

BAB IV

LANDASAN TEORI

4.1. Perumahan

Rumah atau perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhannya harus terpenuhi walaupun dalam kondisi yang paling sederhana. Pengertian rumah dan perumahan menurut Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Indonesia Bab I Pasal 1 adalah sebagai berikut:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

Disamping definisi yang singkat menurut undang-undang di atas ternyata perumahan mempunyai aspek-aspek lain yang perlu dikaji lebih dalam lagi sebagai berikut:

a. Hakekat Perumahan dalam Hidup Manusia.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat menutup diri dari lingkungannya, sebaliknya terbuka keluar ke arah kebersamaan dengan lingkungannya. Eksistensi manusia merupakan kesatuan struktural secara harmonis horisontal dengan lingkungan alam dan sesamanya, dan secara harmonis vertikal dalam hubungan dengan Tuhan-Nya. Oleh

karena itu ketiga kenyataan dasar itu harus tampak dan terwujud dalam perumahan yang memberi arti dan makna dalam kehidupan manusia. Dengan demikian perumahan jangan dilihat sebagai benda dan sarana hidup, melainkan lebih sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

- b. Fungsi dan Makna Perumahan dalam Proses Bermukim, Bermasyarakat dan Bernegara.

Bermukim pada hakekatnya adalah hidup bersama, untuk itu fungsi rumah dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat tinggal yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan dirinya. Dilihat dari proses bermukim, rumah adalah pusat kegiatan budaya manusia baik sebagai konsumen maupun sebagai produsen untuk mencapai tujuan kesempurnaan hidup. Di rumah manusia dididik, dibentuk, dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian. Dalam makna yang lebih luas, rumah harus mampu membuka jalan dan memberikan saluran bagi kecenderungan, kebutuhan, aspirasi dan keinginan manusia secara penuh, menuju perbaikan taraf hidup dan kesejahteraan manusia.

Manusia merupakan insan sosial, ekonomi dan politik dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Kaitannya dengan perumahan dilihat sebagai masalah sosial, ekonomi dan politik. Dengan demikian perumahan merupakan kebutuhan dasar yang bersifat struktural sebagai bagian dari kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat.

Peningkatan kesejahteraan rakyat dan kualitas masyarakat diwujudkan dengan pembangunan nasional di segala bidang secara berimbang. Di bidang perumahan, pembangunan tidak saja mencakup segi kuantitatif, melainkan juga segi kualitatif yang memungkinkan terselenggaranya perumahan sesuai dengan hakekat dan fungsinya.

c. Perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar manusia

Perumahan merupakan masalah yang terus berlanjut, bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan penambahan penduduk maupun dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat disamping sandang dan pangan, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lainnya. Oleh karena itu masalah perumahan harus ditangani secara mendasar dalam jangka panjang.

4.1.1. Maksud dan Tujuan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman

Adapun maksud dan tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Memperbaiki keadaan perumahan dan lingkungannya dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat.
2. Mengembangkan dan meningkatkan sarana, prasarana dan fasilitas lingkungan baik perkotaan maupun pedesaan.

3. Meningkatkan dan memanfaatkan kembali fungsi-fungsi perkotaan dengan lebih mengutamakan tataguna tanah.
4. Memenuhi kebutuhan dasar akan rumah yang layak di lingkungan yang sehat dan teratur.
5. Menunjang pertumbuhan wilayah, penyebaran penduduk dan pembangunan dibidang ekonomi, sosial dan budaya.

4.1.2. Konsep Perumahan dan Pemukiman

4.1.2.1. Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Konsep Kawasan Pemberdayaan.

Perumahan dan pemukiman merupakan cerminan dari kondisi sosial masyarakat. Kesenjangan sosial yang terjadi selama ini disebabkan oleh berbagai kesalahan kebijakan dan implementasi dilapangan. Tugas pembangunan secara *laten* merupakan sumber dari berbagai kerawanan sosial yang sangat menghambat terciptanya iklim pembangunan yang kondusif. Salah satu langkah untuk mengurangi kesenjangan sosial dengan mengangkat kawasan lingkungan kumuh menjadi kawasan pemberdayaan. Melalui program kawasan pemberdayaan dengan pilihan teknologi yang tepat guna dapat mengerakkan ekonomi keluarga dan kawasan industri khususnya industri rakyat. Adapun tujuan yang akan dicapai dalam kawasan pemberdayaan ini adalah meningkatkan masyarakat dan kawasan tersebut kestatus sosial yang lebih tinggi dalam rangka

mengurangi kesenjangan antara kawasan elit dengan kawasan kumuh.

4.1.2.2. Perumahan dan Pemukiman sebagai Produk Keterpaduan

Perumahan dan pemukiman adalah produk keterpaduan berbagai pihak; sektor masyarakat, pemerintah dan swasta. Dengan kata lain perumahan dan pemukiman hanya akan terwujud dengan baik dan benar bila semua pihak terkait memberikan kontribusinya sesuai dengan bidang kerja masing-masing secara proaktif, tepat azas dan tepat waktu.

4.1.2.3. Perumahan dan Pemukiman sebagai Pembangkit dan Penunjang Kegiatan Ekonomi/Produktifitas

Pembangunan perumahan dan pemukiman diyakini mampu membangkitkan berbagai kegiatan ekonomi, seperti industri bahan bangunan, industri jasa, industri konstruksi dan industri yang lainnya. Disisi lain dalam kenyataannya khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah perumahan lebih merupakan sumberdaya kapital dan basis kegiatan produktif, seperti warung, bengkel, tempat kerja, kantor dan sebagainya. Dengan demikian penanganan perumahan khususnya untuk masyarakat penghasilan rendah seharusnya tidak lagi melihat pembangunan perumahan sebagai

konsumsi tetapi lebih luas lagi sebagai yaitu pada sisi meningkatkan produktifitas penghuninya dan sisi efek ganda yang ditimbulkan.

4.1.3. Konsep Pendanaan Perumahan dan Pemukiman.

Kebutuhan pendanaan dari dan untuk perumahan dan pemukiman dapat ditinjau dari dua dimensi, yaitu :

4.1.3.1. Dimensi pembangunan pemukiman

Sebuah pemukiman yang ideal seharusnya berdiri di atas sebuah kawasan yang dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pengembangan kawasan paling tidak melibatkan pihak pemodal dan pengembang. Sementara komponen dasar dari pemukiman adalah : lahan, bangunan fisik rumah, bangunan fisik fasilitas umum, bangunan fisik fasilitas sosial. Untuk pendanaan komponen dasar ini, selain pengembang dapat melibatkan pemerintah daerah tingkat II, swasta (perusahaan/koperasi karyawan), bank dan *general housing fund* . Melalui bantuan pemerintah daerah, dan sponsorship dari perusahaan swasta serta modal kerja berbunga murah, developer diharapkan dapat membangun dengan mudah. Pemerintah daerah, pengembang dan perusahaan swasta berada dalam sebuah ikatan kerjasama segitiga, dalam sebuah aliansi. Dalam hal ini peranan kementerian pemukiman dan pengembangan wilayah adalah sebagai pembuat kebijakan dan perencanaan (konsep, model dan prototype dalam hal

material bahan dan tipe) termasuk pembentukan *general housing fund* dan pengawasan.

4.1.3.2. Dimensi Kepemilikan

Sebuah rumah yang telah dibangun dapat dihuni dengan cara yang mudah, baik dengan sistem kepemilikan maupun sewa. Dalam hal ini rumah tersebut dibuat harus terjangkau bagi calon penghuninya, melalui program KPR dengan bunga yang rendah dan perijinan bebas bea dari pemerintah daerah.

4.2. Teori Produksi

Produksi merupakan kegiatan dengan menggunakan faktor produksi yang ada untuk menghasilkan barang yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen, tetapi untuk memproduksi barang-barang tersebut relatif terbatas. Oleh karenanya konsumen tidak bisa mendapat dan menikmati semua barang yang mereka butuhkan. Berdasarkan hal tersebut kebutuhan dapat dibedakan yaitu kebutuhan yang disertai oleh kemampuan membeli barang dan jasa (*efektif demand*) dan kebutuhan yang tidak disertai oleh kemampuan untuk membeli. Untuk memenuhi kebutuhan konsumen, maka perusahaan-perusahaan didirikan. Dalam hal ini produsen perumahan atau developer sebagai badan usaha didalam memenuhi kebutuhan perumahan. Dalam kegiatan mewujudkan barang dan jasa yang diperlukan

masyarakat tersebut perusahaan haruslah menggunakan faktor-faktor produksi.

Teori produksi menerangkan sifat hubungan antara tingkat produksi yang akan dicapai dengan jumlah faktor-faktor produksi yang digunakan. Dalam hal ini teori produksi terdiri dari beberapa analisis mengenai bagaimana seorang pengusaha dengan tingkat teknologi tertentu mengkombinasikan berbagai macam faktor produksi untuk menghasilkan sejumlah produk tertentu seefisien mungkin. Oleh sebab itu developer harus mengatur penggunaan faktor produksi dan biaya produksi seefisien mungkin sehingga usaha memaksimalkan keuntungan dapat dicapai dengan cara yang dari sudut ekonomi dipandang sebagai cara yang paling efisien.

4.2.1. Perusahaan Ditinjau dari Sudut Teori Ekonomi

Perusahaan adalah organisasi yang dikembangkan oleh seseorang atau sekumpulan orang dengan tujuan untuk menghasilkan berbagai jenis barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat. Dalam analisis ekonomi dimisalkan bahwa para pengusaha ingin memaksimalkan keuntungan. Keputusan tentang jumlah barang yang perlu diproduksi, dan bagaimana cara memproduksinya selalu dipertimbangkan berdasarkan keinginan untuk memperoleh keuntungan yang maksimum. Para pengusaha akan menganalisis struktur biaya dan pendapatan total yang diharapkan. Dari segi biaya, produsen akan menjalankan segala

usaha agar biaya yang dikeluarkan untuk memproduksi sejumlah barang tertentu diminimumkan. Dari segi pendapatan total yang mana perbedaan antara pendapatan total dan ongkos produksi adalah yang paling besar. Dengan cara ini, tingkat produksi yang akan memberi keuntungan maksimum akan dapat ditentukan. Dari sudut ekonomi hal ini dipandang sebagai cara yang paling efisien. Ada beberapa aspek yang menjadi perhatian dalam perilaku perusahaan, yaitu :

4.2.1.1. Tujuan Perusahaan

Tujuan perusahaan memang tidak hanya mencapai laba sebesar-besarnya. Ada beberapa tujuan lain yang termasuk pada tujuan perusahaan. Namun sesungguhnya tujuan perusahaan untuk memaksimalkan laba hanyalah merupakan suatu alat saja untuk mencapai tujuan perusahaan secara lebih luas.

Menurut beberapa ahli ekonomi, seperti Cyert dan March, Haris serta williamson menyatakan bahwa praktek pemaksimalan keuntungan bukanlah satu-satunya tujuan perusahaan, ada beberapa tujuan lain yang termasuk pada tujuan perusahaan :

1. Peningkatan kekayaan perusahaan (*asset*) Kestabilan pendapatan (baik untuk pekerja, maupun untuk pemegang saham)
2. Pertumbuhan perusahaan
3. Memperbesar andil dalam pasar persaingan
4. Kestabilan pertumbuhan.

Memang beberapa tujuan yang ditemui didalam praktek tersebut memberikan suatu alasan yang meragukan kesesuaian anggapan pemaksimalan keuntungan didalam menganalisis kegiatan perusahaan. Tetapi, disamping menyadari kenyataan tersebut, perlu diingat bahwa sebagian besar perusahaan bertujuan memaksimalkan keuntungan tetap merupakan tujuan yang paling terpenting.

4.2.1.2. Cara Mencapai Tujuan Memaksimalkan Keuntungan

Keuntungan/laba adalah penerimaan total dikurangi dengan biaya total. Oleh karenanya besar keuntungan yang dicapai sangat ditentukan oleh biaya maupun pendapatan, maka perusahaan harus memahami dengan baik struktur biayanya.

Masing-masing perusahaan memiliki cara yang berbeda-beda untuk memperoleh keuntungan maksimum dari usahanya tersebut, maka dalam memecahkan persoalan ini ada dua aspek yang harus dipikirkan, yaitu :

- (i). Komposisi faktor produksi yang bagaimana yang perlu digunakan untuk menciptakan tingkat produksi yang tinggi ?
- (ii). Komposisi faktor produksi yang bagaimana yang dapat meminimumkan biaya produksi yang dikeluarkan untuk mencapai satu tingkat produksi tertentu ?

Aspek yang pertama memperhatikan hubungan antara faktor produksi yang digunakan dan tingkat produksi yang dicapai, dalam hal ini dapat digambarkan melalui perkaitan diantara jumlah tenaga kerja yang digunakan dan jumlah produksi yang dicapai. Untuk aspek yang kedua produsen harus memperhatikan besarnya biaya pembayaran kepada faktor produksi tambahan yang akan digunakan dan besarnya tambahan faktor produksi tersebut. Dapat disimpulkan bahwa untuk memaksimalkan keuntungan, ada prinsip yang harus dipegang oleh produsen adalah : mengambil unit tambahan faktor produksi yang biaya per rupiah akan menghasilkan tambahan nilai penjualan yang paling maksimum.

4.2.1.3. Jangka Waktu Produksi

Teori ekonomi membedakan jangka waktu produksi dalam menganalisis bagaimana perusahaan melakukan kegiatan produksi, yaitu : jangka pendek dan dan jangka panjang. Analisis kegiatan produksi pada perusahaan merupakan kegiatan jangka pendek apabila sebagian dari faktor produksi dianggap tetap jumlahnya. Faktor produksi yang dianggap tetap biasanya adalah faktor modal seperti mesin-mesin, alat produksi lainnya. Pada masa tersebut perusahaan tidak dapat menambah jumlah faktor produksi yang dianggap tetap. Waktu yang dipandang sebagai “jangka pendek” berbeda dari satu perusahaan ke perusahaan yang lain.

Semua faktor produksi dapat mengalami perubahan dalam waktu jangka panjang. Ini berarti bahwa dalam jangka panjang setiap faktor produksi dapat ditambah jumlahnya kalau memang hal tersebut diperlukan. Di dalam jangka panjang perusahaan dapat menyesuaikan dengan perubahan-perubahan yang berlaku di pasar. Jumlah alat-alat produksi dapat ditambah, penggunaan mesin-mesin dapat direnovasi dan dipertinggi effisiensinya, jenis barang-barang baru dapat diproduksi, dan sebagainya.

4.2.2. Fungsi Produksi

Fungsi produksi merupakan hubungan antara jumlah output maksimum yang bisa diproduksi dan input yang diperlukan guna menghasilkan output tersebut dengan tingkat teknologi tertentu. Fungsi produksi selalu dinyatakan dalam bentuk rumus, yaitu sebagai berikut :

$$Q = f(K, L, R, T) \quad (1)$$

Dimana :

K : adalah jumlah stok modal

L : adalah jumlah tenaga kerja dan ini meliputi berbagai jenis tenaga kerja dan keahliannya

R : adalah kekayaan alam, dan T adalah tingkat teknologi yang digunakan

Q : adalah jumlah produksi yang dihasilkan oleh berbagai jenis faktor produksi.

Persamaan diatas merupakan gambaran yang sederhana dan bersifat umum mengenai perkaitan diantara faktor-faktor produksi dan jumlah produksi. Tiap faktor-faktor produksi diatas dapat di pecah-pecah menjadi faktor-faktor produksi yang lebih spesifik.

Persamaan tersebut merupakan suatu pernyataan matematis yang pada dasarnya berarti tingkat produksi suatu barang tergantung kepada jumlah modal, jumlah tenaga kerja, jumlah kekayaan alam dan tingkat teknologi yang digunakan. Jumlah produksi yang berbeda-beda dengan sendirinya akan memerlukan berbagai faktor produksi tersebut dalam jumlah yang berbeda-beda juga. Tetapi disamping itu, untuk satu tingkat produksi tertentu, juga dapat digunakan gabungan faktor produksi yang berbeda-beda. Dengan membandingkan berbagai gabungan faktor-faktor produksi untuk menghasilkan sejumlah barang tertentu dapatlah ditentukan gabungan faktor produksi yang lebih ekonomis untuk memproduksi sejumlah barang tersebut.

4.2.3. Teori Produksi dengan Satu Input Variabel

Teori produksi yang sederhana menggambarkan hubungan antara tingkat produksi suatu barang dengan jumlah tenaga kerja yang digunakan untuk meghasilkan berbagai tingkat produksi barang tersebut. Dalam analisis tersebut dimisalkan bahwa faktor-faktor produksi lainnya jumlahnya tetap, yaitu modal dan tanah jumlahnya

dianggap tidak mengalami perubahan. Satu-satunya faktor produksi yang dapat diubah jumlahnya adalah “tenaga kerja”.

4.2.3.1. Hukum Hasil Lebih yang Semakin Berkurang

Hukum hasil lebih yang semakin berkurang merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisah-pisahkan dari teori produksi. Hukum tersebut menjelaskan sifat pokok dari perkaitan diantara tingkat produksi dan tenaga kerja yang digunakan untuk mewujudkan produksi tersebut. Hukum hasil lebih yang semakin berkurang menyatakan bahwa apabila faktor produksi yang dapat diubah jumlahnya (tenaga kerja) terus-menerus ditambah sebanyak satu unit, pada mulanya produksi total akan semakin banyak pertambahannya, tetapi sesudah mencapai suatu tingkat tertentu produksi tambahan akan semakin berkurang dan akhirnya mencapai nilai negatif dan ini menyebabkan pertambahan produksi total semakin lambat dan akhirnya akan mencapai tingkat yang maksimum dan kemudian menurun. Dengan demikian pada hakekatnya hukum hasil lebih yang semakin berkurang menyatakan bahwa perkaitan diantara tingkat produksi dan jumlah tenaga kerja yang digunakan dapat dibedakan dalam tiga tahap, yaitu:

- (i) Tahap pertama: Produksi total mengalami pertambahan yang semakin cepat

- (ii) Tahap kedua : Produksi total pertambahannya semakin lama semakin kecil
- (iii) Tahap ketiga : Produksi total semakin lama semakin berkurang

4.2.3.2. Hubungan Antara Produksi Total, Produksi Rata-Rata dan Produksi Marginal

Produksi rata-rata yaitu produksi yang secara rata-rata dihasilkan oleh satuan pekerja. Apabila produksi total adalah TP, jumlah tenaga kerja adalah L, maka produksi rata-rata (AP) dapat dihitung dengan menggunakan persamaan berikut:

$$\frac{\Delta P}{\Delta L} = \Delta TP \quad (2)$$

Produksi marginal adalah pertambahan produksi yang diakibatkan oleh pertambahan satu tenaga kerja yang digunakan. Apabila L adalah pertambahan tenaga kerja, TP adalah pertambahan produksi total, maka produksi marginal (MP) dapat dihitung dengan menggunakan persamaan berikut :

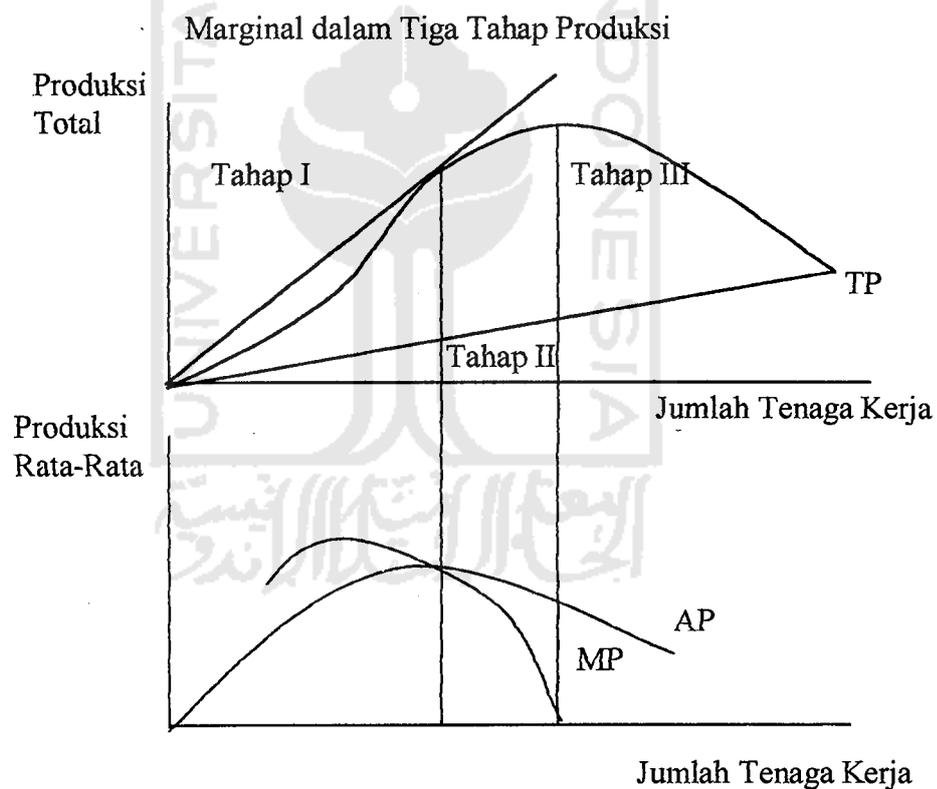
$$MP = \frac{\Delta TP}{\Delta L} \quad (3)$$

Tahap pertama produksi marginal adalah bertambah besar. Pada tahap kedua produksi marginal semakin menurun besarnya. Ini berarti hukum hasil lebih yang semakin berkurang mulai berlaku semenjak permulaan tahap kedua. Pada tahap ketiga produksi marginal adalah nol atau negatif.

Oleh karena produksi rata-rata dan produksi marginal diturunkan dari satu besaran yang sama yaitu produksi total, maka jelas antara ketiga besaran tersebut mempunyai hubungan yang tertentu satu sama lain. Hubungan antara ketiga besaran tersebut ditunjukkan oleh kurva berikut ini :

GAMBAR 4.1.

Kurva Produksi Total, Kurva Produksi Rata-Rata, dan Kurva Produksi



Gambar diatas menunjukkan bahwa proses produksi dibagi menjadi 3 tahap. Tahap I meliputi daerah penggunaan faktor produksi variabel, dimana produksi rata-rata mencapai titik maksimum. Tahap II meliputi daerah penggunaan faktor variabel, dimana produksi marginal dari faktor variabel adalah nol. Dan tahap

III meliputi daerah penggunaan faktor produksi variabel, dimana produksi marginal dari faktor produksi variabel adalah negatif.

4.2.4. Teori Produksi dengan Dua Input Variabel

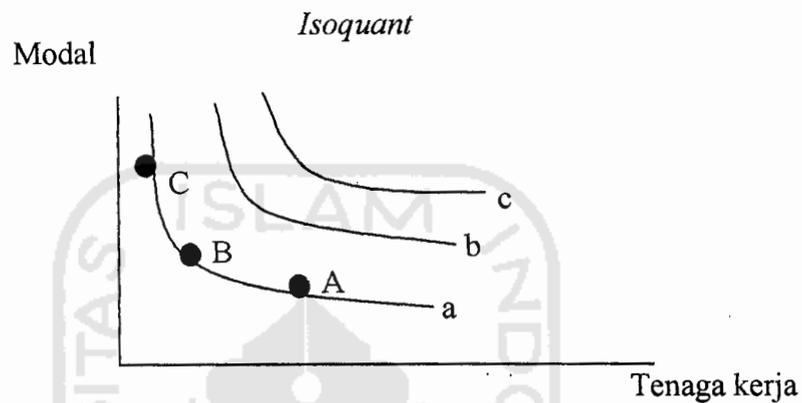
Teori produksi dengan menggunakan dua input variabel hanya memperhitungkan dua macam input. Artinya jika input yang satu dikurangi atau ditambah maka akan dapat digantikan peranannya dengan ditambah atau dikurangi input yang lain. Dalam analisis berikut dimisalkan dua jenis faktor produksi yang dapat diubah jumlahnya yaitu tenaga kerja dan modal. Modal dapat menggantikan tenaga kerja dan sebaliknya tenaga kerja dapat menggantikan modal. Apabila dimisalkan pula harga tenaga kerja dan pembayaran per unit kepada faktor modal diketahui, analisis tentang bagaimana perusahaan akan meminimumkan biaya dalam usahanya untuk mencapai suatu tingkat produksi tertentu dapat ditunjukkan. Kombinasi dari kedua input variabel ini dapat dilakukan melalui pendekatan kurva *isoquant* dan *isocost*

4.2.4.1. Isoquant

Isoquant adalah kurva yang menggambarkan gabungan faktor produksi yang menghasilkan tingkat produksi tertentu yang sama. Semakin jauh letak kurva dari titik nol semakin tinggi tingkat produksi yang dihasilkan. Seperti gambar 4.2, gabungan faktor produksi pada titik A, B dan C menghasilkan tingkat produksi yang sama yaitu a, karena terletak pada *isoquant* yang sama. *Isoquant* c tingkat produksinya paling

tinggi dibanding a dan b, karena letaknya lebih jauh dari titik nol (diatas isoquant a dan b).

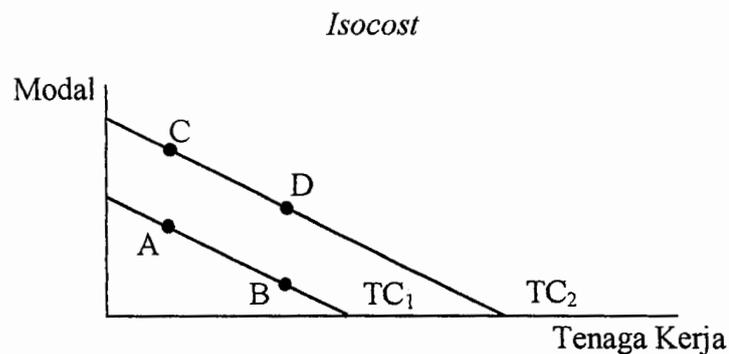
GAMBAR 4.2.



4.2.4.2. Isocost

Isocost adalah garis yang menggambarkan berbagai macam kombinasi faktor produksi yang dapat diperoleh dengan sejumlah pengeluaran tertentu yang sama. Seperti dalam gambar 4.3. Garis TC pada gambar menunjukkan kombinasi penggunaan input tenaga kerja dan modal, kurva isocost akan bergeser kekiri atau kekanan (terlihat pada gambar TC_1 bergeser ke TC_2) jika dana, harga per satuan input mengalami perubahan.

GAMBAR 4.3.



4.2.4.3. Kombinasi Input Optimal

Penggabungan isoquant dan isocost dapat dilakukan dengan tiga syarat, yaitu :

1. Keadaan produksi maksimum dengan biaya tertentu.

Apabila isoquant tertinggi bersinggungan dengan isocost tertentu. Dengan kata lain, dari gabungan tenaga kerja dan modal dipilih gabungan yang dapat menghasilkan produk yang paling maksimum dengan menggunakan uang yang telah ditentukan.

2. Keadaa biaya minimum dengan target produksi tertentu.

Apabila isoquant tertentu bersinggungan dengan isocost terendah. Dari gabungan tenaga kerja dan modal dipilih ongkos yang paling minimum (rendah) untuk menghasilkan produksi sebanyak yang diinginkan.

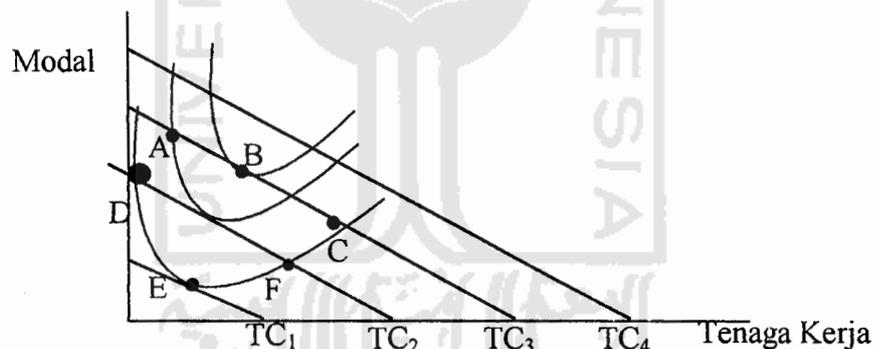
3. Syarat umum, dimana slope isocost = slope isoquant

Dengan perkataan lain bahwa angka absolut slope kurva isoquant atau MRTS (*Marginal Rate of Technical Substitution*) dari *labor kapital* adalah sama dengan absolut slope dari kurva isocost-nya atau rasio harga inputnya.

Kondisi ini dapat dijelaskan dengan gambar 4.4. Untuk keadaan satu produksi dengan biaya tertentu. Misalkan berproduksi dengan biaya TCM. Terdapat tiga titik yang mungkin pada gambar 4.4, yaitu A, B dan D. Gabungan faktor produksi yang terpilih

adalah B sebab B terletak pada isoquant yang paling tinggi (isoquant c lebih tinggi dibandingkan isoquant b). B merupakan persinggungan isocost TCM dengan isocost c. Untuk keadaan dua yaitu produksi a (isoquant a), komposisi faktor produksi yang mungkin D, E dan F. Komposisi yang dipilih adalah E, sebab pada E biaya paling kecil yaitu TC_1 (TC_1 lebih rendah dibanding TC_2). E merupakan persinggungan isoquant a dengan isocost TC_1 .

GAMBAR 4.4.
Kombinasi Input Optimal



4.2.5. Teori Biaya Produksi

Biaya produksi adalah pengeluaran atau pengorbanan yang dilakukan perusahaan untuk memperoleh faktor produksi. Biaya produksi menentukan perilaku penawaran industri dan perusahaan. Besarnya biaya produksi yang dikeluarkan oleh perusahaan ditentukan oleh tiga hal, yaitu, kondisi fisik dari proses produksi, harga faktor produksi dipasar dan efisiensi kerja produsen. Dalam hal ini biaya

produksi dibagi 2, yaitu, biaya produksi jangka pendek dan biaya produksi jangka panjang.

4.2.5.1. Biaya Produksi Jangka Pendek

Biaya produksi jangka pendek adalah jangka waktu dimana sebahagian faktor produksi tidak dapat ditambah atau dikurangi jumlahnya. Dalam jangka pendek biaya dibedakan menjadi dua jenis, yaitu biaya tetap (FC) dan biaya variabel (VC).

Analisis mengenai biaya produksi menganalisis juga tentang (i) biaya produksi rata-rata yang meliputi : biaya produksi total rata-rata, biaya produksi tetap rata-rata, dan biaya produksi variabel rata-rata; dan (ii) biaya marginal, yaitu tambahan biaya produksi yang harus dikeluarkan untuk menambah satu unit produksi.

Berikut ini arti dari berbagai jenis penertian biaya produksi dan cara menghitung nilai-nilainya.

1. Biaya Total (TC) adalah keseluruhan biaya produksi yang dikeluarkan. Biaya produksi total didapatkan dari menjumlahkan biaya tetap (TFC) dan biaya total variabel (TVC). Dengan demikian biaya total dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$TC = TFC + TVC \text{ atau } \sum MC + TFC \quad (4)$$

2. Biaya Tetap Total (TFC) adalah keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh faktor produksi yang tidak dapat

diubah jumlahnya. Membeli mesin, mendirikan bangunan pabrik, biaya *overhead*, gaji manajer dan profit margin dalam arti normal profit adalah contoh faktor produksi yang dianggap tidak mengalami perubahan dalam jangka pendek.

3. Biaya Total variabel (TVC) adalah keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh faktor produksi yang dapat diubah jumlahnya. Biaya yang dapat berubah adalah biaya tenaga kerja (dalam pengertian satuan kerja) dan biaya bahan baku yang jumlahnya tergantung pada output yang diproduksi.
4. Biaya Tetap Rata-Rata (AFC) adalah biaya tetap total (TFC) untuk memproduksi sejumlah barang tertentu (Q) dibagi dengan jumlah produksi tersebut, nilai yang diperoleh adalah biaya tetap rata-rata. Dengan demikian rumus untuk menghitung biaya tetap rata-rata adalah :

$$AFC = \frac{TFC}{Q} \quad (5)$$

5. Biaya Variabel Rata-Rata (AVC) adalah biaya total variabel (TVC) untuk memproduksi sejumlah barang (Q) dibagi dengan jumlah produksi tersebut. Maka biaya berubah rata-rata dapat dihitung dengan menggunakan rumus :

$$AVC = \frac{TVC}{Q} \quad (6)$$

6. Biaya Rata-Rata (AC) adalah biaya total (TC) untuk memproduksi sejumlah barang tertentu (Q) dibagi dengan jumlah produksi tertentu. Nilainya dapat dihitung dengan menggunakan rumus :

$$AC = \frac{TC}{Q} \quad \text{atau} \quad AC = AFC + AVC \quad (7)$$

Biaya ini harus dapat ditutup untuk menghidupi perusahaan dalam jangka panjang.

7. Biaya Marginal (MC) adalah kenaikan biaya produksi yang dikeluarkan untuk menambah produksi sebanyak satu unit. Dengan demikian, berdasarkan kepada devinisi ini, biaya marginal dapat dicari dengan menggunakan rumus :

$$MC = \frac{\Delta TC}{\Delta Q} \quad (8)$$

MC adalah biaya marginal produksi ke-n, ΔTC adalah pertambahan jumlah biaya total, dan ΔQ adalah pertambahan jumlah produksi.

Biaya ini harus dapat ditutup untuk menghidupi perusahaan dalam jangka pendek.

Telah dinyatakan sebelumnya bahwa tujuan dari setiap produsen ialah memaksimalkan keuntungan untuk itu ada 2 cara untuk menentukannya, yaitu :

1. Dengan memproduksi barang pada tingkat dimana perbedaan diantara hasil penjualan total dengan biaya total adalah yang paling maksimum.

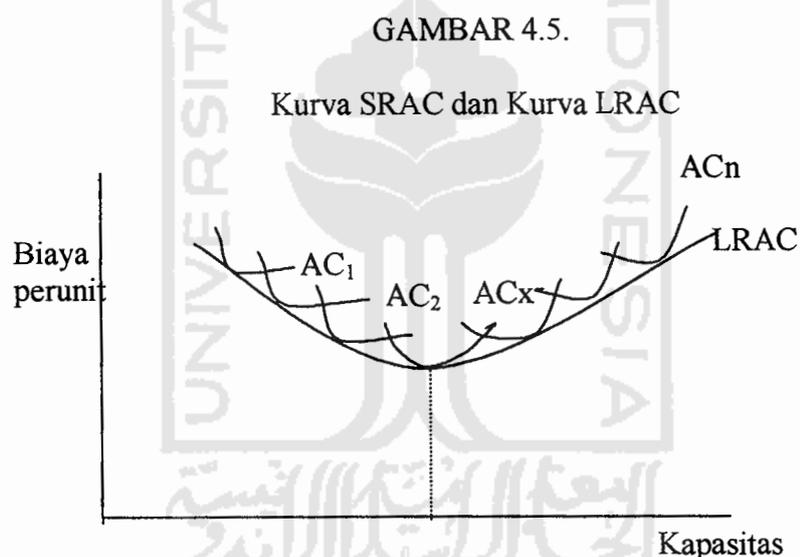
2. Dengan memproduksi barang pada tingkat dimana hasil penjualan marginal sama biaya marginal.

4.2.5.2. Biaya Produksi Jangka Panjang

Biaya produksi jangka panjang adalah jangka waktu dimana semua faktor produksi dapat mengalami perubahan. Dalam jangka panjang pengeluaran pengusaha merupakan biaya variabel. Adapun cara untuk meminimumkan biaya produksi tergantung pada tingkat produksi yang ingin dicapai dan menentukan kapasitas produksi yang akan digunakan. Untuk meminimumkan biaya produksi dalam jangka panjang ditunjukkan dengan kurva biaya rata-rata jangka panjang Kurva biaya rata-rata jangka panjang adalah kurva yang menunjukkan biaya rata-rata yang paling minimum untuk berbagai tingkat produksi bila perusahaan dapat merubah kapasitas produksinya.

Kurva LRAC (*Long Run Average Cost*) bukanlah dibentuk berdasarkan berapa kurva SRAC yang tidak terhingga banyaknya. “Titik-titik persinggungan tersebut merupakan biaya produksi yang paling optimum/minimum untuk berbagai tingkat produksi yang akan dicapai pengusaha dalam jangka panjang”(Sadono Sukirno ; 1985).

Umumnya kurva LRAC ini tidak menyinggung kurva-kurva SRAC pada titik terendah. Kenyataan ini tidak bertentangan dengan kenyataan karena dalam jangka panjang titik terendah suatu SRAC tidak menggambarkan ongkos yang paling minimum untuk memproduksi suatu tingkat produksi. Gambar LRAC (*Long Run Average Cost*) yang menyinggung beberapa kurva SRAC (*Short Run Average Cost*) ditunjukkan dalam gambar 4.5.



4.2.5.3. Skala Ekonomis

Skala ekonomi menunjukkan perubahan biaya produksi per unit jika semua input adalah variabel. Kegiatan produksi dikatakan bersifat skala ekonomis apabila pertambahan produksi menyebabkan biaya produksi rata-rata semakin rendah. Produksi yang semakin tinggi menyebabkan perusahaan menambah kapasitas produksi dan pertambahan kapasitas ini menyebabkan kegiatan produksi bertambah efisien, Sebab biaya produksi yang dikeluarkan

bertambah rendah. Skala ekonomi merupakan ciri dari LRAC yang menunjukkan perubahan biaya per unit output dan perubahan ukuran perusahaan. Pada kurva LRAC keadaan ini ditunjukkan oleh bagian kurva LRAC yang semakin menurun apabila produksi bertambah.

Beberapa faktor penting yang menimbulkan skala ekonomis :

1. Spesialisasi faktor-faktor produksi.
2. Pengurangan harga bahan mentah dan kebutuhan produksi lain.
3. Memungkinkan barang-sampingan diproduksi.
4. Perusahaan yang besar mendorong pengembangan fasilitas diluar perusahaan, tetapi berguna untuk perusahaan.

Kegiatan produksi pada suatu perusahaan dikatakan mencapai skala tidak ekonomis apabila penambahan kapasitas menyebabkan biaya produksi rata-rata menjadi semakin bertambah tinggi. Keadaan ini diwujudkan oleh kegiatan memproduksi yang menurun efisiensinya.

Skala ekonomi untuk produksi dapat mempengaruhi jumlah produsen dalam suatu pasar. Jika ada skala ekonomi, maka jumlah produsen akan sangat terbatas.

4.3. Teori Structure-Conduct-Performance

Analisis ekonomi mengenai industri jenis apapun dewasa ini selalu tidak lepas dari teori S-C-P. Karena ketiga hal tersebut merupakan bagian yang selalu melekat dalam pasar. Melalui teori S-C-P ini pasar dikategorikan

menurut strukturnya, bagaimana *conduct* dan *performance* yang dihasilkannya. Dengan mengetahui *structure*, *conduct* dan *performance* suatu industri dapat dipilih kebijakan yang tepat agar diperoleh *performance* yang diinginkan.

Selanjutnya untuk melakukan analisis ekonomi industri ada cara untuk mengamati kaitan antara *Structure*, *Conduct* dan *Performance*.

1. Memperhatikan secara mendalam dua aspek, yakni kaitan *structure* dan *performance* industri, sedangkan aspek *conduct* kurang ditekankan.
2. Pengamatan *performance* dan *conduct*, dan kemudian dikaitkan lagi dengan *structure*
3. Menelaah kaitan *structure* terhadap perilaku dan kemudian baru diamati *performance*-nya
4. *Performance* tidak perlu diamati lagi, oleh karena telah dijawab dari hubungan *structure* dan *conduct*-nya

Menurut Paul R. Ferguson (1988), yang dimaksud dengan *Structure-conduct-performance* (SCP) adalah : *The structure-conduct-performance (SCP) approach – based exclusively upon neoclassical theory – has long been central to the study of industrial economics. SCP postulates causal relationships between the structure of a market, the conduct of firm in that market and their economic performance. It has frequently been used to provide the theoretical justification for industry policy. A typical area in competition policy. Here SCP has provided the rationale for measures*

inteded to modify (or to prevent) the development of market structure likely to promote behaviour and performance detrimental to the public interest.

Jadi *structure* adalah penilaian yang berlaku untuk pasar, *conduct* berlaku untuk perusahaan yang ada dipasar sedangkan *performance* berlaku untuk kondisi ekonomi secara keseluruhan. Adapun batasan atau definisi dijelaskan dengan singkat pada bagian berikut.

4.3.1 Pengertian Structure-Conduct-Performance

Structure menurut Ferguson (1988) adalah : “*The characteristic and composition of market and industries in an economy*” atau juga “*the number and size distribution of firm in the economy as a whole*”.

Menurut definisi yang pertama *structure* menggambarkan kondisi industri pada ekonomi secara keseluruhan dan difokuskan pada pembagian persektor seperti sektor primer (pertanian dan pertambangan), sektor sekunder (manufaktur) dan sektor tersier (jasa). Definisi yang kedua menggambarkan distribusi perusahaan (*distribution of firm*) didalam suatu industri yaitu berapa output total perusahaan dibandingkan output total industri tersebut. Dalam menilai struktur suatu industri maka definisi kedua lebih tepat digunakan. Jadi *structure* adalah penggambaran lingkungan tempat perusahaan beroperasi pada suatu pasar yang bisa dilihat dari jumlah penjual serta distribusi dan konsentrasi pasarnya.

Ada tiga kriteria untuk menentukan *structure*, yaitu, jumlah perusahaan, kondisi masuk (*entry condition*) dan tipe produk.

Pembahasan secara teori tentang *structure* biasanya membedakan pasar dalam dua kategori yang saling bertolak belakang yaitu monopoli di satu sisi dan persaingan sempurna disisi yang lain. Struktur pasar menjadi ukuran penting dalam mengamati *conduct* dan *performance* industri. Setelah membahas *structure* maka pembahasan berikutnya adalah tentang *conduct*.

Conduct menurut (Ferguson: 1988) : “*Conduct* refer to the behavior (action) of the firm in the market”. Jadi *conduct* adalah bagaimana suatu perusahaan berperilaku didalam suatu pasar dengan struktur tertentu, seperti bagaimana harga ditentukan, berapa anggaran penelitian (*research*), promosi , koordinasi kegiatan dalam pasar dan perilaku lainnya, Dalam hal ini ada tiga ukuran untuk menentukan *conduct* dalam suatu industri, yaitu strategi harga, strategi promosi dan strategi produksi. Intinya *conduct* atau *behavior* adalah pola tanggapan dan penyesuaian suatu industri dalam pasar untuk mencapai tujuannya. Dari *conduct* suatu perusahaan maka *performance* suatu perekonomian dapat ditentukan.

Performance adalah penilaian terhadap kondisi perekonomian. Menurut Ferguson (1988) *performance* adalah: “*whether or not firm operation enhance economic welfare*”. Penilaian terhadap *performance* bisa dilakukan dengan berbagai tolak ukur seperti produksi yang efisien, efisiensi penggunaan faktor produksi, efisiensi alokasi barang dalam jenis dan jumlah yang tepat serta penilaian lain, yang paling sering digunakan

adalah laba. Laba yang sangat tinggi (dalam arti supernormal profit) menunjukkan *performance* yang buruk. Hal ini menunjukkan adanya kekuatan pasar (*market power*). Dengan adanya *market power*, perusahaan mampu mengatur output untuk menaikkan harga sehingga output di pasar menjadi tidak optimal. Intinya *performance* adalah hasil kerja yang dipengaruhi oleh *structure* dan *conduct* industri.

Model neoklasik menggambarkan bahwa *performance* yang baik terjadi bila kondisi pareto optimum terpenuhi dan terjadi pada *perfect competition* karena dalam struktur ini dimungkinkan profit yang tinggi (dalam arti *supernormal profit*), sehingga *economic welfare* menurun. Penurunan *economic welfare* ini terjadi karena dalam struktur selain *perfect competition* terjadi pergeseran surplus konsumen menjadi DWL (*deadweight welfare loss*). Ini berarti kemakmuran menjadi berkurang karena ada bagian yang lenyap tanpa ada yang dapat menikmati.

Penjelasan diatas mengenai *structure*, *conduct* dan *performance* adalah penjelasan yang berlaku secara global tetapi untuk kondisi khusus harus diperhatikan hal-hal khusus yang berlaku. Seperti dalam analisis produk perumahan di Indonesia banyak hal khusus yang berlaku seperti sifat rumah sebagai *durable-good* dengan bentuk permintaan dan penawaran yang berbeda, juga dalam hal *conduct* untuk produsen *durable-good* juga berlaku hal yang khusus apalagi untuk perumahan yang selalu membutuhkan input lahan dengan segala kekhususannya. Dari sifat khusus produk perumahan maka jelas

performance yang dihasilkan harus diukur dengan tolak ukur yang berbeda apalagi bila ada kebijaksanaan tertentu yang mempengaruhi pembentukan *performance* ini.

Teori *Strukture, Conduct* dan *Performance* biasanya dijelaskan secara berurutan sesuai SCP karena pada awalnya teori ini memang demikian urutannya. *performance* dipengaruhi *conduct*, *conduct* dipengaruhi *structure*. Tetapi dalam perkembangan selanjutnya teori ini berkembang tidak selalu dalam urutan SCP melainkan ada beberapa model lain dengan beberapa penekanan yang berbeda yang dikemukakan oleh ahli-ahli ekonomi yang akan dibahas berikut.

4.3.2. Pandangan-Pandangan Tentang Teori Strukture-Conduct-Performance

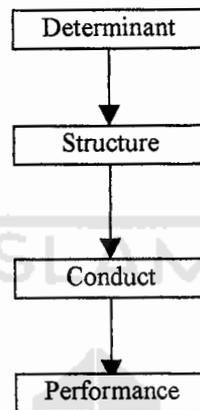
Pandangan-pandangan tentang teori S-C-P secara umum dibedakan dari cara memandang penyebab utama atau pertama dalam aliran S-C-P Menurut *William G. Shepherd* (1990) ada empat pandangan aliran S-C-P yaitu : aliran Strukturalis, aliran Anti-Strukturalis, aliran Behaviorist dan Pontential Competision.

a. Aliran Strukturalis

Aliran ini menghargai *sturcture* hanya sebagai pengaruh, tidak pernah sebagai penentu *performance*. Pandangan aliran strukturalis dapat diilustrasikan dalam gambar 4.6.

GAMBAR 4.6.

Aliran Strukturalis



Determinant atau biasa disebut kondisi dasar. Kondisi dasar ditentukan oleh elastisitas permintaan, koefisien elastisitas dapat melihat struktur pasar yang terjadi. Semakin elastis maka ada kecenderungan pasar semakin terkonsentrasi. Selain itu ketahanan produk (*durable-good*), teknologi dan pertumbuhan ekonomi merupakan kondisi dasar yang melingkupi pasar dan mempengaruhi struktur pasar. Selanjutnya struktur akan mempengaruhi perilaku perusahaan, bagaimana mereka memutuskan tingkat kompetisi atau kolusi diantara mereka. Sebagai contoh : konsentrasi yang lebih tinggi mendorong tingkat kolusi yang lebih besar. *Structure* industri yang terkonsentrasi menyebabkan adanya kecenderungan ketegaran harga. Dengan demikian *structure* akan mempengaruhi didalam menentukan harga, produk dan promosi. *Structure* dan *conduct* kemudian mempengaruhi *performance* pasar yang dicerminkan dengan harga perusahaan, efisiensi penurunan biaya, tingkat inovasi dan sebagainya.

Pandangan ini dapat diekspresikan dengan formula yang sederhana, dengan independent variabel mempengaruhi variabel *performance* seperti profit, inovasi dan lain-lain. Formulasinya sebagai berikut :

$Performance = f (structure; conduct; \text{organisasi internal}; \text{dan kondisi eksternal})$

Dimana *structure* meliputi beberapa elemen, *conduct* mencakup seluruh aktivitas perusahaan, organisasi internal meliputi disversifikasi dan kepemilikan, serta kondisi eksternal meliputi perubahan yang datang dari luar industri seperti pergeseran permintaan, perubahan batas pasar dan kesempatan baru untuk teknologi yang lebih baik. Organisasi internal dan kondisi eksternal merupakan wakil *determinant*.

Lebih spesifik suatu penelitian dengan memfokuskan profit sebagai kunci variabel *performance*.

$$Rate\ of\ profit\ (i) = f (Market\ share\ (i),\ Concentration\ (j),\ Entry\ barrier\ (j),\ Growth\ rate(i)) \quad (10)$$

Dimana *i* adalah perusahaan dan *j* industri, Independent variabel disisi kanan merupakan penentu dari struktur yang diwakili dalam beberapa pengukuran. Model dibawah ini merupakan salah satu model yang dipakai untuk penelitian di Amerika yang meneliti pengaruh struktur terhadap profit perusahaan. Model ini sesuai digunakan dalam penelitian yang sedang dilakukan terhadap industri perumahan di Dati II Sleman.

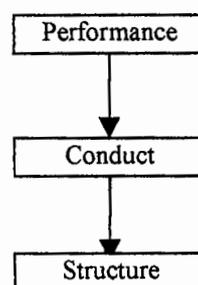
b. Anti-Strukturalis

Merupakan kebalikan dari aliran strukturalis, aliran Anti-Strukturalis muncul dan unggul selama tahun 1970-an. Sering disebut hipotesa “*Chicago School*” sebenarnya pendapat “*Chicago-UCLA*” karena ahli ekonomi UCLA adalah pendukung aktifnya.

Hipotesis ini mengacu pada arah penyebab. Konsep yang dipakai adalah konsep dinamis bukan statis seperti pada golongan Strukturalis. Dengan konsep yang dinamis maka *performance* perusahaan yang dicerminkan dengan efisiensi relatif masing-masing perusahaan disebut sebagai penentu *structure* dan *conduct* (perilaku) pasar. Jadi perusahaan dengan *superior* inovasi (*performance* dinamis yang baik) akan menghasilkan profit yang tinggi dan memungkinkan/mampu untuk mengambil 40, 60 atau 80 persen market. Beberapa analist Chicago-UCLA menghubungkan semua struktur monopoli dengan *superior performance* (atau skala ekonomis). Aliran ini dapat digambarkan pada gambar 4.7

GAMBAR 4.7.

Aliran Anti-Strukturalis



Dapat juga diformulasikan dengan rumus :

$$\text{Structure} = f (\text{Performance} ; \text{Behavior / Conduct}; \text{External condition}) \quad (11)$$

Versi yang menghubungkan profit dan market share menjadi dibalik :

$$\text{Market share } ij = f (\text{Rate of profit}; \text{Behavior}; \text{External condition}) \quad (12)$$

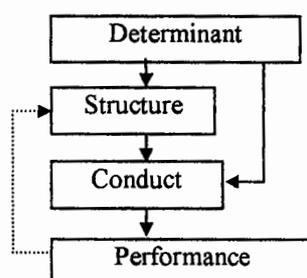
Perlu dicatat bahwa premis Chicago-UCLA mengacu pada kepercayaan tentang kerugian yang disebabkan monopoli selain adanya *economic cost* monopoli juga menghasilkan *superior performance*. Premis ini sangat normatif dan mendorong keberadaan monopoli di pasar.

c. Aliran *Behaviorist*

Pada aliran ini *behavior* (perilaku) secara nyata berpengaruh dengan kuat dibandingkan *structure*. Kemungkinan ini digambarkan pada gambar 4.8 :

GAMBAR 4.8.

Aliran *Behaviorist*



Sebagai contoh dua perusahaan mungkin mengontrol semua pasar, sehingga struktur secara ekstir sangat ketat. Tetapi ada atau

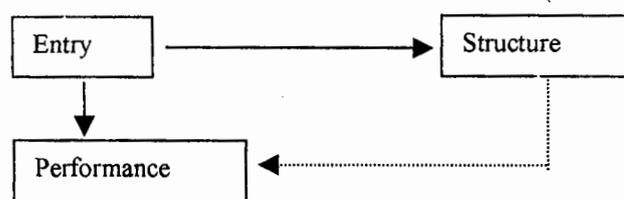
tidaknya monopoli mungkin tergantung sepenuhnya pada bagaimana kedua perusahaan berperilaku, bersaing atau bergabung dan pendatang mungkin sulit diramalkan. Jadi peranan struktur kecil sementara kecenderungan berperilaku menjadi penting.

d. *Potensial competition*

Pada aliran ini memandang perusahaan-perusahaan baru yang datang dari luar pasar menentukan relevan tidaknya struktur internal pasar. Pendekatannya ditekankan pada potensial *entry* oleh pendatang baru sebagai inti kekuatan, yang dibatasi hanya oleh *barrier to entry* (hambatan masuk). Jika hambatan rendah bagaimanapun besarnya *market share* perusahaan atau usaha perusahaan untuk berkolusi, maka *entry* (pendatang baru) akan menekan pada *performance* yang optimum dan akan mendorong pada tingkat kompetisi. Pandangan ini dapat diilustrasikan pada gambar 4.9.

GAMBAR 4.9.

Aliran Pontensial Kompetisi



Masing-masing pandangan atau pendapat diatas mempunyai konsistensi logika internal, dan masing-masing mungkin benar untuk satu pasar, atau beberapa, bahkan semua pasar. Pertanyaan yang

penting diperhatikan adalah berapa *market share* aktual yang diramalkan masing-masing pandangan dibandingkan kenyataan yang berlaku?. Jawabannya tidak dapat ditentukan oleh logika murni.

4.4. Durable-goods

Durable-goods adalah barang yang mempunyai daya tahan lama artinya tidak habis sekali pakai. Akibatnya *durable-good* yang telah terpakai masih mempunyai nilai untuk ditawarkan di pasar sehingga menjadi saingan bagi *durable-good* yang baru.

Kasus industri properti jelas bahwa ia adalah *durable-goods* karena barangnya tidak habis sekali pakai dan penawaran rumah juga disaingi oleh rumah-rumah yang telah terjual sebelumnya walaupun rumah tersebut telah terpakai.

4.4.1. Permintaan dan Penawaran *durable-good*

4.4.1.1. Penawaran

- a. Penawaran awal (t_0), pada saat belum ada persediaan barang sama sekali persamaan penawarannya adalah sebagai berikut :

$$P_0 = \alpha - \beta z_0 \quad (13)$$

Dimana :

P_0 adalah harga

α adalah konstanta

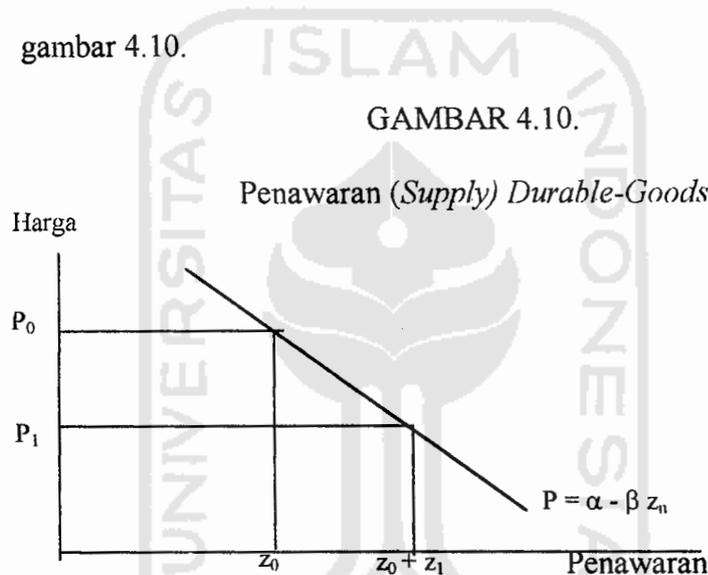
$\beta > 0$

z_0 adalah kuantitas

- b. Penawaran periode berikutnya (t_1) penawaran pada periode tersebut ditambah persediaan barang pada penawaran t_0 .

$$P_1 = \alpha - \beta (z_0 + z_1) \quad (14)$$

Demikian untuk periode berikutnya, sehingga bisa digambarkan pada gambar 4.10.



4.4.1.2. Permintaan

Bagi konsumen *durable-good* permintaanya atau harga yang bersedia dibayarkannya tidak hanya tergantung pada stok atau persediaan yang ada pada saat ini tetapi juga dipengaruhi oleh ekspektasi atau harapan konsumen terhadap penawaran pada waktu yang akan datang. Jadi harga yang konsumen bersedia bayar untuk periode ini adalah :

- a). Harga *durable-goods* pada periode ini

- b). Nilai sekarang dari ekspektasi yang akan ditawarkan produsen pada periode akan datang.

Permintaan dan penawaran perumahan mengikuti ketentuan penawaran dan permintaan *durable-good* yaitu penawaran perumahan pada tahap awal sama dengan penawaran produsen biasa tetapi pada saat berikutnya bila pengusaha menawarkan rumah lagi harus memperhitungkan kemungkinan penawaran dari pemilik rumah yang telah membeli dahulu. Sedangkan konsumen dalam memberi kesediaan membayar tidak hanya memperhitungkan penawaran rumah yang ada saat ini tetapi juga menghitung kemungkinan produsen atau pengusaha akan membangun rumah pada lahan yang masih ada.

4.4.2. Alternatif Conduct Produsen Durable-Good

Secara teori ada beberapa alternatif solusi bagi *monopolist durable-good* agar dapat tetap memaksimalkan keuntungannya walaupun disaingi oleh persediaan yang ada, alternatifnya adalah :

- a. Menjual output pada periode awal yang menghasilkan keuntungan maksimal dan tidak menjual sama sekali pada periode berikutnya sehingga tidak melakukan penjualan pada periode setelah terjadi persediaan.
- b. Melakukan produksi dengan *high marginal cost* sehingga ini menginformasikan dan meyakinkan konsumen bahwa produksi dimasa

depan adalah semakin kecil dan semakin mahal sehingga konsumen termotifasi membeli pada saat ini dan profit bisa lebih baik dibandingkan bila produksi tidak pada high marginal cost.

- c. Melakukan produksi dengan pemilihan teknologi yang marginal costnya tinggi sehingga produsen menyatakan pada konsumen bahwa produksi dimasa depan mengecil atau mahal sehingga profit bisa lebih tinggi bila dibandingkan tanpa pemilihan teknologi.

4.5. Kebijakan pada Dunia Usaha

Dunia usaha merupakan bagian dari roda perekonomian dan senantiasa berhubungan dengan banyak kepentingan. Karena berhubungan dengan banyak kepentingan inilah maka untuk keseimbangan perlu adanya pengaturan yang berupa kebijakan agar tidak terjadi pemusatan kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain. Produsen perumahan /developer sebagai bagian dari dunia usaha tentu juga tidak lepas dari kebijakan.

Suatu kebijakan tidak dapat langsung ditetapkan dari atas, tetapi harus melalui berbagai proses dan banyak pertimbangan agar suatu kebijakan dapat sesuai dengan tujuan penetapannya. Walaupun secara teori penetapan kebijakan telah melalui proses rumit dan banyak pertimbangan, dalam kenyataan sering kebijakan bertentangan dengan apa yang dirumuskan dan pelaksanaannya. Suatu kebijakan kadang hanya merupakan perpanjangan kepentingan dari beberapa pihak saja.

Kebijaksanaan dibuat untuk membantu kelemahan-kelemahan yang dialami mekanisme pasar agar kegagalan pada mekanisme pasar dapat dipulihkan. Karena struktur pasar yang semakin terkonsentrasi akan memiliki perilaku yang eksplotatif, seperti pengaturan harga, ketegaran harga, adanya rintangan masuk yang menyebabkan industri semakin tidak efisien, sehingga tingkat kesejahteraan masyarakat menurun.

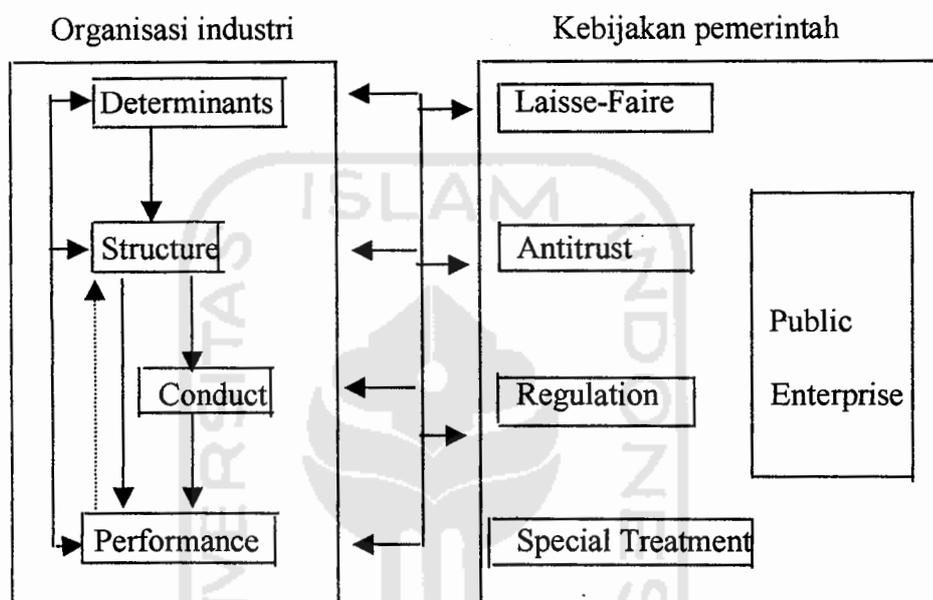
Dua hal yang penting dibahas dalam masalah kebijaksanaan terhadap dunia usaha adalah mengenai *public interest* (keinginan masyarakat) dan dunia usaha. *Public interest* digunakan untuk melihat apakah ekonomi telah mencapai standar yang maksimal. Jika masih ada pemborosan, ketidakadilan atau penyimpangan yang lain maka *public interest* akan berubah.

Public interest lebih mudah didefinisikan secara teori dibanding praktek/pelaksanaan. Kebijaksanaan yang dibuat sering bertentangan dengan publik interest. Public interest dalam performance ekonomi yang baik sangat penting. Ada yang bisa mencapai performance yang baik seperti GNP yang tinggi dengan kestabilan harga serta distribusi yang adil dan kondisi masyarakat yang sehat.

Bentuk kebijaksanaan terhadap dunia usaha senantiasa berbeda dari waktu ke waktu dan antar negara. Perbedaan ini sangat dipengaruhi oleh perbedaan nilai dan pandangan hidup serta kondisi yang berlaku. Nilai-nilai yang berlaku akan membentuk suatu kebijaksanaan yang kemudian membentuk perekonomian dan struktur sosial. Dari kebijaksanaan terhadap dunia usaha inilah akhirnya kesejahteraan masyarakat dapat dipengaruhi.

Hubungan antara kebijaksanaan dan industri dapat digambarkan sebagai berikut:

GAMBAR 4.11. Hubungan Kebijakan dan Industri



Dunia usaha senantiasa dipengaruhi oleh kebijaksanaan publik pada segala aspek. Baik Perusahaan besar atau kecil memasuki dunia usaha untuk memperoleh profit. Beberapa sudut pandang pada dunia usaha adalah sebagai berikut :

- a. Ada saling pertentangan kepentingan dalam dunia usaha. Komunitas dunia usaha penuh dengan pertentangan antar perusahaan, antar industri, antar sektor, antar yang besar dan yang bukan lokal. Keuntungan suatu perusahaan merupakan kerugian bagi perusahaan yang lain.
- b. Industri terdiri dari berbagai macam jenis baik yang sudah tua maupun yang yang baru muncul serta beberapa macam jenis usaha seperti perusahaan pribadi, bank, perusahaan publik, kemitraan, non-profit,

kerjasama yang saling menguntungkan dan berbagai bentuk turunannya. Kesemuanya bekerja dibawah beberapa bentuk hambatan, mereka dapat bersifat monopoli. Berkolusi, bersaing, berinovasi atau stagnasi. Kebijakan publik berhubungan erat dengan semua bentuk dunia usaha saat ini.

- c. Perusahaan *go public* dan konglomerat sering sangat berpengaruh pada masyarakat. Perusahaan besar menggunakan modal dari ribuan investor, mempekerjakan ribuan pekerja, membeli ratusan suplier, menjual ribuan bahkan jutaan pada pelanggan. Mereka mempengaruhi pekerjaan, harga, kemakmuran, sumber daya alam masa depan, hankam dan juga kualitas dan arti hidup. Perilaku perusahaan *go public* dan konglomerat sepiantasnya menjadi perhatian masyarakat.
- d. Perusahaan jangan diharapkan berlaku sosial secara sadar. Beberapa ada tetapi jarang dan tidak bisa selalu diharapkan.
- e. Dunia usaha mempunyai ciri sangat lentur dan tidak mudah “mati” karena peraturan. Berlakunya suatu peraturan selalu diantisipasi oleh dunia usaha dengan perilaku-perilaku untuk menyiasati peraturan tersebut. Dengan kata lain dunia usaha sangat mudah beradaptasi terhadap peraturan yang berlaku.

4.6. Sistem Pembiayaan Perumahan dan Pemukiman

Pembangunan perumahan dan pemukiman diperlukan suatu kebijakan untuk mengembangkan sistem pembiayaan perumahan dan

pemukiman terpadu, yaitu keseluruhan komponen mekanisme pelaksanaan operasional pembiayaan yang menyangkut pengerahan, pengumpulan serta pemupukan dana untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan.

Sistem pembiayaan tersebut bersifat menyeluruh karena mencakup seluruh komponen yang terdiri dari : (C. Djemabut ; 1986)

1. Lembaga keuangan bidang perumahan yang diperlukan, yaitu Bank Tabungan Perumahan yang diperlukan, yaitu Lembaga Pembiayaan Pemilikan Perumahan serta Badan Usaha Bersama Simpan Pinjam Perumahan.
2. Dana yang diperlukan dan cara dana tersebut dikerahkan dari masyarakat.
3. Penggunaan dana yang tersedia untuk pembangunan perumahan dan pemukiman, termasuk sistem kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan sistem penyewaan.
4. Rangsangan, kebijaksanaan perpajakan , bantu, dan subsidi pemerintah.

Selanjutnya dalam rangka mengembangkan sistem pembiayaan perumahan dan pemukiman diperlukan rangkaian peraturan perundang-undangan yang mendukung baik mencakup faktor kelembagaan, cara pengerahan dana maupun pemanfaatannya. Dengan demikian selain menyeluruh, sistem tersebut juga terpadu, karena masing-masing komponen dan mekanisme pembiayaan tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan.

Pengerahan dana akan berhasil jika sekaligus dikembangkan sistem kelembagaan keuangan perumahan yang diperlukan. Dana yang telah dikerahkan dikelola serta dialokasikan pemanfaatannya oleh lembaga-

lembaga keuangan perumahan tersebut. Jenis lembaga keuangan perumahan disesuaikan dengan cara pengerahan dana dari masyarakat. Bila pengerahan dana dilakukan lewat usaha simpan-pinjam dalam wadah arisan atau koperasi, maka lembaganya berbentuk usaha bersama yang bersifat kooperatif. Kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan simpanan dan tabungan anggota kelompok arisan yang berusaha bersama dibidang perumahan. Jika pengerahan dana dilakukan lewat usaha tabungan suka rela (*voluntary saving*) atau usaha tabungan berdasarkan perjanjian pemilikan rumah (*contractual saving for home ownership*), maka lembaga yang diperlukan adalah Bank Tabungan Perumahan. Akan tetapi jika pengerahan dana dilakukan lewat pasar uang dan modal, maka lembaga yang tepat adalah Bank Hipotik Perumahan, atau Lembaga Keuangan Non-Bank Keuangan. Sedangkan bila pengerahan dana dilakukan lewat tabungan wajib perumahan atas dasar peraturan pemerintah atau undang-undang yang dikaitkan dengan asuransi sosial (*compulsary saving*), maka lembaga yang tepat untuk itu adalah Badan Dana Bersama Perumahan dan Pemukiman.

4.6.1. Lembaga-Lembaga Keuangan Khusus yang Diperlukan dalam Menunjang Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.

Pengerahan dana dari masyarakat untuk tujuan pembangunan perumahan, diperlukan lembaga-lembaga keuangan yang dapat selalu menggerakkan kegiatan tersebut ditinjau dari aspek pembiayaan adalah sebagai berikut : (C. Djemabut ; 1986)

1. Bank Tabungan Pembangunan Perumahan

Merupakan bank yang menerima dana dari warga masyarakat yang akan membangun, membeli atau yang akan memperbaiki rumahnya. Setelah melunasi sejumlah “uang muka” orang yang bersangkutan akan memperoleh Kredit Pemilikan Rumah atau kredit yang dapat digunakan untuk membangun rumah sendiri atau untuk memperbaiki rumah yang ada. Jadi Bank Tabungan Pembangunan Perumahan adalah bank calon pemilik rumah.

2. Bank Hipotik

Bank Hipotik memberi kredit jangka panjang dengan jaminan benda-benda tak bergerak berupa rumah dan tanah. Sesuai dengan sejarah perkembangan Bank Hipotik dinegara-negara barat, Bank Hipotik yang semula merupakan pemberi kredit pertanian dengan jaminan tanah pertanian beralih menjadi pemberi kredit jangka panjang yang khususnya untuk pembangunan perumahan serta untuk membiayai investasi jangka panjang dibidang perindustrian. Ia berfungsi pula mewakili pemerintah untuk mencari dana guna membiayai program-program pemerintah yang sifatnya jangka panjang pula. Cara Bank Hipotik mendapatkan dana baru untuk membayar kredit-kredit yang diberikan ialah dengan menerbitkan surat-surat pinjaman jangka panjang. Hasil pengumpulan dana tersebut digunakan untuk dapat memberi kredit kepada :

1. Pemerintah, lebih-lebih pemerintah daerah atau kotamadya yang akan membangun perumahan untuk disewakan atau untuk dijual dengan harga murah.
2. Perusahaan pembangunan perumahan atau kontraktor yang membangun perumahan.
3. Sektor industri penunjang seperti industri bahan bangunan.

Kegiatan utama bank hipotik ialah memberikan kredit jangka panjang kepada nasabah yang dijamin oleh tanah, rumah, atau proyek yang sedang digarap.

3. Lembaga Keuangan Non-Bank

Selain lembaga yang telah disebut diatas dapat pula dibentuk dan dikembangkan lembaga keuangan non-bank seperti *building society* dan lembaga keuangan untuk pembangunan perumahan (*Housing Development Finance Corporation*). *Bulding Society* tak lain adalah kelompok arisan yang lebih modern, dari para penabung untuk mendirikan rumah. Kalau Bank Pembangunan Perumahan dilengkapi dengan izin bank dan dapat melakukan pelayanan dan kegiatan secara penuh serta mempunyai kegiatan utama dalam hal menggerakkan tabungan perumahan dan memberikan pinjaman perumahan, maka kegiatan *Bulding society* hanya terbatas pada menerima tabungan para anggota yang pada suatu saat bermaksud mendirikan rumah dan memberi kredit pemilikan rumah atau pinjaman untuk memugar

1. Pemerintah, lebih-lebih pemerintah daerah atau kotamadya yang akan membangun perumahan untuk disewakan atau untuk dijual dengan harga murah.
2. Perusahaan pembangunan perumahan atau kontraktor yang membangun perumahan.
3. Sektor industri penunjang seperti industri bahan bangunan.

Kegiatan utama bank hipotik ialah memberikan kredit jangka panjang kepada nasabah yang dijamin oleh tanah, rumah, atau proyek yang sedang digarap.

3. Lembaga Keuangan Non-Bank

Selain lembaga yang telah disebut diatas dapat pula dibentuk dan dikembangkan lembaga keuangan non-bank seperti *building society* dan lembaga keuangan untuk pembangunan perumahan (*Housing Development Finance Corporation*). *Bulding Society* tak lain adalah kelompok arisan yang lebih modern, dari para penabung untuk mendirikan rumah. Kalau Bank Pembangunan Perumahan dilengkapi dengan izin bank dan dapat melakukan pelayanan dan kegiatan secara penuh serta mempunyai kegiatan utama dalam hal menggerakkan tabungan perumahan dan memberikan pinjaman perumahan, maka kegiatan *Bulding society* hanya terbatas pada menerima tabungan para anggota yang pada suatu saat bermaksud mendirikan rumah dan memberi kredit pemilikan rumah atau pinjaman untuk memugar

rumah. Sebagai wadah ia merupakan Badan Usaha Bersama pada anggotanya yang bergerak dibidang perumahan.

Lembaga Keuangan untuk Pembangunan Perumahan memberi pinjaman jangka panjang dan jangka pendek kepada nasabahnya, terutama perusahaan pembangunan perumahan, kontraktor, dan lain-lain yang membangun rumah untuk disewakan atau dijual. Jika anggota Building society adalah para penabung, maka pemegang saham Lembaga Keuangan untuk Pembangunan Perumahan adalah lembaga-lembaga keuangan lainnya seperti bank-bank, asuransi jiwa, bank dunia, Perusahaan-perusahaan swasta lainnya, dan partisipasi asing.

Modal Lembaga Keuangan untuk pembangunan Perumahan sendiri harus besar dan untuk memperluas modalnya lembaga ini dapat pula mengerahkan dana dari para anggotanya baik sebagai deposito jangka panjang maupun sebagai modal pinjaman. Selain itu lembaga ini juga memberikan kredit konstruksi kepada perusahaan perumahan dan juga kredit hipotik kepada calon pembeli rumah.

4. Badan Dana Bersama Perumahan dan Pemukiman

Bila dimungkinkan berkembangnya suatu tabungan wajib perumahan yang berlandaskan peraturan perundang-undangan, maka hasil dana tabungan wajib karyawan dan iuran wajib dari

majikan atau perusahaan, baik swasta maupun pemerintah, akan dikelola oleh suatu badan. Setiap penabung wajib mempunyai kartu keanggotaan dan buku tabungan, sehingga setiap saat ia akan dapat mengikuti perkembangan dana tabungan wajibnya.

5. Badan usaha bersama simpan pinjam perumahan

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan, kelompok arisan baik arisan tenaga, bahan bangunan, maupun uang telah meningkat menjadi badan usaha bersama simpan pinjamperusahaan. Inovasi ini merupakan suatu perkembangan awal menuju terbentuknya building society dan “perkumpulan simpan pinjam” dalam sektor perumahan dan pemukiman.

4.6.2. Pemanfaatan Serta Alokasi Dana untuk Pembiayaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.

Dana yang dikumpulkan berdasar sistem pengerahan dana masyarakat melalui lembaga-lembaga keuangan perumahan akan diarahkan dan dialokasikan bagi masyarakat yang memerlukan rumah, bagi pemerintah atau instansi pemerintah yang akan membangun perumahan untuk disewakan atau dijual dengan harga murah, bagi perusahaan pembangun perumahan dan kontraktor yang membangun perumahan dan pemukiman, serta bagi sektor industri penunjang. Warga masyarakat yang memerlukan rumah, memerlukan dana untuk membiayai pembangunan. Atau untuk dapat membeli rumah secara angsuran, atau untuk dapat memugar dan memperbaiki maupun

membangun rumah secara bertahap. Instansi pemerintah yang membangun perumahan dan pemukiman bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah atau sedang, memerlukan banyak dana investasi untuk prasarana dan fasilitas lingkungan serta untuk keperluan konstruksi bangunan. Demikian pula perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman. Kalangan industri yang menghasilkan bahan bangunan memerlukan dana investasi serta modal kerja untuk melancarkan penyediaan serta distribusi.

Kegiatan pengerahan dana disatu pihak dan alokasi dana dipihak lain merupakan fungsi dan peranan dari lembaga-lembaga keuangan perumahan yang ditunjang oleh instansi keuangan lainnya. Fungsi dan peran tersebut sangat penting bagi pembangunan perumahan.

Sifat-sifat dana yang dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan rakyat baik untuk tujuan pembangunan maupun untuk pemilikan adalah : (C: Djemabut ; 1986)

1. Harus relatif murah, dalam pengertian bahwa biaya dana haruslah sedemikian rupa sehingga tingkat bunga pinjaman (bunga KPR) masih dalam jangkauan masyarakat yang memerlukannya.
2. Dapat dimanfaatkan untuk jangka panjang yaitu sekitar 20 tahun.
3. Penyediaan dana harus berlangsung terus, teratur, dan tepat waktu pengadaannya sesuai dengan program pembangunan perumahan rakyat yang sifatnya terus-menerus.

4. Dalam jumlah besar, karena pengadaan perumahan rakyat mempunyai skala yang besar sesuai dengan jumlah penduduk Indonesia yang cukup besar.
5. Aman dalam arti pelaksanaan program pembangunan perumahan rakyat dapat dilakukan tanpa gangguan keuangan yang berarti sebagai akibat kebijaksanaan atau situasi moneter.

Ciri pembiayaan perumahan mengandung kekhususan tersendiri yang menyebabkan ia berbeda dari yang lain yaitu:

1. Jangka pinjaman yang lama, 15-20 tahun.
2. Nilai kredit yang dibutuhkan disesuaikan dengan harga tipe rumah standar yang ditetapkan berdasarkan kebijaksanaan pemerintah.
3. Sebagian besar dari kebutuhan dana harus disediakan sendiri oleh pemohon KPR, berupa uang muka.
4. Pinjaman akan dicicil secara rutin sepanjang waktu sampai pokok pinjaman dan bunga dapat dilunasi.

Pengalokasian dana untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi berbagai golongan pendapatan dalam masyarakat, ternyata tidak semua orang mempunyai kemampuan dan keterjangkauan yang sama. Oleh karena itu ada berbagai alternatif yang mungkin dapat ditempuh. Golongan pendapatan menengah keatas, dapat mengikuti mekanisme pasar, baik dengan membeli rumah yang ditawarkan oleh pengusaha real estate, atau membeli

dengan sistem KPR yang disediakan oleh lembaga keuangan perumahan non-BTN, seperti bank-bank komersial atau lembaga keuangan pembiayaan perumahan seperti PT. Papan Sejahtera. Untuk golongan pendapatan rendah dan sedang dapat mengikuti sistem KPR-BTN.

Sistem Pendanaan perumahan KPR-BTN dibedakan menjadi dua jenis dana yaitu :

1. Dana jangka pendek, dana jangka pendek digunakan untuk KYG. KYG adalah kredit modal kerja yang berjangka pendek, disediakan bagi pengembang untuk membangun unit-unit rumah beserta sarana dan prasarannya. Dengan sumber pengembaliannya adalah dari hasil penjualan rumah-rumah yang dibangun. Untuk itu, adanya pasar atau pembeli rumah (*captive market*) sangat menentukan keberhasilan developer dalam membangun proyek rumah. Dana-dana jangka pendek dapat diperoleh melalui tabungan deposito giro, maupun dari pasar uang antar bank.
2. Dana jangka panjang, dana jangka panjang digunakan untuk membiayai KPR. KPR adalah kredit yang disediakan bagi masyarakat yang akan membeli rumah. Dengan fasilitas KPR diharapkan masyarakat masyarakat mampu membeli dan memiliki rumah sendiri. Dengan demikian KPR sangat mendukung keberhasilan developer dalam usaha proyek