

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Menurut UU No 28/2002 : Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal manusia. Sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa buah rumah atau rumah-rumah untuk tempat tinggal. Perumahan tidak sekedar tempat berlindung tetapi juga adalah sebidang lahan tempat tinggal/residential dengan peralatan yang ada di lokasi tersebut (air bersih, listrik, tempat sampah dan lain-lain) dan kemudahan yang memungkinkan pelayanan di luar lokasi (pendidikan, pusat kesehatan dan sebagainya) tempat bekerja dan fasilitas lainnya. Di daerah perkotaan masalah perumahan biasanya dikaitkan dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan membutuhkan standar pelayanan yang tinggi bagi lingkungan sekitarnya.

Meningkatnya permintaan rumah khususnya di wilayah Bandung menyebabkan harga rumah menjadi meningkat. Meningkatnya permintaan rumah terjadi karena Bandung merupakan kota yang cukup banyak membuka lapangan pekerjaan sehingga banyak perantau yang datang. Semakin meningkat jumlah penduduk mengakibatkan kebutuhan rumah atau tempat tinggal meningkat pula. Hal ini menyebabkan banyaknya perumahan yang dibangun dengan harga yang bervariasi sesuai dengan keadaan dan fasilitas yang ditawarkan.

Harga jual rumah dibentuk melalui suatu proses negosiasi antara penjual dan pembeli, penjual menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu rumah misalnya harga tanah, harga bahan bangunan, dan

harga komponen lain yang membentuk rumah tersebut. Sedangkan pembeli menentukan harga rumah yang akan dibeli berdasarkan kebutuhan mereka akan suatu rumah, misalnya akses ke pusat kota (tempat kerja), fasilitas rumah, luas bangunan, dan lain sebagainya.

Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001).

## 1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Kota Bandung memiliki beberapa kelebihan baik dalam segi lokasi, topografi, cuaca dan lain sebagainya. Hal ini menyebabkan banyaknya para perantau yang berdatangan dan meningkatkan kebutuhan akan perumahan. Disinilah banyaknya para pengembang yang membuka lahan untuk mendirikan perumahan dengan harga dan fasilitas yang beragam. Disini penulis menemukan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Faktor – faktor penyebab perbedaan harga rumah ?
2. Variabel apa saja yang menentukan harga rumah ?

Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah variable penentuan harga jual rumah pada kompleks Perumahan Rancamayar Indah.

### 1.3. Tujuan Penelitian

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis ingin mencapai beberapa tujuan diantaranya :

1. Mengkaji biaya yang mempengaruhi harga jual rumah.
2. Mengetahui variabel penentuan harga jual rumah
3. Memberikan informasi mengenai metode BEP sebagai penentuan harga harga jual rumah.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penyusunan tugas akhir ini, yaitu :

1. Memberikan informasi tentang hal apa saja yang harus diperhatikan dalam memilih rumah yang sesuai dengan harga yang ditawarkan.
2. Membandingkan beberapa *type* rumah yang akan disajikan.
3. Mengetahui faktor-faktor penentu harga rumah di Bandung serta dapat dijadikan sebagai bahan pustaka, informasi dan referensi bagi yang memerlukan serta sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya.
4. Menganalisis faktor-faktor yang menentukan harga rumah di Kabupaten Bandung.

### 1.5. Batasan Masalah

Batasan masalah yang ditinjau oleh penulis adalah :

1. Harga rumah yang ditinjau adalah harga rumah yang tertera dalam brosur pada tanggal 5 September 2013.
2. Sarana dan prasarana yang disediakan seperti jalan, listrik, PDAM dan lain sebagainya sudah termasuk dalam harga jual rumah.
3. Biaya investasi diasumsikan sebagai biaya tetap

4. Produksi jumlah unit yang dibangun dan terjual selama 2 tahun dimulai pada tanggal 5 September 2013 dengan biaya jual dapat dilihat pada lampiran 05.
5. Bunga yang ditetapkan pertahun sebesar 10 % dengan asumsi tetap sama.

#### 1.5. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari peneliti terdiri dari 5 bab yaitu sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisis tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang landasan teori mengenai hal-hal yang ada dalam penelitian terdahulu, kerangka penelitian, dan hipotesis.

##### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang variabel penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

##### **BAB IV : HASIL DAN ANALISIS**

Bab ini berisi tentang deskripsi obyek penelitian, deskripsi variabel penelitian, analisis data dan pembahasan.

##### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan, dan saran dari analisis dan pembahasan yang telah dilakukan.