

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejak dulu kebutuhan rumah bagi manusia merupakan salah satu di antara kebutuhan pokok (sandang dan pangan). Pertumbuhan penduduk yang selalu meningkat tentunya menuntut pengadaan rumah yang meningkat pula. Pada negara berkembang laju penduduk tinggi khususnya di Indonesia. Berdasarkan sensus penduduk tahun 1980 jumlah penduduk Indonesia sebanyak 147.331.823 jiwa. Pada tahun 1990 pertumbuhan rata-rata 1,97 % per tahun, jumlah penduduk meningkat menjadi 179.194.223 jiwa, dan pada tahun 2000 menurut laju pertumbuhan penduduk 1,69 % per tahun menjadi 212.840.946 jiwa. Data jumlah penduduk Indonesia dari tahun 1980 sampai tahun 2000 dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1. Pertumbuhan penduduk tahun 1980, 1991, 2000 dan 2001

	1980 ¹⁾	1991 ¹⁾	2000 ²⁾	2001 ²⁾
Pedesaan	114.485.994 (77,71 %)	123.805.052 (69,09 %)	130.764.265 (61,44 %)	131.161.403 (60,6 %)
Perkotaan	32.845.829 (22,29 %)	55.389.191 (30,91 %)	82.076.741 (38,6 %)	85.276.555 (39,4 %)
Jumlah Total	147.331.823 (100 %)	179.194.223 (100 %)	212.840.946 (100 %)	216.437.958 (100 %)

1) Prosentase dari total penduduk pada tahun tersebut

2) Angka perkiraan

(Sumber : Capricorn Indonesian Consultant Inc/CIC, Studi Real Estate 1993 / 1994 dan dilakukan prediksi pada tahun 2000 dan 2001)

Dari hasil penelitian CIC diperoleh indikasi bahwa rata-rata 1 rumah dihuni 5 orang, pada tahun 1990 – 2000 dengan laju pertumbuhan penduduk 1,69 % per tahun, diperkirakan kebutuhan rumah di Indonesia sebesar 820.000 unit/tahun dan

wilayah perkotaan membutuhkan rata-rata 320.000 unit per tahun (Studi Real Estate, 1993/1994). Oleh karena itu, akibat perkembangan penduduk yang selalu meningkat setiap tahun, menjadikan adanya *demand* (permintaan) yang tinggi akan rumah tinggal. Fenomena yang terjadi akibat dari kondisi politik yang terjadi saat ini menimbulkan gejala banyak penduduk kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan kota lainnya melakukan investasi pada sektor properti di kota lain yang dianggap 'aman', kondusif dan dianggap memiliki prospek yang baik, misalnya kota Yogyakarta. Pilihan sebagai tempat tinggal masa pensiun juga menjadi pertimbangan.

Perkembangan yang terus berlanjut di sektor properti khususnya perumahan di Indonesia menyebabkan para pengembang di sektor tersebut saat ini bergabung di dalam satu wadah asosiasi/organisasi yang memiliki kesamaan misi, visi dan pandangan, yakni REI (Real Estat Indonesia). Di dalam organisasi REI ini, para pengembang/developer perumahan bersama-sama melakukan pembangunan perumahan yang tidak hanya indah, kokoh dan ekonomis namun juga mengutamakan kepentingan masyarakat, pemerintah dan juga para investornya.

Globalisasi menuntut wawasan yang luas bagi para pelaku bisnis jasa konstruksi khususnya di sektor perumahan di Indonesia, baik dari pihak owner (pemilik proyek) atau investor, arsitek/konsultan perencana, pelaksana/kontraktor, Manajemen Konstruksi (MK) dan pihak-pihak lain yang terlibat di dalamnya. Sebagai arsitek atau perencana yang banyak bekerja di perusahaan konsultan atau pengembang, selalu melakukan 'porsi' disain yang paling besar di dalam setiap proyeknya. Baik pada skala kawasan maupun pada skala hunian/rumah. Hal tersebut tentunya menuntut kualitas dari hasil disain. Suatu proses disain bangunan rumah adalah merupakan interaksi yang sangat kompleks antara keahlian,

keputusan, pengetahuan informasi dan waktu yang bertujuan kepada kepuasan kliennya. Metode proses disain saat ini perkembangannya sudah sedemikian pesat, terutama di negara-negara maju yang merambah pula ke berbagai negara berkembang, termasuk Indonesia. Masih banyak pelaku bisnis konstruksi perumahan di Indonesia yang belum mengembangkan metode proses disain yang tradisional ke metode yang non-tradisional (*modern*). Hal ini dimungkinkan terjadi karena para pelaku bisnis jasa konstruksi di Indonesia, khususnya para konsultan perencana belum banyak membuka wawasan kepada manajemen kualitas pada proses disain baru yang ada di negara-negara lain, untuk diaplikasikan dan disesuaikan pada berbagai disain proyeknya di Indonesia.

Era dari proses disain, spesifikasi, lelang (*tender*) dan pelaksanaan konstruksi pada sektor perumahan yang tradisional secara cepat selalu mengalami perubahan terkini (*update*) yang dihadapkan kepada kepentingan ketepatan waktu (*time*) dan keterbatasan keuangan (*financial*). Sebagai salah satu unsur pelaku bisnis konstruksi, perancang atau arsitek baik yang tergabung di dalam suatu tim atau perseorangan lambat laun dapat digantikan oleh sekelompok tim yang spesialis hampir di setiap tahap dari proses disain dan pembangunan. Akibatnya disain yang dibuat oleh perancang atau arsitek mampu bertanggung jawab sampai kepada tahap pengadaan barang, konstruksi, operasi dan pemeliharaan, dan dampak bionomik (manusia dan lingkungan) selama masa penghunian (pasca konstruksi). Pada saat ini perancang/arsitek hanya berlaku sebagai disainer semata, dan menyerahkan perhitungan Rencana Anggaran Biaya kepada pihak lain, yang lepas dari arsitek sendiri, yang tentunya menimbulkan banyak kelemahan dan inefisiensi. Di dalam tim perancang (*design team*) tersebut, bisa saja terdapat multi disiplin lain selain

ilmu kearsitekan semata, seperti sipil, ekonomi, teknik elektro, teknik mesin, arsitek lanskap, disainer interior, dan lain sebagainya.

Terpacu dengan banyaknya teknologi yang baru di dalam komponen, bahan, metoda konstruksi, kompetisi disain dan efisiensi biaya, industri konstruksi lambat laun meningkatkan metoda disain dan konstruksi yang mengadaptasikan kepentingan kliennya. Tim disain harus selalu berkomunikasi kepada kliennya untuk menampung semua keinginan dan anggaran yang dialokasikan bagi kepentingan proyek. Tipe bangunan, kegunaan dan arahan elektrikal dan mekanikal harus tetap mengacu kepada kepentingan owner dan terutama biayanya, khususnya batasan biaya yang dimiliki owner untuk proyek yang dimaksudnya. Disain yang ekonomis menjadi sebuah tuntutan yang paling penting. Keputusan-keputusan yang diambil tentunya akan membawa implikasi terhadap biaya. Di dalam perannya, konsultan disain (arsitek) diharapkan konsisten dan *liable* (tanggung jawab) pada disain yang dibuatnya. Berbagai hal yang dilakukannya, tidak lepas dari pertimbangan *cost* (biaya) yang akan dibebankan untuk owner, tanpa menghilangkan nilai-nilai fungsionalnya. Di dalam perjanjian antara konsultan perencana dengan pihak owner dituntut biaya proyek yang efisien dan efektif, yang juga mempengaruhi berbagai tahapan proses setelah disain seperti pengadaan/pembelian material (perbelanjaan), pembangunan, pengoperasian, dan dampak operasinya.

1.2. Perumusan masalah

Penelitian ini akan lebih berkonsentrasi pada masalah manajemen kualitas pada proses disain dengan biaya konstruksi pada sektor perumahan. Rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana manajemen kualitas pada proses disain para konsultan perancang perumahan di DIY dan sekitarnya ?
2. Adakah hubungan antara manajemen kualitas proses disain dengan biaya konstruksi pada berbagai proyek perumahan di DIY dan sekitarnya ?
3. Seberapa besar peran masing-masing variabel manajemen kualitas pada proses disain berpengaruh terhadap biaya proyek. ?

1.3. Batasan masalah

Untuk menghindari interpretasi yang beragam dan menyimpang dari tujuan penelitian, maka perlu dilakukan beberapa pembatasan masalah, yaitu :

1. Penelitian dilakukan terhadap konsultan-konsultan perancang di wilayah DIY dan sekitarnya (seperti Magelang, Klaten dan Solo, dengan pertimbangan persamaan kondisi tempat, dan sumber daya yang ada).
2. Penelitian dilakukan terhadap konsultan-konsultan yang berhubungan dengan berbagai kelas kontraktor, baik itu kontraktor kelas C1, C2, B dan A

1.4. Keaslian penelitian

Penelitian yang akan dilakukan ini mengembangkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan judul *Quality Management in the Design Process*, yang dilakukan oleh Salleh dan Mohammed (1998). Pada penelitian tersebut cakupannya adalah dari awal perencanaan sampai ke proses konstruksi. Sedangkan pada tesis ini, peneliti lebih menghususkan pada aspek manajemen kualitas pada fase *designing* atau proses disain.

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Ingin mengetahui keadaan manajemen kualitas pada proses disain para konsultan perancang perumahan di DIY dan sekitarnya.
2. Ingin mengetahui hubungan antara manajemen kualitas pada proses disain dengan biaya proyek konstruksi perumahan di DIY dan sekitarnya.
3. Ingin mengetahui hubungan masing-masing variabel manajemen kualitas pada proses disain terhadap biaya proyek konstruksi perumahan.

1.6. Manfaat Penelitian

- a. Bagi pengembangan IPTEK

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi peneliti-peneliti berikutnya, khususnya yang terkait dengan pengembangan IPTEK dalam bidang manajemen konstruksi.

- b. Menunjang pembangunan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pemerintah, khususnya instansi yang terkait dan pemegang kebijakan dalam bidang enjiniring disain.

- c. Bagi pengembangan industri

Temuan-temuan yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi para konsultan dalam mengelola enjiniring disainnya agar mampu meningkatkan keefektifan disainnya dan pada akhirnya dapat meningkatkan efisiensi biaya pada tahap berikutnya.

1.7. Sistematika Penulisan Penelitian

Sistematika penulisan pada penelitian ini terbagi atas lima bab. Bab pertama, yang merupakan pendahuluan, berisi latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, keaslian peneliiian, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan penelitian. Tinjauan pustaka pada bab kedua berisi fakta-fakta, teori-teori yang dikemukakan diambil/dikutip dari sumber aslinya, sebagai tuntunan untuk memecahkan masalah penelitian dan untuk merumuskan hipotesis. Pada bab ketiga, yang merupakan metodologi penelitian berisi cara-cara penelitian, bahan atau materi, alat, langkah-langkah penelitian, variabel dan data yang dikumpulkan. Analisis data pada bab keempat, berisi analisis data yang didapatkan dari hasil pengumpulan data-data awal yang kemudian diolah dan menghasilkan keluaran data yang akhirnya dapat dibandingkan dengan teori-teori yang ada beserta hipotesisnya. Terakhir adalah kesimpulan dan saran, yang terangkum pada bab kelima berisi berbagai kesimpulan yang dapat ditarik berdasarkan hasil analisis data, juga saran-saran yang dapat digunakan lebih lanjut di dalam pengembangan penelitian tersebut.