

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pembahasan Umum Properti

Pengembangan properti seperti *residence* adalah salah satu bidang yang menjanjikan dan sangat diminati saat ini. Di Batam sendiri developer-developer properti ternama maupun berkembang terus meningkatkan kualitas dan keunggulan produk propertinya sehingga dapat menguasai pasar investasi properti dengan target lokal dan internasional.

Properti investasi sendiri ialah berupa tanah, bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dimiliki oleh pemilik atau *lesse* melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental ataupun penjualan dengan tujuan menaikkan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi maupun penyediaan barang dan jasa yang dengan tujuan administratif dan diperjualbelikan dalam kegiatan usaha sehari-hari (Sumber: PSAK 13 Paragraf 5).

Bagi developer sendiri terus mengembangkan properti berupa *residence* berarti mempertahankan keberadaan dan eksistensi developer itu sendiri sehingga terus dilakukan pembangunan secara terus-menerus diberbagai tempat dengan potensi penjualan terbaik dan harga jual kembali yang baik. Namun pembangunan yang terlalu *intens* tanpa mempertimbangkan daya beli dan minat masyarakat akan berakibat buruk bagi perkembangan daerah yang kemudian berimbas pada kurangnya ketersediaan lahan sehingga developer-developer dan pemerintah sendiri dituntut untuk melakukan pengawasan pada setiap pembangunan agar lebih efisien.

2.2 Pengertian Properti

Berdasarkan *Property Law Case Summaries* (2004) properti didefinisikan sebagai sesuatu kepemilikan perorangan atau kelompok atas suatu hak eksklusif. Bentuk yang utama dari properti adalah termasuk *real property* (tanah), *personal property* (kekayaan pribadi) dan *intellectual property* (kekayaan intelektual) dengan memberikan penjaminan bagi pemilik atas haknya untuk melakukan segala sesuatu terhadap properti sesuai dengan keinginannya, baik untuk digunakan ataupun tidak. Untuk mengalihkan hak kepemilikan maka harus dilakukan kesepakatan berupa jual beli atau perjanjian yang menjelaskan bahwa properti telah dialihkan.

2.3 Penilaian Properti

Setiap kegiatan properti dilakukan suatu penilaian untuk menentukan nilai bangunan properti yang akan dijadikan objek investasi. Dalam memperkirakan nilai suatu bangunan properti diharuskan untuk memperhitungkan *profit* dan tingkat penjualan kembali dengan nilai yang semaksimal mungkin. (William Ventolo, *Principle of Highest and Best Use*, 1990). Nilai bangunan properti akan meningkat apabila suatu properti berguna dengan baik dan terus naik jika ketersediaan berkurang dan akan menurun apa bila terlalu banyak.

Dilapangan, pengembang dituntut untuk menemukan ide-ide baru dengan tujuan memaksimalkan pembangunan properti agar lebih efisien dengan mempertimbangkan ketersediaan lahan dan potensi bangunan properti di masa yang akan datang. Segala aspek harus diperhatikan dan diperhitungkan dengan

maksimal agar dapat menarik minat masyarakat sebagai target investasi properti mulai dari keunggulan properti, aksesibilitas, desain dan lain-lain. (Bambang Sujono, 2011).

2.3.1 Faktor Nilai Properti

Nilai properti dipengaruhi sifat-sifat fisik dari properti itu sendiri dan faktor-faktor diluar properti yang mempengaruhi properti yang ditawarkan.

Adapun faktor-faktor tersebut adalah :

1. Faktor Fisik

Nilai fisik suatu properti merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap properti yang ada. Nilai tersebut diberikan secara langsung berdasarkan ketertarikan kasat mata yang dibentuk secara alami maupun tangan manusia. Mulai dari : lokasi lahan dimana bangunan properti didirikan, aksesibilitas properti, fasilitas yang dimiliki, dan *brand image* properti yang ditawarkan.

2. Faktor *Real Property*

Real property mempengaruhi nilai tanah dan bangunan secara keseluruhan dengan memperhatikan kebutuhan dan daya guna properti bagi masyarakat.

3. Faktor Perencanaan Kota

Nilai properti juga tergantung kepada kebijakan ekonomi, sosial dan politik. Apabila terjadi kenaikan terhadap ekonomi suatu daerah maka akan berpengaruh pada penilaian properti.

2.4 Jenis-jenis Bangunan Properti

Properti diklasifikasikan menjadi beberapa jenis menurut fungsi dan kegunaannya yaitu :

1. *Residential Building*

Bangunan residensial merupakan bangunan yang digunakan dan memiliki tujuan utama sebagai tempat tinggal atau hunian. Dalam kegiatan penggunaannya dapat dijadikan untuk beberapa fungsi yaitu sebagai sarana komersial. Namun lebih menitikberatkan kepada kebutuhan untuk hunian.

Adapun bangunan properti yang termasuk dalam jenis ini antara lain :

a. *Residential Housing*

Housing atau perumahan merupakan sekelompok rumah dengan fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang berfungsi untuk menunjang aktifitas yang terjadi pada lingkungan tempat tinggal. Fasilitas yang tersedia yaitu, penyediaan air minum, pembuangan sampah, ketersediaan listrik, perangkat komunikasi, akses jalan dan sebagainya. Perumahan dapat dikatakan sehat jika telah memenuhi syarat berikut. (Sanropie, 1992; Azwar, 1996). :

1. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti temperature lebih rendah dari udara di luar rumah, penerangan yang memadai, ventilasi yang nyaman, dan kebisingan 45-55 dB.
2. Memenuhi kebutuhan kejiwaan.
3. Memiliki penyediaan air bersih, sarana pembuangan sampah, saluran pembuangan air limbah, dan memenuhi syarat kesehatan.

4. Melindungi penghuninya dari kemungkinan terjadi bahaya, memiliki pondasi yang kokoh, tangga yang tidak curam, terlindungi dari bahaya kebakaran akibat arus pendek listrik, keracunan, dan ancaman kecelakaan lalu lintas.

b. *High Rise Building*

High Rise Building atau Bangunan Gedung Tinggi merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah atau air yang digunakan sebagai tempat manusia untuk melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, dan kegiatan khusus. (Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 1).

c. Apartemen

Blok bangunan yang didalamnya terbagi menjadi sejumlah ruang atau unit yang dipasarkan dengan cara penyewaan dan hanya mengambil sebagian kecil dari suatu ruangan.

d. Kondominium

Bentuk hak guna perumahan di areal tertentu yang dimiliki secara pribadi dengan hukum kepemilikan yang berlaku.

e. Villa

Penginapan yang umumnya digunakan untuk kebutuhan yang berhubungan dengan keperluan yang bersifat sementara, seperti liburan dan lain-lain.

2. *Commercial Buildings*

Properti jenis ini digunakan untuk kepentingan komersil atau usaha sebab memiliki kemampuan untuk menghasilkan arus dana dan semua aspek komersial lainnya seperti jual beli dan sebagainya. Adapun bangunan properti yang termasuk dalam jenis ini antara lain :

a. Gedung perkantoran

Tempat untuk melaksanakan kegiatan perekonomian dan penanganan informasi serta kegiatan manajemen maupun pengambilan keputusan berdasarkan informasi yang dikerjakan atau didapat tergantung pada sektor dan bidang yang dijalankan.

b. Pusat perbelanjaan

Toko pelayanan mandiri yang menyediakan berbagai keperluan rumah-tangga yang terorganisir.

c. Penginapan

Jenis tempat untuk singgah yang umumnya digunakan lebih dari satu hari untuk keperluan istirahat, berteduh, keselamatan dengan akses layaknya pada rumah tinggal. Contoh : Hotel, Motel. Condottel, dan sebagainya.

d. Rumah-Toko (Ruko) dan Rumah-Kantor (Rukan)

Ruko dan Rukan merupakan salah satu bangunan properti yang berfungsi ganda sebagai rumah tinggal dan tempat mengembangkan usaha, mulai dari jasa hingga perdagangan yang dapat mengembangkan usaha. Ruko dan Rukan didesain sesuai dengan mobilitas dan efektifitas yang tinggi dari penggunaanya.

e. Gedung Pelayanan

Gedung dengan fungsi utama yang diperuntukkan bagi manusia atau masyarakat untuk melaksanakan kegiatan sosial dan budaya. Contoh bangunan gedung pelayanan yaitu gedung serba guna.

3. Industri dan Penelitian

Properti dalam klasifikasi ini digunakan untuk keperluan industri dan memiliki kegunaan sebagai tempat produksi atau perakitan barang-barang dengan melibatkan banyak tenaga kerja dalam aktifitasnya. Adapun bangunan properti yang termasuk dalam jenis ini antara lain :

a. Kawasan Industri

Kawasan yang memusatkan dalam kegiatan industri dan pengolahan yang dilengkapi dengan fasilitas yang menunjang kegiatan yang dikelola.

b. Warehouse

Suatu bangunan konstruksi yang umumnya dimanfaatkan untuk menyimpan barang-barang untuk produksi dan hasil produksi dalam jumlah dan jangka waktu tertentu.

c. *Standard Factory Building*

Standard Factory Building atau Pabrik Siap Pakai merupakan kawasan industri dengan konsep *Three in One* dengan fungsi tersedia sebagai pabrik, ruang perkantoran, dan rumah tinggal yang umumnya terdiri dari tiga lantai.

4. Fasilitas Umum

Umumnya properti ini memang dipergunakan untuk memenuhi kepentingan umum bagi masyarakat yang dikelola pemerintah yang bertujuan untuk mempermudah aktifitas masyarakat suatu daerah. Adapun bangunan properti yang termasuk dalam jenis ini antara lain :

- a. Sekolah dan Universitas
- b. Tempat ibadah
- c. Sarana olahraga
- d. Rumah sakit
- e. Tempat rekreasi
- f. Bandar udara
- g. Terminal Bus
- h. Stasiun kereta api
- i. Bioskop
- j. Ruang pertemuan

2.5 *Ability to Pay* (ATP) dan *Willingness to Pay* (WTP)

Pertimbangan yang berorientasi pada kemampuan dan kemauan daya beli dilakukan untuk menganalisa daya beli masyarakat terhadap bangunan properti yang ditawarkan oleh pengembang. Keterjangkauan daya beli masyarakat dapat di analisa dengan menggunakan metode *Ability to Pay* (kemampuan untuk membayar) dan *Willingness to Pay* (kemauan untuk membayar).

2.5.1 *Ability to Pay* (ATP)

Kemampuan seseorang untuk membayar jasa pelayanan yang diterima berdasarkan penghasilan yang dianggap ideal. Pendekatan yang digunakan untuk menganalisa ATP didasarkan pada alokasi biaya untuk pembelian bangunan properti dan pendapatan yang diterima (Ofyar Z Tamin, Vol. 1 No. 2, 1999).

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi ATP yaitu :

1. Besar penghasilan

Besar penghasilan merupakan salah satu faktor utama yang mempengaruhi keputusan masyarakat untuk melakukan investasi terhadap bangunan properti.

2. Kebutuhan terhadap bangunan properti

Semakin besar kebutuhan terhadap rumah tinggal untuk suatu masyarakat, maka kemampuan untuk melakukan investasi terhadap bangunan properti secara otomatis meningkat. Namun apabila kebutuhan terhadap rumah tinggal kecil maka secara otomatis akan menurun.

3. Intensitas penggunaan bangunan properti

Semakin besar intensitas kebutuhan masyarakat terhadap rumah tinggal maka daya guna terhadap bangunan properti akan meningkat.

4. Prosentase penghasilan yang digunakan untuk bangunan properti

Dengan penghasilan yang cukup tinggi maka alokasi dana terhadap bangunan properti akan semakin besar.

Nilai ATP didapatkan dari memperhitungkan presentase tiap individu dengan menggunakan metode *Household Budget* yang dengan menggunakan rumus :

$$ATP_{individual} = \frac{IC \times \% HC}{D} \dots\dots\dots (2.1)$$

Dimana :

IC = Penghasilan

$\%HC$ = Persentase dari penghasilan (*Housing Cost*)

D = Frekuensi pendayagunaan (minimal 10 tahun)

2.5.2 *Willingness to Pay (WTP)*

Kesediaan masyarakat untuk mengeluarkan biaya untuk bangunan properti yang ditawarkan oleh pengembang. Dalam menganalisa WTP dilakukan pendekatan terhadap persepsi masyarakat terhadap tarif bangunan properti yang ditawarkan tersebut (Ofyar Z Tamin, Vol. 1 No. 2, 1999). Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi WTP yaitu :

1. Bangunan properti yang tersedia dari pengembang

Bangunan properti yang ditawarkan oleh pengembang biasanya tersedia dengan unit yang terbatas yang memberikan fasilitas yang terbaik untuk ditawarkan kepada masyarakat.

2. Kualitas dan kuantitas bangunan properti yang ditawarkan

Pengembangan bangunan properti yang ditawarkan pengembang pada umumnya memiliki kualitas yang selalu ditingkatkan dengan menyesuaikan kepada kebutuhan dan modernisasi yang berlaku pada

suatu daerah dan masyarakat. Sehingga dapat diperhatikan kondisi masyarakat sebagai konsumen dan target investasi properti.

3. *Utility* dari bangunan properti yang ditawarkan

Manfaat yang ditawarkan pada bangunan properti merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi minat masyarakat. Apabila suatu bangunan properti memiliki fasilitas dan keunggulan yang dapat menunjang kegiatan dan aktifitas masyarakat, maka akan semakin besar kemauan masyarakat untuk menggunakan dan membayar pada suatu bangunan properti.

4. Penghasilan masyarakat

Penghasilan yang lebih tinggi mempengaruhi tingkat kemauan masyarakat untuk membayar dan mengalokasikan penghasilan untuk bangunan properti.

Nilai WTP yang didapatkan dari responden yang umumnya merupakan nilai maksimum rupiah yang bersedia dibayarkan untuk terhadap bangunan properti yang ada. Adapun nilai rata-rata (*mean*) ditentukan dengan menggunakan rumus :

$$\text{mean WTP} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^a \text{WTP}_i \dots\dots\dots (2.2)$$

Dimana :

mean WTP = Rata-rata WTP

n = Ukuran Sampel

WTP_i = Nilai WTP maksimum responden i

Universitas Internasional Batam

2.6 Hubungan *Ability to Pay* (ATP) dan *Willingness to Pay* (WTP)

Terdapat hubungan dalam menentukan estimasi kemampuan dan kemauan daya beli masyarakat terhadap bangunan properti yang ditawarkan oleh pengembang. Menurut Tamin OZ, 1999, terdapat tiga jenis kondisi hubungan antara ATP dan WTP, yaitu :

1. $ATP > WTP$

Kondisi ini menjelaskan bahwa kemampuan membayar lebih besar daripada keinginan untuk berinvestasi pada bangunan properti yang ditawarkan oleh developer. Hal tersebut bisa terjadi apabila masyarakat memiliki penghasilan lebih tinggi namun keinginan pada bangunan properti lebih rendah. Biasanya disebut sebagai *Choice Occupants*.

2. $ATP < WTP$

Kondisi ini berbanding terbalik dengan $ATP > WTP$, dimana masyarakat memiliki keinginan untuk berinvestasi pada bangunan properti yang ditawarkan. Kondisi ini disebabkan oleh pendapatan yang dimiliki oleh masyarakat lebih rendah namun memiliki kebutuhan terhadap bangunan properti yang tinggi. Sehingga keinginan dalam berinvestasi cenderung lebih dipengaruhi oleh keperluan dari masyarakat itu sendiri. Kondisi ini biasanya disebut *Captive Occupants*.

3. $ATP = WTP$

Kondisi ini menunjukkan antara kemampuan dan kemauan masyarakat untuk berinvestasi pada bangunan properti memiliki tingkatan yang sama dan seimbang.

2.7 Harga Kebutuhan Material Bangunan

Penentuan harga jual suatu properti yang ditawarkan oleh developer terdapat harga modal untuk pembangunan satu properti yang akan diakumulasikan menjadi harga akhir yang akan ditawarkan kepada masyarakat.

Adapun bahan-bahan dan material yang diperhitungkan sebelum menentukan harga jual suatu properti sebagai berikut :

Tabel 2.1 Tabel Standar Satuan Harga Material (Regional Batam)

No	Bahan	Satuan	Harga (Rp.)
1	Batu Kali	m ³	490.116,-
2	Semen	kg	82.632,-
3	Pasir	m ³	85.892,-
4	Baja	Kg	20.256,-
5	Besi	Kg	15.253,-
6	Readymix K-250	m ³	511.228,-
7	Kerikil	m ³	504.504,-
8	Batu Bata	bh	1,076,-
9	Batako	bh	1,109,-
10	Kayu	m ³	3.126.816,-
11	Genteng	bh	17.160,-
12	Atap	m ²	145.012,-
13	Pintu	bh	1.500.076,-
14	Jendela	bh	502.120,-
15	Keramik 40 x 40	m ²	150.019,-
16	Cat	kg	90.881,-

Sumber : “Standar Satuan Harga Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau, 2017”

2.8 *Starfish Residence*

Starfish Residence merupakan bagian dari perumahan Neo Coastarina yang dikembangkan oleh Premier Real Estate dan PT. Puria Samudera Milenium. Menyediakan rumah hunian dengan tipe 160/297, hunian *elite* ini berlokasi di tengah kota Batam. Lokasinya berada dekat dengan Kawasan wisata Ocarina, Pasar Pasir Putih, Sekolah Mondial, Megamall, Pelabuhan Ferry Internasional Batam Centre dan pusat pemerintahan kota Batam. Harga jual untuk satu rumah tipe 160/297 berada pada angka Rp. 1.830.000.000,- per unit.

Dengan spesifikasi teknik sebagai berikut :

Tabel 2.2 Tabel Spesifikasi Teknik *Starfish Residence*

No	Spesifikasi	Struktur dan Bahan
1	Pondasi	Beton Bertulang
2	Dinding	Bata Merah <i>Press dan Oven</i>
3	Lantai	Keramik 60 x 60 cm
4	<i>Ground Slab</i>	<i>Suspended</i>
5	Atap	Baja Ringan
6	Pintu Utama	Kayu Panel
7	Jendela	Aluminium dan Kaca
8	<i>Plafond</i>	<i>Gypsum</i>
9	Sanitair	<i>American Standard</i>
10	Air	ATB
11	Listrik	PLN
12	Cat	Setara Nippon
13	Akses Jalan	Aspal <i>Hotmix</i>

Sumber : “Spesifikasi Teknik *Starfish Residence*, 2016”

Fasilitas yang ditawarkan mendukung aktifitas bersama keluarga, mulai dari *playground*, arena olahraga, *jogging track*, *gardening area* dan *sea view housing*. Dengan sistem keamanan 24 jam, dan konsep perumahan *sustainable* dan *green concept*.

2.9 Perhitungan Biaya Pembangunan dan Keuntungan Properti

Berikut merupakan cara memperkirakan biaya per unit pembuatan properti berupa rumah tinggal dengan tipe 36/72 dan 160/297 dengan perhitungan borongan kualitas standar yaitu sebagai berikut :

a. Tipe Rumah Sederhana 36/72

1. Perhitungan Tanah

Harga tanah berkisar \pm Rp. 2.205.119,- / m² (kawasan Ocarina, Batam Centre)

$$\begin{aligned} &= \text{luas tanah} \times \text{harga} / \text{m}^2 \\ &= 72 \times \text{Rp. 2.205.119,-} \\ &= \text{Rp. 158.768.568,-} \end{aligned}$$

2. Perhitungan Rumah Lengkap

Harga borongan kualitas standar (termasuk interior, upah tukang dan material) berkisar \pm Rp. 5.041.026,- / m²

$$\begin{aligned} &= \text{luas bangunan} \times \text{harga borongan} / \text{m}^2 \\ &= 36 \times \text{Rp. 5.041.026,-} \\ &= \text{Rp. 181.476.936,-} \end{aligned}$$

3. Perhitungan Total Per Unit

$$\Sigma \text{ Tanah} + \Sigma \text{ Rumah}$$

$$= \text{Rp. } 158.768.568,- + \text{Rp. } 181.476.936,-$$

$$= \text{Rp. } 340.245.504,-$$

4. Perhitungan Keuntungan Penjualan Developer

Keuntungan dihitung dari beberapa faktor antara lain, biaya desain dan perizinan, biaya konstruksi, biaya manajemen pengelolaan dan profit yaitu sebesar 20%. (Sumber : Premier Real Estate)

a. Keuntungan

$$= \sum \text{Total Per Unit} \times 20\%$$

$$= \text{Rp. } 340.245.504,- \times 20\%$$

$$= \text{Rp. } 170.122.752,-$$

b. Harga jual total dan keuntungan

$$= \text{Rp. } 340.245.504,- + \text{Rp. } 170.122.752,-$$

$$= \text{Rp. } 408.294.605 \text{ per unit}$$

b. Tipe Rumah Mewah 160/297

1. Perhitungan Tanah

Harga tanah berkisar $\pm \text{Rp. } 2.205.119,- / \text{m}^2$ (kawasan Ocarina, Batam Centre).

$$= \text{luas tanah} \times \text{harga} / \text{m}^2$$

$$= 297 \times \text{Rp. } 2.205.119,-$$

$$= \text{Rp. } 654.920.343,-$$

2. Perhitungan Rumah Lengkap

Harga borongan kualitas standar (termasuk interior, upah tukang dan material) berkisar $\pm \text{Rp. } 5.041.026,- / \text{m}^2$.

$$= \text{luas bangunan} \times \text{harga borongan} / \text{m}^2$$

$$= 160 \times \text{Rp. } 5.041.026,-$$

$$= \text{Rp. } 806.564.160,-$$

3. Perhitungan Total Per Unit

$$\sum \text{Tanah} + \sum \text{Rumah}$$

$$= \text{Rp. } 654.920.343,- + \text{Rp. } 806.564.160,-$$

$$= \text{Rp. } 1.461.484.503,-$$

4. Perhitungan Keuntungan Penjualan Developer

Keuntungan dihitung dari beberapa faktor antara lain, biaya desain dan perizinan, biaya konstruksi, biaya manajemen pengelolaan dan profit yaitu sebesar 20%. (Sumber : Premier Real Estate)

a. Keuntungan

$$= \sum \text{Total Per Unit} \times 20\%$$

$$= \text{Rp. } 1.461.484.503,- \times 20\%$$

$$= \text{Rp. } 292.296.900,-$$

b. Harga jual total dan keuntungan

$$= \text{Rp. } 1.461.484.503,- + \text{Rp. } 292.296.900,-$$

$$= \text{Rp. } 1.753.781.403,- \text{ per unit}$$

2.10 Perhitungan *Ability to Pay* (ATP) dan *Willingness to Pay* (WTP)

Dalam perhitungan kemampuan dan kemauan daya beli bangunan properti bagi masyarakat terdapat beberapa metode yang dapat digunakan untuk mengetahui estimasi rata-rata kemampuan dan kemauan membeli masyarakat sebagai target investasi properti yang ditawarkan. Adapun metode yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan terdiri dari data primer yang dikumpulkan dengan cara menyebarkan kuisioner elektronik dengan menggunakan *Teknik Sampling Snowball* (Sugiyono, 2001). Teknik *Sampling Snowball* merupakan teknik penentuan sampel berkala dengan jumlah awal sampel sedikit, yang kemudian sampel yang telah memberikan respon diminta untuk menyebarluaskan kuisioner kepada orang-orang dilingkungannya dan begitu seterusnya sehingga mencapai target responden yang diinginkan dengan penyebaran selama satu minggu dengan target 50 responden. Pengambilan sampel dilakukan dengan lebih terfokus kepada masyarakat yang telah bekerja dan memiliki penghasilan dengan angka tertentu.

2. Metode *Household Budget*

Metode ini bisa disebut juga sebagai metode Budget Keluarga yang digunakan untuk menghitung ATP untuk masyarakat yang memiliki anggota keluarga dengan mempertimbangkan daya guna dan kebutuhan terhadap bangunan properti yang ditawarkan.

2.11 Penelitian Terdahulu

Randy, Muhamad. (2013). *Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya*. Jakarta : Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota.

Kesimpulan : Kemauan dan kemampuan masyarakat untuk menempati rumah susun sederhana sewa Marunda berkisar pada rata-rata Rp. 218.524/bulan. Hal ini dipengaruhi oleh karakteristik ekonomi dan sosial responden. Faktor yang mempengaruhi kemauan masyarakat adalah pendapatan total keluarga, pendidikan responden, pekerjaan responden, dan akses terhadap tempat kerja. Hubungan variabel tersebut adalah semakin tinggi penghasilan total keluarga, semakin tinggi pendidikan, dan semakin mudah akses menuju tempat kerja maka kemauan dan kemampuan membayar untuk rumah susun sederhana sewa akan semakin besar.