

BAB II

TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN

2.1. Keadaan dan Kondisi Umum Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman merupakan salah satu dari 4 daerah tingkat II di Propinsi DIY, yang ketinggian tempat antara 100 – 2500 m dari permukaan laut. Kabupaten Sleman terletak diantara 100° 29' 30" sampai 107° 15' 0" Bujur Timur dan 7° 34' 51" sampai 7° 47' 03" Lintang Selatan.

Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan dan 86 desa/kelurahan. Jumlah penduduk Kabupaten Sleman pada akhir tahun 1999 sebesar 838.628 jiwa. Dengan luas wilayah sekitar 574,82 km², maka untuk setiap km² di Kabupaten Sleman dihuni oleh 1.459 jiwa. Batas wilayah Kabupaten Sleman meliputi :

- a. Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah di bagian Utara.
- b. Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah di bagian Timur.
- c. Kabupaten Bantul dan Kotamadya Yogyakarta di bagian Selatan.
- d. Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah di bagian Barat.

2.2. Penduduk

Jumlah penduduk yang besar memang merupakan potensi pembangunan yang besar, akan tetapi harus disadari bahwa hanya dengan jumlah penduduk yang besar saja bukanlah jaminan bagi berhasilnya pembangunan. Peningkatan penduduk yang besar tanpa adanya peningkatan kesejahteraan justru merupakan bencana, dan dapat pula menimbulkan gangguan terhadap program-program pembangunan yang sedang kita

laksanakan bersama, serta dapat pula menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi generasi yang akan datang.

Pertambahan penduduk yang besar dari tahun ke tahun memerlukan tambahan investasi dan sarana di bidang pendidikan, kesehatan, perumahan dan sebagainya. Hal itu tentu saja merupakan masalah yang rumit bagi pemerintah dalam usahanya untuk membangun dan meningkatkan taraf hidup warganya.

Distribusi penduduk di kabupaten/kotamadya di Propinsi DIY masih menunjukkan adanya ketimpangan antara luas wilayah dengan jumlah penduduk. Dibandingkan dengan Daerah Tingkat II lainnya, Sleman memiliki jumlah penduduk yang paling besar. Dapat dilihat pada tabel 2.1.

TABEL 2.1

Luas Wilayah, Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kotamadya di Provinsi D.I.Y pada Tahun 1999

Kabupaten/Kotamadya	Luas wilayah (km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Rata-Rata Penduduk Perkm ²
Kulon Progo	586,28	439.097	749
Bantul	506,85	769.663	1.519
Gunung Kidul	1.458,36	740.778	499
Sleman	574,82	838.628	1.459
Kotamadya Yogyakarta	32,50	490.433	15.090
D.I.Y	3.185,81	3.278.599	1.029

Sumber : Biro Pusat Statistik

Ketimpangan ini disebabkan pembangunan lebih terfokus di Kabupaten Sleman dibandingkan dengan Daerah Tingkat II lainnya. Oleh karena itu perencanaan kota dan penataan kawasan sangat penting untuk pembangunan perumahan agar tercapainya efisiensi pasar perumahan.

Tabel 2.2 menunjukkan tingkat perkembangan penduduk Kabupaten Sleman dari tahun 1989 sampai 1999, untuk mengetahui laju pertumbuhan penduduk Dati II Sleman selama 10 tahun terakhir.

TABEL 2.2

Jumlah Penduduk, Tingkat Kepadatan Per Km²
Rata-Rata Per Rumah Tangga
di Kabupaten Sleman
(1989-1999)

Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Tingkat Kepadatan (jiwa/per km ²)	Rata-Rata Per Rumah Tangga
1989	746.851	1.292	4,68
1990	754.710	1.306	4,67
1991	758.519	1.320	4,64
1992	766.141	1.333	4,62
1993	774.378	1.347,17	4,53
1994	783.562	1.363,14	4,48
1995	799.787	1.391	4,45
1996	809.490	1.408	4,3
1997	819.800	1.426	4,3
1998	828.960	1.442	4,2
1999	838.628	1.459	4,2

Sumber: BPS Kabupaten Sleman.

2.3. Kebijakan yang Berkaitan dengan Pedoman Pembangunan Lingkungan Hunian yang Berimbang

Adapun alasan mengapa kebijakan tentang perumahan dan pemukiman dimasukkan kedalam tinjauan umum subyek penelitian adalah karena kebijakan yang berupa SKB Tiga Menteri Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang dijadikan sebagai landasan untuk meninjau kinerja (*performance*) developer apakah sudah melaksanakan ketentuan/peraturan pembangunan perumahan sebagaimana yang dianjurkan pemerintah untuk menciptakan

lingkungan yang berimbang dan serasi. Disamping itu kebijaksanaan tersebut juga untuk memberikan jaminan agar mekanisme pasar pada bisnis perumahan berjalan sehat, dan jangan sampai ada praktek-praktek bisnis yang tidak sehat yang berakibat merugikan kepentingan umum dan mengabaikan kesejahteraan.

Surat Keputusan Bersama (SKB Tiga Menteri Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang Berimbang) ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan di Jakarta, 16 November 1992 oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Perumahan Rakyat. Adapun maksud dikeluarkannya SKB Tiga Menteri tersebut adalah :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila
2. Untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman yang serasi seperti tersebut diatas, perlu diwujudkan lingkungan perumahan yang penghuninya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial yang saling membutuhkan dengan dilandasi oleh rasa kekeluargaan, kebersamaan dan kegotong-royongan, serta menghindari

terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial

3. Pembangunan perumahan dan pemukiman pada hakekatnya adalah pemanfaatan tanah yang berdaya guna dan berhasil guna sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang
4. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman perlu terus didorong dengan dilandasi kesetiakawanan sosial diantara berbagai kelompok masyarakat dimana yang lebih mampu membantu kelompok yang kurang mampu
5. Berhubung hal-hal tersebut diatas, perlu diatur pedoman pembangunan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang, dikaitkan dengan ketentuan perizinan penggunaan tanah bagi keperluan badan usaha di bidang pembangunan perumahan.

SKB Tiga Menteri terdiri dari 3 bab dan 6 pasal. Isi dari SKB Tiga menteri tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I. Ketentuan Umum Tentang Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, terdiri dari 1 pasal, yaitu pasal 1 yang menjelaskan tentang :

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan mewujudkan kawasan dan lingkungan perumahan dan pemukiman dengan hunian yang berimbang, meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu, sehingga dapat menampung secara serasi antara kelompok masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial.

2. Dalam Surat Keputusan Bersama ini yang dimaksud dengan :
 - a. Kawasan perumahan dan pemukiman adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
 - b. Lingkungan perumahan dan pemukiman adalah kawasan perumahan dan pemukiman yang mempunyai batas-batas dan ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
3. Perbandingan tertentu sebagai mana yang dimaksud dalam bagian pertama adalah perbandingan jumlah rumah sederhana, berbanding rumah menengah, berbanding rumah mewah, sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu).
4. Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada bagian pertama adalah :
 - a. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan per m² tidak lebih dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
 - b. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan biaya pembangunan per m², tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai kelas A yang berlaku.
 - c. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 600 m² sampai 2000 m² dan biaya pembangunan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

- d. Dalam hal luas kaveling atau harga satuan pembangunan per m² masing-masing memenuhi kriteria yang berlainan, sebagaimana yang dimaksud dalam butir a, b, c maka kualitas ditentukan sesuai kriteria yang tertinggi.

Bab II. Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang, terdiri dari 2 pasal yaitu pasal 2 dan pasal 3. Pasal 2 menjelaskan tentang :

1. Pembangunan suatu kawasan lingkungan oleh badan usaha di bidang perumahan dan pemukiman, wajib diselenggarakan untuk mewujudkan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang dengan perbandingan jumlah rumah sederhana berbanding rumah menengah, berbanding rumah mewah sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu), sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1.
2. Hal-hal khusus untuk mendorong badan usaha dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman dalam membangun rumah sederhana, dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada bagian (1) sepanjang berdasarkan rencana tata ruang dapat diizinkan apabila :
 - a. Pembangunan lingkungan perumahan dan pemukiman tersebut diwujudkan seluruhnya melalui pembangunan rumah sederhana pada satu lokasi.
 - b. Pembangunan lingkungan perumahan dan pemukiman tersebut diwujudkan seluruhnya melalui pembangunan rumah susun.

- c. Pembangunan lingkungan perumahan tersebut hanya diperuntukan bagi lingkungan hunian dengan tipe rumah menengah atau tipe rumah mewah dengan batasan sebagai berikut :

Pembangunan tipe rumah menengah saja sebanyak-banyaknya 900 unit pada setiap lokasi dianjurkan membangun 2 (dua) tipe rumah sederhana untuk setiap 1 (satu) tipe rumah menengah di lokasi lain.

Pembangunan tipe rumah mewah saja sebanyak-banyaknya 100 unit pada satu lokasi.

Pembangunan tipe rumah mewah antara 100 unit sampai dengan 300 unit pada satu lokasi diwajibkan membangun 6 (enam) tipe rumah sederhana untuk setiap 1 (satu) rumah mewah dan dianjurkan membangun 3 (tiga) tipe rumah menengah di lokasi lain.

3. Pelaksanaan pembangunan rumah sederhana sebagai dimaksud pada bagian (2) dapat dilakukan secara mandiri oleh badan usaha dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman atau bekerjasama dengan usaha lain atau Perum Perumnas dengan dukungan kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara atau lembaga keuangan lainnya.

Pada pasal 3 dalam bab ini membahas tentang pemberian izin lokasi untuk pembangunan kawasan atau lingkungan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh kepala daerah yang bersangkutan. Serta secara berjenjang melaksanakan koordinasi, pengendalian, pengawasan terhadap Surat Keputusan Bersama ini diwilayah masing-masing.

Bab III. Ketentuan Lain dan Ketentuan Penutup, terdiri dari 3 pasal, yaitu pasal 4, 5 dan 6. Pada pasal 4 dibahas tentang ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dan 2 SKB ini wajib sebagai acuan dalam penataan ruang wilayah daerah tingkat I maupun daerah tingkat II. Sedangkan pada pasal 5 mengenai hal-hal yang belum diatur dalam SKB akan ditetapkan lebih lanjut. Pasal 6 menyangkut hal penetapan dan berlakunya SKB Tiga Menteri.

Untuk memperkuat kedudukan SKB tiga menteri ini maka ditetapkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Secara garis besar isi dari SKB Tiga Menteri tersebut membahas pembangunan perumahan yang berimbang dengan menetapkan luas lahan, harga jual untuk masing-masing tipe rumah, dan cara pelaksanaan pembangunan rumah berimbang dengan ketentuan yang telah diatur. Didalam melaksanakan ketentuan atau peraturan tersebut terlihat bahwa pembangunan rumah mewah satu lokasi, rumah menengah satu lokasi, dan begitu juga dengan pembangunan rumah sederhana. Jika pembangunan rumah di satu lokasi yang sama dengan harga tanah yang sama tentu saja menimbulkan suatu masalah apakah nantinya harga rumah sederhana dapat dijangkau oleh masyarakat.

Disamping penentuan harga tanah, harga jual rumah perlu diatur tata ruangnya. Tata ruang sangat penting artinya bagi kelangsungan industri perumahan, transparansi dalam penetapan peruntukkan lahan dan kepastian status tanah akan mengurangi kemungkinan pengembang melakukan manipulasi yang merugikan konsumen. Tata ruang kota perlu kejelasan

bagaimana lokasi ke 3 tipe rumah diatas sehingga subsidi silang dapat diberikan pada rumah sederhana dan diharapkan dapat membantu pengadaan/pembangunan rumah tipe ini. Selain itu sudah ada peraturan baru, yaitu UU No 22/1999 tentang Pemerintah Daerah akan mewarnai pola pengembangan daerah di Indonesia. Bagi daerah yang berkemampuan, mungkin peran birokrasi dalam perencanaan kota akan sangat menonjol artinya tata ruang akan menjadi satu acuan bagi pengembang bisnis properti. Namun akan banyak daerah yang fungsi rencana tata ruangnya menjadi berkurang karena tidak mampu mengakomodasikan kebutuhan riil yang berkembang. Sejak ditetapkan peraturan tersebut (SKB Tiga Menteri) sampai saat ini belum ada sanksi-sanksi yang tegas bagi developer yang melanggar peraturan tersebut.

2.4. Gambaran Umum Industri Perumahan

Jawatan Perumahan Rakyat (JPR) sudah berdiri semenjak tahun 1952.

Pada masa itu kebijaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia lebih terfokus pada masalah kekurangan rumah, baik secara kuantitas maupun kualitas. Pada dekade 70-an terjadi perubahan konsep pembangunan perumahan ke konsep pembangunan pemukiman, dan dari konsep penyediaan rumah oleh pemerintah (*top-down approach*) ke pemampuan masyarakat atau menempatkan masyarakat sebagai subjek pembangunan (*bottom-up approach*).

Bicara tentang industri perumahan, maka perlu diuraikan dalam tiga aspek yaitu:

1. Aspek input yang terdiri dari tanah, dana dan infrastuktur.

a. Tanah

Ciri khas tanah adalah sifatnya yang tetap, oleh sebab itu tidak semua pihak mampu menguasai lahan untuk membangun perumahan disebabkan adanya peraturan-peraturan yang menyangkut bangunan dan pemilikan tanah pada suatu wilayah administratif. Karena sifat tanah yang relatif tetap maka semakin pesatnya pembangunan perumahan input tanah menjadi langka dan harga tanah terus menerus meningkat terutama diperkotaan.

b. Dana

Pembiayaan/pendanaan merupakan faktor penting yang perlu ditangani untuk membenahi industri perumahan. Pendanaan pada industri perumahan berasal dari sektor perbankan, seperti diketahui sektor perbankan saat ini berada dalam kesulitan, sehingga kucuran dana kesektor properti sangat rendah. Untuk itu perlu dicarikan jalan keluar sebagai sumber pendanaan lain. Sebab sektor properti sangat tergantung kepada pendanaan.

c. Infrastruktur

Infrastuktur penting artinya dalam industri perumahan dan patut mendapat perhatian, karena berpengaruh terhadap efisiensi pengadaan rumah. Pengadaan infrastruktur tidak mudah. Jika kurang maka suatu

wilayah tidak dapat berkembang secara optimal. Sebaliknya jika berlebihan akan terjadi pemborosan. Dalam hal ini pemerintah yang harus berperan untuk menyediakan infrastruktur.

2. Aspek produksi yang menyangkut unsur pengembang (developer) dan *broker* rumah.

Pengembang/developer dan broker rumah adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan dan pemasaran perumahan. Sekitar 90% industri perumahan nasional adalah RS/RSS dan 85% pengembangnya adalah pemilik modal dibawah Rp 5 milyar, termasuk penguasaan lahan sedangkan sisanya adalah pengembang menengah atas dan bagian dari konglomerasi. Bisnis perumahan sangat dipengaruhi tingkat suku bunga. Disaat tingkat suku bunga rendah investasi perumahan khususnya rumah menengah keatas akan lebih berkembang. Bila tingkat suku bunga tinggi bisnis perumahan akan melemah.

3. Aspek penggunaan yang menyangkut pembeli rumah/konsumen

Konsumen adalah pihak yang terlibat sebagai pengguna rumah dan bertindak sebagai penentu. Pembeli rumah/konsumen (*captive market*) menentukan keberhasilan developer dalam membangun proyek perumahan. Semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan developer maka permintaan rumah akan menurun.

Menurut Siswono Yudohusodo, (1991) dalam bukunya "Rumah untuk Seluruh Rakyat" menjelaskan rumah atau perumahan memiliki hakekat

dan fungsi yang lebih mendalam khususnya untuk masyarakat Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Rumah/Perumahan disuatu tempat dapat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban manusia penghuninya suatu masyarakat atau suatu bangsa.
2. Rumah/Perumahan bukan sekedar benda mati, tetapi perumahan merupakan proses bermukim yang pada hakekatnya adalah hidup bersama, maka fungsi rumah dalam kehidupan adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan diri.
3. Dilihat dari proses bermukim, rumah merupakan sarana pengamanan bagi diri manusia, memberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan budaya, sehingga dalam skala nasional rumah berperan dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa.
4. Dalam fungsi sebagai alat pengaman diri, rumah tidak dimaksudkan untuk pelindung yang menutup diri penghuninya seperti sebuah benteng, tetapi pelindung yang justru harus membuka diri dan menyatu sebagai bagian dari lingkungannya.
5. Sebagai insan sosial manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial budaya dalam masyarakat.
6. Rumah mempunyai fungsi ekonomi karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang, yang akan memperkokoh jaminan penghidupan dimasa depan.

7. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yaitu sebagai bagian dari kehidupan dan kesejahteraan rakyat.

2.4.1. Prospek Bisnis Perumahan Pasca Krisis

Bisnis perumahan pada umumnya belum memiliki prospek baik dalam 2-3 tahun kedepan. Sulit mengharapkan tumbuhnya bisnis ini karena pertumbuhan ekonomi masih sangat rendah, lagi pula saat ini persediaan rumah masih banyak (rumah yang belum terjual). Meskipun demikian ada beberapa titik terang :

1. Pembangunan RS/RSS masih akan terus berlanjut dengan subsidi pemerintah. Selain itu untuk memenuhi permintaan yang masih ada, pasokan rumah tipe ini harus dipandang pula sebagai upaya untuk memulai pergerakan sektor riil.
2. Akibat turunnya tingkat bunga deposito ada sebagian masyarakat yang mungkin akan memindahkan dananya ke sektor perumahan. Ini merupakan peluang yang harus ditangkap oleh pengembang.
3. Dana-dana untuk membiayai perumahan ditingkat daerah dapat meningkat secara signifikan sejalan dengan peningkatan peran pemerintah lokal. Pola sentralistik akan semakin berkurang. Perkembangan ini dapat mengubah pola usaha yang selama ini ditempuh pengembang.
4. Beberapa pengembang yang cukup besar sudah melaksanakan rencana pengembangan perumahan baru.

2.4.2. Gambaran Umum Industri Perumahan di Kabupaten Sleman

Sebelumnya telah diuraikan tentang kondisi dan keadaan Sleman secara keseluruhan. Terlihat bahwa pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman cukup tinggi, karena selain bertambah karena kelahiran juga karena urbanisasi atau adanya reklasifikasi desa menjadi desa perkotaan. Akibat dari pertumbuhan penduduk tersebut untuk pemukiman dibutuhkan pembukaan wilayah baru. Sebagai gambaran dari data penduduk Kabupaten Sleman, maka dengan menggunakan standar lahan dalam ketentuan SKB Tiga Menteri tentang Hunian Berimbang, untuk standar minimal dibutuhkan 54 HA lahan baru setiap tahun. Sedangkan untuk standar maksimum dibutuhkan 117 HA lahan baru setiap tahunnya (untuk perhitungan lebih terperinci dapat dilihat pada Lampiran 1). Dari data diatas terlihat laju pertumbuhan penduduk sangat cepat sedangkan pembukaan wilayah baru sampai saat ini luasnya masih terbatas.

Developer yang membangun rumah di Kabupaten Sleman berdasarkan data dari kantor REI pada akhir tahun 1999 berjumlah 15 developer. Developer yang berada di Propinsi DIY saat ini berjumlah 46 developer, 39 merupakan developer lokal dan 7 merupakan developer dari luar Kab. Sleman tetapi membangun perumahan di wilayah DIY. Tidak semua developer/pengembang yang ada di DIY terdaftar dalam keanggotaan REI. Developer didalam memproduksi rumah jelas melihat pasar yang ada (peluang). Dalam hal ini yang

dilihat tentu saja efektif *demand* dan bukan *demand* perumahan dalam arti kebutuhan rumah. Dari efektif *demand* inilah developer menentukan jenis rumah yang diproduksi. Pertimbangan lain dalam menentukan jenis rumah yang dihasilkan adalah segmen pasar yang ditentukan oleh lokasi lahan yang dimiliki, kemampuan dana yang dimiliki dan tentu saja target profit.

Kemampuan developer dalam memproduksi selain tergantung pada *skill/keahlian* juga sangat tergantung pada faktor biaya, sebab developer dalam membangun kawasan perumahan tidak hanya rumah tetapi beserta sarana lingkungan dan fasilitas sosialnya. Masing-masing developer perumahan yang ada di Dati II Sleman dalam menetapkan harga jual rumah untuk setiap tipe yang dihasilkan berbeda-beda tergantung kepada biaya yang dikeluarkan untuk memproduksi satu unit rumah.

Biasanya harga pokok rumah ditentukan berdasarkan :

1. Biaya persiapan, misalnya biaya perijinan dan biaya penelitian
2. Biaya pengadaan tanah
3. Biaya pematangan tanah
4. Biaya pembangunan rumah
5. Biaya pemeliharaan yang meliputi pemeliharaan prasarana dan fasilitas sosial yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah dan pemeliharaan rumah yang belum dijual.
6. Biaya pemasaran

7. Biaya administrasi proyek
8. Biaya keuangan, yaitu bunga bank dan inflasi.

Disamping itu biaya pembangunan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial dibebankan kepada konsumen.

Adapun instrumen dari pembangunan industri perumahan sebagai berikut :

1. Bahan baku yang meliputi lahan termasuk tanah, pasir, semen, dll.
2. Legal, yang dimaksud legal disini adalah memiliki badan hukum yang disahkan menurut UU dan memiliki hak pembebasan tanah yang sah.
3. Skill, yaitu sumber daya manusia berupa keahlian dan keterampilan dibidang perumahan
4. Kebijakan pemerintah, berupa perijinan tanah dan segala peraturan tentang tata ruang dan bangunan
5. Finansial, yaitu keuangan atau pendanaan.

Developer/ pengembang yang ada di Kabupaten Sleman untuk pembangunan rumah biasanya membagi pasar menjadi 2 segmen ditinjau dari pendapatan masyarakat, yaitu :

1. Segmen 1, perumahan untuk penghasilan *fixed income*/penghasilan tetap, yaitu pegawai sipil/pegawai negeri.

Untuk segmen ini rumah yang dihasilkan adalah rumah sederhana dimana rumah dengan tipe ini harga jual dan jumlahnya telah dipatok oleh pemerintah berkisar 15 juta sampai 30 juta. Dalam hal

ini developer hanya dapat menyesuaikan dengan cara mencari tanah yang murah, bentuk bangunan yang sederhana dan bahan-bahan yang murah, disesuaikan dengan produk dan output agar biaya marginalnya dapat ditutupi. Angsuran pembayaran rumah pada segmen 1 (rumah sederhana) khususnya untuk pegawai negeri dipotong langsung dari gaji yang diterima, maksimum 25% sampai 30% dari penghasilan perbulan. Untuk saat ini rumah dengan segmen 1 biasanya tidak langsung diproduksi mengingat daya beli masyarakat dengan pertimbangan berapa biaya yang harus ditanggung oleh developer jika tidak bisa menutupi kerugian akibat rumah yang tidak dijual.

2. Segmen 2, perumahan untuk penghasilan *non-fixed income*, yaitu pendapatan tidak tetap/pendapatan menengah keatas seperti pengusaha, wiraswasta atau diluar pegawai negeri.

Untuk segmen ini rumah yang dihasilkan adalah rumah menengah dan rumah mewah dimana rumah dengan tipe ini harga jual bebas terserah pada developer dan bukan dari peraturan pemerintah. Produk untuk rumah ini disesuaikan dengan harganya yang tinggi, sehingga untuk tanah dipilih yang strategis dan tampilan (*style*) mewah dengan sarana dan prasarana yang lengkap.

Menurut Ketua DPD REI DIY, Drs. Ing. Khriswanto, “Yogyakarta adalah pasar yang sangat potensial untuk industri perumahan”. Setiap tahunnya permintahan rumah terus mengalami peningkatan khususnya rumah

menengah keatas, tetapi kendala yang dihadapi dalam industri ini adalah tanah yang semakin langka dan tidak mudah untuk diperoleh.

Secara umum pembangunan perumahan khususnya di Kabupaten Sleman tergantung pada permintaan pasar. Tidak ada yang langsung menyediakan stok rumah. Biasanya melihat animo pasar, setelah ada permintaan baru dilakukan pengolahan tanah untuk dibangun agar tidak ada biaya yang dikeluarkan untuk rumah yang belum terjual. Tetapi bagi developer yang sudah berpengalaman dalam bisnis ini ada juga yang sudah mempersiapkan stok rumah.

