BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer masyarakat. Seiring dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat. Untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut, dibangun perumahan atau *real estate*.

Dengan perkembangan permintaan pasar rumah, maka banyak pengembang khususnya dibidang properti membuka lahan yang cukup potensial. Banyak pengembang berlomba-lomba untuk memenuhi permintaan rumah, mereka menyediakan berbagai tipe rumah dengan desain yang modern serta di lengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Persoalan utama dari permasalahan perumahan adalah masalah biaya. Dalam tingkat daya beli masyarakat yang rendah faktor biaya menjadi kendala utama dalam pemenuhan kebutuhan dasar setelah pangan dan sandang. Untuk itu harus disiasati bagaimana caranya agar harga jual rumah tersebut dapat di jangkau oleh masyarakat tanpa mengurangi fasilitas–fasilitas serta kualitas rumah yang ada pada perumahan tersebut. Fasilitas umum dan fasilitas sosial atau yang biasa kita sebut infrastruktur adalah salah satu komponen biaya perumahan yang dapat dijadikan pedoman untuk menentukan harga jual setiap rumah. Maka efisiensi biaya infrastruktur merupakan aspek yang cukup penting dalam upaya

memaksimalkan pendapatan dan menekan harga jual rumah. Dalam tugas akhir ini penulis mencoba mencari besar serta pengaruhnya biaya infrastruktur kawasan perumahan terhadap harga jual rumah pada type 45.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka timbul perumusan masalah bahwa harga jual rumah setipe antar developer satu dengan yang lain berbeda dengan melihat besar dan pengaruh biaya infrastruktur terhadap harga jual rumah tersebut

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui besarnya komponen biaya infrastruktur tertinggi dan terendah pada pembangunan perumahan
2. Mengetahui pengaruh biaya infrastruktur terhadap harga jual.

1.4 Manfaat

Manfaat dari penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Dapat mengetahui seberapa besar biaya infrastruktur kawasan perumahan terhadap harga jual rumah.
2. Dapat mengetahui seberapa jauh pengaruh biaya infrastruktur terhadap harga jual.
3. Dapat merencanakan spesifikasi masing-masing komponen infrastruktur perumahan yang paling efisien tanpa mengurangi kualitas

4. Dapat menentukan harga jual yang bersaing di masyarakat dalam rangka pencapaian keuntungan maksimal
5. Bagi Mahasiswa dapat di jadikan hasil penelitian ini sebagai acuan untuk studi lebih lanjut mengenai masalah–maslah yang ada dalam penelitian ini sesuai dengan disiplin ilmunya

1.5 Batasan Masalah

Dalam penelitian tugas akhir ini dilakukan pembatasan-pembatasan agar analisisnya dapat terarah dengan baik. Adapun pembatasan-pembatasan yang dilakukan meliputi :

1. Obyek penelitian adalah perumahan sederhana tidak bertingkat hanya pada type 45/112 disetiap perumahan.
2. Perumahan yang diambil terletak di daerah kabupaten Sleman.
3. Kualifikasi Perusahaan diambil secara acak di kabupaten Sleman.
4. Sampel penelitian adalah 24 proyek perumahan di kabupaten Sleman
5. Luas tanah yang digunakan dalam pembangunan proyek perumahan kurang dari 1 hektar.
6. Jumlah rumah pada tiap perumahan yang di bangun kurang dari 100 unit.
7. Komponen biaya infrastruktur yang ditinjau adalah :
    a. Pagar
    b. Jalan Lingkungan
    c. Drainasi
    d. Taman

e. Penerangan Umum

f. Tanah Infrastruktur

8. Analisa biaya yang di hitung per satuan m^2 dan per 112 m