

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan ekonomi negara tidak terlepas dari kegiatan-kegiatan berupa proyek, karena proyek merupakan unit operasional pembangunan yang paling kecil. Demikian pula dalam lingkup perusahaan, pengembangan perusahaan juga dimulai dari kegiatan-kegiatan proyek, misalnya proyek pembangunan pabrik, proyek pengembangan suatu produk baru, proyek instalasi unit sistem informasi, atau sektor properti yang saat ini sedang naik daun yaitu pembangunan proyek perumahan yang mengalami proyeksi pertumbuhan sebesar 8 – 9 % yakni 11,4 juta unit di tahun 2020, hal ini dikarenakan adanya bantuan program pemerintah untuk subsidi dana bagi masyarakat.

Kebutuhan untuk menyelenggarakan proyek yang tinggi ini ditanggapi baik oleh para developer namun, para developer mesti di dorong dengan pelaksana proyek baik guna untuk menuntaskan proyek sesuai target. Hal ini mendorong munculnya teori-teori yang diperlukan bagi para pelaksana proyek, yang kemudian dikenal dengan istilah manajemen proyek.

Kezner dalam Bambang (2014: 24) memberikan definisi manajemen proyek adalah merencanakan, mengorganisasikan, memimpin, dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Lebih jauh, manajemen proyek menggunakan pendekatan sistem dan hierarki baik secara vertikal maupun horizontal.

Manajemen proyek menjadi suatu cabang khusus dalam manajemen operasi yang tumbuh berkembang karena adanya kebutuhan dalam organisasi, terutama untuk menangani kegiatan-kegiatan yang sifatnya tidak rutin atau baru, dalam jangka waktu tertentu, dengan anggaran tertentu pula. Pelaksanaan sebuah proyek akan membutuhkan perencanaan, penjadwalan dan pengendalian waktu kegiatan proyek yang baik. Menurut Hafnidar (2016: 59) dalam penyelenggaraan sebuah proyek kemungkinan besar akan terjadi satu atau beberapa kegiatan terlambat penyelesaiannya karena tidak sesuai waktu atau lama kegiatan yang telah diperkirakan. Ada beberapa faktor yang berpengaruh pada penyelenggaraan proyek yaitu: umur proyek, lintasan kritis, kegiatan yang mengikuti secara langsung, dan pola kebutuhan sumber daya.

Menurut Eddy (2009: 367) Dalam manajemen proyek, pengendalian mencakup pengendalian sumberdaya, biaya, mutu, dan anggaran. Pengendalian juga mencakup bagaimana mereokasikan sumberdaya atau untuk menjaga agar jadwal penyelesaian proyek bisa dipenuhi. Suatu proyek dapat diselesaikan tepat waktu atau lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan akan memberikan banyak keuntungan bagi perusahaan melalui penghematan sumberdaya yang digunakan seperti upah tenaga kerja, biaya sewa peralatan, dan biaya overhead.

Dari hasil wawancara kepada salah satu pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Tasikmalaya menjelaskan bahwa dari pada awal tahun 2019 perumahan yang terdaftar ada 254 perumahan dengan berbagai type, namun untuk per september 2019 jumlah perumahan di kota tasikmalaya naik menjadi 269 perumahan yang sudah terdaftar. Bila melihat data yang ada pada

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Tasikmalaya, pembangunan perumahan di Kota Tasikmalaya pertahun ada belasan perumahan yang berdiri hal ini disebabkan karena kebutuhan primer.

Bila melihat jumlah pertumbuhan perumahan di kota tasikmalaya hal yang wajar karena jumlah penduduk menurut BPS Kota Tasikmalaya adalah 663,52 ribu dengan pertumbuhan 0,12%. Dengan jumlah kemiskinan di Kota Tasikmalaya pun kian menurun tiap tahunnya.

PT. Pulau Mas Pembangunan merupakan salah satu *developer* dari Perumahan yang ada di Kota Tasikmalaya, beberapa perumahan milik PT. Pulau Mas Pembangunan yaitu *Asri Residence* Taman Sari dan pendahulunya Perumahan *Asri Residence* Padayungan. Dari hasil wawancara penulis kepada salah seorang pekerja proyek dari PT. Pulau Mas Pembangunan terdapat perbedaan waktu pengerjaan dalam pembuatan unit rumah type 55 dimana pendahulunya Perumahan *Asri Residence* Padayungan dapat menyelesaikan unit type 55 selama 3 bulan sedangkan untuk Perumahan *Grand Asri* Taman Sari selama 4-5 bulan. Hal ini dikarenakan oleh beberapa faktor namun pada dasarnya pada proyek pembangunan rumah type 55 ini tidak menggunakan metode penjadwalan apapun dalam manajemen proyek sehingga durasi pengerjaan proyek yang dilaksanakan untuk tiap bagian tidak dapat dipantau.

Bila dilihat dari proses pengerjaan kedua perumahan ini memiliki kesamaan ukuran dan jumlah pekerja tetapi memiliki perbedaan durasi pengerjaan. Terlebih lagi dalam pengerjaan proyek tidak menggunakan metode penjadwalan yang ada dalam manajemen proyek atau menggunakan waktu perhotungan secara

konvensional sehingga kegiatan inti yang tergolong kegiatan kritis tidak diketahui sehingga mengakibatkan keterlambatan pengerjaan.

Menurut Yenika (2017: 5) Penjadwalan proyek dapat membantu untuk memperlihatkan hubungan antar aktivitas yang dilakukan proyek tersebut. Penjadwalan ini berfungsi untuk mendahulukan proses perjalanan sebuah aktivitas terdahulu sebelum aktivitas berikutnya dijalankan. Dalam penjadwalan proyek terdapat beberapa teknik atau metode yang dapat digunakan untuk memantau jalannya kegiatan-kegiatan suatu proyek dan memperoleh informasi-informasi yang diperlukan, Salah satu metode penjadwalan yang dapat digunakan adalah CPM (*Critical Path Method*). Menurut Adedeji dan Bello dalam Yenika (2017: 6) yaitu CPM cocok untuk penjadwalan, formulasi, dan mengolah berbagai kegiatan di semua pekerjaan konstruksi, karena menyediakan waktu yang dibangun berdasarkan pengalaman, serta pengamatan yang telah dilakukan. Jalur kritis penting artinya bagi para pelaksana proyek karena pada jalur ini terletak kegiatan-kegiatan yang pelaksanaannya harus tepat waktu, selesai juga tepat waktu. Jika terjadi keterlambatan, maka akan menyebabkan keterlambatan proyek keseluruhan, Irika (2013: 60)

Dengan adanya *network planning* dengan metode CPM (*critical path method*) pada proyek perumahan dapat membantu yang dulunya kegiatan tidak sesuai dengan jadwal maka akan lebih mudah untuk pemilik proyek melakukan pengawasan serta dapat mengetahui urutan kegiatan dan waktu yang dijadwalkan akan selesai tepat waktu.

Berdasarkan adanya permasalahan perbedaan waktu penyelesaian proyek dan belum adanya penerapan penjadwalan proyek pada pembangunan rumah type 55 pada Perumahan Perumahan Asri *Residence* Taman Sari diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Manajemen Proyek Dalam Pembangunan Rumah Type 55 Menggunakan CPM (kasus PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan Asri *Residence* Tamansari Tasikmalaya)**”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan beberapa masalah yaitu:

1. Bagaimana proyek PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan Asri *Residence* Tamansari Tipe 55 saat ini.
2. Bagaimana CPM pada proyek perumahan PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan Asri *Residence* Tamansari Tipe 55.

1.3. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Pelaksanaan proyek PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan Asri *Residence* Tamansari Tipe 55 saat ini.
2. CPM pada proyek perumahan PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan Asri *Residence* Tamansari Tipe 55.

1.4. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian yang diperoleh diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis maupun bermanfaat secara praktis:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan keilmuan di bidang Manajemen dan bermanfaat bagi perusahaan untuk dijadikan sebagai masukan dan bahan pertimbangan dalam menentukan waktu penyelesaian proyek.

2. Manfaat praktis

a. Bagi peneliti:

Penelitian ini diharapkan untuk mengetahui sejauh mana teori-teori yang didapat selama perkuliahan dan bermanfaat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai masalah yang terjadi dalam suatu perusahaan.

b. Bagi perusahaan:

Manfaat penelitian ini adalah memberikan informasi kepada perusahaan, karena hasil yang diperoleh dapat diketahui konsep yang baik tentang bagaimana pelaksanaan manajemen proyek, sehingga dapat membantu perusahaan dalam merencanakan proyek perumahan yang kompleks.

c. Bagi akademik:

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan diharapkan menjadi sumber informasi yang dapat memberikan sumbangan bagi

ilmu pengetahuan serta menambah koleksi kepustakaan dan agar dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi penelitian berikutnya.

d. Bagi pihak lainnya:

Sebagai bahan masukan dan sumber informasi dalam melakukan penelitian selanjutnya sehingga hasilnya dapat lebih baik dari penelitian terdahulu.

1.5. Lokasi dan Jadwal Penelitian

1.5.1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan perumahan PT. Pulau Mas Pembangunan, Perumahan *Asri Residence* Tamansari, yang berlokasi di Jl Tamansari-Gobras, Desa Mulyasari, kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya.

1.5.2 Jadwal Penelitian

Penelitian dilaksanakan oleh penulis dilakukan dimulai dari bulan Januari 2020 sampai bulan Februari 2021. Adapun jadwal penelitian dapat dilihat pada lampiran.