

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 oleh 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 perusahaan 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 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 didalamnya.

B. Permasalahan

Suatu proyek dinilai berhasil penyelenggaraannya bila bisa memenuhi 5 (lima) tolak 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 dari utang. 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.

C. Batasan Masalah

1. Estimasi anggaran biaya yang dipergunakan pada proyek pembangunan perumahan PURI CEMPAKA tipe 64/105 adalah analisis BOW.
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.
4. Analisis biaya yang dilakukan merupakan analisis biaya langsung yang terjadi di proyek perumahan PURI CEMPAKA tipe 64/105 Yogyakarta.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah :

1. Merencanakan besarnya investasi bangunan perumahan tipe 64/105 pada tanah seluas 210 m^2 (2 unit), 420 m^2 (4 unit), 840 m^2 (8 unit), 1.680 m^2 (16 unit), dan 3.360 m^2 (32 unit) di daerah Condongcatur Yogyakarta.
2. Mengetahui besarnya keuntungan terhadap nilai investasi.
3. Mengetahui titik impas BEP (Break Event Point).

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

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 pengembalian modal (BEP).

F. Keaslian

Penelitian ini merupakan penelitian langsung di lapangan. Penelitian serupa pernah dilakukan oleh Muhammad Fahrudi (2004). Perbedaannya dengan penelitian ini adalah pada lokasi, tipe, dan jumlah unit rumah yang diteliti.