

# **BAB I PENDAHULUAN**

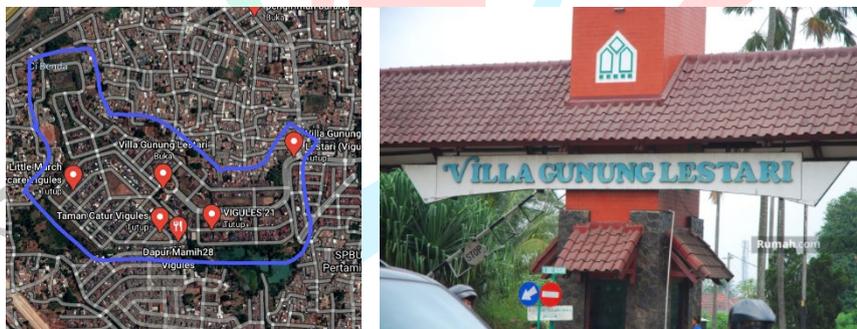
## **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pada UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (SEKRETARIAT KABINET RI, 1992). Selain itu rumah juga dapat diartikan sebagai tempat bernaung atau tempat berlindung bagi manusia dari gangguan cuaca maupun binatang serta gangguan manusia jahat, rumah sebagai tempat tinggal bagi keluarga juga seringkali dijadikan wadah untuk mengekspresikan diri dan sebagai sarana peningkatan kebanggaan dan harga diri, serta dapat menunjukkan skala kemampuan ekonomi dan estetika. Selain itu juga baik rumah maupun apartemen menjadi salah satu kebutuhan primer yang harus terpenuhi dalam setiap kehidupan manusia, yang umumnya dihuni oleh masing-masing individu atau sekelompok keluarga untuk memenuhi rasa kepuasan berekspresi serta memberikan kenyamanan bagi sang pengguna rumah tersebut. Memiliki rumah sendiri adalah keinginan bagi semua manusia. Untuk membangun tempat tinggal tersebut, yang paling utama dibutuhkan yaitu lahan yang menjadi lokasi berdirinya bangunan selain lahan terdapat perencanaan-perencanaan yang menjadi dukungan atas berjalannya proyek rumah tinggal tersebut. Dengan kondisi yang terjadi saat ini dengan dilandanya COVID-19, kebutuhan konsumen atau klien pun semakin meningkat akan ruang dan hunian yang mengakomodir aktivitas yang seharusnya di luar rumah seperti berkerja yang harus dilakukan di rumah. Dalam merespon kebutuhan konsumen atau klien dapat mempengaruhi harga satuan permeter yang disusun dalam uraian perencanaan anggaran biaya.

Dalam membangun sebuah rumah baik itu rumah dalam skala kecil maupun skala besar selain dikerjakan secara mandiri oleh pemilik rumah juga banyak yang dikerjakan oleh jasa Pemborong, dalam pelaksanaannya tidak bisa terlepas dari Rencana Anggaran Biaya (RAB), dimana RAB ini sangat berperan penting dalam pelaksanaan pembangunan rumah dalam suatu proyek. RAB sangat berperan

sebagai acuan terutama bagi pemborong dalam hal pelaksanaan proyek agar Kontraktor tidak mengalami kerugian dalam menjalankan Proyeknya. Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan salah satu dari bagian yang terpenting dari aspek-aspek dalam manajemen proyek yang perlu dipertimbangkan agar *output* pada suatu proyek maupun bangunan berskala kecil ataupun berskala besar sesuai dengan sasaran dan tujuan yang telah direncanakan. “Dalam manajemen proyek, yang perlu dipertimbangkan agar output proyek sesuai dengan sasaran dan tujuan yang direncanakan adalah mengidentifikasi berbagai masalah yang timbul ketika proyek dilaksanakan”. (Ir. Abrar Husen, 2011,p.6)

Sebelum mengeluarkan data Rencana Anggaran Biaya (RAB), biasanya kontraktor meminta tim perencana desain atau Arsitek untuk membuat lampiran file *Detail Engineering Design* (DED). Adanya *Detail Engineering Design* (DED) dapat mengkomunikasikan gambar tersebut serta menganalisa dan mendata material apa yang digunakan pada proyek rumah tinggal tersebut (Ir. Abrar Husen, 2011,p.6). Pada uraian *Detail Engineering Design* (DED) terdapat gambar denah, tampak, potongan, struktur, utilitas dan gambar detail khusus pada proyek tersebut jika terdapat detail khusus yang dimiliki bangunan tertentu.



Gambar 1.1 Gerbang dan Lokasi Villa Gunung Lestari  
Sumber: *Google Maps*.diolah oleh Penulis 2021

Studi kasus untuk penelitian ini adalah perumahan proyek pembangunan rumah tinggal Villa Gunung Lestari (VIGULES) yang terletak di Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan adalah merupakan hunian skala menengah ke atas, dimana harga rumah di Vigules tersebut dengan rata-rata berkisar dari 750jt-1,5M ke atas (PT. All Property Media., 2021). Alasan dalam memilih lokasi studi kasus selain keterkaitan penulis dalam mengembangkan perumahan tersebut

dengan sistem perkavling, karena letak perumahan ini cukup strategis yang berdekatan dengan fasilitas umum lainnya serta sekolah-sekolah dalam daerah jombang. Selain itu perumahan Villa Gunung Lestari (VIGULES) ini masih memiliki lahan yang luas dan masih terus dikembangkan lagi melalui penjualan kavling. Pada perumahan Villa Gunung Lestari yang di bawah dengan developer PT. Gunung Graha Hijau, dimana dalam proses penjualan kavling-nya konsumen atau klien diberikan pilihan dalam proses desain dan konsep, dimana pada proses tersebut sebelum konsumen atau klien menentukan desain dan konsep yang mereka butuhkan seperti layout ruang dan estetika ruang serta fasadnya, seperti yang dikatakan oleh Arsitek dari kebangsaan Romawi yaitu Vitruvius dalam bukunya *The Ten Books On Architecture*, 1914. Terdapat tiga unsur yang berperan dalam menciptakan bangunan dengan nilai arsitektur yang baik. Tiga kualitas tersebut diantara lainnya adalah estetika (*Venustas*), kegunaan ruang yang baik atau (*Utilitas*), dan kekuatan struktur dari rumah tinggal tersebut atau (*Firmitas*) (Vitruvius, 1914), selaras dengan pandangan tersebut dimana dalam merencanakan dan merancang rumah tinggal adalah upaya untuk menghadirkan hunian yang memenuhi kebutuhan konsumen atau klien serta memberikan kenyamanan dan keamanan untuk ditinggali, serta dapat memberikan kesan menarik secara visual. Ketiga faktor kualitas tersebut saling berkaitan dan menjadi kesatuan utuh untuk menjalani proses proyek bangunan berskala kecil atau rumah tinggal yang menjadi idaman. Dari ketiga faktor nilai tersebut dapat mempengaruhi perencanaan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta uraian-uraian harga satuan material yang menyesuaikan spesifikasi dari bangunan tersebut. Lalu konsumen diminta untuk menyerahkan uang muka atau yang sering kita dengar yaitu DP 10% dari harga rumah yang sudah ditentukan dengan luasan kavling-nya dari harga bangunan permeternya lalu setelah melewati proses tersebut. Dimana seorang perencana seperti Arsitek dan Kontraktor menyiapkan dokumen-dokumen keperluan pada proyek rumah tinggal tersebut diantara lainnya yaitu dokumen IMB, gambar kerja dan *Detail Engineering Design (DED)*, Rencana Anggaran Biaya (RAB), dan dokumen kontrak kerja. Setelah tahapan-tahapan tersebut pembangunan proyek pun di laksanakan sesuai dengan kontrak kerja. Sempat disinggung sebelumnya dalam proses pembangunan rumah tinggal yang harus diperhatikan tidak hanya

progress konstruksi melainkan yaitu Rencana Anggaran Biaya (RAB), RAB ini adalah urat nadi industri konstruksi, (Kenley, 2013) mengatakan bahwa manajemen keuangan yang efisien merupakan faktor utama dalam keberhasilan pelaksanaan proyek. agar tidak mengalami deviasi yang menyebabkan kerugian atau deviasi negatif dalam proyek rumah tinggal tersebut. Dalam hal pengeluaran biaya realisasi dapat diidentifikasi dan di bandingkan dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan maksud untuk menetapkan strategi yang efektif manajemen arus kas, serta dapat mengetahui deviasi yang dialami yaitu negatif atau positif. Dalam penelitian ini menyelidiki tingkat deviasi negatif atau positif terhadap proyek rumah tinggal tersebut, serta manajemen keuangan oleh kontraktor bangunan dengan mengacu pada implikasi yang disebabkan oleh manajemen keuangan yang buruk sehingga dapat terjadinya deviasi negatif.

Dalam artikel (K Koopman and R Cumberlege , 2021, pp. 1-2) Mengingat besarnya tingkat kemampuan manajemen yang ada di sektor bangunan, orang tidak akan menganggap kurangnya kontrol keuangan yang dikombinasikan dengan manajemen yang buruk sebagai penyebab utama kegagalan industri. Berdasarkan temuan tersebut diasumsikan bahwa hanya melalui pengelolaan keuangan yang efektif organisasi akan lancar dan kuat secara finansial serta bertahan dalam jangka panjang bahkan dapat dijadikan modal berikutnya dalam proyek yang akan datang.

## **1.2 Rumusan/Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan fokus penelitian yang akan dipaparkan, maka dapat disimpulkan pertanyaan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana realisasi antara RAB dengan pelaksanaan di lapangan dan mengapa terjadi perbedaan deviasi antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan realisasi pada lapangan?
2. Faktor-faktor apa yang menentukan ketepatan antara RAB dengan realisasi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang sudah dipaparkan sebelumnya, maka maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis hal-

hal yang dapat menyebabkan adanya penyimpangan (deviasi) antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan realisasi biaya yang dikeluarkan oleh pemborong. Dalam penelitian ini adapun tujuan penelitian ini diantaranya adalah:

1. Mendapatkan berbagai data mengenai perencanaan pada proyek rumah tinggal yang di bawahi oleh Pak M. Haafidz Parjiman. dari gambar kerja, *Detail Engineering Design*, Rencana Anggaran Biaya, serta total pengeluaran biaya.
2. Menganalisis dan membandingkan antara Rencana Anggaran Biaya dan realisasi biaya, serta mengetahui strategi kontraktor dalam mengatur keuangan dalam taksiran keuntungan dari proyek rumah tinggal tersebut.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian ini, akan diperoleh berupa hasil sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah dalam pelaksanaan proyek pembangunan rumah yang diteliti oleh penulis mengalami deviasi antara RAB dengan realisasi pengeluaran biaya yang sesungguhnya atau tidak. Jika terjadi deviasi maka akan diketahui faktor penyebab dari terjadinya deviasi tersebut.
2. Menentukan persentase toleransi sebagai cadangan biaya tak terduga yang harus dimasukkan ke dalam RAB supaya pemborong tidak mengalami kerugian saat terjadi kenaikan harga atau adanya gangguan alam seperti banjir atau hujan terus menerus yang menyebabkan pekerja mengalami hambatan dalam bekerja.
3. Pemborong dapat menentukan penawaran harga kepada owner agar pemborong tidak mengalami kerugian dan pemborong mendapatkan untung yg layak.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan penelitian dan laporan ini disusun berdasarkan urutan pembahasan sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan ini membahas mengenai latar belakang apa yang akan dibahas pada penelitian ini, Identifikasi masalah dari uraian latar belakang, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai dasar-dasar teori yang digunakan sebagai bahan acuan dalam menyelesaikan masalah penelitian ini, terutama mengenai hal-hal yang berkaitan dengan RAB, realisasi pembiayaan, harga material, serta biaya yang dikeluarkan, dan faktor-faktor yang dapat menimbulkan terjadinya deviasi yang menyebabkan kerugian pada proyek atau penyimpangan pengeluaran biaya dari RAB.

## ● **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan dijelaskan serta diuraikan mengenai penelitian secara keseluruhan yang merupakan urutan yang sistematis mengenai cara pengumpulan, pengolahan, analisis dan validasi hasil penelitian.

## **BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN**

Penulis menjabarkan data proyek dan menjelaskan tentang realisasi anggaran biaya dibandingkan dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Pelaksanaan Proyek pembangunan rumah tinggal 1 (satu) lantai di perumahan Villa Gunung Lestari Jombang, Ciputat. Disamping itu penulis menganalisa apakah terjadi perbedaan deviasi antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan biaya realisasi pada lapangan, jika terjadi deviasi penulis memaparkan Faktor-Faktor apa yang menjadi penyebab adanya deviasi.

## **BABV PENUTUP**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan dan saran dari penulis terkait faktor - faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pembuatan RAB.