

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan adalah sebuah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya yang lengkap, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.

Pemukiman bisa di sebut juga sebagai perumahan dan sebaliknya. Perumahan memberikan kesan tentang rumah beserta sarana dan prasarana terhadap lingkungannya. Perumahan menitikberatkan pada suatu fisik atau semacam benda mati. Di kawasan Perumahan masyarakat hidup berkelompok dan bersosialisasi antara satu sama yang lain (Suparno, 2006 dalam laman website [lovescokelat.wordpress.com](http://lovescokelat.wordpress.com) 13-09-2013)

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). Perbedaan harga jual bangunan rumah di pengaruhi oleh, lokasi rumah, posisi rumah, property yang digunakan, bahan material yang di gunakan, luas tanah dan bangunan, oleh karena itu dalam pemilihan rumah harus memnuhi syarat sarana dan prasarana yang nyaman.

Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu pemukiman yang utuh, dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari. (C. Djemabut Blaang, Perumahan dan Pemukiman, 1986: 28 dalam laman website [lovescokelat.wordpress.com](http://lovescokelat.wordpress.com) 13-09-2013).

Deni Angga S.N, 2014

*KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)*

Universitas Pendidikan Indonesia | [repository.upi.edu](http://repository.upi.edu) | [perpustakaan.upi.edu](http://perpustakaan.upi.edu)

Harga adalah merupakan salah satu variabel yang penting dalam bauran pemasaran yang secara langsung menghasilkan pendapatan. Oleh karena itu, perlu adanya peninjauan ulang terhadap harga jual agar produk yang dipasarkan dapat diserap oleh pasar. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah adalah luas bangunan, lokasi dan luas tanah. Oleh karena itu sebagai konsumen sangat perlu dalam menentukan rumah. Maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal maka perlu mendirikan hunian yang layak serta menata perumahan yang sehat, aman, nyaman serta tentram dan harmonis bagi masyarakat untuk keberlangsungan hidup. Pembangunan perumahan adalah solusi yang sangat tepat untuk mengatasi permasalahannya. Taman Cibaduyut Indah yang berlokasi di daerah cibaduyut Bandung Selatan di keramaian pusat kota dan mempunyai berbagai type rumah diantaranya T.45/90 M2 T.50/100 M2 T.70/120.

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

Seiring dengan pemulihan ekonomi masyarakat dan permintaan pasar pada produk perumahan mulai meningkat dan diminati oleh masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dalam tingkat penjualan rumah dan permintaan masyarakat yang paling tinggi yaitu perumahan yang berada di lokasi yang aman nyaman, maka dari itu penulis menemukan masalah dengan sebagai berikut :

1. Sering terjadi Konsumen atau pembeli belum mengetahui Harga jual rumah.
2. Sering terjadi Konsumen belum mengetahui kondisi rumah yang akan di beli.
3. Harga jual rumah sangat bervariasi..
4. Banyaknya Faktor penyebab perbedaan harga jual dan berbagai type rumah dalam satu kawasan.

Berdasarkan dari permasalahan tersebut maka penulis merumuskan masalah yaitu variabel-variabel apakah dalam perhitungan penentuan harga rumah di Taman Cibaduyut Indah.

Deni Angga S.N, 2014

*KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dari tugas akhir ini yaitu :

1. Mengetahui variabel yang dapat mempengaruhi perbedaan harga rumah
2. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai variabel yang berpengaruh pada harga rumah.
3. Dapat memberikan informasi terhadap konsumen dalam menentukan pemilihan rumah.

### **1.4 Batasan Masalah Penelitian**

Untuk membatasi pembahasan maka dibuat batasan masalah sebagai berikut;

1. Harga rumah yang di tinjau adalah harga rumah yang tertera dalam brosur perumahan pada tanggal 19 Agustus 2013
2. Infrastruktur seperti jalan, listrik, PDAM sudah termasuk kedalam harga jual rumah tersebut.
3. Biaya investasi di asumsikan sebagai biaya tetap pada bangunan.
4. Produksi jumlah total yang dibangun dalam target selama 2 tahun dimulai pada tanggal 19 Agustus 2013.
5. Bunga yang ditetapkan pertahun sebesar 10 %.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

#### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Membahas tentang latar belakang penelitian, identifikasi masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

Deni Angga S.N, 2014

*KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

## **2. BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Membahas gambaran umum penelitian, teori-teori serta konsep konsep dan metode yang digunakan pada penelitian

## **3. BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi tentang langkah-langkah penelitian (*Flow Chart*) dan teknik pengumpulan data .

## **4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang pengolahan dan pembahasan data hasil penelitian, dengan menggunakan metode yang telah ditentukan sebelumnya.

## **5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN – LAMPIRAN**