

# B A B I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer dari masyarakat. 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. Dalam pelaksanaannya, pengembang atau *developer* harus mempunyai lahan tanah yang cukup luas untuk membangun perumahan tersebut. Pembagian tanah pada lahan tersebut maksimum 70% untuk perumahan dan 30% untuk sarana dan prasarana. 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 di atas, 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 pelaksanaan akibat kurang diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan konsep-konsep *constructability* sejak awal proyek dilaksanakan. Kesukaran-kesukaran pelaksanaan ini dapat mengakibatkan perubahan desain, keterlambatan waktu pelaksanaan, pembengkakan biaya proyek, kecelakaan kerja maupun penurunan kualitas pekerjaan.

Di Indonesia khususnya, pendekatan *constructability* ini seringkali masih kurang mendapatkan perhatian. Hal ini disebabkan oleh kurang populernya *constructability* di kalangan para pelaku jasa konstruksi, ditambah lagi dengan kurangnya literatur-literatur yang ada. Tentu hal ini sangat merugikan karena dengan menerapkan konsep *constructability* dapat mendukung seluruh tujuan proyek seperti mengurangi biaya, mempersingkat jadwal pelaksanaan, meningkatkan kualitas dan keamanan di proyek serta mengurangi hambatan-hambatan yang akan terjadi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, melalui tesis akan dilakukan penelitian mengenai konsep-konsep *constructability* yang perlu diterapkan dalam proyek perumahan yaitu tahap perencanaan, desain, detail desain, penyediaan material dan konstruksi dalam pandangan pelaku jasa konstruksi pengembang atau *developer* di Indonesia.

## 1.2. Perumusan Masalah

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

- a. Bagaimana persepsi mengenai konsep-konsep *constructability* pada proyek perumahan ?
- b. Faktor-faktor apa saja yang dapat diterapkan pengembang yang berkaitan dengan konsep *constructability* pada setiap tahapan dalam proyek perumahan ?
- c. Bagaimana pengaruh penerapan konsep *constructability* pada biaya konstruksi proyek perumahan secara keseluruhan ?

## 1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penulisan, maka penelitian studi penerapan konsep *constructability* dibatasi hanya pada proyek perumahan dengan responden yang merupakan pengembang atau *developer* yang berada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

## 1.4. Keaslian Penelitian

Penelitian senada telah dilakukan oleh Nima,MA, dari University Putra Malaysia dengan judul “*Constructability Factors In The Malaysian Construction Industry*”, pada tahun 2001, yang membahas tentang faktor-faktor *constructability* yang berpengaruh pada industri konstruksi di Malaysia. Untuk penelitian dengan topik Penerapan Konsep *Constructability* Pada Proyek Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta, belum pernah diteliti oleh peneliti lain.

## 1.5. Manfaat Penelitian

### a. Pengembangan IPTEK

Penelitian diharapkan dapat membantu pihak pengembang atau *developer* dalam menerapkan konsep *constructability* dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan sehingga dicapai hasil yang sesuai rencana.

### b. Menunjang Pembangunan

Diharapkan hasil penelitian ini akan menjadi masukan yang berguna untuk dijadikan bahan pertimbangan 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.

## 1.6. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui tingkat kepentingan dan tingkat penerapan faktor-faktor *constructability* yang dapat dilaksanakan pada proyek perumahan.

- b. Mengetahui kesesuaian antara tingkat kepentingan dan tingkat penerapan faktor-faktor *constructability* yang diterapkan pada proyek perumahan.
- c. Menganalisis faktor-faktor yang sesuai dengan konsep-konsep *constructability* yang dapat dilaksanakan pada proyek perumahan.
- d. Mengetahui pengaruh yang ditimbulkan bila konsep *constructability* diterapkan terhadap proyek perumahan.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Tesis ini disusun dengan diawali bab pertama yang membahas mengenai pendahuluan yang meliputi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, batasan-batasan masalah, manfaat dan tujuan dari penelitian, serta sistematika penulisannya.

Bab kedua berisi tinjauan pustaka, yang menjelaskan hal-hal yang berhubungan dengan konsep *constructability*, pola permukiman, biaya investasi dan sebagainya.

Bab ketiga berisi tentang metodologi penelitian yang digunakan, mulai dari pembuatan kuesioner sampai pada analisa data.

Bab keempat menjabarkan mengenai analisis dari data yang didapat, pembahasan dari hasil analisis.

Bab kelima berisi kesimpulan dan saran, yang merupakan bab penutup dari tesis ini.