

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia sudah dapat dikatakan dalam proses dari negara berkembang ke negara maju. Hal ini dapat dilihat dari usaha pembangunan di bidang ekonomi dari tahun ke tahun.

Selain aspek ekonomi juga turut dibangun aspek sosial budaya, pertahanan, sumber daya manusia, kesejahteraan dan aspek-aspek yang lainnya. Untuk mengimbangi proses pertumbuhan itu tentunya harus didukung oleh sumber daya manusia yang ahli dan handal dalam bidangnya masing-masing.

Peningkatan pembangunan harus didukung dengan mensejahterakan sumber daya tersebut. Karena itu banyak pihak berusaha memberikan beberapa solusi untuk mengantisipasi hal tersebut, salah satunya dengan memperhatikan kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal. Untuk itu pemerintah menginstruksikan kepada pihak swasta yang berhubungan dengan masalah tersebut agar membantu program yang telah dicanangkan, melalui instruksi presiden. Tujuannya adalah agar para developer dapat

membantu Perusahaan Umum Perumahan Nasional untuk memproduksi tipe rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Program ini ditunjang dengan bantuan pemerintah berupa fasilitas kredit untuk pengadaan perumahan, mulai kredit pembebasan lahan dan konstruksi bagi developer sampai kredit kepemilikan rumah bagi calon penghuni. Disatu sisi hal ini membuka peluang berusaha bagi para developer dan di sisi lain harapan masyarakat berpenghasilan rendah makin terbuka untuk segera memiliki rumah.

Selain itu, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah semakin bertambah. Untuk pemenuhan kebutuhan rumah tersebut pihak developer dalam menyelesaikan proyek-proyek perumahan membutuhkan penanganan yang baik dan terencana agar proyek dapat selesai tepat waktu dengan pemakaian sumber daya dan dana yang optimal dan sesuai dengan kualitas yang telah ditetapkan. Selain penanganan yang baik dan terencana, developer juga seharusnya mempunyai suatu penjadwalan pembangunan yang baik pada proyeknya untuk mengurangi biaya produksi dalam menyelesaikan proyek perumahannya sehingga menghasilkan suatu produk yang berkualitas dan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.

Apabila tidak ada suatu penjadwalan proyek serta penanganan yang baik dan terencana dalam menyelesaikan proyek perumahannya maka akan ada akibat yang timbul, yaitu biaya produksi akan meningkat sehingga harga rumah yang ditawarkan akan menjadi lebih mahal dan rumah tidak terjual.

Penjadwalan pembangunan proyek perumahan bisa dilaksanakan secara serentak bisa juga dilaksanakan dengan alternatif lain yaitu secara bertahap. Dari kedua cara tersebut belum diketahui mana yang lebih menguntungkan ditinjau dari segi ekonomi teknik.

Bertitik tolak dari uraian yang telah disampaikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penulisan tugas akhir dengan judul :

“ PERBANDINGAN BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA TYPE 36 : PELAKSANAAN SECARA SERENTAK ATAU SECARA BERTAHAP PADA PT. KALTIM CIPTAYASA YOGYAKARTA “

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka timbul perumusan masalah bagaimana pembangunan proyek perumahan dapat dilaksanakan dengan perencanaan penjadwalan yang baik ?

1.3 Manfaat

Tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan, yaitu hasil penelitian ini menjadi salah satu sumber informasi bagi perusahaan yang dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk menentukan alternatif pembangunan yang terbaik pada proyek perumahan dengan perencanaan penjadwalan dan investasi proyek.

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk membandingkan harga pembangunan perumahan sederhana type 36 dengan penjadwalan pembangunan proyek yang serentak atau bertahap.

1.5 Batasan Masalah

Dalam penulisan tugas akhir ini dilakukan pembatasan-pembatasan agar analisisnya dapat terarah dengan baik. Adapun pembatasan-pembatasan yang dilakukan meliputi :

1. Masalah penyediaan tanah, infra struktur, penyediaan tenaga kerja dan masalah perawatan setelah pembangunan tidak dimasukkan.
2. Harga bahan bangunan, suku bunga pinjaman bank dan lain-lain diasumsikan tetap.
3. Tahap perencanaan desain rumah tidak dibahas.
4. Biaya tidak langsung proyek diasumsikan sebesar 10% dari biaya langsung proyek.
5. Pekerjaan yang dianalisis adalah diluar pekerjaan elektrik.

1.6 Asumsi

1. Harga bahan bangunan, suku bunga pinjaman bank dan lain-lain diasumsikan tetap.

2. Biaya tidak langsung proyek diasumsikan sebesar 10% dari biaya langsung proyek.
3. Nilai proyek diasumsikan sebesar Rp. 2.200.000.000,00.

