

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LatarBelakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar dan mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia. Rumah dianggap sebagai salah satu kebutuhan dasar karena rumah merupakan salah satu kebutuhan fisik yang harus dipenuhi. Menurut Teori Hierarki Kebutuhan Maslow dalam Kotler dan Keller (2018: 227) bahwa kebutuhan manusia tersusun dalam suatu hierarki, dari yang paling mendesak sampai yang paling kurang mendesak. Berdasarkan urutan tingkat kepentingannya, kebutuhan-kebutuhan tersebut adalah kebutuhan fisik (makanan, minuman, tempat tinggal), kebutuhan keamanan (keamanan, perlindungan), kebutuhan sosial (perasaan diterima sebagai anggota kelompok, dicintai), kebutuhan penghargaan (harga diri, pengakuan, status), dan kebutuhan aktualisasi diri (pemahaman dan pengembangan diri). Dengan demikian, berdasarkan teori Maslow tersebut, maka kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia karena bersifat sangat mendesak.

Perumahan dan pemukiman selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pemantapan jati diri. Rumah merupakan tempat berlindung dan beristirahat serta tempat berkumpul bagi keluarga. Tidak memandang apakah mereka termasuk golongan menengah

ke atas atau golongan menengah ke bawah, semua orang pasti membutuhkan rumah bagi kehidupannya. Masyarakat saat ini berpandangan bahwa rumah tidaklah hanya sebagai tempat berteduh saja, tetapi sudah mulai berfikir untuk memiliki rumah yang dapat memenuhi persyaratan kenyamanan, keindahan, lingkungan yang baik dan nyaman, harga yang terjangkau, serta bangunan yang bagus dan kokoh kemudian memberikan fasilitas pendukung yang ada pada perumahan seperti tempat ibadah, fasilitas berolahraga, fasilitas perbelanjaan, keamanan terpadu, instalasi listrik bawah tanah, play ground, kemudahan akses masuk perumahan, serta potongan harga dan kemudahan sarana KPR (Kredit Pemilikan Rumah) serta fasilitas lainnya yang dapat menjadi daya tarik bagi perumahan dibandingkan pesaing. Seperti halnya kota-kota yang berkembang lainnya.

Kota Baturaja merupakan salah satu Kota kecil yang sedang melakukan pembangun di segala bidang. Pembangunan perumahan di kota Baturaja dilakukan oleh masyarakat perorangan dan pengembang perumahan. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang dilaksanakan oleh masyarakat perorangan dilakukan secara bertahap sedangkan pemenuhan kebutuhan perumahan secara massal dilakukan oleh Perumnas dan pengembang Real Estate. Perumnas merupakan perusahaan yang bersifat social dan profit oriented sedangkan pengembang real estate sebagai perusahaan dengan prinsip profit oriented.

Pembangunan perumahan yang dilaksanakan di kota Baturaja adalah pembangunan perumahan menengah dan mewah karena pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah bawah akan menghasilkan keuntungan kecil.

Pengembang terkadang juga menyediakan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah dengan harga cukup tinggi jika dibandingkan dengan tingkat kemampuan masyarakat sehingga masyarakat menengah kebawah tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Kondisi ini menyebabkan terjadi pergeseran target group perumahan dan kebutuhan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah tidak terpenuhi.

Berdasarkan kondisi diatas maka dibutuhkan suatu evaluasi mengenai pola pembangunan perumahan dengan tujuan untuk mengetahui kondisi fisik pembangunan perumahan dan menganalisis pola pembangunan perumahan di kota Baturaja. Identifikasi ini dapat menjadi dasar pemerintah kota Baturaja untuk mengambil kebijaksanaan perumahan lanjutan sehingga pemerintah kota Baturaja dapat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat secara menyeluruh dengan tercapainya pembangunan perumahan berkelanjutan. “perencanaan dan rencana anggaran perumahan green river type 36 dan 45 di Jalan Lintas Garuda Lorong Setia Baru Kecamatan Baturaja Timur”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, terdapat uraian dari latar belakang diatas yang menjadi permasalahan dalam penulisan tersebut adalah Bagaimana perencanaan dan rencana anggaran biaya perumahan green river type 36 dan 45 di Jalan Lintas Garuda Lorong Setia Baru Kecamatan Baturaja Timur?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merencanakan dan menghitung rencana anggaran biaya perumahan green river type 36 dan 45 di Jalan Lintas

Garuda Lorong Setia Baru Kecamatan Baturaja Timur.

#### **1.4 Batasan Masalah**

- 1 Lokasi penelitian adalah perencanaan perumahan di jalan lintas garuda lorong setia baru kecamatan Baturaja Timur.
- 2 Merencanakan perumahan untuk layak di tinggal untuk masyarakat.
- 3 Perencanaan ini akan membahas beberapa hal antara lain:
  - a. Gambar Site Plan.
  - b. Gambar Perumahan.
  - c. Rencana Anggaran Biaya

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Apapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Dapat mengetahui hasil perencanaan pembangunan sarana dan prasarana di suatu perumahan.
2. Dapat mengetahui solusi efektifitas sarana dan prasarana perumahan.
3. Untuk menambah wawasan dan pengalaman kepada peneliti mengenai perencanaan dan permodelan perumahan tipe 36 dan tipe 45.
4. Sebagai bahan rujukan bagi para pelaksana yang membidangi pekerjaan sipil khususnya dalam perencanaan perumahan.
5. Sebagai masukan & saran bagi pihak terkait untuk lebih memperhatikan tahap perencanaan permukiman perkotaan khususnya di kota Baturaja.
6. Dapat dijadikan bahan referensi atau sebagai data awal untuk peneliti lainnya untuk mengembangkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

