

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Pemerintah Republik Indonesia, 1992). Menurut John F.C Turner, 1972, dalam buku *Freedom To Build* mengatakan bahwa, “Rumah adalah bagian yang utuh dari pemukiman, dan bukan hasil fisik sekali jadi semata, melainkan merupakan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu (Turner, 1972).

Dalam buku *Rumah Untuk Seluruh Rakyat* hasil karya Siswono Yudohusodo menyebutkan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Siswono Yudohusodo, 2007). Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sebagai tempat berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat dimana awal pengembangan kehidupan.

Rumah konvensional adalah istilah yang digunakan untuk merujuk kepada jenis rumah yang dibangun dengan menggunakan metode atau material konstruksi yang umum atau tradisional. Rumah konvensional biasanya menggunakan metode konstruksi yang biasanya telah lama digunakan dan telah terbukti kehandalannya dalam membangun rumah.

Ciri-ciri rumah konvensional ini bervariasi sesuai dengan konteks budaya, geografis, dan teknologi yang tersedia di setiap daerah. Namun, secara umum rumah konvensional ini memiliki struktur yang biasanya menggunakan bahan-bahan seperti kayu, batu bata, beton, atau bahan bangunan yang umum dipakai dalam industri konstruksi.

RISHA atau Rumah Instan Sederhana Sehat, yang merupakan teknologi konstruksi dari RSH (Rumah Sederhana Sehat) mengacu pada Kepmen Kimpraswil No. 403/2002. RSH (Rumah Sederhana Sehat) adalah rumah sederhana sehat yang memenuhi ketentuan dasar kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan bangunan dan juga penghuninya (Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah, 2002). Rumah Instan merupakan rumah yang dibangun dengan sistem pabrikasi komponen-komponennya, selanjutnya komponen-komponen tersebut dirakit dilapangan tanpa mengalami modifikasi terhadap komponen-komponen tersebut.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat (PUPR) menyebutkan bahwa, konsep teknologi RISHA ini terinspirasi dari lego yang dimana desain bangunan rumah dapat diubah-ubah sesuai dengan keinginan atau kebutuhan dari penghuninya (Kementerian PUPR, 2016). RISHA merupakan perwujudan desain modular, yaitu konsep yang membagi sistem menjadi bagian-bagian kecil dengan ukuran yang efisien agar dapat dirakit menjadi sejumlah besar produk yang berbeda-beda.

Dalam perencanaan anggaran biaya, kedua jenis rumah ini memiliki karakteristik yang berbeda. Pada rumah konvensional memerlukan biaya yang

lebih tinggi karena penggunaan material konstruksi yang lebih tradisional dan progres pembangunan yang memakan waktu lebih lama. Sedangkan pada RISHA memiliki anggaran biaya yang lebih efisien karena proses pembangunannya yang lebih cepat dan penggunaan material yang lebih efisien.

Tingginya investasi kepemilikan rumah mendorong upaya-upaya berbagai pihak untuk mencapainya, baik pemerintah, ataupun masyarakat yang berupaya melakukan rekayasa teknologi untuk menurunkan harga agar kebutuhan akan tempat tinggal dapat dipenuhi sesuai kondisi dan kemampuan masyarakat. Lembaga pemerintah ataupun swasta didorong untuk menyediakan kredit kepemilikan rumah (KPR) agar pembelian rumah dapat dilakukan dengan diangsur dalam jangka waktu yang ditentukan.

Developer menyesuaikan keterbatasan kemampuan masyarakat dengan membatasi luas lahan dan menyerhanakan rumah. Yang nantinya akan berdampak pada penurunan standar minimal rumah layak huni agar harga rumah dapat dijangkau masyarakat. Untuk mendapatkan suatu solusi permasalahan dari kekurangan peyediaan perumahan, keterjangkauan harga rumah, dan dapat di bangun dengan waktu yang singkat, maka dari itu saya mengambil judul penelitian Analisis Perbedaan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Rumah Konvensional Dengan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA). Agar para pembaca bisa membandingkan kelebihan antara kedua metode pembangunan tersebut.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas maka cakupan masalah yang di ambil adalah:

- a. Berapa anggaran biaya Rumah Konvensional ?
- b. Berapa anggaran biaya Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?
- c. Letak perbedaan harga antara Rumah Konvensional dengan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) dengan design yang sama ?
- d. Apa kelebihan dari Rumah Konvensional dan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?
- e. Apa kekurangan dari Ruman Konvensional dan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?
- f. Berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam pembuatan rumah konvensional ?.
- g. Berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam pembuatan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?.

1.3 Cakupan Masalah

Dari latar belakang diatas didapat beberapa rumusan masalah yang didapat, antara lain:

- a. Berapalah biaya yang dibutuhkan dalam pembuatan rumah konvensional dan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan cakupan masalah sebagaimana yang di kemukakan, rumusan masalah penelitian ini adalah perbandingan rencana anggaran biaya antara Rumah Konvensional dengan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui rencana anggaran biaya Rumah Konvensional.
- b. Mengetahui rencana anggaran biaya Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA).
- c. Mengetahui perbedaan harga antara Rumah Konvensional dengan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) dengan design yang sama.

1.6 Kegunaan Penelitian

1.6.1 Kegunaan Untuk Pemerintah

- a. Bertujuan agar pemerintah bias menganalisis kelayakan finansial dan prespektif yang bertujuan untuk investasi jangka panjang.

1.6.2 Kegunaan Untuk Masyarakat

- a. Bertujuan untuk memberikat informasi yang jelas dan akurat terkait opsi pembangunan rumah konvensional dan RISHA.
- b. Membantu pengambilan keputusan saat akan membeli rumah.

1.6.3 Kegunaan Untuk Penulis

- a. Penelitian ini dapat menjadi kesempatan bagi saya untuk meningkatkan edukasi.
- b. Penelitian ini juga memiliki tujuan untuk mengembangkan keterampilan penelitian penulis.
- c. Melalui penelitian ini saya dapat berkontribusi pada literatur akademis dengan menyediakan analisis baru tentang perbedaan biaya rumah konvensional dan RISHA.

