

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan konstruksi di Indonesia semakin pesat, sejalan dengan berkembangnya zaman yang menuntut adanya modernisasi. Hal itu terbukti dengan banyaknya proyek Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Berbagai proyek dikerjakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya adalah perumahan atau rumah tinggal. Perkembangan atas kebutuhan perumahan akhir-akhir ini meningkat pesat disebabkan tuntutan yang sangat tinggi dan mendesakakan kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal. Tingkat kebutuhan akan rumah tinggal juga kerja didaerah Kabupaten Ogan Komering Ulu, saat ini banyak dilakukan pembangunan perumahan baik perumahan subsidi dimaupun komersil. Sehingga banyak juga perusahaan dibidang property yang ikutan dildalam memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan tersebut salah satunya adalah PT. MARTA JAYA PROPERTI REAL ESTATE INDONESIA Indonesia yang merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang konstruksi bangunan rumah komersil.

Proyek konstruksi berkembang semakin besar dan rumit baik dari segi fisik maupun biaya. Pada prakteknya suatu proyek mempunyai keterbatasan sumberdaya, baik berupa manusia, material, maupun alat. Hal ini membutuhkan suatu manajemen proyek mulai dari fase awal proyek hingga fase penyelesaian proyek. Dengan meningkatnya Tingkat kompleksitas proyek dan semakin langkanya sumberdaya maka dibutuhkan juga peningkatan system pengelolaan proyek yang baik dan terintegrasi (Ahuja et al, 1994).

Perencanaan dan penjadwalan merupakan bagian penting untuk menentukan keberhasilan suatu proyek. Masalah yang sering dihadapi dalam proyek adalah kerja tidak sesuai antara rencana awal dengan realisasi yang ada dalam proyek. Seberapa baik pun perencanaan awal tidak menutup kemungkinan kerja diperubahkan yang mengakibatkan keterlambatan penyelesaian. Penimpangan biaya dan waktu yang signifikan mengindikasikan adanya pengelolaan proyek yang buruk. Tetapi ada juga proyek yang mengalami percepatan dari jadwal awal yang direncanakan (Ahuja et al 1994). Kelancaran suatu proyek pembangunan antara lain tergantung kepada informasi yang lengkap sejak dari awal perencanaan Pembangunan sampai tahapan konstruksi di lokasi proyek serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi yang telah dilakukan. Tujuannya agar pelaksanaan proyek tersebut mencapai suatu hasil akhir yang sesuai dengan rencana dan batasan-batasan biaya mutu dan waktu yang telah ditetapkan sebelumnya (W.I. Ervianto, 2000),

Ketidakcermatan dalam menganalisa kemungkinan-kemungkinan yang akan kerja disering mengakibatkan permasalahan seperti kerja di keterlambatan proyek yang tidak sesuai dengan rencana dan tujuan semula. Untuk mengatasi permasalahan tersebut ada beberapa metode yang digunakan untuk pengendalian suatu proyek, salah satunya yaitu metode PERT (Program Teknik Evaluation and Review Technique) atau Teknik evaluasi dan peninjau ulang proyek. PERT adalah suatu alat manajemen untuk menentukan secara tepat disetiap titik masalah program. Bagaimana status program dan Dimana letak bidang persoalannya PERT lebih menekankan usaha mendapatkan kurun waktu yang paling baik (kearah yang lebih akurat). Berdasarkan Gambaran permasalahan di atas, maka perlu dilakukan penelitian mengenai “Analisa Biaya dan Waktu Pembangunan Proyek Perumahan Center Point di Daerah Kapuran dengan Menggunakan Metode PERT”.

1.2 Perumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengendalian waktu dan biaya pembangunan proyek perumahan komersil oleh PT MARTA JAYA PROPERTI Baturaja Indonesia?

1.3 Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa pengendalian biaya dan waktu pada proyek pembangunan perumahan komersil oleh PT MARTA JAYA PROPERTI Baturaja Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

- a. Dapat mengetahui apakah pelaksanaan proyek pembangunan perumahan komersil oleh PT MARTA JAYA PROPERTI Baturaja Indonesia ini terlaksana sesuai dengan rencana baik dari waktu maupun biaya.
- b. Sebagai referensi bahan masukan untuk dapat lebih mengoptimalkan biaya dan waktu dengan efisien dalam pelaksanaan proyek.

1.5 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dari objek penelitian sebagai berikut:

- a. Penelitian dilakukan pada beberapa unit rumah.
- b. Analisa perhitungan dilakukan dengan menggunakan Metode CPM Matematika Penelitian

1.6 Sistematika penelitian

Sistematika penelitian ini disusun dalam 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penelitian.

- Bab II : Tinjauan pustaka berisi penjelasan mengenai berbagai literatur yang berhubungan dengan topik.
- Bab III : Metodologi Penelitian berisi urutan pelaksanaan penelitian, cara analisa dan metode yang digunakan.
- Bab IV : Analisa dan Pembahasan berisi analisa dan pembahasan dari data yang telah didapat pada saat penelitian.
- Bab V : Kesimpulan dan Saran berisi uraian tentang kesimpulan dan saran dari penelitian.