

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.

Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambang sosial. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (UU RI No. 4 Tahun 1992). Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap Warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Perkembangan perumahan saat ini semakin pesat, dan pelaksanaan pembangunan perumahan dilakukan oleh pihak developer

atau kontraktor swasta dalam pengembangan perumahan. Suatu industri kontraktor baik di Perseroan Terbatas (PT), Perseroan *Commanditaire Vennotschap* (CV), ataupun perseorangan suatu pembangunan di dalam penerapannya dibutuhkan terdapatnya sesuatu Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP). Menurut Adi Nugroho (2009) rencana anggaran pelaksanaan merupakan perinci biaya yang nyata yang digunakan kontraktor sepanjang penerapan proyek hingga selesainya proyek. Dalam proyek pembangunan RAP wajib direncanakan dengan efisien serta maksimal (Syawaldi & S.Heri, 2015).

Suatu industri kontraktor melaksanakan estimasi buat merancang sesuatu pembangunan dicoba saat sebelum penerapan proyek. Estimasi proyek memiliki peranan berarti dalam penyelenggaraan sesuatu proyek pemilihan tata cara bergantung kualitas data yang ada (Maddepungeng 2016). Dalam mewujudkan pelaksanaan pembangunan proyek perumahan sesuatu perseoran terbatas dibidang kontraktor pada perencanaanya semacam mempunyai penyusunan anggaran proyek yang disebut diestimasi. Pihak kontraktor dituntut bisa bekerja cocok dengan Rencana Anggaran Pelaksanaan, tidak dapat didasarkan pada perhitungan kuantitas (volume) pekerjaan saja, sebab spesifikasi belum terealisasi ataupun belum terlaksana (Astana, 2017). Tidak bisa jadi didasarkan pada perhitungan kuantitas (volume) pekerjaan sebab spesifikasi belum terealisasi (Astana, 2017). Suatu industri kontraktor membutuhkan suatu buat menyusun harga pembangunan serta penawaran, mayoritas suatu industri kontraktor

mengestimasi memakai informasi proyek terdahulu. Banyak tata cara ditaksir yang digunakan di proyek konstruksi, salah satunya dengan tata cara ditaksir *cost significant model*. *Cost Significant modeling* merupakan dokumentasi informasi serta data dapat didapat dengan mengumpulkan arsip penawaran kontrak terdahulu (RAP) yang sudah dilaksanakan.

Salah satu tata cara yang digunakan buat proyek pembangunan perumahan merupakan dengan *cost significant model* yang bisa memprediksi bayaran proyek dengan gampang, kilat, serta lumayan akurat (Khamistan, 2019). Dalam mengenali sifat- sifat model ditaksir buat suatu industri kontraktor ialah: simpel, lumayan akurat, bisa membagikan umpan balik secara kilat terdiri dari elemen- elemen yang gampang buat diukur serta bisa menggambarkan pembedahan kerja lapangan yang dapat digunakan selaku acuan pengawasan pekerjaan ataupun penerapannya.

Termasuk juga dalam melakukan estimasi pembengkakan biaya perumahan dengan menggunakan *informasi bill of quantity* (catatan kuantitas serta harga) dari proyek pembangunan perumahan bersumber pada tata cara *cost significant model*. Dengan mencari bayaran masing- masing sub pekerjaan terhadap total bayaran proyek diperoleh sub pekerjaan yang biayanya mempengaruhi secara signifikan terhadap total bayaran proyek yang hendak digunakan buat model serta diperoleh keakuratan model dan sepanjang mana pemakaian model ditaksir.

Kabupaten Sumenep pada saat ini, pembangunan-pembangunan konstruksi banyak dilaksanakan dalam sesuatu proyek pembangunan

perumahan yang dibesarkan oleh pihak pengembang swasta meliputi Graha Bimantara, Perumahan Nirwana, Griya Mapan, Bapertarum dan Bumi Sumekar Asri serta masih banyak perumahan yang terus dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pasar akan perumahan.

Perumahan Bimantara Kolor merupakan Prime Residential yang terletak di kawasan strategis di Desa Kolor Jantung Kota Kabupaten Sumenep dengan letak yang sangat strategis, dan sangat terjangkau dengan sarana dan prasana umum, sehingga pada perumahan ini dalam permintaan pasar cukup tinggi. Perumahan ini memiliki 3 tipe rumah yaitu Type 36, Type 45 dan Type 120. Perumahan Bimantara Kolor menawarkan kemudahan akses menuju jalan kota, pusat perbelanjaan, pasar, food center, sekolah, kampus, rumah sakit, dan fasilitas strategis lainnya.

Selain itu, Perumahan Bimantara Kolor juga memberikan kualitas material yang sangat baik seperti instalasi kabel listrik telpon dan air bersih di bawah tanah. Perumahan ini menawarkan investasi yang menarik dikarenakan desain dengan nuansa tropical, modern dan minimalis. Dengan spesifikasi demikian, Perumahan Bimantara Kolor menargetkan peminat dengan segmen pasar untuk kelas menengah keatas. Namun harga unit di perumahan Bimantasa Kolor harus mampu bersaing dengan harga yang ditawarkan oleh pengembang perumahan serupa di daerah Kolor, karena, dengan adanya banyak pesaing maka semakin banyak pula pilihan untuk pembeli.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan analisa penetapan harga jual unit rumah perumahan Bimantara Kolor dengan menggunakan metode analisa titik impas dan metode survey langsung untuk mendapatkan harga jual yang sesuai dengan segmen pasar perumahan Bimantara Kolor. Dalam mengetahui harga jual unit rumah type 36, type 45 dan type 120, pada proyek Perumahan Bimantara Kolor dengan menggunakan metode analisa titik impas (*Break Even Point*) yang mempertemukan kurva permintaan dan kurva biaya. Kurva biaya diperoleh dari perhitungan biaya tetap dan biaya variabel, sedangkan kurva permintaan diperoleh dari kuesioner terhadap calon pembeli. Termasuk dalam menganalisa biaya dan permintaan pada penetapan harga marginal unit rumah dengan perhitungan yang digunakan berdasarkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan, yaitu biaya tetap dan biaya variabel.

Apabila jumlah unit rumah yang harus dibangun untuk mendapatkan keuntungan maksimum membutuhkan lahan yang melebihi ketersediaan lahan, akan dilakukan penyesuaian menggunakan metode linier programming.

Berdasarkan Latar belakang yang telah di paparkan di atas, maka dapat di jadikan dasar dalam menyusun skripsi dengan judul **“Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Sumenep Kabupaten Sumenep”**

1.2 Identifikasi Masalah

Masalah yang dapat diidentifikasi berdasarkan judul penelitian yang di usulkan penulis sebagai berikut:

1. Faktor apa saja yang dapat mempengaruhi kualitas bangunan perumahan sehingga bisa menentukan estimasi harga jual ?
2. Berapa estimasi nilai jual perumahan Type 36, Type 45 dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep ?
3. Bagaimana kualitas perumahan Type 36, Type 45 dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep ?

1.3 Cakupan Masalah

Dikarenakan waktu, biaya, dan tenaga yang terbatas penelitian ini akan menyelesaikan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk kualitas nilai bangunan perumahan Bimantara Kolor ?
2. Berapa nilai jual yang sebenarnya berdasarkan beberapa pertimbangan mulai lokasi, bahan bangunan dan sebagainya?
3. Apa yang menjadi faktor kendala dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Bimantara Kolor ?

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan indentifikasi serta cakupan masalah di atas maka rumusan masalah dari penelitian ini ialah:

1. Berapa *Realcost* Harga Rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep ?
2. Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Harga Jual Unit Rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep ?

3. Bagaimana perbandingan antara *realcost* dan harga jual rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 yang berlaku saat ini ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan tugas akhir ini berdasarkan rumusan masalah, adalah

1. Untuk Menganalisis *Realcost* Harga Rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep
2. Untuk Menganalisis Faktor Yang Mempengaruhi Harga Jual Unit Rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 Pada Proyek Perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep.
3. Untuk Menganalisis perbandingan antara *realcost* dan harga jual rumah Type 36, Type 45, dan Type 120 yang berlaku saat ini.

1.6 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Peneliti
Penyusunan tugas akhir tentang penetapan harga jual rumah pada proyek perumahan Bimantara Kolor Kabupaten Sumenep ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah wawasan penulis.
2. Bagi pihak lain
Menaikkan pengetahuan serta pengetahuan tentang menggunakan metode analisa titik impas dan metode survey langsung untuk mendapatkan harga jual yang sesuai dengan segmen pasar.