



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan di Indonesia saat ini bisa dikatakan masih belum merata, meskipun pada beberapa tahun terakhir pemerintah sangat gencar melakukan pembangunan di berbagai tempat di Indonesia, pada kenyataannya masih terdapat banyak daerah-daerah yang belum terjangkau oleh pembangunan sehingga masih jauh tertinggal. Pembangunan merupakan salah satu pondasi dalam kemajuan suatu bangsa, proses sosial yang bersifat integral dan menyeluruh, baik pertumbuhan di bidang ekonominya maupun di bidang social demi terwujudnya kesejahteraan bagi seluruh masyarakat. Semakin baik kualitas pembangunan yang dilakukan oleh suatu bangsa, maka semakin maju pula eksistensi suatu negara terhadap negara lainnya.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk di negara kita ini tentu semakin meningkat pula kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Menurut Sandiyu Nuryono tertuang dalam publikasi Badan Pusat Statistik (BPS) bertajuk Statistik Indonesia (2022) ada sebanyak 18,92 persen penduduk di Indonesia yang belum memiliki tempat tinggal. Adapun sebanyak 81,08 persen penduduk yang sudah memiliki tempat tinggal, meskipun angka ini mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, namun sebagian tempat tinggal, tidak layak huni. Maka dari itu kunci dari kesuksesan pembangunan ini tidak terlepas dari bidang perumahan sebagai salah satu kebutuhan primer.

Di Indonesia khususnya di Cianjur-Jawa Barat dewasa ini jumlah perkapita penduduk semakin meningkat sehingga dirasakan pembangunan dalam bidang perumahan sangat perlu, dikarenakan semakin banyaknya dan semakin bertambahnya penduduk yang harus mempunyai tempat tinggal, maka perlu adanya penambahan sarana dan prasarananya. Untuk kebutuhan ini tidaklah berlebihan apabila pihak perusahaan PT. Purnama Bhakti Persada membangun perumahan ternpat tinggal Bukit Indah Ciwalen. Dengan selesainya Proyek Pembangunan Perumahan Bukit Indah Ciwalen ini. nantinya, maka pihak



perusahaan telah membantu penyediaan perumahan tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat kota Cianjur.

Dalam penyelesaiannya pembangunan perumahan tentu memerlukan waktu yang tidak sebentar, terlebih banyak faktor yang dapat menghambat penyelesaian pembangunan. Penerapan ilmu pengetahuan, keterampilan dan keahlian, serta teknik yang terbaik dan berkualitas yang dijalankan secara bersamaan untuk mencapai target yang telah direncanakan sebelumnya merupakan pengertian dari manajemen proyek. Dengan di dukung oleh sumber daya, sangat diharapkan bahwa semua rangkaian kegiatan ini dapat menghasilkan output yang berkaitan dengan kinerja, kualitas, waktu dan keselamatan kerja. Dalam manajemen proyek setiap perusahaan memerlukan sistem pengolahan yang terkonsep karena suatu proyek pastinya memiliki keterbatasan sehingga tujuan akhir proyek tersebut bisa terselesaikan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam bidang manajemen proyek yaitu waktu, kualitas, biaya, keselamatan kerja, kesehatan karyawan, lingkungan, sumber daya, sistem informasi dan resiko.

Proyek dapat diartikan sebagai kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu yang terbatas dengan mengalokasikan sumberdaya tertentu dan dimaksudkan untuk menghasilkan produk atau deliverable yang kriteria mutunya telah digariskan dengan jelas menurut Soeharto, 1999 dalam(Hidayatul et al., 2018). Proyek memiliki berbagai kegiatan, resiko yang tinggi, perubahan kondisi yang begitu cepat serta jadwal yang telah di tentukan. Proyek pada umumnya memiliki batas waktu dan sumberdaya yang meliputi bahan, peralatan, dan tenaga kerja. Keterbatasan dari sumber daya tersebut dapat mengakibatkan keterlambatan waktu penyelesaian proyek.

Menurut Ervianto (2002) proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek. Dalam rangka kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan. Proses yang terjadi dalam rangka kegiatan tersebut tentunya melibatkan pihak-pihak terkait, baik secara langsung maupun secara tidak langsung.



Proyek konstruksi (Gould, 2002, dalam Eka Dannyanti, 2010), dapat didefinisikan sebagai suatu kegiatan yang bertujuan untuk mendirikan suatu bangunan yang membutuhkan sumber daya, baik biaya, tenaga kerja, material dan peralatan. Proyek konstruksi dilakukan secara detail dan tidak dilakukan berulang.

Efektif tidaknya pelaksanaan suatu proyek telah ditentukan melalui kriteria yang meliputi:

1. kesesuaian besar biaya yang dikeluarkan dibandingkan dengan anggaran yang tersedia;
2. kesesuaian waktu penyelesaian proyek dibandingkan dengan jadwal yang telah ditetapkan; dan
3. kesesuaian kinerja yang diukur melalui mutu pekerjaan dibandingkan dengan spesifikasi proyek yang telah ditetapkan.

Hal ini dikenal dengan triple constraint. Biaya, jadwal dan mutu tersebut secara teknis merupakan parameter keberhasilan dari kegiatan proyek.

Keberhasilan atau kegagalan dari sebuah proyek disebabkan kurang terencananya kegiatan proyek serta pengendalian yang kurang efektif, sehingga kegiatan proyek tidak berjalan sebagaimana mestinya, hal ini mengakibatkan keterlambatan, menurunnya kualitas pekerjaan dan membengkaknya biaya pelaksanaan. Keterlambatan penyelesaian proyek sendiri merupakan kondisi yang sangat tidak diinginkan, karena hal ini dapat merugikan berbagai pihak baik dari segi waktu maupun biaya. Tuntutan pembangunan di segala bidang semakin dirasakan, terutama di negara yang sedang berkembang seperti Indonesia sekarang ini, hal ini dilakukan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyatnya.

Menghadapi hal tersebut, langkah yang dilakukan oleh perusahaan pada umumnya adalah berupaya melakukan efektivitas dan peningkatan efisiensi sumber daya. Peningkatan tersebut berupa pengelolaan sumber daya yang terbatas. Hal ini dapat dicapai jika pengelolaan proyek tersebut dilakukan dengan baik. Penerapan manajemen yang baik tersebut tentunya dengan menggunakan prinsip-prinsip manajemen.



Dengan berbagai pendapat yang telah dijelaskan di atas bisa di garis bawah bahwa suatu proyek merupakan kegiatan yang bersifat kompleks dan terstruktur serta memiliki tujuan yang telah direncanakan sebelumnya, namun dalam penyelesaiannya terdapat beberapa factor yang kemudia dapat menghambat terselesaikannya pembangunan.

Melalui observasi di Pembangunan Perumahan Bukit Indah Ciwalen Cianjur, terdapat beberapa factor penyebab keterlambatan diantaranya yaitu kurangnya penjadwalan pekerjaan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya keterlambatan waktu yang cukup lama dari yang direncanakan sebelumnya, disamping itu pula masalah lainnya berdampak pada pembekakan biaya akibat keterlambatan waktu tersebut. Berdasarkan uraian di atas, penulis menyimpulkan untuk mengambil judul'' Analisis Pengoptimalan Waktu Dalam Proyek Pembangunan Peruman Dengan Metode Cpm(Critical Path Method)“.”.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara mengoptimalkan waktu dalam proyek pembangunan perumahan Bukit Indah Ciwalen?
2. Apa faktor penghambat dalam penyelesaian proyek pembangunan Perumahan Bukit Indah Ciwalen?
3. Bagaimana metode CPM dapat mengatasi keterlambatan waktu dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Bukit indah Ciwalen?

1.3. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yang dilaksanakan di Pembangunan Perumahan Bukit Indah Ciwalen Cianjur yaitu bertujuan:

1. Untuk mengetahui bagaimana cara mengoptimalkan waktu dalam proyek pembangunan perumahan Bukit Indah Ciwalen.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam penyelesaian proyek pembangunan perumahan Bukit Indah Ciwalen
3. Untuk mengetahui bagaimana metode CPM dapat mengatasi



keterlambatan waktu dalam pelaksanaan pembangunan perumahan
Bukit Indah Ciwalen

1.4. Batasan Masalah

Mengingat luasnya permasalahan tersebut, maka untuk menjelaskan dan mempertegas permasalahan dalam penelitian ini, penulis membatasi permasalahan sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya dilakukan pada pembangunan perumahan subsidi type 30/60 Bukit Indah Ciwalen
2. Faktor penghambat dalam penyelesaian suatu proyek pembangunan perumahan Bukit Indah Ciwalen
3. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan metode Critical Path Method (CPM).

1.5. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, antara lain:

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan atau bahan pertimbangan bagi kontraktor atau pengawas di lapangan agar terhindar dari keterlambatan proyek.

2. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengetahuan tentang bagaimana cara mengefisienkan waktu agar dengan penggunaan metode CPM. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa/i jurusan Teknik Sipil untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta dapat digunakan sebagai pedoman pustaka untuk penelitian lebih lanjut.



1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini penulis menyusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, sistematika penulisan topsus yang berisi penjelasan-penjelasan dari isi tiap bab yang di tulis dari topsus.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis mengkaji berbagai teori tentang Manajemen Konstruksi, keterlambatan konstruksi, factor pendukung dan penghambat proyek konstruksi, metode metode Critical Path Method (CPM).

metode ini menggambarkan bagaimana menangani (Solusi) keterlambatan dalam suatu proyek pembangunan perumahan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang metodologi penelitian yaitu pendekatan deskriptif yang di harapkan dapat mendeskripsikan permasalahan dalam menangani keterlambatan waktu penyelesaian proyek pembangunan perumahan Bukit Indah Ciwalen, Cianjur.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan bagian yang utama dari skripsi berisi:

- 1) Deskripsi hasil penelitian yaitu menyajikan deskripsi hasil penelitian yang disajikan sesuai dengan urutan tujuan penelitian, pertanyaan penelitian dan
- 2) Pembahasan tentang apa yang dihasilkan dari pengolahan analisis data lalu dibahas, dikritisi, dan dikembangkan secara logis argumentatif dan dipotret dengan menggunakan teori dari bab II baik



sisi kekuatannya, kelemahannya, peluangnya, dan ancamannya dalam upaya penarikan kesimpulan hasil penelitian sesuai dengan tujuan, pertanyaan penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini merupakan penutup skripsi yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) simpulan yaitu memuat simpulan penelitian yang disusun sesuai dengan tujuan penelitian yang merupakan hasil sintesis dari data hasil penelitian dan pembahasan;
- 2) implikasi yaitu konsekuensi logis atau analisa dampak dari simpulan yang ditemukan dan penyusunannya sesuai dengan urutan tujuan atau hipotesis penelitian; dan saran yaitu berupa saran yang diberikan berdasarkan kelayakan, kelaikan data temuan yang penyusunannya sesuai dengan urutan tujuan penelitian dan relevan dengan hasil peneliti.