

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENENTUAN HARGA JUAL RUMAH PADA PERUMAHAN SEGMENT MENENGAH ATAS, MENENGAH-MENENGAH DAN MENENGAH BAWAH DITINJAU DARI SEGI BIAYA PENGEMBANGAN

Oleh: Ricky Pittra Halim

Pengembangan suatu proyek perumahan tidak akan terlepas dari faktor internal maupun faktor eksternal, kedua faktor tersebut merupakan salah satu dasar penentuan keputusan oleh pengembang dalam menentukan segmen. Semakin banyak segmen perumahan yang dikembangkan maka harga jual rumah semakin bervariasi ini semua adalah mengikuti segmen pasar. Salah satu pengaruh penentu harga jual adalah biaya pengembangan (development cost), hal ini dapat dipahami bahwa proses pembentukan harga pokok penjualan berasal dari biaya pengembangan, sedangkan pembentukan biaya pengembangan adalah terdiri dari banyak faktor biaya. Untuk mengetahui faktor-faktor biaya mana yang paling berpengaruh terhadap penentuan harga jual pada perumahan segmen menengah, menengah-menengah dan menengah bawah, maka dilakukan analisis statistik multivariat dengan menggunakan analisis multi diskriminasi, penggunaan analisis ini karena independent variable-nya adalah bersifat data kuantitatif, sedangkan Dependent variabelnya adalah bersifat kualitatif. Sebagai pembuktian dengan analisis statistik yang berupa signifikansi dari uji F (Wilk's lambda), dan koefisien fungsi diskriminan dari masing-masing independent variable yang paling dominan nilainya terhadap dependent variable.

Independent variable didapatkan dari masing-masing faktor biaya pengembangan dalam bentuk persentase yang terdiri dari: biaya perijinan, biaya perolehan tanah, biaya pematangan tanah, biaya perencanaan, biaya pembangunan prasarana, biaya pembangunan rumah, biaya pembangunan sarana, biaya pemasaran dan biaya overhead merupakan data kuantitatif, sedangkan dependent variable yang terdiri dari: perumahan segmen menengah atas, menengah-menengah dan menengah bawah merupakan data kuantitatif.

Di dalam penelitian ini sampling yang digunakan non probability sampling, dengan metode convenience sampling. Sampling/kasus digunakan sebanyak 49 kasus/objek penelitian terdiri dari 15 objek untuk perumahan segmen menengah atas yang terbagi 12 objek yang berlokasi di Jakarta Barat, dan 3 objek di Kab.Bogor, dan untuk perumahan segmen menengah-menengah terdiri dari 17 objek yang terbagi 13 objek di lokasi Jakarta Barat dan 4 objek di lokasi Kodya Tangerang, serta 17 objek untuk perumahan menengah bawah yang terbagi 5 objek di lokasi Kab.Bandung, 3 objek di lokasi Kab.Bogor, 7 objek di lokasi Kab.Tangerang dan 2 objek di Kab.Serang.

Akhir dari penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai gambaran maupun acuan bagi para pelaku properti perumahan agar dapat lebih memahami faktor-faktor biaya pengembangan yang berpengaruh terhadap penentuan harga jual rumah pada segmen menengah atas, menengah-menengah dan menengah bawah, serta mengetahui nilai rata-rata persentase biaya pengembangan pada masing-masing segmen perumahan tersebut