

# LAMPIRAN



## Lampiran I

## Perhitungan Perkiraan Kebutuhan Lahan

Tahun	Jumlah Penduduk	Rata-Rata Penduduk Per RT
1989	746.851	4,68
1999	838.628	4,2

Jumlah rumah tangga per km<sup>2</sup>

$$1999 = \frac{838.628}{4,2} = 195,029 \text{ RT/km}^2$$

$$1989 = \frac{746.851}{4,68} = 159,584 \text{ RT/km}^2$$

Jumlah rumah tangga baru per km<sup>2</sup> selama 10 tahun

$$1989-1999 = 712,738 - 597,277 = 115,461 \text{ RT/km}^2$$

$$\text{Rumah tangga per tahun} = \frac{35,545}{10} = 3,545$$

Dengan standar SKB Tiga Menteri :

Rumah	Mewah	Menengah	Sederhana
Lahan min (m <sup>2</sup> )	600	200	54
Lahan maks.(m <sup>2</sup> )	2000	600	200

Kebutuhan lahan rata-rata tiap rumah tangga :

$$\text{Min. } \frac{(600 \times 1) + (200 \times 3) + (54 \times 6)}{10} = 152,4 = 152,4 \text{ m}^2$$

$$\text{Maks. } \frac{(2000 \times 1) + (600 \times 3) + (200 \times 6)}{10} = 500 = 500 \text{ m}^2$$

Kebutuhan lahan baru per tahun:

$$\text{Min. } 152,4 \times 3,545 = 540.258 \text{ m}^2 = 54 \text{ HA}$$

$$\text{Maks. } 500 \times 3,545 = 1.772.500 \text{ m}^2 = 117 \text{ HA}$$

## Lampiran II

## Kuisoner Penelitian

FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN

Anita Mediana. H (96 213 085)

## Kuesioner untuk developer

**I. Data Bangunan**

1. Dimana lokasi perumahan yang dibangun developer ini ?
2. Berapa luas lahan keseluruhan yang dibangun ?
3. Tipe apa saja yang dibangun developer ini ? (luas bangunan dan lahan)

Tipe	Luas bangunan/lahan
------	---------------------

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.

- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

4. Berapa harga masing-masing tipe rumah ?

Tipe

Harga

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.



5. Untuk masing-masing tipe dibangun berapa rumah ?

Tipe

Jumlah rumah

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

6. Pemilihan tipe bangunan didasarkan pada apa ?

## II. Proses Pembangunan

1. Tahun berapa pembangunan dimulai ?
2. Proses pembebasan lahan bertahap atau sekaligus ?
3. Proses pembangunan rumah bertahap atau sekaligus ?
4. Pembangunan rumah dan fasilitas lain dilakukan oleh developer atau diserahkan kontraktor lain ?

Mengapa ?

### III. Dana Developer

Modal untuk pembangunan perumahan dan fasilitas lain didapat dari :

(pilih yang sesuai, bisa lebih dari 1)

1. Dalam negeri
2. Luar negeri
3. Modal sendiri
4. Pinjaman bank
5. Sumber lain .....

### IV. Prosedur Pembelian

1. Untuk membeli rumah dilakukan secara :

1. kontan
2. Angsuran

Bila secara angsuran maka :

- a. Tanpa bunga
- b. Dengan uang muka

Bila dengan uang muka, berapa % uang muka dari harga rumah ?

2. Angsuran yang ditawarkan berapa macam ?

1. tahun
2. tahun

3. tahun
  4. tahun
  5. tahun
  6. tahun
3. Angsuran dibayar langsung ke developer atau melalui bank ?
4. Bila melalui bank
1. Apakah developer menerima pembayaran kontan dari bank yang bersangkutan ?
    - a. ya
    - b. tidak
  2. Bila tidak bagaimana ?
  3. Bila konsumen melakukan tanda jadi pembelian dengan angsuran lewat bank, bagaimana pembayaran angsuran selanjutnya ?
    1. Langsung ke bank dan penegihan menjadi tanggungan bank
    2. Melalui developer
    3. Lainnya .....
5. Apakah syarat bagi konsumen untuk dapat membeli rumah pada developer ini ?

Bila secara kontan :

Bila secara angsuran :

Penghasilan minimal .....

Syarat lain :

#### V. Data Penjualan

1. Berapa hasil penjualan rumah selama satu tahun oleh developer ini ?  
(dalam rupiah)
2. Berapa biaya promosi yang harus dikeluarkan selama satu tahun oleh developer ini ? (dalam rupiah)

Demikian informasi yang kami perlukan, kami sangat berterima kasih atas bantuannya mengisi kuesioner yang sangat berguna bagi studi kami. Kami mohon maaf bila ada kata-kata yang kurang berkenan dan sekali lagi kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami

(Anita Mediana.H)



### Lampiran III

#### Data Harga Rumah, Harga Tanah dan Bangunan dan Klasifikasinya.

##### 1. Luas lahan ± 35.000 m<sup>2</sup> (3,5 Ha)

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	350	372	800.850.000	540.480.000	1.544.142,857	700.000	III	9
2	334	385	798.650.000	529.150.000	1.584.281,437	700.000	III	6
3	264	313	639.000.000	419.900.000	1.590.530,303	700.000	III	10
4	219	230	489.200.000	328.200.000	1.498.630,137	700.000	III	36
5	199	205	442.000.000	298.500.000	1.500.000	700.000	III	20
6	207	192	443.350.000	308.950.000	1.498.630,137	700.000	III	12
7	178	163	376.800.000	262.700.000	1.475.842,697	700.000	III	6
8	172	186	391.350.000	261.150.000	1.518.313,953	700.000	III	7
<b>Jumlah</b>								<b>106</b>

##### 2. Luas lahan ± 13 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	28	80	46.700.000	22.700.000	810.714,286	300.000	III	71
2	36	100	58.800.000	28.800.000	800.000	300.000	III	77
3	42	150	106.950.000	54.450.000	1.117.857,143	400.000	III	24
4	50	200	137.500.000	67.500.000	1.150.000	400.000	III	28
5	56	250	166.350.000	78.850.000	1.184.821,429	400.000	III	19
6	90	300	219.000.000	114.000.000	1.100.000	400.000	III	16
<b>Jumlah</b>								<b>235</b>

### 3. Luas Lahan 11 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	74	148	244.200.000	125.800.000	1.700.000	800.000	III	8
2	86	200	306.200.000	146.200.000	1.700.000	800.000	III	14
3	104	300	416.800.000	176.800.000	1.700.000	800.000	III	18
*4	130	300	461.000.000	221.000.000	1.700.000	800.000	III	10
*5	156	340	537.200.000	265.200.000	1.700.000	800.000	III	15
*6	200	400	660.000.000	340.000.000	1.700.000	800.000	III	11
*7	230	440	743.000.000	391.000.000	1.700.000	800.000	III	10
*8	123	130	313.100.000	209.100.000	1.700.000	800.000	III	8
*9	123	250	409.100.000	209.100.000	1.700.000	800.000	III	12
*10	156	300	505.200.000	265.200.000	1.700.000	800.000	III	6
*11	123	300	449.100.000	209.100.000	1.700.000	800.000	III	14
<b>Jumlah</b>								<b>126</b>

### 4. Luas lahan 10,950 (11 Ha)

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	86	110	155.300.000	86.000.000	1.000.000	630.000	III	6
2	110	130	191.900.000	110.000.000	1.000.000	630.000	III	4
*3	129	140	217.200.000	129.000.000	1.000.000	630.000	III	15
*4	131	160	231.800.000	131.000.000	1.000.000	630.000	III	7
*5	150	180	293.400.000	150.000.000	1.000.000	630.000	III	7
<b>Jumlah</b>								<b>39</b>

5. Luas Lahan 13 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	28	90	51.000.000	19.500.000	696.428,571	350.000	III	9
2	34	90	58.000.000	26.500.000	779.411,765	350.000	III	11
3	34	137,5	72.000.000	23.875.000	702.205,882	350.000	III	11
4	49	160	98.000.000	42.000.000	857.142,857	350.000	III	171
5	60	160	110.000.000	54.000.000	900.000	350.000	III	81
Jumlah								283

6. Luas lahan 10 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
- 1	21	60	15.850.000	5.830.000	277.619,048	167.000	I	14
2	27	60	20.850.000	9.828.000	364.000	167.000	I	30
3	36	70	49.750.000	25.250.000	701.388,889	350.000	III	24
4	36	80	58.750.000	30.750.000	854.166,667	350.000	III	36
5	45	90	80.750.000	49.250.000	1.094.444,444	350.000	III	29
Jumlah								133

### 7. Luas lahan 3,1 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	45	97,5	98.950.000	50.200.000	115.555,556	500.000	III	6
2	54	108	102.500.000	54.000.000	899.148,148	500.000	III	8
3	70	144	157.200.000	85.200.000	1.217.142,857	500.000	III	24
4	70	150	135.000.000	60.000.000	857.142,857	500.000	III	5
5	70	164,8	142.380.000	59.200.000	865.857,143	500.000	III	13
6	90	180	197.750.000	107.750.000	1.197.222,222	500.000	III	5
7	120	216	247.200.000	139.200.000	1.160.000	500.000	III	9
8	120	240	218.915.000	98.915.000	824.291,667	500.000	III	5
Jumlah								75

### 8. Luas lahan 1,7 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
- 1	21	60	20.000.000	5.000.000	238.095,238	250.000	I	71
2	36	80	31.000.000	11.000.000	305.555,556	250.000	I	120
Jumlah								191

9. Luas lahan 2,6 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
- 1	21	60	12.3800.000	4.880.000	232.380,952	125.000	I	50
2	36	90	60.000.000	28.500.000	791.666,667	350.000	I	10
3	45	120	85.000.000	43.000.000	955.555,556	350.000	III	10
4	70	140	105.000.000	56.000.000	1.499.300	350.000	III	10
Jumlah								191

10. Luas lahan 6,1 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	54	117	110.000.000	57.350.000	1.062.030,372	450.000	III	16
2	90	168	181.000.000	97.800.000	1.180.000	450.000	III	4
Jumlah								20

11. Luas lahan 2,7 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	57	117	141.115.000	70.915.000	1.244.122,807	600.000	III	32
2	70	149	188.555.000	99.155.000	1.416.500	600.000	III	27
3	94	135	217.870.000	136.870.000	1.456.063,830	600.000	III	12
Jumlah								71

12. Luas lahan 4.050 m<sup>2</sup>

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	124	200	180.000.000	100.000.000	806.451,613	400.000	III	8
2	102	157	145.000.000	82.000.000	805.882,353	400.000	III	9

Jumlah 17

13. Luas lahan 1,6 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	36	90	63.900.000	32.400.000	900.000	350.000	III	29
2	45	102	76.200.000	40.500.000	900.000	350.000	III	14
3	54	118	89.900.000	48.600.000	900.000	350.000	III	12
4	60	160	110.000.000	54.000.000	900.000	350.000	III	11
5	70	180	126.000.000	63.000.000	900.000	350.000	III	8

Jumlah 74

14. Luas lahan 1,2 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
- 1	21	60	15.000.000	5.250.000	250.000	162.500	I	47
2	27	66	18.780.000	8.055.000	298.333,333	162.500	I	12
3	36	81	24.700.000	11.537.500	320.486,111	162.500	I	137

Jumlah 196

### 15. Luas lahan 12 Ha

No	Luas bangunan	Luas tanah	Harga (Rp)	Harga bangunan (Rp)	Harga bangunan/m <sup>2</sup> (Rp)	Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp)	Klasifikasi	Jumlah rumah (unit)
1	36	80	48.000.000	33.700.000	777.777,778	250.000	III	65
2	45	98	64.345.000	34.945.000	776.555,555	300.000	III	5
3	57	138	86.066.000	44.665.000	783.600	300.000	III	5
4	83	160	135.235.000	71.234.000	858.253,012	300.000	III	2
*5	75	85	99.450.000	52.700.000	702.666,667	300.000	III	4
Jumlah								81

Keterangan :

- Tipe kecil
- Bertingkat

Harga tanah dan bangunan diperoleh dari hasil penelitian dan wawancara dengan developer.

1) harga tanah diperoleh dari harga tanah per m<sup>2</sup> x luas tanah  
 atau harga tanah per m<sup>2</sup> =  $\frac{\text{harga tanah}}{\text{Luas tanah}}$

2) harga rumah per m<sup>2</sup> diperoleh dari harga rumah – harga tanah  
 atau harga bangunan per m<sup>2</sup> =  $\frac{\text{harga bangunan}}{\text{luas bangunan}}$

Klasifikasi rumah ditentukan berdasarkan kriteria SKB Tiga Menteri adalah sebagai berikut :

Rumah sederhana (I) = harga bangunan per m<sup>2</sup> < harga bangunan rumah dinas kelas c

Rumah Menengah (II) = harga bangunan rumah dinas pemerintah kelas c < harga bangunan per m<sup>2</sup> < harga bangunan rumah dinas pemerintah kelas A

Rumah Mewah (III) = harga bangunan rumah per m<sup>2</sup> > harga bangunan rumah dinas pemerintah kelas A

Pedoman Harga Satuan per m<sup>2</sup> Tertinggi Rumah dinas Tahun Anggaran 1998/1999 (Dati II Sleman)

Rumah Dinas kelas C = Rp 381.000

Rumah Dinas kelas B = Rp 427.000

Rumah Dinas Kelas A = Rp 450.000