

INTISARI

Banyak faktor yang mempengaruhi harga unit rumah yang ditawarkan oleh pengembang perumahan. Selain biaya dasar unit rumah, terdapat pula biaya tambahan yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan pekerjaan namun tidak berhubungan langsung dengan biaya bahan pembuatan unit rumah, peralatan, dan tenaga kerja. Biaya tambahan yang berupa biaya prasarana, sarana, utilitas dan overhead kemudian dibebankan kepada calon konsumen saat membeli unit rumah.

Penelitian ini membahas mengenai pengaruh biaya prasarana, sarana, utilitas dan overhead terhadap biaya produksi unit bangunan pada kompleks perumahan. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder berupa komponen biaya proyek. Survei dilakukan pada dua kompleks perumahan mewah dan dua perumahan sederhana melalui wawancara dengan pengawas lapangan dan kepala bagian teknik. Data yang diperoleh adalah biaya pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan, biaya overhead pemeliharaan, biaya izin pembangunan, biaya izin site plan, biaya IMB, biaya pemasaran, harga tanah dan biaya bangunan. Analisis dilakukan dengan menggolongkan komponen biaya proyek menjadi biaya langsung dan tidak langsung untuk mendapatkan nilai pengaruh biaya prasarana, sarana, utilitas dan overhead.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata pengaruh biaya sarana, prasarana, utilitas dan overhead pada biaya unit bangunan perumahan mewah adalah 35% dan pada perumahan sederhana adalah 32%. Pengaruh terbesar penyusun biaya prasarana, sarana, utilitas dan overhead perumahan yang diamati adalah biaya pembelian tanah untuk pembangunan prasarana. Harga tanah merupakan komponen terbesar yang mempengaruhi tingginya harga unit rumah yang ditawarkan, sedangkan harga bangunan dapat disesuaikan menurut bahan material yang digunakan dalam membangun unit perumahan.

Kata kunci : biaya, pengaruh, perumahan, *overhead*

ABSTRACT

Many factors affect the price of the house unit offered by the developer. In addition to the basic cost of the house unit, there are also additional costs that must be incurred in the performance of the project but not directly related to the cost of making materials for home units, equipment, and labor. The additional costs are basic facilities, supporting facilities, utilities and overhead then charged to prospective customers when buying a home unit.

This research discusses the influence costs of basic facilities, supporting facilities, utilities cost and overhead projects to the production cost of building units in luxury and simple housing. This research is done by collecting secondary data in the form of project cost components. The survey was conducted on two luxury housing in Yogyakarta through interviews with the field supervisor and head of engineering. Data obtained is the cost of building public facilities and social facilities housing, maintenance overhead costs, construction permit costs, site plan permit costs, IMB fees, marketing costs, land prices and building costs. The analysis is done by classifies components of project cost into direct and indirect costs to get the cost effect of basic facilities, supporting facilities costs, utilities and overhead.

The results showed that the average influence cost of facilities, infrastructure, utilities and overhead on the cost of luxury residential building units is 35% and the simple unit is 32%. The biggest influence of the authors of basic facilities, means, utilities and housing overhead observed is the cost of purchasing land for the construction of public facilities and social facilities. Land cost are the largest component that increases the price of housing units offered, while the prices of the house can be adjusted based on the materials used in building housing units

Keywords: *basic facilities, effect, overhead, supporting facilities, utilities.*