

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah merupakan suatu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkatan kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Soetalaksana, 2000).

Bentuk usaha pemerintah ini tertuangkan dalam UU No. 4 tahun 1992 dimana undang-undang ini mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Dalam pembangunan perumahan terdapat unsur biaya yang merupakan elemen penting sebagai acuan oleh developer untuk menentukan harga jual rumah.

Pelaku bisnis perumahan pasti mengharapkan keuntungan yang maksimal, sementara konsumen mengharapkan rumah dengan kualitas yang baik dengan harga yang pantas. Oleh karena itu pelaku bisnis memerlukan strategi yang matang dengan memperhatikan lokasi, kualitas, harga dan minat pasar agar dapat sesuai dengan minat pembeli sekaligus mendapat keuntungan yang maksimal.

## **1.2 Maksud dan Tujuan**

Maksud diadakannya penelitian ini adalah untuk menganalisis harga jual yang diperoleh developer dalam menjual rumah tinggal.

Tujuan penelitian dari skripsi ini adalah :

1. Mengidentifikasi biaya pembangunan yang perlu diperhitungkan dan mengetahui besar biaya yang dibutuhkan
2. Menentukan nilai IRR berdasarkan hasil simulasi penjualan rumah yang dilakukan
3. Menghitung besar keuntungan yang didapat oleh pihak developer

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Perumahan yang ditinjau adalah City Garden Residence, Cicaheum, Bandung
2. Rumah yang dibahas adalah rumah yang terdapat di City Garden Residence

## **1.4 Hipotesa**

Harga jual rumah tinggal ditentukan dari harga tanah yang berlaku di daerah tersebut, lalu dari pajak-pajak yang diperlukan dalam pembangunan, dan biaya pembangunan yang dikeluarkan per meter persegi nya.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penulisan ini adalah :

1. Pembaca dapat mengetahui biaya apa saja yang diperhitungkan dalam perhitungan harga jual rumah tinggal.
2. Pembaca dapat mengetahui besar bunga yang dibutuhkan agar developer mengalami keuntungan.
3. Pembaca dapat mengetahui besar perkiraan keuntungan yang diperoleh.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari lima bab, yaitu :

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup masalah, dan sistematika penulisan.

### **BAB 2 STUDI LITERATUR**

Pada bab ini akan dibahas uraian-uraian tentang dasar teori yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

### **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini akan menguraikan metode yang digunakan dalam penelitian dan alur penelitian dari awal sampai selesai.

#### BAB 4 DATA PROYEK DAN ANALISIS MASALAH

Bab ini data dari objek penelitian dan berisi pengolahan data dari proyek yang ditinjau dan melakukan analisis dengan menggunakan teori dasar dan metode analisis yang telah dibahas sebelumnya.

#### BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan simpulan dari hasil analisis yang dilakukan dan saran-saran yang akan dikemukakan dari hasil analisis tersebut.

### 1.7 Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan																												
		Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus				September				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul			Yellow																										
2	Pengerjaan Bab 1,2,3			Red	Red	Red	Red	Red																						
3	Seminar Judul											Yellow																		
4	Revisi Seminar Judul											Red																		
5	Pengambilan data										Yellow	Yellow	Yellow																	
6	Analisis Data											Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red											
7	Pengerjaan Bab 4,5											Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red											
8	Seminar Isi																			Yellow	Yellow									
9	Revisi Seminar Isi																							Red	Red					
10	Sidang Akhir																							Yellow						
11	Revisi Hasil Sidang Akhir																							Red	Red	Red				

 Tindakan  
 Penulisan

