

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Meningkatnya pertambahan jumlah penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan akan perumahan. Perumahan merupakan suatu lingkungan buatan yang menyangkut berbagai aspek kehidupan penghuninya antara lain aspek fisik, sosial, budaya dan ekonomi. Jadi rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer dari masyarakat. Dalam pelaksanaannya, pengembang atau developer harus mempunyai lahan tanah yang cukup luas untuk membangun perumahan tersebut.

Berbagai tipe rumah dibangun sebagai kepemilikan pribadi para penghuninya. Jenis dan tipe yang dibangun pada suatu lingkungan perumahan sangat bergantung pada tingkat sosial ekonomi masyarakat peminat. Selain bertujuan membangun perumahan, pengembang juga harus membangun sarana dan prasarana yang dibutuhkan dalam lingkungan perumahan tersebut. Sarana dan prasarana tersebut dapat berupa jalan lingkungan, saluran pembuangan air, instalasi air, listrik dan telepon serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya. Ini semua merupakan beban yang cukup besar bagi pengembang. Melihat hal tersebut diatas, maka diperlukan suatu perencanaan yang baik dan matang agar dapat mengoptimalkan biaya, tanpa mengurangi nilai dan fungsi bangunan, kualitas serta keamanannya.

Semua ini akan sangat menentukan investasi yang akan dikeluarkan bagi pengembang untuk mendapatkan keuntungan sebesar mungkin untuk masa mendatang. Dalam pelaksanaan proyek perumahan seringkali ditemukan kesukaran-kesukaran dalam pelaksanaan. Kesukaran-kesukaran pelaksanaan ini dapat mengakibatkan perubahan desain, keterlambatan waktu pelaksanaan, pembengkakan biaya proyek, kecelakaan kerja maupun penurunan kualitas pekerjaan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, melalui tesis ini akan dilakukan penelitian mengenai analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan agar dapat membangun rumah tinggal yang berkualitas, tepat waktu dan sesuai anggaran biaya yang telah disediakan.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Faktor-faktor penentu apa saja yang menentukan keberhasilan proyek perumahan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)?
2. Apakah terdapat hubungan antara Mutu, Biaya, dan Waktu pada Faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)?

1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penulisan, maka penelitian analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan dibatasi dengan:

1. Penelitian ini hanya pada proyek perumahan dengan responden yang merupakan pengembang atau developer perumahan yang berada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).
2. Kuesioner dikumpulkan minimal 30 kuesioner dari pengembang atau developer perumahan yang berada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui faktor-faktor apa saja yang menentukan keberhasilan proyek perumahan.

2. Untuk mengetahui hubungan antara Mutu, Biaya, dan Waktu pada Faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

- a. Pengembangan IPTEK

Penelitian diharapkan dapat membantu pihak pengembang atau developer dalam mempertimbangkan faktor-faktor penentu apa saja yang dapat dilaksanakan dalam proyek perumahan sehingga dicapai hasil yang sesuai rencana.

- b. Menunjang Pembangunan

Diharapkan hasil penelitian ini akan menjadi masukan yang berguna dalam merumuskan kebijakan Pemerintah khususnya di bidang perumahan, sehingga proyek-proyek perumahan dapat dilaksanakan secara efektif, efisien dan mempunyai nilai yang optimal.

- c. Pengembangan Industri

Dapat memberikan sumbang pikiran kepada pihak pengembang secara umum mengenai langkah-langkah yang dilakukan dalam melaksanakan proyek-proyek perumahan dengan mempertimbangkan faktor-faktor teknis dan ekonomis.

- d. Bagi developer atau pengembang perumahan

Penelitian ini dilakukan agar developer atau pengembang perumahan lebih memperhatikan kualitas bangunan rumah tinggal, lebih memperhatikan waktu pelaksanaan konstruksi dan dapat mengatur anggaran sesuai dengan biaya yang tersedia. Dan dapat menemukan solusi atas masalah-masalah yang sering terjadi di lapangan.

e. Bagi para pembaca

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

1.6. Sistematika Penulisan

Tesis ini terbagi dalam lima bab, dimana isi dari masing-masing bab saling berkaitan, sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Meliputi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, batasan-batasan masalah, manfaat dan tujuan dari penelitian, serta sistematika penulisannya.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Berisi uraian tentang teori yang berkaitan dengan faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan.

Bab III : Metodologi Penelitian

Berisi uraian tentang teori metodologi penelitian yang digunakan mulai dari pembuatan kuesioner sampai pada analisa data.

Bab IV : Analisa dan Pembahasan

Menjabarkan mengenai analisis dari data yang didapat, pembahasan dari hasil analisis.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Berisi kesimpulan dan saran, yang merupakan bab penutup dari tesis ini.