

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

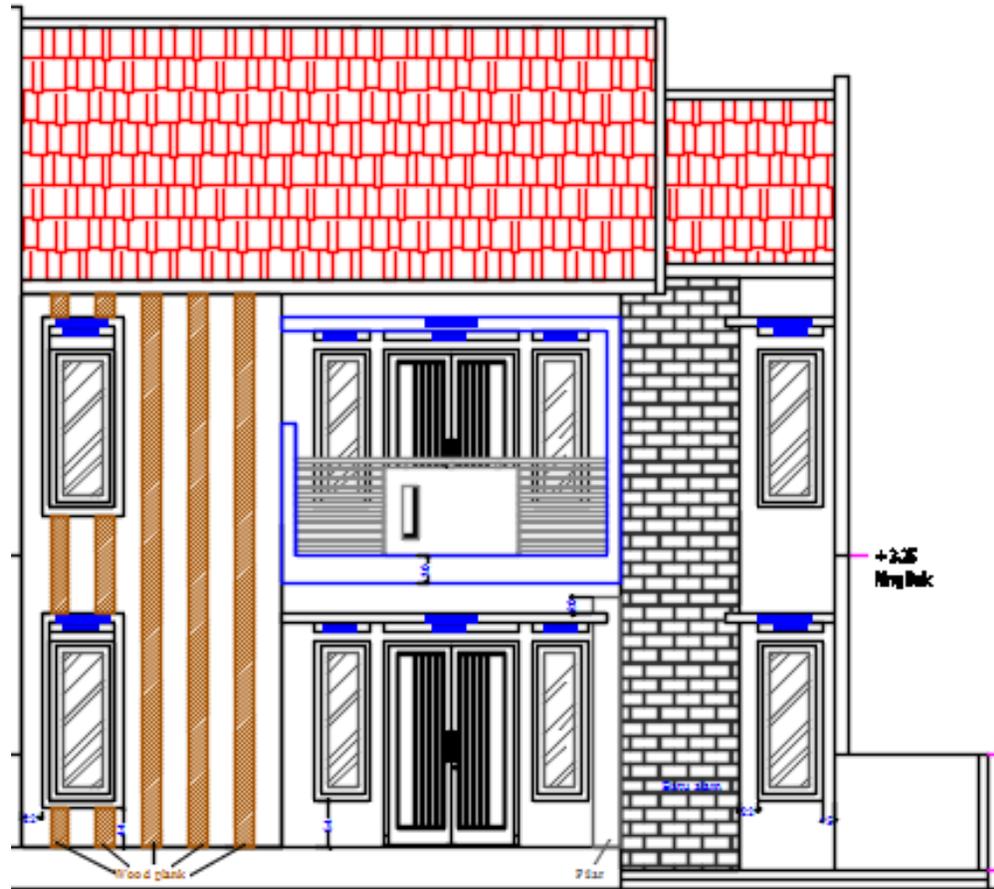
Rumah merupakan bangunan yang dibuat manusia dan dijadikan tempat tinggal selama periode waktu tertentu. Rumah menjadi sebuah kebutuhan penting atau primer dalam hidup manusia, dimana setiap insan seyogyanya memilikinya. Rumah tidak lagi hanya diartikan sebagai tempat berlindung tapi sudah merupakan bagian hidup yang mencakup banyak hal. Seiring dengan berjalannya waktu rumah berkembang menjadi identitas bagi pemiliknya dimana semula rumah “hanya” sebagai tempat berlindung dari panas, hujan, istirahat dan serangan binatang-binatang liar, sekarang telah meningkat menjadi status sosial dari pemiliknya sendiri. Rumah sekarang ini menjadi gambaran jati diri, karakter dan nilai hidup manusia itu sendiri yang mendiaminya. (PP, No.14 2016).

Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) merupakan tolok ukur dalam perencanaan proyek pembangunan, baik itu pembangunan proyek, bangunan gedung, rumah tinggal maupun ruko. Penyusunan AHSP akan membantu perencana dalam menentukan jenis-jenis material yang dipakai dalam membangun rumah, sehingga biaya yang dikeluarkan lebih terarah, jelas dan sesuai dengan yang direncanakan. Perencanaan suatu konstruksi bangunan memerlukan AHSP yang teliti dan akurat, sehingga anggaran biaya dalam perencanaan tersebut sesuai dengan realisasi dalam pelaksanaannya. Keakuratan AHSP membutuhkan data yang lengkap terkait proyek bangunan yang akan dibangun (Priambodo, 2011)

Data yang dibutuhkan untuk menyusun anggaran biaya dapat berupa gambar perencanaan, rencana kerja, pedoman AHSP, harga satuan bahan dan harga satuan upah kerja. Rancangan anggaran biaya dalam proyek bangunan sangat diperlukan mengingat sangat besar dan luasnya bangunan yang harus dihitung pembiayaannya dengan teliti untuk meminimalisir kesalahan pada perhitungan biaya. Ada dua faktor yang mempengaruhi perencanaan anggaran biaya suatu bangunan yaitu faktor teknis dan non-teknis. (Juansyah et al., 2017)

Tipe rumah yang ditawarkan di pasaran sangat bervariasi, pilihan atas tipe rumah tentunya disesuaikan calon pembeli terhadap kebutuhannya. Developer menawarkan paket rumah dengan berbagai keunggulannya, tetapi sangatlah sulit untuk menetapkan tipe rumah yang akan menjadi produknya karena bergantung pada selera pasar. Tipe rumah yang dijadikan obyek dalam penelitian ini merupakan salah satu produk di Perumahan Simpang Laksda Park Malang yaitu rumah 2 lantai tipe 125. Pilihan tipe ini untuk dijadikan obyek penelitian dengan pertimbangan ketersediaan data dan tingkat kesulitan yang lebih tinggi dibandingkan rumah 1 lantai, dengan demikian diharapkan akan semakin mengasah kemampuan dalam melakukan perhitungan AHSP.

Tipe 125 merujuk pada luas bangunan yaitu $\pm 125 \text{ m}^2$, berdasarkan hasil studi literatur, didapatkan informasi bahwa rumah tipe 125 di daerah Jawa Barat dipatok dengan harga 2,26 M (BTN Properti, 2020), hal ini semakin menarik minat untuk mengetahui biaya yang dibutuhkan untuk membangun rumah tipe 125.



Gambar I-1 Tampak Depan Rumah Tipe 125
(Sumber: Data Primer oleh Yulius Dwika, 2013)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perhitungan biaya pekerjaan pada rumah tipe 125?

1.3 Tujuan

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah 2 lantai tipe 125.

1.4 Batasan Masalah

Pembatasan masalah bertujuan agar pembahasan lebih fokus pada rumusan masalah yang meliputi:

1. Penelitian dilakukan pada rumah 2 lantai tipe 125.
2. Penelitian menggunakan AHSP 2016 PUPR.
3. Perhitungan AHSP dilakukan pada struktur pondasi, kolom, balok, dinding, dan atap.
4. Aspek arsitektural tidak masuk dalam pembahasan.
5. Harga upah dan bahan yang digunakan untuk daerah Malang tahun 2020
6. Data yang tidak dapat diperoleh di gambar ditentukan berdasarkan referensi yang diperoleh.

1.5 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini sebagai berikut;

1. Menambah pengetahuan serta wawasan dalam analisis proyek pembangunan perumahan.
2. Sebagai obyek analisis manajemen konstruksi dengan penerapan ilmu yang telah dipelajari.
3. Dapat dijadikan referensi bagi pihak-pihak yang terkait.