

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tiap proyek memiliki tujuan khusus dan di dalam proses mencapai tujuan tersebut ditentukan oleh tiga aspek yaitu besarnya biaya (anggaran) yang dialokasikan, jadwal serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga aspek ini saling berkaitan dan saling mempengaruhi. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja produk yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus diikuti dengan menaikkan mutu, yang selanjutnya berakibat pada naiknya biaya melebihi anggaran. Sebaliknya jika ingin menekan biaya, maka biasanya harus berkompromi dengan mutu atau jadwal pelaksanaan proyek, sehingga diperlukan suatu analisis yang tepat untuk mengakomodasi aspek-aspek tersebut. Untuk kebutuhan tersebut perlu dilakukan usaha manajemen biaya yang sangat baik, guna mencapai biaya yang paling minimum.

Perumahan merupakan salah satu proyek yang memerlukan manajemen. Saat ini di kota besar pembangunan perumahan berkembang sangat pesat. 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 lainnya.

Secara teknis pembangunan perumahan dibuat dengan 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 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 pembangunan. 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. Rumusan Masalah**

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya bila bisa memenuhi 5 (lima) tolok ukur yang disyaratkan yaitu tepat waktu, tepat kualitas, tepat kuantitas, tertib administrasi dan keuangan serta memperoleh profit yang wajar. Semuanya itu akan berjalan apabila tersedia dana atau investasi yang cukup. Dana tersebut bisa diperoleh dari pemilik proyek maupun dari utang. Jumlah dana yang diterima tersebut akan dilaksanakan untuk membayar sejumlah pekerjaan yang akan dilakukan. Besarnya 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 maka dalam penelitian

ini akan merencanakan aliran dana (*cash flow*) proyek perumahan tipe 86/110 untuk pembangunan 1, 3, 9, 16, dan 32 unit rumah sehingga didapatkan nilai keuntungan yang optimal diantara tiap jumlah rumah.

### C. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menghitung besarnya investasi bangunan perumahan tipe 86/110 pada tanah seluas 110 m<sup>2</sup> (1 unit), 330 m<sup>2</sup> (3 unit), 990 m<sup>2</sup> (9 unit), 1760 m<sup>2</sup> (16 unit), dan 3520 m<sup>2</sup> (32 unit) di daerah Sendangadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta.
2. Mendapatkan nilai optimum investasi dan titik impas *BEP* (*Break Event Point*).

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui jenis-jenis pekerjaan pada proyek perumahan.
2. Mengetahui langkah-langkah di dalam 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 pengembalian modal (*BEP*)
6. Menambah ilmu dalam bidang Teknik Sipil untuk mengoptimalkan proyek konstruksi dengan menggunakan perencanaan *Cash Flow*, yang pada akhirnya diharapkan akan meningkatkan *profit* bagi pelaku jasa konstruksi.
7. Sebagai pendorong dalam pengembangan lebih lanjut, sehingga kemampuan untuk menganalisis proyek perumahan makin berkembang

### **E. Batasan Masalah**

1. Penelitian ini dibatasi pada obyek proyek perumahan Taman Kuantan tipe 86/110, pada tanah seluas 110 m<sup>2</sup> (1 unit), 330 m<sup>2</sup> (3 unit), 990 m<sup>2</sup> (9 unit), 1760 m<sup>2</sup> (16 unit), dan 3520 m<sup>2</sup> (32 unit) di daerah Sendangadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta.
2. Volume, koefisien satuan untuk bahan, harga upah harian, komposisi tenaga kerja dan produktivitas untuk masing-masing pekerjaan merupakan data sekunder yang didapatkan dari proyek yang bersangkutan.
3. Data lain yang diperlukan merupakan data hasil survey dan analisis hitungan.

### **F. Keaslian**

Penelitian ini merupakan penelitian hasil pengolahan data sekunder. Penelitian serupa pernah dilakukan oleh Fahrudi (2004), yang meneliti tentang Prediksi BEP dan Keuntungan Dari Suatu Investasi Pembangunan Perumahan Tipe 36/90 dan 45/120 Pada Proyek Perumahan Pikatan Permai Temanggung. Perbedaan dengan penelitian ini adalah pada lokasi, tipe, dan jumlah unit rumah