

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal tiap tahunnya semakin meningkat. Seiring zaman yang semakin berkembang banyak rumah baru yang berdiri karena kebutuhan masyarakat terhadap hunian juga meningkat. Rumah adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya, tempat manusia berumah tangga dan sebagainya. Dalam dunia konstruksi terdapat beberapa tahap dalam merencanakan suatu konstruksi, salah satunya adalah perencanaan waktu pekerjaan untuk menyelesaikan suatu proyek. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok bagi setiap orang. Sebagaimana kita ketahui oleh setiap orang untuk dapat melangsungkan hidup. Sekarang ini banyak bermunculan perusahaan industri perumahan atau pengembang perumahan. Hal tersebut dipengaruhi oleh permintaan rumah yang selalu meningkat dari tahun ke tahun. Sasaran penjualan perumahan adalah semua lapisan masyarakat. Karena peluang tersebut, maka pengembang perumahan bersaing untuk memenuhi permintaan masyarakat yaitu dengan membangun perumahan sesuai kebutuhan dan selera mereka. Ketatnya persaingan dalam bisnis perumahan ini, menuntut para pengelola perusahaan untuk dapat lebih berhati-hati dalam menjalankan usahanya. Perlu adanya perencanaan yang baik dalam menjalankan proyek tersebut. Mulai dari memilih lokasi perumahan, desain rumah, sasaran yang dituju, sampai mengenai pelaksanaan proyek.

Diperlukan suatu metode Manajemen Waktu. Manajemen Waktu adalah Tahapan mendefinisikan proses- proses yang perlu dilakukan selama proyek berlangsung berkaitan dengan penjaminan agar proyek dapat berjalan tepat waktu dengan tetap memperhatikan keterbatasan biaya serta penjagaan kualitas produk

atau servis dari proyek. Tujuan utama manajemen waktu pada proyek adalah agar pelaksanaan proyek sesuai lingkungannya dapat memenuhi target waktu proyek yang telah ditentukan. Fokus manajemen waktu adalah membuat perencanaan jadwal proyek yang handal dan optimum atas sumber daya dan biaya serta pengendalian jadwal yang mampu mengidentifikasi dini keterlambatan untuk penanganan yang efektif dan efisien.

Di tengah ketatnya persaingan bisnis jasa konstruksi di Indonesia, terjaganya eksistensi suatu perusahaan bukan hanya tergantung pada kemampuan perusahaan tersebut untuk melihat peluang-peluang pasar yang ada. Perusahaan jasa konstruksi juga dituntut untuk menggunakan teknik serta metode terbaik, sehingga dapat memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimiliki secara efektif dan efisien.

Dalam hal ini PT. Marisa Group adalah proyek pembangunan perumahan yang berada di Jl Lintas Sumatera Kota Baru Desa Suko Mulyo Kecamatan Martapura Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, selalu berusaha mengerjakan proyeknya supaya selesai tepat waktu. Banyak kegiatan dan pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan proyek menimbulkan banyak permasalahan yang bersifat kompleks. Kompleksitas proyek tergantung dari jumlah dan macam kegiatan dalam proyek serta jumlah dan macam hubungan dengan pihak luar.

Oleh karena itu diperlukan suatu manajemen waktu untuk mengintegrasikan seluruh sumber daya yang dimiliki sehingga mampu menyusun time schedule dengan benar agar dapat menghasilkan jadwal yang efektif dan efisien, sehingga proyek selesai tepat waktu.

Perencanaan manajemen waktu ini diperlukan sehingga perusahaan kontraktor mampu memperkecil risiko keterlambatan penyelesaian proyek konstruksi yang berakibat adanya pinalti dan pemutusan kontrak secara sepihak oleh owner bahkan adanya black list. Pada penerapan manajemen waktu terjadi

kendala yang dihadapi perusahaan selama ini sehingga perlu dicari/diteliti kendala tersebut sebagai masukan bagi kontraktor untuk meningkatkan pelaksanaan manajemen waktu dan menghindari kemungkinan terjadinya non excusable delay (penundaan yang disebabkan oleh kesalahan kontraktor) pada proyeknya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana manajemen waktu dan apa saja kegiatan kritis pada pembangunan rumah tipe 36 di Jl Lintas Sumatera Kota Baru Desa Suko Mulyo Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur ?
2. Berapa durasi total setelah menggunakan metode jalur kritis/CPM pada proyek pembangunan rumah tipe 36 di Jl Lintas Sumatera Kota Baru Desa Suko Mulyo Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur ?

1.3 Batasan Masalah

Adapun Batasan masalah supaya penelitian ini lebih fokus pada latar belakang dan pembatasan yang telah dirumuskan dan tidak menyimpang dari topik yang akan dibahas, penelitian dibatasi pada pengerjaan pembangunan 1 buah rumah dan secara khusus membahas bagaimana pelaksanaan manajemen waktu, tidak membahas biaya, dan tidak menghitung produktivitas pekerjaan.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana manajemen waktu menggunakan metode CPM pada pembangunan rumah tipe 36
2. Untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan metode CPM

3. Untuk mengetahui faktor faktor yang menjadi kendala dalam penerapan manajemen waktu pembangunan type 36

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu :

1. Bagi perusahaan kontraktor

Sebagai masukan atau gambaran bagi kontraktor untuk mengetahui faktor kendala dan dalam penerapan manajemen waktu suatu proyek untukantisipasi supaya proyek bisa selesai tepat waktu sesuai dengan waktu yangtelah ditetapkan

2. Bagi peneliti

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengalaman dalam menganalisa suatu masalah manajemen waktu sehingga dapat menjadi bakal untuk dunia kerja nantinya.