

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia dapat dikatakan sebagai negara yang sedang berkembang, selalu menghadapi persoalan yang cukup rumit di segala bidang, seperti di bidang sosial misalnya, dimana pengaruh budaya luar membuat kehidupan moral masyarakat cenderung menurun. Dari segi teknologi, negara Indonesia selalu tertinggal dengan negara lain. Begitu pula dari segi politik, maraknya praktek korupsi serta tindakan yang lebih menguntungkan pihak-pihak tertentu, menambah permasalahan yang ada. Terakhir dan yang utama dari segi ekonomi, begitu banyaknya jumlah populasi di negara ini membuat persaingan hidup semakin berat, terlebih penyebaran penduduk yang tidak merata serta tidak sebandingnya antara jumlah penduduk dengan jumlah lapangan pekerjaan yang tersedia.

Seiring dengan perekonomian dunia yang berkembang pesat, tentu terdapat perubahan-perubahan. Perubahan-perubahan tersebut perlu ditanggapi atau direspon agar negara dapat berkembang. Perubahan demi perubahan di segala bidang seperti ekonomi, politik, sosial, hingga teknologi, yang selalu terjadi dalam kehidupan ini, tidak hanya menuntut masyarakat sebagai individu untuk dapat beradaptasi dan menghadapinya dengan cermat, tetapi juga menuntut pihak-pihak lain yang merupakan faktor yang utama dalam menghadapi

perubahan yang ada, seperti halnya pemerintahan suatu negara, organisasi sosial, kelompok politik, dan tentu juga perusahaan-perusahaan baik milik swasta maupun milik negara.

Jawa Barat sebagai salah satu daerah strategis untuk mencari penghasilan, sudah pasti memiliki jumlah penduduk yang padat dan tentunya penduduk ini sangat membutuhkan rumah tinggal. Kebutuhan rumah tinggal tersebut terbaca oleh para usahawan properti, yang sampai saat ini memiliki persaingan yang sangat ketat, terlebih dengan tuntutan dari masyarakat akan pelayanan yang lebih baik dan waktu yang lebih cepat dalam menyediakan rumah tinggal, sehingga perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti ini mau tidak mau harus mencari alternatif terbaik dalam rangka memenuhi tuntutan masyarakat tersebut. Oleh karena hal tersebut, diperlukan suatu penjadwalan proyek yang baik bagi perusahaan properti. Dengan penjadwalan yang baik, diharapkan tidak hanya masyarakat saja yang akan merasa dipuaskan, akan tetapi kinerja perusahaan tersebut juga tentu akan menjadi lebih efektif dan efisien. Proyek memiliki arti sebagai kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk menghasilkan produk yang kriteria mutunya jelas (Soeharto, 1999:2).

Proyek rumah tinggal yang merupakan bagian dari program pemerintah pada kenyataannya dipegang oleh developer (tenaga ahli pada pengembang perumahan). Siapapun developernya, mereka harus membuat perencanaan dan

penjadwalan untuk membangun rumah-rumah tinggal, sehingga pelaksanaan penyelenggaraan rumah tinggal tersebut lancar dan memenuhi persyaratan.

Penyelenggaraan rumah tinggal yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan properti umumnya menghasilkan produk rumah dengan tipe 29/72, tipe 36/72, tipe 45/96, tipe 54/108, tipe 66/120. Tipe rumah menggambarkan luas bangunan rumah dan luas tanah, seperti pada tipe 36/72 berarti rumah dengan tipe tersebut memiliki ukuran bangunan rumah seluas 36 meter persegi dengan luas tanah 72 meter persegi. Ukuran luas pada tiap tipe rumah merupakan suatu ukuran yang standar, jadi konsumen tidak dapat mengatur sendiri ukuran yang dikehendaki untuk luas bangun rumah pada saat awal pembelian rumah tinggal, namun kemudian konsumen dapat memodifikasinya sesuai dengan kebutuhan setelah seluruh proses surat perijinan dan pembayaran selesai dilakukan.

Pembangunan suatu rumah tentunya memiliki spesifikasi tertentu yang akan memberikan kemudahan kepada konsumen mengetahui secara lebih mendalam bahan-bahan yang digunakan developer dalam membangun rumah, berapa besar kekuatan listrik yang diberikan, apa saja dan berapa banyak ruangan yang akan tersedia, dan hal lainnya. Spesifikasi ini biasanya dijelaskan pada suatu brosur yang dimiliki perusahaan. Masing-masing tipe rumah memiliki beberapa spesifikasi yang berbeda, dimana spesifikasi ini berkaitan dengan:

- Pondasi dan kusen yang digunakan.
- Jumlah ruangan (ruang tidur, kamar mandi) yang dibangun.
- Pemilihan ukuran keramik.

- Besar kekuatan listrik yang diberikan.
- Instalasi air yang digunakan, dan lain-lainnya.

Dengan adanya spesifikasi yang diberikan perusahaan, maka konsumen dapat menilai apakah rumah yang dibangun perusahaan memiliki nilai yang cukup baik. Nilai ini berkaitan dengan harga dan kualitas rumah tinggal yang ditawarkan.

Waktu penyelesaian antara tipe yang berbeda menghabiskan waktu yang berbeda pula. Melihat terbatasnya luas area, posisi lokasi yang ada, serta dengan tingkat jumlah penduduk yang begitu tinggi membuat banyak perusahaan membangun perumahan sederhana. Hal ini dikarenakan dengan membangun perumahan sederhana berarti perusahaan dapat membangun rumah dengan kuantitas yang lebih banyak, serta masih terjangkau harga jual yang disesuaikan dengan lokasi pembangunan rumah tinggal.

Perusahaan manapun dalam menjalankan aktifitasnya tentu tidak akan melewatkan proses operasi, oleh karena itu proses operasi menjadi salah satu hal yang esensial dalam kelancaran kegiatan suatu perusahaan. Apabila perusahaan tidak mampu menjalankan kegiatan operasionalnya dengan baik, tentu ini akan berpengaruh ke elemen-elemen lainnya, dan pada akhirnya akan menghambat kelangsungan usaha perusahaan. Terlebih persaingan yang semakin ketat antara perusahaan sejenis, menuntut adanya rancangan yang baik, agar perusahaan tersebut dapat terus bertahan dan berkembang. Oleh karenanya, dapat dikatakan

bahwa bidang operasional ini sangatlah penting dalam kelangsungan usaha suatu perusahaan.

Pentingnya manajemen operasi dalam suatu perusahaan, dapat dikaitkan juga dengan pentingnya suatu penjadwalan proyek yang baik, karena bagaimanapun penjadwalan merupakan langkah awal yang menentukan hasil akhir akan didapat. Untuk mencapai tujuan yang ingin dicapai perusahaan terdapat beberapa batasan yang harus dipenuhi oleh perusahaan seperti anggaran, jadwal, dan mutu. Ketiga batasan tersebut merupakan parameter penting bagi penyelenggaraan suatu proyek. Dari segi teknis ukuran keberhasilan proyek dikaitkan dengan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat dicapai dan dipenuhi.

Dalam pelaksanaan pembangunan suatu perumahan, biasanya perusahaan sudah terlebih dahulu membangun rumah hingga selesai sebelum ditawarkan kepada konsumen. Hal ini bertujuan ketika terdapat konsumen yang melakukan pembelian suatu rumah, maka konsumen tidak perlu menunggu waktu terlalu lama untuk proses pembangunan rumah, karena perusahaan sudah terlebih dahulu membangunnya. Konsumen dapat langsung menempati rumah setelah semua perijinan dan proses pembayaran selesai dilakukan. Tidak sedikit pula dimana perusahaan hanya akan membangun suatu rumah ketika terdapat konsumen yang melakukan pembelian rumah. Hal terakhir ini memiliki beberapa kendala yang dapat membuat citra perusahaan menjadi buruk dimata konsumen, dan tentu membuat konsumen dikecewakan oleh pelayanan yang

diberikan perusahaan, seperti adanya keterlambatan waktu penyelesaian yang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti faktor tenaga kerja yang kurang mendukung, faktor aliran dana perusahaan yang tersendat dalam proses pembangunan, faktor kebijakan perusahaan dalam melakukan rancangan pembangunan, hingga faktor kondisi alam yang tidak menentu, maupun buruknya sistem kerja para supplier yang menghambat pembangunan. Semua kondisi tersebut tidak menutup kemungkinan dialami juga oleh PT. Wahyu Citra Megah Selaras dalam membangun perumahan Cimareme Indah. Berdasarkan uraian-uraian yang telah disebutkan tersebut maka akan dilakukan suatu kajian yang hasilnya akan dilaporkan sebagai karya ilmiah (skripsi) dengan judul “Analisis Penjadwalan Proyek Pembangunan Perumahan Cimareme Indah Dalam Rangka Meminimalkan Waktu Penyelesaian Proyek Pada PT. Wahyu Citra Megah Selaras”.

1.2 Identifikasi Masalah

Perusahaan PT. Wahyu Citra Megah Selaras yang berlokasi di Cimareme terus berupaya mengembangkan usahanya. Terbukti setelah pembangunan rumah tahap pertama yang terdiri 385 unit rumah dari beberapa tipe yang berbeda termasuk ruko, saat ini sedang mengembangkan tahap kedua yang juga memiliki beberapa jenis tipe seperti tahap satu. Berikut akan ditampilkan tipe rumah yang telah dibangun oleh PT. Wahyu Citra Megah Selaras pada tahap pertama:

Tabel 1
Pembangunan rumah tahap pertama
PT. Wahyu Citra Megah Selaras

Tipe	Jumlah
29/72 dan 29/60	80 unit
36/72	220 unit
45/96	14 unit
54/108	25 unit
66/120 dan 66/108	17 unit
Ruko 72/60	29 unit
Total	385 unit

Sumber: PT. Wahyu Citra Megah Selaras

Melihat begitu tingginya minat konsumen pada rumah tipe 36/72, maka penelitian ini difokuskan kepada rumah tipe 36/72.

Pelaksanaan pembangunan perumahan tentu membutuhkan suatu penjadwalan yang baik. Penjadwalan ini haruslah ditelaah sedalam mungkin agar dapat memberikan hasil yang maksimal yang berujung pada kepuasan konsumen. Pembangunan proyek sudah pasti tidak lepas dari peran tenaga kerja lapangan dimana dalam hal ini biasa disebut sebagai kuli bangunan. Pada kenyataannya peran tenaga kerja lapangan sangat berpengaruh juga terhadap penyelesaian suatu proyek. Sebaik apapun penjadwalan yang dilakukan, tidak akan memberikan kontribusi yang berarti jika tenaga kerja yang ada tidak dapat memberikan kemampuan yang maksimal. Jadi diperlukan suatu koordinasi yang cermat dan baik antara tenaga kerja lapangan dengan tenaga kerja non lapangan.

Dengan proses penjadwalan yang baik maka diharapkan, suatu perusahaan dapat meraih efek positif yang maksimal, dan tidak hanya menguntungkan dari sisi perusahaan saja, namun konsumen pun akan merasa diuntungkan. Sejalan dengan berbagai permasalahan yang muncul secara umum dalam suatu perusahaan di bidang properti yang terdapat dalam uraian-uraian tersebut maka dapat diidentifikasi masalah-masalah seperti:

- Bagaimana kebijakan penjadwalan proyek dalam pembangunan yang dilakukan perusahaan saat ini ?
- Metode penjadwalan apa yang sebaiknya digunakan pada proyek pembangunan rumah tinggal tipe 36/72 ?
- Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap pelaksanaan proyek ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

- Untuk memberi gambaran mengenai penjadwalan proyek pembangunan rumah tinggal yang dilakukan oleh PT. Wahyu Citra Megah Selaras.
- Untuk mengetahui metode penjadwalan yang sebaiknya digunakan pada proyek pembangunan rumah tinggal tipe 36/72
- Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan proyek.

1.4 Kegunaan Penelitian

Guna dari penelitian tersebut bagi :

- **Perusahaan**

Menjadi bahan evaluasi bahwa apakah penjadwalan yang saat ini dilakukan sudah baik apa belum, dan jika ada penjadwalan yang dapat memberikan kontribusi lebih baik, dapat menjadi bahan pertimbangan perusahaan untuk mencobanya.

- **Penulis**

Mengetahui hasil perbandingan dari metode yang dijalankan perusahaan saat ini dengan metode yang digunakan penulis dan mengetahui bahwa faktor-faktor lain dapat menjadi acuan dalam menentukan proses penjadwalan yang baik, serta menjadi tolak ukur dalam penentuan suatu keputusan dalam menjalankan suatu proyek.