

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat disamping sandang dan pangan, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lainnya.

Perumahan merupakan masalah berlanjut, bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya. Menurut Komarudin dalam bukunya "Menelusuri Pembangunan dan Pemukiman" diperkirakan kebutuhan akan rumah di Indonesia dari tahun 1989 sampai tahun 2000 sebanyak 31,9 juta unit atau 2,9 juta unit pertahunnya. Sedangkan menurut perhitungan Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat menunjukkan angka kebutuhan sebesar 2,4 juta pertahunnya. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdiri empat kabupaten dan satu kotamadya yaitu Kab. Sleman, Bantul, Wonosari, Kulonprogo, dan Kodya Yogyakarta menurut Dertjen Perkim, PJM

2000–2004 dalam data pertumbuhan laju jumlah penduduk, terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk sekitar 0,6 % pertahun sedangkan permintaan akan perumahan tiap tahunnya mencapai 6700 unit pertahun. Data di atas menunjukan permintaan masyarakat pada sektor fisik berupa penyediaan sarana perumahan terus meningkat, sementara itu kemampuan pemerintah dalam mencukupi kebutuhan akan perumahan bagi rakyatnya masih sangat terbatas, sehingga usaha pembangunannya lebih diarahkan ke sektor swasta (*Developer*), dan pemerintah lebih banyak sebagai motivator saja.

Melihat kebutuhan perumahan di perkotaan sebagai dampak dari laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, khususnya di wilayah kota Yogyakarta laju pertumbuhan penduduk DIY dalam selang sepuluh tahun 1990-2000 sebesar 0,72 % per tahun. Dengan pertumbuhan penduduk tersebut, maka tingkat kepadatan penduduk DIY pada tahun 2000 rata-rata sebesar 1.034,31 jiwa/km²

Perkotaan Yogyakarta memiliki karakteristik tersendiri, terkenal sebagai kota pelajar, kota seni budaya, secara fungsional merupakan salah satu simpul utama yang mempunyai wilayah pelayanan melebar sampai dengan Jawa Tengah bagian selatan (koridor selatan). Hal ini ditunjang dengan keberadaan prasarana dan fasilitas yang ada di wilayah DIY dan perkotaan Yogyakarta. Prasarana dan fasilitas tersebut antara lain berupa sistem transportasi jalan, kereta api, bandar udara, fasilitas pendidikan, rumah sakit, fasilitas penunjang perekonomian/perdagangan, dan sebagainya. Di samping itu juga ditunjang dengan mudahnya akses masuk maupun ke luar dari Yogyakarta.

Dengan demikian perkotaan Yogyakarta telah mengalami proses primasi yang dalam hal ini proporsi jumlah penduduk cenderung kurang proporsional bila dibanding dengan jumlah penduduk wilayah DIY, sehingga diperlukan adanya usaha-usaha pengelolaan pertumbuhan perkotaan Yogyakarta.

Pada saat ini perkembangan sektor fisik berupa perumahan di D.I. Yogyakarta terlihat menuju kearah Kab. Sleman, dimana peningkatan sektor fisik dan perubahan fungsi guna lahan yang berbanding searah dengan populasi penduduk.

Persaingan bisnis perumahan yang cukup ketat di DI.Yogyakarta terutama di Kab. Sleman, mengakibatkan para pengembang(*developer*) berlomba dalam memberikan kualitas terbaik dari perumahan yang ditawarkannya, ini dapat terlihat dari harga yang cukup beragam untuk berbagai jenis tipe rumah dalam tiap-tiap perumahan. Persoalan yang timbul kemudian adalah munculnya perbedaan harga jual rumah untuk tipe yang sama dalam satu daerah dari masing-masing pengembang, sehingga perlu diadakan penelitian berkaitan dengan komponen biaya penentu harga jual rumah tiap pengembang.

1.2 Pokok Masalah

1. Bagaimana komponen biaya penentu harga jual rumah memberikan kontribusi pengaruh terhadap harga jual rumah itu sendiri.
2. Bagaimana formula/persamaan yang menyatakan hubungan komponen biaya penentu dengan harga jual rumah.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian Tugas Akhir ini adalah :

1. Mengetahui besar persentase komponen biaya terhadap harga jual rumah.
2. Mendapatkan formula/persamaan hubungan komponen biaya penentu dengan harga jual rumah itu sendiri.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini adalah

1. Mengetahui komponen biaya penentu harga jual rumah dan pengaruhnya terhadap harga jual rumah tipe 70/180.
2. Menemukan persamaan guna memprediksi harga jual rumah yang optimal.
3. Memberi masukan kepada pihak yang berkepentingan, khususnya pengembang dalam memperkirakan harga rumah dengan optimal khususnya tipe rumah 70/180.

1.5 Batasan Masalah

Agar penulisan tidak menyimpang dari tujuan, maka diberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. obyek penelitian adalah rumah tidak bertingkat dengan tipe 70/180 di setiap perumahan yang merupakan hasil perhitungan dan estimasi *developer*,
2. jumlah sampel yang digunakan 30 buah perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kab. Sleman dengan pengembang yang berbeda,
3. kualifikasi perusahaan di ambil secara acak di Kabupaten Sleman,

4. analisis data statistik dengan menggunakan program Microsoft excel dan SPSS versi 10.0 *for windows*,
5. harga yang dipergunakan adalah harga jual kontraktor yang telah didasarkan pada kelayakan harga jual,
6. faktor-faktor yang dianalisis diperoleh dari studi literatur ataupun analisis dari pihak terkait dalam hal ini pengembang, akan dianalisis dan cari besar pengaruhnya,
7. luas tanah yang digunakan dalam pembangunan proyek perumahan dari 1300 m² sampai 10.000 m². dengan jumlah rumah pada tiap perumahan yang dibangun dari 10 sampai 50 unit,
8. komponen harga jual rumah yang ditinjau adalah :
 - a. harga rumah tipe 70/180,
 - b. harga bangunan 70 m²,
 - c. harga tanah 180m²,
 - d. biaya pembebasan lahan dan legalitas,
 - e. biaya infrastruktur,
 - f. biaya operasional dan marketing.
 - g. biaya studi kelayakan/ feasibility study,
 - h. biaya pajak,
 - i. luas kavling efektif bangunan, dan
 - j. luas tanah keseluruhan.

1.6 Hipotesis

Bahwa faktor berupa Pembebasan lahan dan Legalitas, Biaya Lahan Infrastruktur, Biaya Bangunan Infrastruktur, Biaya Oprasional, Studi Kelayakan, Biaya Konstruksi, dan pengambilan Keuntungan berpengaruh terhadap penetapan harga rumah oleh masing-masing *developer*.

1.7 Keaslian Penelitian

Dari literatur yang didapat bahwa penelitian yang akan dilakukan belum pernah diteliti sebelumnya, sehingga keaslian penelitian terpenuhi. Keaslian dari penelitian kami ini dapat dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu antara lain yang dilakukan oleh Andri Kusmandiono dan Setya Wijayanto (TA,UII,2004) atau yang dilakukan Muhajirin (TA,UGM 1999) baik dalam tinjauan dan metode yang digunakan.

