

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Untuk menghindari duplikasi dalam pengerjaan tugas akhir ini penulis memaparkan hasil penelitian dari tugas akhir yang pernah dilakukan dan literatur yang menunjang penyusunan dan dijadikan sebagai acuan seperti yang dijelaskan sebagai berikut :

2.1 Pemodelan Pengendalian Biaya Pada Bisnis Perumahan, Magister Teknik Sipil, UII (Ramzi, 2002).

Kajian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis terhadap pengembangan mengenai pengendalian biaya sarana-prasarana perumahan melalui modifikasi pada RAB. Pada penelitian ini digunakan metode konsep nilai hasil yaitu, besarnya biaya yang menurut anggaran sesuai dengan pekerjaan yang telah dilaksanakan/selesaikan (*Budgeted Cost Of Work Performance*). Hal ini dilakukan dengan menggabungkan perhitungan *BCWP*, *BCWS*, dan *ACWP* untuk mengetahui indeks kerja dan kinerja, lokasi penelitian adalah di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta.

Tabel 2.1. Pembagian Komponen Biaya Perumahan
pembagian komponen-komponen biaya pada bisnis perumahan menurut
REI tahun 1996

Biaya bisnis Perumahan 100%	Biaya Konstruksi (63%-69%)	Biaya Bangunan Rumah (45%-47%)
		Biaya Prasarana (14%-16%)
		Biaya Pematangan Tanah (4%-6%)
	Biaya Non Konstruksi (31%-37%)	Biaya Pembebasan Lahan (20%-22%)
		Biaya Perijinan (7%-9%)
		Biaya Overhead (4%-6%)

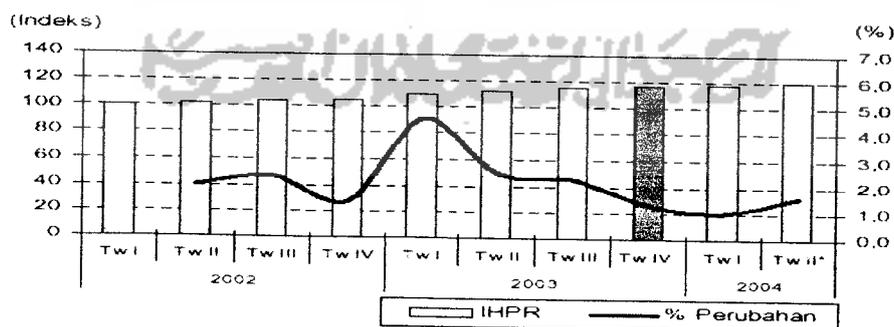
Hasil penelitian ini didapat kesimpulan bahwa adanya kendala pada tahap implementasi dalam pembangunan perumahan akan merubah rencana biaya dan jadwal yang telah ditentukan semula, hal ini dikarenakan RAB ditetapkan hanya merupakan estimasi(perkiraan) biaya yang dapat berubah akibat adanya kendala pada tahap implementasi. Pengembang sendiri memerlukan adanya pengendalian biaya untuk menjalankan kegiatan pada tahap implementasi, salah satu metoda pengendalian biaya yang dapat digunakan adalah konsep nilai hasil berupa penyesuaian khususnya pada kuantitas, spesifikasi/mutu, jumlah tenaga kerja, dan metode pelaksana.

2.2 Harga Properti (sumber: Bagian Sektor Riil dan Keuangan Pemerintah).

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) menggambarkan perkembangan harga rumah baru di 13 kota besar Indonesia termasuk wilayah Jabotabek. Survei triwulanan yang dilaksanakan sejak triwulan I-1999 terhadap beberapa pengembang proyek perumahan (*developer*) di 13 kota yaitu Medan,

Padang, Palembang, Bandar Lampung, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Manado, dan Makasar. Pengumpulan data dilakukan secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta perkiraan harga jual rumah dalam triwulan berikutnya. Pengolahan data dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) dan selanjutnya Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dihitung dengan metode indeks berantai sederhana.

Para pengembang (*developer*) mengekspektasikan harga properti residensial pada triwulan II-2004 akan mengalami kenaikan sebesar 1,57%. Kenaikan tersebut terutama didorong oleh kenaikan harga pada rumah tipe *menengah* dan rumah tipe *kecil* masing-masing sebesar 1,82% dan 1,51% sedangkan rumah tipe *besar* mengalami kenaikan sebesar 1,39%. Kota yang diperkirakan mengalami kenaikan harga rumah tertinggi adalah kota Makassar (4,42%).



Gambar 2.1 Perkembangan indeks harga properti residensial gabungan 12 kota besar di Indonesia

2.3 Pembangunan Perumahan Ditinjau Dari Aspek Spekulasi Studi Kasus Pada Perumahan Di Yogyakarta, FTSP, UII (Fajriyanto, 2000).

Penelitian ini dilakukan untuk mencari tahu besar dugaan adanya praktek spekulasi yang cukup besar pada pembangunan perumahan, yang berarti pemborosan di dalam program pembangunan nasional. Metode yang digunakan adalah *Stratified Purposive Sampling*, dengan menggunakan teknik statistik. Kajian ini mendapat hasil spekulasi terbesar terjadi pada kelas perumahan sangat sederhana (42,8 %), kemudian disusul perumahan sederhana (19,3%), dan perumahan menengah (12 %).

2.4 Building Homes, Reviving Neighborhoods: Spillovers from Subsidized Construction of Owners – Occupied Housing in New York City (Ingrid G. Ellen, Michael H. Schill, Scott Susin, Amy Ellen Schwartz, 2001)

Metodologi dalam penelitian ini adalah menggunakan model matematis berdasarkan adaptasi dari Galster, Tatian, dan Smith (1999), dengan obyek penelitiannya adalah program The Nehemia Plan dan The Partnership New Homes Program (subsidi rumah yang terjangkau untuk pemilik dan penempat di komunitas urban). Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini dari model kompleks “4 ring” unit rumah yang telah dikategorikan oleh peneliti ternyata proyek yang lebih besar akan memiliki pengaruh yang besar pula terhadap nilai properti yang akan menghasilkan pengaruh yang positif terhadap komunitas.