

Kebutuhan perumahan sampai tahun 2000 serta pola penyebaran Perumahan di Jabotabek dan pengeluaran untuk perumahan konsumen BTN : Studi kasus di Botabek

Dini Indrawati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=77619&lokasi=lokal>

Abstrak

Jumlah penduduk Indonesia meningkat setiap tahunnya, pada tahun 2000 akan mencapai sekitar 210 juta jiwa, dan diperkirakan 40% nya tinggal di daerah perkotaan. Dampaknya adalah peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan. Salah satunya adalah perumahan, yang merupakan gejala umum yang terjadi khususnya di perkotaan. Untuk menanggulangi masalah perumahan pemerintah telah mengeluarkan kebijakan-kebijakan dengan memperlunak peraturan pembangunan perumahan dan memberikan pelayanan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah dan sedang. Salah satunya dengan membentuk sistim pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah. Tingginya jumlah rumah tangga yang membutuhkan rumah di Jabotabek menimbulkan keinginan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi setiap pemilik rumah dalam menentukan lokasi perumahannya. Atas dasar itu maka telah dilakukan penelitian di Jabotabek untuk 1) mengetahui jumlah kebutuhan rumah di Jabotabek dan perkotaan Indonesia, berdasarkan faktor demograf, tingkat penggantian dan tingkat kekurangan dari rumah, 2) mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pemilik dalam memilih lokasi perumahan. Dan 3) melihat faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan efektif terhadap rumah.

Pertumbuhan penduduk Jabotabek khususnya dan daerah perkotaan di Indonesia pada umumnya dipengaruhi oleh: penambahan penduduk alamiah, migrasi neto penduduk dan rekiasifikasi desa menjadi kota. Unsur ini mempengaruhi kebutuhan rumah berdasarkan faktor demografi. Disamping itu, juga diperhitungkan kebutuhan rumah untuk mengganti rumah yang tidak memenuhi persyaratan yaitu sebesar 2% dan jumlah rumah dan kekurangan rumah yang tidak terpenuhi dari tahun-tahun sebelumnya yaitu sebesar 1% dari jumlah rumah. Untuk mengetahui pola penyebaran lokasi perumahan dilihat melalui alasan pemilihan lokasi perumahan melalui survey lapangan di perbatasan Jakarta dengan Bogor, Tangerang dan Bekasi. Ada tiga faktor utama yang diteliti yaitu kemudahan hubungan ketempat bekerja dan sekolah anak, harga tanah di lokasi tersebut dan fasilitas yang tersedia disekitar perumahan juga termasuk kenyamanan lingkungannya. Ketiga alasan ini diuji dengan menggunakan metode chi kuadrat Variabel yang dianggap mempengaruhi permintaan efektif terhadap rumah atau pengeluaran untuk rumah adalah besarnya pendapatan konsumen, harga rumah yang dibelinya dan jumlah anggota rumah tangga. Variabel tersebut dirangkum dalam satu model regresi untuk melihat signifikansi variabel bebas dengan variabel terikatnya yaitu pengeluaran untuk perumahan dengan menggunakan metode Pangkat Dua Terkecil Biasa (Ordinary Least Square, OLS).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah rumah yang dibutuhkan baik di Jabotabek maupun perkotaan Indonesia meningkat terus dari tahun ke tahun, dan faktor pertumbuhan penduduk merupakan faktor yang paling dominan pengaruhnya setiap tahunnya. Bila kita bandingkan jumlah kebutuhan rumah dengan jumlah rumah yang disediakan oleh sektor formal ternyata setiap tahun kebutuhannya melebihi dari yang dapat

disediakan oleh sektor formal. Dari hasil pengujian chi kuadrat terhadap alasan pemilihan lokasi ternyata ketiga alasan pemilihan lokasi (yaitu kemudahan hubungan, harga tanah/rumah dan fasilitas lingkungan) sangat mempengaruhi setiap konsumen dalam memilih lokasi perumahan dan dari hasil penelitian lapangan ternyata dari ketiga faktor alasan tersebut yang paling dominan pengaruhnya adalah harga rumah yang terjangkau, sehingga mereka memilih lokasi tersebut diikuti oleh kemudahan hubungan dan kelengkapan fasilitas dimana termasuk didalamnya kenyamanan lingkungan. Hasil perhitungan persamaan permintaan perumahan dengan menggunakan data konsumen KPR-BTN di Botabek, dan Jakarta tidak digunakan. Hal ini dikarenakan untuk beberapa tahun terakhir ini tidak ada yang mengambil fasilitas yang disediakan oleh pemerintah tersebut, Besarnya perubahan pendapatan mempengaruhi besarnya pengeluaran untuk rumah, dengan mengasumsikan faktor lainnya tetap konsumen akan meningkatkan pengeluaran untuk rumah jika pendapatannya meningkat, tetapi besarnya peningkatan pengeluaran untuk rumah tidak lebih besar dan kenaikan pendapatan, sehingga dapat kita katakan bahwa rumah merupakan barang pokok bagi konsumen KPR-BTN dan bukan barang investasi. Harga rumah mempengaruhi pengeluaran untuk rumah, dengan mengasumsikan faktor lainnya tetap bila harga rumah meningkat maka pengeluaran untuk perumahan meningkat pula, dimana peningkatan pengeluaran untuk rumah lebih kecil dari peningkatan tingkat harga dari rumah. Sedangkan faktor jumlah anggota rumah tangga ternyata tidak mempengaruhi pengeluaran untuk perumahan.

Dari hasil pengamatan dimana disatu sisi kebutuhan akan rumah meningkat terus setiap tahunnya dan pola permintaan rumah sangat dipengaruhi oleh besarnya pendapatan dan tingkat harga rumah, sedangkan data menunjukkan bahwa besarnya pendapatan seluruh rakyat Indonesia yang terbesar yaitu + 80% berada pada kelompok golongan berpendapatan menengah dan rendah, kemudian adanya perubahan tata cara kehidupan rumah tangga muda karena adanya proses modernisasi, maka jenis rumah yang paling tepat dibangun adalah rumah tipe kecil dengan fasilitas yang cukup lengkap dan lingkungan alam yang nyaman dan asri.