

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Penulisan tesis ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan rumah yang terus meningkat dari tahun ke tahun, karena jumlah penduduk yang terus bertambah, sehingga menjadikan pembangunan perumahan merupakan investasi yang cukup menjanjikan.

Salah satu pertimbangan yang dibutuhkan sebelum membangun sebuah rumah adalah mengetahui biaya pembangunan rumah. Dalam menentukan biaya pembangunan rumah yang ingin dibangun dibutuhkan perencanaan yang detail dan membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga salah satu cara yang dibutuhkan adalah membuat rancangan dan perhitungan perkiraan yang cepat dan mendekati biaya pembangunan rumah sesungguhnya.

Berdasarkan kebutuhan akan rancangan dan perhitungan perkiraan yang cepat menyebabkan penulis tertarik untuk melakukan studi tentang cara perhitungan perkiraan biaya pembangunan rumah dengan cepat yang mendekati biaya pembangunan rumah yang dihitung secara detail, perkiraan perhitungan ini disebut Desain Parameter Biaya Pembangunan Rumah. Umumnya perkiraan perhitungan biaya pembangunan rumah dihitung dengan cara mengalikan luas rencana pembangunan rumah dengan biaya perkiraan per m<sup>2</sup> pembangunan rumah (Rp./m<sup>2</sup>).

## 1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan pada studi ini adalah bagaimana menentukan Model Harga Satuan Desain Parameter yang dapat digunakan untuk mengestimasi biaya pembangunan rumah, yang mendekati biaya pembangunan rumah yang dihitung dengan detail (perhitungan detail menggunakan analisis harga satuan SNI Tahun 2008) untuk beberapa tipe rumah.

## 1.3. Tujuan Studi

Tahap penentuan investasi rumah pribadi atau perumahan adalah tahap awal yang penting, karena pada tahap inilah yang menentukan *owner* (pemilik) jadi atau tidak jadi membangun rumah pribadi atau perumahan.

Tujuan studi ini adalah untuk mengembangkan sebuah sistem/model yaitu Pemodelan Harga Satuan Desain Parameter yang dapat mengestimasi biaya pembangunan rumah dengan cepat dan mendekati biaya dari hitungan detail yang menggunakan analisis harga satuan SNI Tahun 2008.

## 1.4. Manfaat Studi

Manfaat studi ini dimaksudkan untuk membantu perencana memberikan masukan dengan cepat ke *owner* (pemilik) terkait biaya pembangunan rumah, sehingga *owner* (pemilik) dapat dengan cepat memutuskan untuk berinvestasi atau tidak berinvestasi.

## 1.5. Batasan Masalah

Pada studi ini Desain Parameter yang dimaksudkan adalah Desain Parameter Harga Satuan untuk estimasi biaya pembangunan rumah 1 (satu) lantai. Studi ini akan dibuat dari beberapa tipe rumah 1 (satu) lantai khusus untuk

wilayah Pulau Jawa. Kemudian akan diteliti dan dikembangkan Desain Parameter yang paling mendekati biaya pembangunan rumah yang dihitung dengan detail, sehingga studi ini dapat menunjang perencana untuk memberi rekomendasi kepada *owner* (pemilik).

#### **1.6. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh penulis, tesis dengan judul pemodelan desain parameter untuk estimasi biaya pembangunan rumah belum pernah diteliti dan digunakan sebelumnya.

#### **1.7. Sistematika Penulisan**

Penulisan studi ini terdiri dari 5 bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, hasil analisis dan pembahasan, kesimpulan dan saran. Uraian masing-masing bab secara singkat adalah sebagai berikut:

##### **BAB I : Pendahuluan**

Pendahuluan berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan studi, manfaat studi, batasan masalah, keaslian penelitian serta sistematika penulisan.

##### **BAB II : Tinjauan pustaka**

Tinjauan pustaka berisi dasar teori yang dijadikan landasan untuk pemecahan masalah dalam penelitian atau studi yang dilakukan serta hal lain yang berkaitan dengan studi yang dilakukan.

##### **BAB III : Metodologi penelitian**

Metodologi penelitian berisi tentang kerangka studi, cara pengumpulan data, teknik analisis yang dilakukan.

#### BAB IV : Hasil analisis dan pembahasan

Hasil analisis dan pembahasan berisi tentang data yang dikumpulkan, hasil analisis data yang dilakukan ditinjau dari beberapa aspek dan pembahasan tentang hasil analisis yang telah dilakukan.

#### BAB V : Kesimpulan dan saran

Kesimpulan dan saran berisi tentang kesimpulan dari seluruh studi yang telah dilakukan dan diuraikan pada bab-bab sebelumnya, serta saran-saran yang diberikan untuk pengembangan studi selanjutnya.

