

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Akhir-akhir ini banyak dijumpai perumahan mewah. Rumah-rumah mewah tersebut tampak dibangun dengan konstruksi yang kokoh, seperti adanya pilar yang cukup besar dan menjulang tinggi serta beberapa balok berukuran besar yang sengaja diperlihatkan sebagai aksesoris dari rumah tersebut. Namun, dengan bentuk yang terlihat begitu kokoh terkadang tidak disadari adanya masalah kecil yang sering terjadi, antaranya yaitu adanya kebocoran pada atap rumah ataupun dinding tembok yang retak.

Pada umumnya, bangunan rumah tinggal bukanlah suatu bangunan tingkat tinggi yang membutuhkan suatu perhitungan yang terperinci, tetapi bangunan rumah tinggal memiliki kerumitan tersendiri dalam hal pembangunan konstruksinya. Karena bukan hanya kenyamanan saja yang dibutuhkan oleh pemilik rumah tinggal tersebut, tetapi juga keamanan dari segi konstruksi, pemilihan bahan yang digunakan sampai cara pelaksanaan pembangunan rumah tinggal itu sendiri. Hal-hal tersebut harus dapat diperhatikan dengan baik oleh kontaktor perumahan agar dapat menghasilkan suatu rumah tinggal yang berkualitas.

Dalam hal membangun rumah tinggal mewah pada sebuah perumahan suatu kontraktor perumahan haruslah memiliki strategi yang jitu dalam menghadapi berbagai macam masalah ataupun kendala yang terjadi di lapangan. Namun, bukan hanya proses di lapangan saja yang dapat menjadi kendala, tetapi

juga hubungan dengan *owner*, hukum yang berlaku, hingga proses interaksi dalam suatu organisasi juga dapat menjadi suatu masalah apabila kontraktor perumahan tidak jeli dalam menghadapi masalah-masalah tersebut. Maka dari itu, seorang kontraktor perumahan yang handal haruslah memiliki pengalaman serta kemampuan yang cukup untuk dapat mengatasi segala permasalahan yang timbul. Karena selain dapat menghambat kinerja di lapangan, semua permasalahan tersebut juga akan mempengaruhi kualitas bangunan serta dapat mengakibatkan membengkaknya anggaran biaya pembangunan rumah tinggal tersebut.

Dalam penelitian ini akan dijabarkan faktor sukses apa sajakah yang harus diperhatikan kontraktor perumahan untuk dapat membangun rumah tinggal yang berkualitas, tepat waktu dan sesuai anggaran biaya yang telah disediakan.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang ditetapkan dalam penelitian ini bagaimana kontraktor menghadapi segala permasalahan yang ada di dalam suatu proyek perumahan.

### **1.3. Batasan Masalah**

Sehubungan dengan topik utama yang dibahas, maka penelitian ini akan dibatasi dengan ruang lingkup sebagai berikut ini :

1. Proyek perumahan yang disurvei dibatasi pada daerah Yogyakarta.
2. Survei dilakukan pada kontraktor khusus perumahan yang didapat melalui *developer* perumahan yang ada di daerah Yogyakarta.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Bagi kontraktor perumahan.

Penelitian ini dilakukan agar kontraktor perumahan lebih memperhatikan kualitas bangunan rumah tinggal, lebih memperhatikan waktu pelaksanaan konstruksi dan dapat mengatur anggaran sesuai dengan biaya yang tersedia, serta dapat menemukan solusi atas masalah-masalah yang sering terjadi dilapangan

2. Bagi para pembaca.

Penelitian ini dilakukan agar dapat menambah wawasan dalam pembangunan rumah tinggal dan pelaksanaan konstruksinya yang sesuai dengan kualitas, waktu dan biaya.

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa sajakah faktor sukses bagi kontraktor perumahan yang berpengaruh dan besarnya *mean* masing-masing terhadap kualitas, waktu, dan biaya.

#### **1.6. Sistematika Penelitian**

Penulisan tugas akhir ini disusun dalam sistematika penulisan yaitu bagian pertama yang merupakan pendahuluan berisi tentang uraian masalah materi tugas akhir secara umum yang mencakup latar belakang penulisan tugas akhir, perumusan masalah, manfaat penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bagian kedua berisikan tinjauan pustaka. Pada bab ini diuraikan mengenai dasar teori yaitu penjelasan teori-teori yang melandai masalah yang akan dibahas serta hal-hal yang berhubungan dengan materi tugas akhir sehingga dapat dijadikan dasar teori.

Bagian ketiga memuat tentang metodologi penelitian yang dipakai, mulai dari metode pengumpulan data, metode pengolahan data, serta cara menyimpulkan hasil penelitian.

Bagian keempat berisi tentang analisis data yang diperoleh dari proses penelitian. Data yang berhasil dikumpulkan diolah menggunakan metode statistik tertentu. Dalam hal ini analisis data menggunakan program komputer yaitu SPSS.

Bagian kelima berisi tentang kesimpulan dari pembahasan dan analisis data yang telah dilakukan, dan juga berisi saran-saran peneliti atas berbagai masalah yang ditemukan dalam melakukan penelitian yang berguna bagi kesempurnaan penelitian selanjutnya.