

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Perumahan merupakan masalah yang berlanjut, bahkan terus menerus meningkat seiring dengan makin bertambahnya penduduk maupun dinamikanya. Saat ini di kota-kota besar pembangunan perumahan berkembang sangat pesat. Hal tersebut disebabkan karena kebutuhan perumahan yang sangat besar dan juga adanya kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dalam menangani masalah perumahan dengan memberikan peluang yang baik dalam usaha pembangunan perumahan.

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan makin bertambahnya penduduk, diperlukan penanganan dan perencanaan yang seksama. Pembangunan perumahan yang baik tidak akan terlepas dari perencanaan yang baik pula, baik itu dari faktor sosial, ekonomi, teknis dan faktor lainnya.

Secara teknis pembangunan perumahan dibuat dengan membuat perencanaan pada awal rencana proyek. Perencanaan yang dibuat mencakup perencanaan faktor-faktor teknis seperti metode pelaksanaan, perencanaan biaya, perencanaan waktu dan bagaimana pengendaliannya. Perencanaan biaya tentunya dibuat untuk memperkirakan besarnya biaya yang akan dikeluarkan dari suatu proyek yang akan dilaksanakan. Perencanaan biaya suatu proyek sering disebut dengan istilah Estimasi Biaya (*Cost Estimate*) atau dengan istilah yang lebih populer disebut dengan

Prakiraan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Perencanaan biaya merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam perencanaan pembangunan perumahan, karena dengan dilakukannya perencanaan biaya maka akan diketahui berapa besar dana yang harus dikeluarkan untuk sebuah bangunan. Penyiapan dana dalam proyek konstruksi dibutuhkan dalam jumlah yang besar. Apabila terjadi ketidaktepatan dalam penyediaan dana, maka akan menimbulkan dampak pada pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

B. Permasalahan

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya bila bisa memenuhi 5 (lima) tolok ukur yang disyaratkan yaitu tepat waktu, tepat kualitas, tertib administrasi dan keuangan serta memperoleh profit yang wajar. Semuanya itu akan berjalan apabila tersedia dana atau investasi yang cukup. Dana atau investasi tersebut bisa diperoleh dari pemilik proyek maupun pinjaman dari Bank. Jumlah dana atau investasi yang diterima tersebut akan dilaksanakan untuk membayar sejumlah pekerjaan yang akan dilaksanakan. Besarnya investasi atau dana yang akan dikeluarkan harus sesuai dengan yang dibutuhkan, sehingga dalam hal ini harus berhati-hati dalam membelanjakannya. Ini berarti bahwa setiap dana yang dikeluarkan harus digunakan seefisien mungkin untuk dapat menghasilkan tingkat keuntungan investasi yang maksimal. Oleh karena itu dalam penelitian ini diperlukan perencanaan aliran dana (*cash flow*) pada proyek pembangunan perumahan Dirgantara Asri Yogyakarta, dimana dalam perhitungan ini berlangsung dalam jangka waktu selama tiga tahun, dan memprediksi BEP (*Break Event Point*), sehingga diharapkan mendapatkan nilai keuntungan yang maksimal dari suatu investasi bangunan tipe 21/86 (41 unit) dan

tipe 36/94 (120 unit), sehingga diketahui jumlah keseluruhan nilai investasi yang dibutuhkan untuk semua tipe (gabungan) sebanyak 161 unit.

C. Batasan Masalah

Untuk mempersempit cakupan permasalahan yang terkandung dalam proses estimasi Rencana Anggaran Biaya (RAB), maka dilakukan pembatasan masalah untuk memperjelas aspek-aspek yang digunakan dalam melakukan analisa perencanaan besarnya nilai investasi yang dibutuhkan dalam Proyek Pembangunan Perumahan DIRGANTARA ASRI. Batasan yang diambil adalah:

1. Estimasi anggaran biaya yang dipergunakan pada proyek pembangunan perumahan DIRGANTARA ASRI adalah analisis Non BOW.
2. Rencana analisis anggaran biaya pada bangunan rumah tipe 21/86 (41 unit) dan tipe 36/94 (70 unit).
3. Volume, koefisien satuan bahan/material dan upah, harga upah harian, komposisi tenaga kerja dan produktivitas untuk masing-masing pekerjaan merupakan data sekunder yang didapatkan dari proyek perumahan DIRGANTARA ASRI.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Merencanakan besarnya nilai investasi bangunan perumahan DIRGANTARA ASRI pada bangunan rumah tipe 21/86 pada kawasan tanah seluas 5.730 m², dan tipe 36/94 pada kawasan tanah seluas 19.577 m², sehingga diketahui jumlah keseluruhan nilai investasi yang dibutuhkan untuk bangunan semua tipe

daerah Berbah Yogyakarta.

2. Mengetahui besarnya keuntungan terhadap nilai investasi pada masing-masing tipe rumah dan besarnya keuntungan untuk semua tipe (gabungan).
3. Mengetahui titik impas BEP (*Break Event Point*) pada masing-masing tipenya.

E. Manfaat Penelitian

1. Mengetahui jenis-jenis pekerjaan pada Proyek Perumahan.
2. Mengetahui langkah-langkah didalam menyusun Rencana Anggaran Biaya.
3. Mengetahui jumlah investasi yang harus dikeluarkan untuk proyek tersebut.
4. Mengetahui besarnya keuntungan yang akan didapatkan dalam proyek tersebut.
5. Mengetahui jumlah pengambilan modal (BEP).

F. Keaslian

Penelitian ini merupakan penelitian langsung di lapangan. Penelitian serupa pernah dilakukan oleh Muhammad Fahrudin (2004). Perbedaannya dengan penelitian ini adalah pada metode analisa lokasi luas tanah tipe dan jumlah unit rumah yang