

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, rumah atau hunian pada masa lalu berfungsi sebagai tempat berlindung, untuk mendapatkan keamanan dan kenyamanan, terhindar dari cuaca yang tidak menentu, hewan buas serta beristirahat. Tetapi saat ini pengertian rumah telah melebar sesuai perkembangan jaman. Rumah, apalagi yang berada di pusat kota merupakan “oase” untuk berlindung dan beristirahat. Saat ini banyak rumah yang memiliki fungsi hanya sebagai rumah peristirahatan semata. Seperti dipertanian banyak rumah dibeli hanya sebagai rumah singgah pada saat hari-hari kerja sementara dipedesaan rumah dibeli sebagai rumah untuk peristirahatan saat liburan.

Kawasan perkotaan selain menjadi tempat untuk bekerja juga menawarkan berbagai fasilitas yang lengkap mendukung berbagai aktivitas yang diinginkan yang berkaitan dengan gaya hidup, misalnya lebih banyak restaurant dan pusat perbelanjaan. Menariknya rumah dipertanian memerlukan perhatian khusus dalam desain karena fasilitas-fasilitas dalam kota seperti area hijau banyak yang kurang diperhatikan. Permasalahan lingkungan serta tingkat kriminalitas yang tinggi terkadang menyebabkan rumah sebaiknya didesain secara khusus dengan memperhatikan keindahan, kesejukan, kesehatan dan keamanan.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Sehubungan dengan yang telah dijelaskan mengenai fungsi rumah serta kebutuhan akan suatu tempat tinggal terus meningkat setiap tahunnya dan perancangan yang baik dalam pembangunan rumah di daerah perkotaan maka

untuk itulah PT. Dutasarana Cipta Sejahtera selaku developer membangun sebuah kawasan residence yang diberi nama Duta Graha Golden Wisata. Dengan letak perumahan yang strategis tidak jauh dari dipusat kota Purwokerto maka perumahan ini akan memiliki nilai yang tinggi. Berdekatan dengan salah satu universitas negeri di Purwokerto. Sekitar 10 menit dari berbagai Pusat Perbelanjaan, 5 menit dari satu universitas negeri, 15 menit dari kantor Pemerintahan, 10 menit dari kawasan rekreasi Baturraden.

Perumahan Duta Graha Golden Wisata didirikan diatas tanah seluas 3 hektar yang berlokasi tepatnya di Jalan Raya Karanggintung KM 1 Desa Karanggintung dengan jumlah 167 unit. Perumahan ini memiliki 4 type rumah yaitu type 36, type 46, type 54, type 61 . dengan masing – masing type berjumlah 100, 12, 17 dan 38 unit.

Perumahan Duta Graha Golden Wisata didesain dengan konsep modern minimalis tanpa meninggalkan keramahan lingkungan. Kebutuhan masyarakat yang tinggi terhadap tipe rumah sederhana, mengakibatkan perusahaan pengembang harus mampu mengkombinasikan pembangunan perumahan yang dikembangkan, antara rumah sederhana dan mewah. Tujuannya adalah agar keuntungan yang dicapai dalam pembangunan rumah tersebut optimal .

Pembangunan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang dapat terlaksana secara optimal jika sebelum dilakukan pembangunan terhadap suatu kawasan perumahan, dibuat sebuah perencanaan yang tepat. Perencanaan yang tepat akan sangat berpengaruh pada kemampuan perusahaan untuk dapat bertahan, memenuhi semua permintaan, dan mendapatkan keuntungan maksimal (Suryani, 2006).

Perusahaan pengembang ketika melakukan perencanaan dalam pembangunan mengalami kesulitan. Permasalahan utamanya adalah keterbatasan sumber daya yang dimiliki seperti luas lahan, modal, dan waktu pembangunan, sehingga keputusan yang dibuat sering kali menghasilkan hasil yang kurang optimal (Sudarsana, 2009).

## **1.2. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

- Lebih efektif manakah biaya material eksisting dengan material yang sedang tren saat ini (Dinding dan Kusen)?

## **1.3. Batasan Masalah**

Pembahasan permasalahan dalam penelitian ini memerlukan batasan guna mendapatkan solusi yang sesuai dengan permasalahan yang ada. Batasan tersebut adalah :

1. Lokasi penelitian yang digunakan yaitu Perumahan Duta Graha Golden Wisata pada rumah type 36, 46, dan 54
2. Penelitian hanya meliputi biaya material Dinding, Kusen dan Genteng.
3. Data harga upah dan material yang berlaku pada tahun 2017 untuk Kabupaten Banyumas.

## **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

Membandingkan biaya material bangunan yang digunakan pada pembangunan rumah type 36, 46, dan 54 perumahan Duta Graha Golden Wisata pada Rencana Anggaran Biaya.

## **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah mengetahui seberapa besar perbandingan biaya material yang digunakan dapat pula sebagai referensi untuk pembangunan proyek perumahan selanjutnya oleh PT. Dutasarana Cipta Sejahtera.