

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan suatu kebutuhan primer yang dibutuhkan semua orang. Rumah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena selain menjadi tempat tinggal fungsi rumah juga sebagai tempat berlindung dari gangguan luar selain bisa menjadi investasi.

Jumlah manusia juga berpengaruh terhadap kebutuhan rumah tinggal. Semakin banyak jumlah penduduk maka semakin banyak juga kebutuhan primer salah satunya rumah. Untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut maka setiap perusahaan atau developer berlomba-lomba membuat hunian dengan lokasi yang strategis, desain yang menarik, harga yang bersaing, dan cara bayar yang mudah untuk para konsumennya. Developer juga dituntut untuk membangun dengan waktu cepat dengan biaya yang rendah.

Membangun dengan waktu yang lama dan biaya yang tinggi dapat berpengaruh terhadap keuntungan developer dan jumlah pembeli rumah tersebut. Waktu pembangunan yang lama dapat dipengaruhi oleh faktor external dan faktor internal. Untuk itu proses pembangunan rumah dapat dianalisis dengan metode *Critical Path Methode* (CPM). Metode CPM berfungsi untuk mencari jalur kritis atau metode untuk mencari jalur terpanjang pada jaringan kerja proyek tersebut.

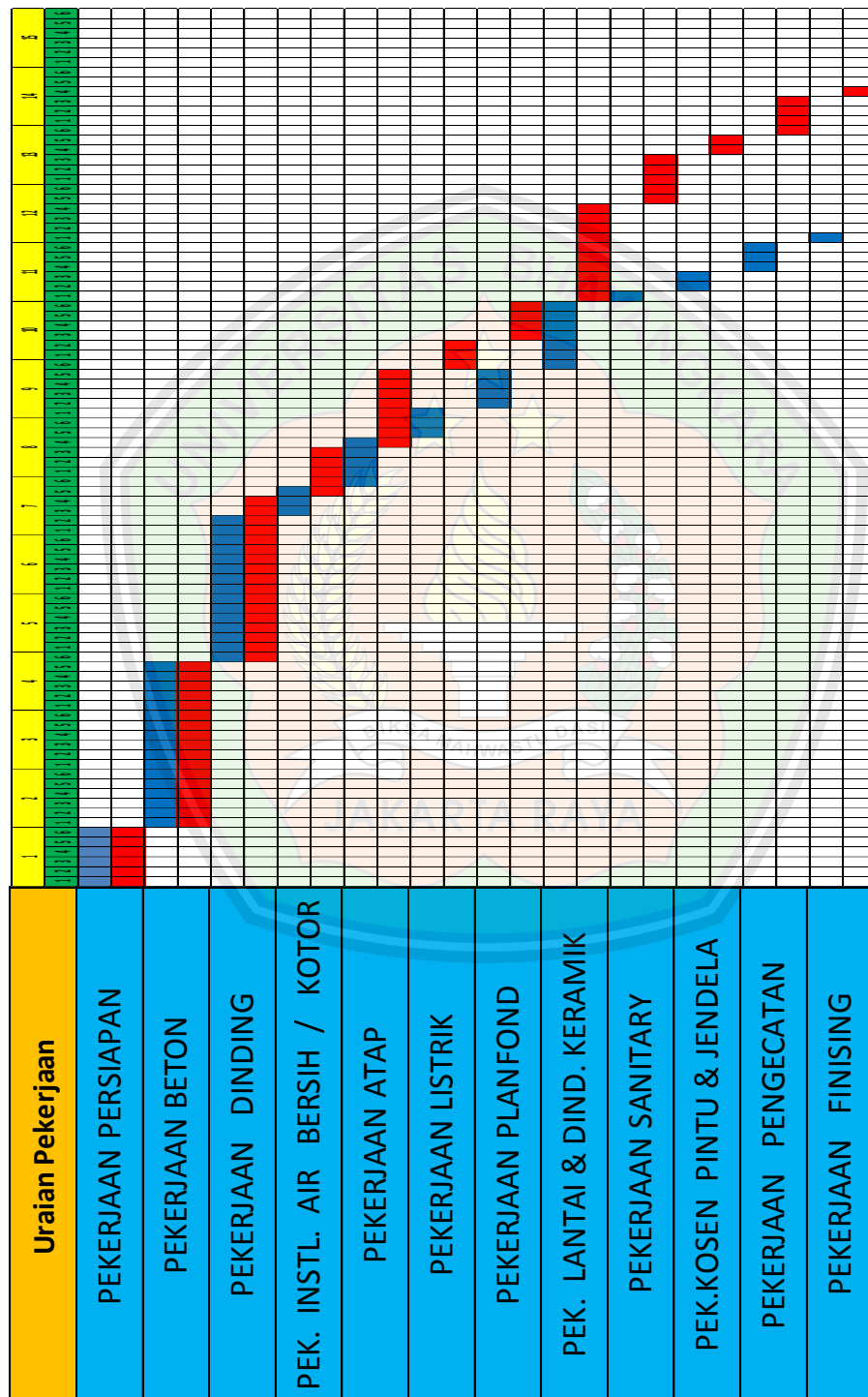
Pembuatan bentuk rencana jaringan kerja dilakukan agar setiap tahap pembangunan bisa berjalan secara teratur. Berikut adalah tabel rencana jaringan kerja dalam pembangunan rumah subsidi tipe 30/60:

Tabel 1.1 Rencana Waktu Pengerjaan Proyek

Nama proyek	Lokasi	Tanggal selesai	
		Rencana	Aktual
Perum GC2	Cikarang	67 hari	82 hari

Sumber : PT AWW (2019)

Data tabel 1.1 di atas menjelaskan tentang keterlambatan pembangunan perumahan GC2. Jarak waktu rencana pembangunan yakni 67 hari dalam pembangunan aktual ialah 82 hari dengan selisih waktu 15 hari. Akibat dari keterlambatan ini developer menetapkan pinalti 5% atau 3 hari dan berikut diagram rencana kerja dan aktualnya :



Gambar 1.1 Gantt Chart Proyek Perum GC2

Sumber : pengolahan data (2019)

Tabel 1.2 Uraian Pekerjaan Dan Waktu Pelaksanaan

NO.	JENIS KEGIATAN	WAKTU (HARI)	
		RENCANA	AKTUAL
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	6	6
B	PEKERJAAN BETON	17	17
C	PEKERJAAN DINDING	15	17
D	PEKERJAAN INSTALASI AIR BERSIH DAN KOTOR	3	5
E	PEKERJAAN ATAP	5	8
F	PEKERJAAN LISTRIK	3	3
G	PEKERJAAN PLAFOND	4	4
H	PEKERJAAN LANTAI DAN DINDING KERAMIK	7	10
I	PEKERJAAN SANITARY	1	5
J	PEKERJAAN KOSEN PINTU DAN JENDELA	2	2
K	PEKERJAAN PENGECATAN	3	4
L	PEKERJAAN FINISHING	1	1
Total		67	82

Sumber : Pengolahan Data (2019)

Selain data waktu rencana dan waktu actual dalam penelitian ini juga membutuhkan data alokasi biaya dari setiap pekerjaan – pekerjaan yang dilakukan. Berikut adalah alokasi biaya pembangunannya :

Tabel 1.3 Biaya Kegiatan Proyek

Kegiatan	Uraian Kegiatan	Biaya Proyek (Rp)
A.	Pekerjaan Persiapan	7.983.000
B.	Pekerjaan Beton	13.770.000
C.	Pekerjaan Dinding	22.273.000
D.	Pekerjaan Instalasi Air Bersih / Kotor	4.254.000
E.	Pekerjaan Atap	12.681.000
F.	Pekerjaan Listrik	4.271.000
G.	Pekerjaan <i>Plafond</i>	5.942.000
H.	Pekerjaan Lantai dan Dinding Keramik	13.686.000
I.	Pekerjaan <i>Sanitary</i>	3.068.000
J.	Pekerjaan Kosen Pintu dan Jendela	3.842.000
K.	Pekerjaan Pengecatan	4.353.000
L.	Pekerjaan <i>Finishing</i>	2.158.000
Total		98.281.000

Sumber : Pengolahan Data (2019)

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam penelitian ini permasalahan yang terjadi adalah sebagai berikut :

1. Proyek terlambat tidak sesuai dengan waktu perencanaan
2. Proyek terlambat karena faktor cuaca dan faktor lain

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas masalah pokok penelitian yakni ketidaksamaan pelaksanaan waktu rencana terhadap waktu aktual. Permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengapa pengerjaan proyek tidak sesuai yang direncanakan ?
2. Apakah faktor cuaca dan faktor lain berpengaruh terhadap pengerjaan proyek ?

1.4 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi topik masalah untuk mencegah meluasnya pembahasan. Batasan masalah yang penulis tetapkan sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya menganalisis pembangunan satu blok saja

2. Penelitian ini hanya menganalisis proses pembangunan rumah saja
3. Penelitian ini tidak menganalisis pembangunan fasilitas-fasilitas yang ada di perum GC2 seperti jalan, tempat ibadah, saluran air, *waterpond*, pemasangan listrik dan fasos
4. Penelitian ini menggunakan metode *Critical Path Methode* (CPM)

1.5 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang dikemukakan di atas, tujuan yang ingin dicapai peneliti adalah sebagai berikut :

1. Ingin mengetahui penyebab faktor-faktor dari keterlambatan proyek dengan metode CPM
2. Ingin mengetahui seberapa besar pengaruh faktor penyebab keterlambatan dalam proses pembangunan

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai untuk penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak developer sebagai perusahaan tempat penelitian maupun penulis dan mahasiswa untuk mencari ilmu.
2. Untuk referensi penelitian bagi bidang sejenis dalam membangun rumah tinggal dengan menentukan bentuk rencana jaringan kerja dengan metode *Critical Path Methode* (CPM)
3. Untuk referensi dalam meningkatkan produktivitas bagi perusahaan yang memiliki bidang sejenis

1.7 Tempat dan Waktu Penelitian

1.7.1 Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan di PT.AWW dengan objek yang diteliti adalah proyek pembangunan Perum GC2.

1.7.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada mulai bulan Desember 2017 sampai Februari 2018 dengan ketentuan sesuai jam kerja perusahaan. Waktu pengamatan adalah :

Kamis – Minggu : 08:00 WIB – 15:00 WIB

1.8 Metode Penelitian

Untuk menyelesaikan penelitian ini, penelitian menggunakan metode penelitian studi kasus. Di mana penelitian ini bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan.

1.9 Sistematika Penulis

Untuk memudahkan dalam memberikan gambaran tentang isi proposal skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menyajikan latar belakang, indentifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian yang akan dibahas serta tempat dan waktu penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini menyajikan landasan teori dan konsep yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini mengemukakan tentang cara dan langkah-langkah kegiatan penelitian, dengan mencakup pengumpulan data-data yang diperlukan penelitian dan metode pengolahan data agar mencapai tujuan dari penelitian

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini mengemukakan tentang bagaimana data-data yang sudah terkumpul kemudian digunakan untuk analisis serta mencari solusi untuk memecahkan permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan, analisis data serta saran- saran bagi perusahaan yang bisa diberikan berdasarkan penelitian

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan tentang daftar referensi yang *valid* sebagai sumber landasan teori yang berhubungan dengan penelitian.

