Yang Ditawarkan	82
Tabel 4.42 Tanggapan Responden Tentang Sumber Pendapatan	
Lain Yang dimiliki	82
Tabel 4.43 Tanggapan Responden Tentang Daya Beli Konsumen	
Terhadap Perumahan	82
Tabel 4.44 Permintaan Perumahan Menurut Pendapatan	
di Kecamatan Inderalaya	83
Tabel 4.45 Tanggapan Responden Tentang Komposisi Bangunan	
Berkualitas	85
Tabel 4.46 Tanggapan Responden Tentang Bangunan Berfungsi	
Dengan Baik	85

Tabel 4.47 Tanggapan Responden Tentang Ketersediaan Perawatan Bangunan dari Pengelola	86
Tabel 4.48 Tanggapan Responden Tentang Design Rumah	86
Tabel 4.49 Permintaan Perumahan Menurut Bangunan di Kecamatan Inderalaya	87

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kurva Permintaan	13
Gambar 2.2 kurva permintaan pasar	14
Gambar 2.3 Jenis-jenis Elastisitas Permintaan	17
Gambar 2.4 Diagram Kerangka Pemikiran	42

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuisioner Penelitian	99
Lampiran 1 Jawaban Responden	107
Lampiran 2 Hasil Tabulasi Silang.....	110



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan terhadap rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan tersebut dalam setiap tingkat kebutuhan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Rahma, 7 ; 2010).

Menurut pasal 27 Undang-undang Dasar 45 menyatakan bahwa setiap warga negara berhak untuk mendapatkan penghidupan yang layak. Dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa setiap manusia atau warga berhak untuk mendapatkan pemukiman yang layak baik itu lingkungan sehat, aman, serasi dan teratur. Namun dalam pemilikan rumah, masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri, atau dengan cara menyewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan perundangan yang berlaku.

Pada awalnya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman dan tenang. Namun pada saat ini kepemilikan rumah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menjanjikan dengan cara disewakan ataupun peluang keuntungan berupa capital gain yaitu

selisih antara harga beli dengan harga jual. Bukan hanya untuk investasi, kepemilikan rumah juga dapat menunjukkan status sosial masyarakat.

Perkembangan bisnis perusahaan di masa sekarang telah mengalami peningkatan yang sangat pesat. Faktor sosial-ekonomi, budaya dan lingkungan adalah beberapa penentu tipe dan kualitas tempat tinggal yang dipilih masyarakat. Banyak jenis rumah yang dapat dipilih oleh konsumen, mulai dari rumah bertipe modern, seperti kondominium dan apartemen sampai rumah yang sederhana, seperti rumah susun sederhana, dan rumah sederhana (RS). Bukan hanya itu, namun dimasa sekarang hadirnya rumah yang dinamakan rumah tipe minimalis dan ekonomis mulai populer ditengah masyarakat.

Dalam pasar properti sendiri terdapat dua jenis pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer ialah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (developer) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Untuk pengembang swasta saat ini banyak yang tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI), sementara sebagai perpanjangan tangan pemerintah ditunjuklah perum perumnas untuk melaksanakan program pembangunan perumahan pemerintah untuk masyarakat. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non pakai. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen property seperti ERA, Colliers, Jardine White dan lain sebagainya.

Menurut Firdaus (1997:87) menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi faktor-faktor seperti : lokasi, pertumbuhan penduduk, kemudahan

pendanaan, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah dan laju pertumbuhan ekonomi. Antara suku bunga bank, angka penjualan rumah didasari oleh beberapa penelitian permintaan rumah periode tahun 1995 sampai dengan 1997 dengan variasi harga, PDRB perkapita, jumlah rumah tahun sebelumnya, suku bunga dan jumlah rumah tahun sebelumnya, suku bunga, dan jumlah rumah tahun sebelumnya berpengaruh signifikan, sedangkan variasi suku bunga dan jumlah penduduk usia kawin tidak berpengaruh signifikan.

Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemilik atau pengelola akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah perumahan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan. Tiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung, kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan

kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak.

Saat ini pun dalam membeli rumah masyarakat tidak hanya melihat faktor harga saja namun mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan. Alasan masyarakat mempertimbangkan faktor harga karena hal tersebut berkaitan dengan pendapatan mereka. Bagi mereka yang memiliki pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan. Dan untuk faktor lingkungan merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya fasilitas umum dan sebagainya.

Dengan melihat kondisi semacam ini mendorong produsen untuk melebarkan sayapnya di bidang perumahan. Maka tidak mengherankan jika akhir-akhir ini bisnis di bidang perumahan semakin marak, banyak perusahaan muncul dengan memberikan berbagai macam fasilitas dalam menawarkan produknya. Perkembangan bisnis perumahan semakin marak dewasa ini, tidak hanya terpusat di kota-kota besar akan tetapi sudah meluas di kota-kota kecil.

Salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan rumah adalah jumlah penduduk. Di kecamatan Indaralaya sendiri perkembangan bisnis properti semakin berkembang pesat untuk memenuhi kebutuhan penduduk akan perumahan. Dengan pertumbuhan penduduk yang kian bertambah maka dapat tercipta permasalahan dalam tempat tinggal, permasalahan yang dihadapi oleh

penduduk di perkotaan adalah kurangnya lahan perumahan di kota yang mengakibatkan harga rumah atau tanah sangat tinggi dan sulit didapatkan, ditambah lagi dengan permasalahan seperti lemahnya tingkat ekonomi penduduk kota yang berpengaruh pada kemampuan untuk memiliki rumah.

Kabupaten Ogan Ilir merupakan Kabuapten yang bisa dibilang cukup muda, dengan ibu kota kabupaten yaitu Indralaya. Semenjak tahun 2010 tercatat jumlah penduduk Ogan Ilir kian bertambah, pada tahun 2012 penduduk Ogan Ilir tercatat sebesar 392.989 jiwa, Indralaya dibagi menjadi 3 kecamatan yaitu Indralaya dengan jumlah penduduk sebesar 38.391 jiwa, Indralaya Utara sebesar 36.099 dan Indralaya Selatan dengan jumlah penduduk sebesar 20.969. Dibawah ini tabel jumlah penduduk dan rumah tangga menurut desa/kelurahan di Kecamatan Inderalaya Tahun 2012.

Tabel 1.1
Jumlah Penduduk dan Rumah Tangga menurut desa/kelurahan di
Kecamatan Indralaya Tahun 2012

Desa / Kelurahan	Penduduk	Rumah Tangga	Rata-rata jiwa/ Rumah tangga (KK)
Lubuk Sakti	2.022	456	4,43
Tanjung Gelam	1.292	296	4,36
Tanjung Agung	1.184	289	4,10
Ulak Bedil	629	135	4,66
Sudi Mampir	1.87	402	4,59
Penyandingan	591	130	4,55
Ulak Banding	275	60	4,58
Muara Penimbung Ulu	1.441	330	4,37
Muara Penimbung Ilir	991	225	4,40
Saka Tiga	3.709	599	6,19
Saka Tiga Seberang	1.238	257	4,82
Tanjung Seteko	3.307	784	4,22
Ulak Segelung	1.187	253	4,69
Indralaya Mulya	6.399	1.253	5,11
Indralaya Raya	4.074	1.048	3,89
Indralaya Indah	3.761	1.135	3,31
Talang Aur	1.379	298	4,63
Tunas Aur	654	133	4,92
Tanjung Sejaro	1.343	317	4,24
Sejaro Sakti	996	235	4,24
Jumlah	38.319	8.635	4,44

Sumber : Badan Pusat Statistik Ogan Ilir

Dalam penelitian ini akan dianalisa faktor apa saja yang menentukan permintaan perumahan pada dua perumahan dikecamatan Indralaya Ogan Ilir yaitu Perumahan Taman Gading 2 dan Perumahan Griya Sejahtera Ogan ILir. Pemilihan Perumahan Taman gading 2 dan Griya Sejahtera Ogan Ilir sebagai objek penelitian didasarkan karena perumahan tersebut berkonsep minimalis, dan didasari fenomena menarik karena pembangunan perumahan Taman Gading 2 dan

Griya Sejahtera Ogan Ilir membidik segmen konsumen umum terkhususnya konsumen kelas menengah kebawah.

Dari kedua perumahan tersebut ada beberapa tipe perumahan, harga dan spesifikasi teknis berbeda yang ditawarkan oleh kedua pihak pengelolah. Pada Perumahan Taman Gading 2 yang dikelolah oleh CV. Fajar Putra Pratama tipe perumahan yang ditawarkan antara lain tipe 36/104 m², 36/104 m² plus, 60/130 m², 65/130 m² dan 90/130 m². Harga-harga yang ditawarkan antara lain untuk tipe 36/104 m² yaitu Rp. 85.000.000, tipe 36/104 m² Plus Rp. 110.000.000, tipe 60/130 m² Rp. 205.000.000, tipe 65/130 m² Rp. 225.000.000 dan Tipe 90/130 m² Rp. 350.000.000. Di perumahan ini konsumen diberi kemudahan dalam mencicil dengan KPR perbankan, untuk uang muka pengelolah menetapkan minimal 20 % dengan jangka waktu kredit yaitu 5 tahun, 8 tahun, 10 tahun dan 15 tahun. Untuk spesifikasi yang ditawarkan oleh perumahan Taman Gading 2 yaitu pondasi setempat, dinding batako diplester dimuka, pintu utama panil, pintu yang lain double triplek di cat, jendela kayu kelas III, plafond (untuk ukuran 36/104 m² tidak ada), lantai flour di aci, atap asbes gelombang, listrik 1300 watt dan air sumur gali/bor, dan IMB. Perumahan ini berlokasi di jalan lintas Palembang – Kayu Agung. Indralaya, lokasi ini cukup strategis karena dekat berbagai tempat aktivitas pemerintahan, sekolah-sekolah, pasar tradisional dan lain-lain.

Dan untuk perumahan Griya Sejahtera Ogan Ilir tipe yang ditawarkan yaitu tipe 36/120 m², 36/120 m² plus, 45/140 m². Dibanding dengan Taman Gading 2, luas tanah yang ditawarkan di perumahan di Griya Sejahtera Ogan Ilir lebih luas. Pada tipe 36 luas tanah pada Taman Gading 2 yaitu 104 m² sedangkan

di Griya Sejahtera OI luas tanahnya 120 m². Untuk tipe 36/120 m² harga yang ditawarkan yaitu sebesar Rp. 120.000.000, tipe 36/120 m² plus Rp. 170.000.000 dan tipe 45/140 m² Rp. 250.000.000. Untuk permasalahan pencicilan perumahan Griya Sejahtera Ogan Ilir yang di kelolah oleh PT. Karya Empat Bersaudara Sejati ini juga memberikan kemudahan melalui KPR perbankan dengan minimal uang muka juga 20 %, jangka kredit yang diberikan 5 tahun, 10 tahun dan 15 tahun. Untuk urusan spesifikasi teknis perumahan Griya Sejahtera Ogan Ilir memberikan sedikit kelebihan dibanding perumahan Taman Gading 2, pondasi pasangan batu bata, cor beton, dinding batu bata plester, lantai ruangan keramik, kamar mandi keramik, teras keramik, kusen kayu kias III, pintu utama panil kayu kelas III, pintu lainnya fiber, jendela panil kelas III+kaca bening, rangka atap kayu kelas III, atap asbes gelombang, plafond, listrik 900 watt, air sumur, jalan lingkungan cor beton, SHGB, dan IMB. Perumahan ini berlokasi di jalan Palembang-Prabumulih Km.33, lokasi ini cukup strategis karna dekat dengan berbagai tempat keperluan masyarakat, seperti POM bensin, Universitas, stasiun kereta api, dan lain-lain. Dibawah ini tabel perbandingan tipe dan harga perumahan pada Perumahan Taman Gading 2 dan Perumahan Griya Sejahtera Ogan Ilir.

Tabel 1.2
Perbandingan Tipe dan Harga Rumah di Perumahan Taman Gading 2 dan Griya Sejahtera Ogan Ilir Tahun 2013

Taman Gading 2		Griya Sejahtera Ogan Ilir	
Tipe Rumah	Harga Rumah	Tipe Rumah	Harga Rumah
36/104 m ²	Rp. 85.000.000	36/120 m ²	Rp. 115.000.000
36/104 m ² Plus	Rp. 110.000.000	36/120 m ² Plus	Rp. 170.000.000
60/130 m ²	Rp. 205.000.000	45/140 m ²	Rp. 250.000.000
65/130 m ²	Rp. 225.000.000	-	-
90/130 m ²	Rp. 350.000.000	-	-

Sumber : Daftar harga perumahan Taman Gading 2 dan Griya Sejahtera Ogan Ilir yang diolah.

Suatu perusahaan harus selalu *survive* agar dapat terus bersaing dengan perusahaan-perusahaan sejenis yang sama-sama bergerak dalam bisnis perumahan. Penawaran CV. Fajar Putra Pratama dan PT. Karya Empat Saudara Sejati harus selalu memperhatikan faktor-faktor apa saja yang dapat memuaskan konsumen akan perumahan. Karena banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang perumahan, maka perusahaan harus berhati-hati dalam memahami sikap konsumen, jangan sampai terdengar berbagai macam keluhan yang dapat merugikan perusahaan.

Sehingga berdasarkan latar belakang diatas, maka dirasakan perlu untuk membahas lebih lanjut mengenai “Analisis Permintaan Perumahan Di Kecamatan Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka masalah dalam penelitian ini faktor apa saja yang menentukan permintaan perumahan di kecamatan Indralaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor penentu permintaan perumahan di kecamatan Indralaya, faktor tersebut diantaranya harga, lokasi, lingkungan, fasilitas, pendapatan dan bangunan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Memberikan gambaran dan penjelasan kepada calon pembeli rumah mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah serta memberi masukan bagi pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan di kecamatan Indralaya.
2. Memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa
3. Memberi masukan bagi kebijakan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Daftar Pustaka

- Adib, Abadi.(2001). *Menuju Lingkungan Perumahan Perkotaan yang Berkualitas*.
- Anonim, UU No.14 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- Agita, Retzia, 2012, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Minimalis : Studi Kasus Perumahan Mutiara Residence Palembang”. *Skripsi* diterbitkan. Indralaya. Fakultas Ekonomi
- Arsyad, Ahzar. *Media Pembelajaran*. Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada, 1997.
- Awang Firdaus, 1997, “*Permintaan dan Penawaran Perumahan*”. Vol 007. Jakarta. Badan Pusat Statistik, 2011.
- Boediono. 1999. *Teori Pertumbuhan Ekonomi*. Edisi Pertama. Jakarta.
- Budi S, Mulyo, 2009. “Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang” *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*.
- Fitrianingsih, Meirani. 2011. “Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Perumahan UNDIP”. *Skripsi* diterbitkan.UNDIP. Semarang.
- Goldberg, Michael A, and Chinloy Peter, 1984, *Urban land Economics*, John Wiley & Sons.p. 26-27.
- Hadi, Sudharto P., 2005, *Demensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Imam Ghozali, 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang.
- Kinarso, Yuni Yoga, 2004. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Sederhana di Kotamadya Bandung”. *Jurnal Survei dan Penilaian*. Vol.028. Jakarta.
- Kotler, Philip. *Manajemen Pemasaran*, Jilid I, Edisi Indonesia, Edisi Millenium, Edisi Kesepuluh. Penerbit PT. Prenhallindo. Jakarta. 2002.
- Kotler, Philip. *Manajemen Pemasaran*, Jilid II, Edisi Indonesia, Edisi Millenium, Edisi Kesepuluh. Penerbit PT. Prenhallindo. Jakarta. 2002.
- Kotler, Philip dan Amstrong, Gary. *Prinsip – Prinsip Pemasaran*. Jilid 2, Edisi Kedelapan. Penerbit Erlangga. Jakarta. 2001.
- Miller, RL & Meiners, RE. (2000). *Teori mikroekonomi intermediate*. Jakarta: Raja Grafindo.

- Mudrajat Kuncoro, 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin, 2007, "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah*."
- Mulyo Hendarto, 2006. *Materi Pekuliahan Ekonomi Perkotaan*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Murtomo, B, Adjie. Maret 2008. "Perancangan Kota dan Permukiman". *Jurnal Ilmiah Enclosere Vol.7 No.1*. Semarang.
- Nasution, S. 1987. *Metode Research*. Jenumars. Bandung.
- Peter, J. Paul dan Jerry C Olson. 2000. *Consumer behavior: Perilaku Konsumen Dan Strategi Pemasaran Jilid 1. Edisi Keempat*. Jakarta: Erlangga.
- Pindyck, R. 2007. *Teori Ekonomi Mikro I*, edisi keenam. PT. Indeks, Jakarta.
- Primananda, Agustinus. 2010. "Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah (Studi kasus di perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang)". *Skripsi* diterbitkan. Semarang. Fakultas Ekonomi.
- Rahma, Intan Sarai Zaitun. 2010. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Study Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)". *Skripsi* Universitas Diponegoro diterbitkan Semarang.
- Richardson, Harry W. 1991. *Dasar-dasar Ilmu Ekonomi Regional*. Terjemahan Paul Sitohang. Jakarta. LPFE-UI.
- Teguh, Muhammad. 2011. *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*. Universitas Sriwijaya.
- Saputra, Hendrik. 2008. "*Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta*".
- Santoso, Singgih. 2014. "*Panduan Lengkap Menguasai Spss*". Jakarta. PT. Gramedia Jakarta. Jakarta.
- Subkhan, Mokh. 2008. "*Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*".
- Sukirno, Sadono. 2003. *Pengantar Teori Ekonomi Mikro*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono, 2006. *Metode Penelitian Bisnis*, Cetakan kesembilan. Penerbit PT. Alpha Betha, Bandung.

Sumarni, Marti dan Soeprihanto, John. *Pengantar Bisnis (Dasar-dasar Ekonomi Perumahan)*. Edisi Kelima, Penerbit Liberty, Yogyakarta. 1998.

Snyder, James C. dan Anthony J. Catanese. 1991. *Pengantar Arsitektur*. Jakarta : Erlangga.

Wolcot, Richard C, 1987, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. Noth Michigan, Chicago Illinois.p.22.63.

www.bps.go.id Search Data Jumlah Penduduk dan Rumah Tangga menurut desa/kelurahan di Kecamatan Indralaya Tahun 2012