**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang**

Kebutuhan pokok manusia terdiri atas tiga hal sandang, pangan, dan papan untuk itu setiap orang akan selalu berusaha memenuhi kebutuhan pokok ini. Setelah kebutuhan akan sandang dan papan terpenuhi tentunya setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa, disamping sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumberdaya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni.

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dapat dilakukan dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, yang dapat diperoleh melalui pasar properti. Saat ini tingginya permintaan konsumen akan perumahan menurut Firdaos, 1997dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya lokasi, pertambahan penduduk, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum dan peraturan perundangan.

Definisi perumahan menurut Undang-undang No.1 Tahun 2011 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Musthofa, 2008). Sedangkan Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, serta merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia menurut jumlah penduduk. Kota Malang juga merupakan bagian dari kesatuan wilayah yang dikenal dengan Malang Raya (Wilayah Metropolitan Malang) dikenal dengan Kota Pariwisata dan Kota Pendidikan yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas pusat perbelanjaan skala regional, banyaknya perguruan tinggi negeri/swasta serta kemudahan akses perhubungan Bandar udara dan sarana angkutan lain yang memberikan kemudahan bagi masyarakat dari luar kota untuk berkunjung berwisata, menginap, menempuh pendidikan maupun menetap bertempat tinggal di Kota Malang. Seiring dengan perkembangan Kota Malang tersebut maka berimbas pada faktor peningkatan permintaanakan kebutuhan perumahan yang layak. Karena kebutuhan akan rumah yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia setelah pangan dan sandang menjadi aspek sangat penting dalam kehidupan.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2010 – 2033, menyebutkan rencana kawasan perumahan yang pengembangan perumahannya dilakukan oleh pengembang wajib disertai dengan: pembangunan fasilitas umum, pembangunan fasilitas sosial, prasarana lingkungan berupa jalan yang menghubungkan ke jalan sekitar dan jalan utama, prasarana *drainase* lingkungan yang mengalir ke saluran drainase kota dan taman lingkungan. Lokasi pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan prasarana lingkungan pada perumahan wajib dicantumkan dalam rencana tapak (*site plan*).

Salah satu wilayah di Kota Malang yang mempunyai perkembangan jumlah perumahan cukup pesat adalah pada bagian Malang Utara. Ruang lingkup wilayah Malang Utara menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Bagian Wilayah Pengembangan (BWP) Malang Utara Tahun 2015 – 2035, mencangkup 12 Kelurahan yang berada di Kecamatan Lowokwaru dan 1 Kelurahan di Kecamatan Klojen. Peningkatan jumlah perumahan di Bagian Pengembangan Wilayah Malang Utara ini merupakan sebuah *multiplayer effect* dari keberadaan pusat pendidikan tinggi yang terdapat di wilayah ini sehingga berkembanglah zona perumahan yang terintegrasi. Selain itu terdapat sub pusat pertumbuhan ekonomi dengan zona perdagangan dan jasa pada koridor utamanya serta adanya ketersediaan ruang publik yang nyaman, layak dan terjangkau menjadikan daya tarik tersendiri bagi penduduk dari luar Malang untuk berinvestasi dan bermukim disekitar bagian Malang Utara ini.

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Bagian Wilayah Pengembangan (BWP) Malang Utara Rencana pengembangan zona perumahan direncanakan seluas kurang lebih 1.610,90 hektar pada sub zona rumah kepadatan tinggi dan sub zona rumah kepadatan sedang. Sub zona rumah kepadatan tinggi direncanakan seluas kurang lebih 144,54 hektar dan Sub zona rumah kepadatan sedang direncanakan seluas kurang lebih 1.466,36 hektar.

Berdasarkan kondisi tersebut diatas terdapat isu-isu terkait dengan faktor lokasi, arah pengembangan kota, kondisi lingkungan, kemudahan akses, kualitas bangunan serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas yang sangat menentukan keputusan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal layak huni pada suatu perumahan. Untuk itulah maka diadakanlah penelitian dengan judul, "Analisis Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Optimalisasi Penjualan Perumahan di Kelurahan Tasikmadu Kota Malang".

1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang terkait dengan perkembangan perumahan dan permintaan kebutuhan rumah di wilayah Malang Utara khususnya di Kelurahan Tasikmadu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, maka beberapa permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi penentuan pembelian perumahan?
2. Faktor apa yang paling dominan dalam penentuan pembelian perumahan sebagai dasar permintaan dan pengembangan perumahan?
3. Berapakah jumlah komposisi dalam mengoptimalisasikan proyek pembangunan perumahan guna menghasilkan keuntungan maksimal seiring dengan permintaan pasar?
4. **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan pembelian perumahan sebagai dasar permintaan dan pengembangan perumahan.
2. Menganalisis faktor yang paling dominan dalam penentuan pembelian perumahan sebagai dasar permintaan dan pengembangan perumahan.
3. Menganalisis komposisi dalam mengoptimalisasikan proyek pembangunan perumahan guna menghasilkan keuntungan maksimal seiring dengan permintaan pasar.
4. **Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Pemangku Kebijakan atau Pemerintah

 Dengan adanya penelitian ini dapat menjadi masukan atau rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam mengembangkan kebijakan pembangunan perumahan khususnya perumahan oleh *developer* agar lebih tertata, efisien dan tepat sasaran.

1. *Developer* atau Pengembang Perumahan

 Dengan adanya analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan konsumen dalam pembelian perumahan dapat menjadi sebuah panduan atau pedoman bagi pengembang untuk mengukur efisiensi nilai yang didasarkan pada tingkat penjualan dalam berinvestasi di bidang property perumahan yang didasarkan pada preferensi atau karakteristik pembeli.

1. Mahasiswa

 Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kemampuan dan menambah wawasan dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang dominan dalam mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian sebuah perumahan serta strategi penataan perumahan yang diperlukan untuk mengoptimalisasi menarik minat konsumen dalam pembelian perumahan.

1. **Batasan Masalah Penelitian**

Berdasarkan berbagai fenomena dan permasalahan yang telah dijabarkan dalam latar belakang diatas, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh dalam penentuan pembelian perumahan.
2. Data Primer dalam penelitian diperoleh dari hasil tinjauan langsung, pengamatan, wawancara dan angket maupun pemangku kepentingan,
3. Data sekunder dalam penelitian diperoleh dari studi pustaka, penelitian terdahulu serta sumber lain yang relevan. Pada sample optimalisasi dibatasi 2 (dua) pengembang yaitu Perumahan Patraland Palace yang terletak di Jl. Renang Tasikmadu dan Perumahan Royal Atletik Residence yang terletak di Jl. Atletik Tasikmadu.
4. Penelitian ini dilakukan dengan mengambil sampel dari masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar wilayah Kelurahan Tasikmadu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dengan kriteria sampel adalah masyarakat yang tinggal di beberapa perumahan yang dibangun *developer* guna mendapatkan sebaran responden yang merata.