

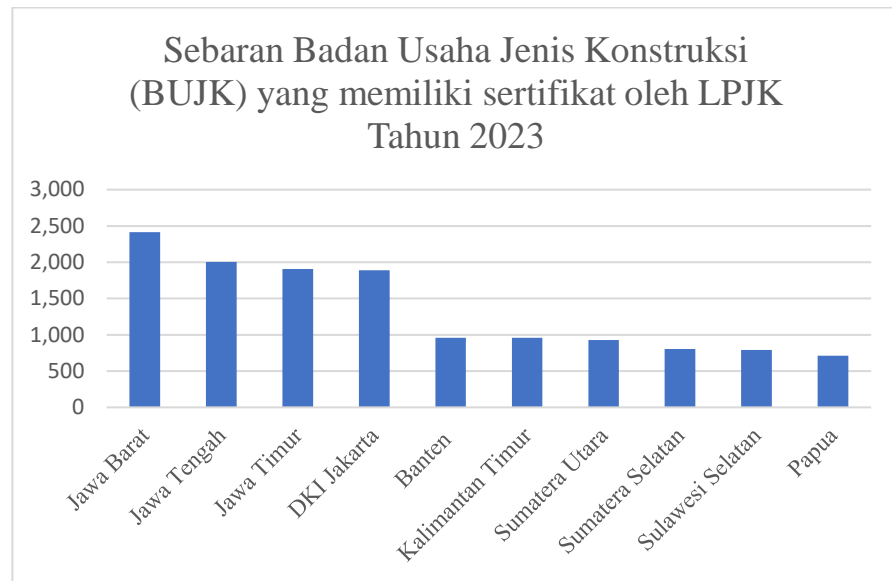
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan jasa konstruksi di Indonesia ditandai dengan maraknya proyek berskala besar yang dikerjakan oleh pemerintah maupun perusahaan swasta, dengan keberhasilan proyek sebagai tujuan utama. Proyek konstruksi merupakan rangkaian kegiatan pembangunan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan manusia. Banyak pihak swasta dan pemerintah berlomba untuk melakukan pembangunan, baik itu pembangunan pribadi maupun pembangunan demi kesejahteraan daerahnya.

Dampak dari pertumbuhan konstruksi bagi perekonomian negara juga sangat signifikan. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), kontribusi sektor konstruksi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) terus meningkat setiap tahunnya. Kontribusi sektor konstruksi dalam perekonomian Indonesia berada pada urutan keempat yang dilihat dari persentase sektor konstruksi pada pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia sebesar 10,23 persen pada triwulan I tahun 2024. Sektor ini juga berperan sebagai motor penggerak bagi sektor-sektor lain, seperti industri bahan bangunan, transportasi, dan jasa konsultasi. Serta dampak positif lainnya seperti menciptakan lapangan pekerjaan baru dengan banyaknya pembangunan industri manufaktur, meningkatkan pendapatan masyarakat baik untuk tenaga kerja maupun pengusaha. Hal ini karena sektor konstruksi membutuhkan berbagai input dari sektor lain seperti bahan baku, jasa, dan tenaga kerja.



Gambar 1.1 Sebaran Badan Usaha Jenis Konstruksi (BUJK) yang memiliki sertifikat oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Tahun 2023

Sumber : Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

Mengacu pada Peraturan Menteri PUPR No. 8 Tahun 2022 Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK) merupakan badan usaha yang berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum yang kegiatan usahanya bergerak di bidang Jasa Konstruksi. Dalam melaksanakan pekerjaan konstruksi Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK) memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) sebagai legalitas dalam menjalankan usaha. Berdasarkan grafik sebaran Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK) yang memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) pada tahun 2023, Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK) dengan jumlah terbanyak di Provinsi Jawa Barat yaitu sebanyak 2.413 BUJK.

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi, kebutuhan akan hunian yang layak dan infrastruktur pendukung juga meningkat, terutama di kota-kota besar

dan daerah berkembang. Bandung, sebagai ibu kota Provinsi Jawa Barat, menjadi salah satu kota dengan pertumbuhan konstruksi yang pesat. Kota ini mengalami perkembangan signifikan dalam pembangunan infrastruktur, kawasan perumahan, serta properti komersial. Pembangunan di Bandung tidak hanya berfokus pada pusat kota, tetapi juga merambah ke daerah-daerah penyangga seperti Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat.

Terdapat beberapa perusahaan properti dan perumahan yang tersebar di Rancaekek, dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1.1 Daftar Perusahaan Properti dan Perumahan di Rancaekek

No	Nama Perusahaan	Proyek	Luas Area Proyek (Hektar)
1.	Permata Hijau <i>Group</i>	Permata Hijau Rancaekek	130
2.	Dikelola oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional (PUPR)	Bumi Rancaekek Kencana	120
3.	PT. Riscon <i>Victory</i>	<i>Grand Riscon</i> Rancaekek	35
4.	PT. Sentrad Naluri Kreasi	Rancaekek Permai	32
5.	PT. Sinergi Bersama <i>Group</i>	<i>Grand</i> Millenia Rancaekek	32
6.	PT. Bumi Jati Properti	<i>Grand Zam Zam Residence</i>	31
7.	PT. Bahtera Karya Indonesia	<i>The Green</i> Walini Rancaekek	31
8.	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	Puri Kencana Rancaekek	29
9.	PT. Puteraco Indah	Puteraco Gading Permai	29
10.	PT. Arum Jaya Properti	Bumi Arum <i>Residence</i>	28

PT. Riscon *Victory* merupakan perusahaan pengembang (*developer*) dan jasa konstruksi yang bergerak di bidang perumahan. PT. Riscon *Victory* telah mengembangkan berbagai proyek perumahan dan infrastruktur hampir di seluruh

penjuru kota di Indonesia, salah satunya adalah perumahan *Grand Riscon Rancaekek* yang beralamat di Rancaekek Kabupaten Bandung.

Perusahaan konstruksi saat ini harus mampu bersaing untuk menjadi yang terbaik di antara perusahaan lainnya. Salah satu faktor kunci dalam mencapai keunggulan kompetitif adalah kemampuan dalam penjadwalan proyek yang efektif. Penjadwalan proyek yang baik tidak hanya memastikan bahwa setiap tahap pembangunan dilakukan tepat waktu, tetapi juga membantu dalam pengelolaan sumber daya, pengendalian biaya, dan peningkatan efisiensi operasional. Keberhasilan perusahaan konstruksi dapat diukur melalui pertumbuhan penjualan *output*, yang mencerminkan kinerja dan daya saing perusahaan di pasar. Berikut data penjualan rumah pada Perumahan *Grand Riscon Rancaekek* tahun 2022 sampai tahun 2024.

Tabel 1.2
Data Penjualan Rumah (unit) pada Perumahan *Grand Riscon Rancaekek*

Tipe Rumah	Unit Terjual	
	2023	2024
30/60	25	19
36/72	34	15
65/72	-	9
69/105	-	4

Sumber : *Grand Riscon Rancaekek* data yang diolah oleh peneliti (2023 – 2024)

Berdasarkan data penjualan rumah yang terdapat pada Tabel 1.2, pada tahun 2024 terjadi penurunan penjualan pada tipe rumah 30/60 dan 36/72, sementara tipe rumah 65/72 dan 69/105 mengalami peningkatan. Penurunan permintaan ini dapat disebabkan oleh faktor pemilu, yang berpotensi memengaruhi keputusan investasi masyarakat, serta adanya afiliasi perusahaan dengan salah satu partai politik.

Data penjualan rumah di perumahan Grand Riscon Rancaekek menunjukkan bahwa tipe rumah 36/72 merupakan unit yang paling banyak diminati di Perumahan *Grand Riscon Rancaekek*. Meskipun terjadi penurunan permintaan pada tahun 2024, akumulasi data menunjukkan bahwa tipe rumah 36/72 tetap menjadi yang paling banyak dicari di antara seluruh unit yang tersedia. Hal ini mencerminkan daya tarik yang kuat terhadap tipe rumah tersebut, meskipun kondisi pasar mengalami fluktuasi.

Penjadwalan proyek yang baik merupakan aspek penting dalam manajemen proyek yang efektif. Setiap proyek, terutama yang melibatkan banyak sumber daya dan waktu, penyusunan jadwal yang terencana dengan baik sangat penting untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Penjadwalan yang tepat tidak hanya memastikan bahwa setiap tahapan proyek dilaksanakan sesuai rencana, tetapi juga membantu dalam pengelolaan risiko dan pengendalian biaya. Berikut merupakan data penjadwalan Proyek Perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

NO	ITEM-ITEM PEKERJAAN	BOBOT	WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN = 3 BULAN													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	2,11	1,053	1,053												
2	PEKERJAAN GALIAN	2,11		1,053	1,053											
3	PEKERJAAN FONDASI	5,26			1,754	1,754										
4	PEKERJAAN BETON	21,1				7,018	7,018	7,018								
5	PEKERJAAN PASANGAN	15,8						7,895	7,8947							
6	PEKERJAAN KUSEN	15,8							7,8947	7,895						
7	PEKERJAAN ATAP	10,5								5,263	5,263					
8	PEKERJAAN LANGIT-LANGIT	6,32										3,158	3,158			
9	PEKERJAAN LANTAI	10,5										5,263	5,263			
10	PEKERJAAN FINISHING	10,5												5,263	5,263	
JUMLAH HARGA BANGUNAN		100														
Realisasi Presentase Minggu			1,05	2,11	2,81	8,77	8,77	14,91	15,79	13,16	5,26	8,42	13,68	5,26		
Realisasi Presentase Kumulatif			1,05	3,16	5,96	14,74	23,51	38,42	54,21	67,37	72,63	81,05	94,74	100		

Gambar 1.2 Perencanaan dan Realisasi Penjadwalan Proyek Grand Riscon Rancaekek

Sumber : Data *Grand Riscon Rancaekek* yang diolah peneliti (2024)

Pada Gambar 1.2 dapat dilihat bahwa estimasi waktu penyelesaian proyek Perumahan *Grand Riscon Rancaekek* diperkirakan selesai dalam waktu 12 minggu atau 2,8 bulan. Namun, seringkali waktu penyelesaian ini tidak memenuhi standar yang ditetapkan. Keterlambatan ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kendala cuaca, masalah dalam pengelolaan sumber daya, dan kurangnya koordinasi antar tim. Hal ini mengakibatkan proyek tidak hanya melewati batas waktu direncanakan, tetapi juga berdampak negatif pada kepuasan konsumen dan peningkatan biaya proyek.

Bagian bawah pada penjadwalan terdapat deviasi. Dengan melihat deviasi, dapat mengetahui apakah proyek yang dikerjakan mengalami keterlambatan atau lebih cepat dari rencana. Suatu pekerjaan dapat dikatakan terlambat jika garis kurva realisasi pekerjaan berada pada posisi bawah dari garis kurva rencana. Sebaliknya jika garis kurva berada pada di atas garis kurva rencana maka pekerjaan tersebut lebih cepat dari rencana.

Kondisi proyek pembangunan perumahan *Grand Riscon Rancaekek* saat ini menunjukkan adanya tantangan signifikan dalam hal keterlambatan waktu penyelesaian. Berbagai faktor, seperti kendala cuaca, masalah pengelolaan sumber daya, dan kurangnya koordinasi antar tim, sering kali mengakibatkan proyek tidak selesai tepat waktu. Data penjualan rumah juga menunjukkan fluktuasi yang memengaruhi permintaan, yang dapat disebabkan oleh faktor eksternal termasuk situasi politik dan ekonomi. Hal ini menciptakan tekanan pada perusahaan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam penyelesaian proyek. Berikut merupakan Tabel 1.3 yang menunjukkan adanya *Gap* dari permasalahan yang terjadi di proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

Tabel 1.3
Research Gap Penelitian

Bulan	Rencana	Realisasi	Penyebab
September, 2024	3,8 Bulan	6 Bulan	Proses pencairan dana dari pihak Bank tertahan akibat hasil proyek pada tahap awal masih belum selesai, sehingga proses untuk tahap selanjutnya masih belum dapat dilakukan.
November, 2024	3 Bulan	5 Bulan	Ketidakcukupan jumlah tenaga kerja pada proyek dan kondisi cuaca buruk.
Januari, 2025	3 Bulan	4 Bulan	Proses pencairan dana dari pihak bank tertahan akibat hasil proyek masih belum selesai.

Sumber : Data *Grand Riscon Rancaekek* yang diolah peneliti (2025)

Tabel 1.3 menunjukkan kesenjangan antara rencana dan realisasi waktu pada proyek pembangunan perumahan *Grand Riscon Rancaekek*. Keterlambatan dalam proyek pembangunan perumahan *Grand Riscon Rancaekek* dapat mengakibatkan berbagai konsekuensi yang signifikan. Pertama, peningkatan biaya merupakan salah satu dampak utama. Proyek yang berlangsung lebih lama dari yang direncanakan akan memerlukan tambahan biaya untuk tenaga kerja, material, dan pengeluaran operasional lainnya.

Selanjutnya, keterlambatan juga dapat menurunkan kepuasan pelanggan. Pembeli rumah yang harus menunggu lebih lama dari yang dijanjikan mungkin merasa kecewa, yang dapat merusak reputasi perusahaan dan mengurangi kepercayaan di pasar. Pelanggan yang tidak puas dapat memberikan ulasan negatif atau memilih untuk tidak merekomendasikan perusahaan kepada orang lain. Dampak lain yang mungkin terjadi adalah gangguan pada penjadwalan proyek

selanjutnya. Keterlambatan pada satu proyek dapat mengganggu jadwal proyek lain yang bergantung pada sumber daya yang sama, yang dapat memperburuk situasi proyek.

Keterlambatan dalam proyek pembangunan tidak hanya membawa konsekuensi finansial, tetapi juga dapat mempengaruhi reputasi, hubungan bisnis, dan posisi kompetitif perusahaan di pasar.

Berdasarkan pemaparan permasalahan yang dijelaskan di tabel, maka peneliti tertarik untuk menyusun penelitian: **“Penerapan Penjadwalan dengan Metode *Critical Path Method* (CPM) untuk Efektivitas Waktu Proyek Perumahan *Grand Riscon Rancaekek*”**.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

Identifikasi masalah dan rumusan masalah dalam penelitian ini diajukan sebagai langkah awal yang digunakan untuk merumuskan dan mendefinisikan mengenai permasalahan yang bertujuan untuk memudahkan dan memahami hasil penelitian. Permasalahan dalam penelitian meliputi faktor – faktor yang diindikasikan dapat mempengaruhi faktor – faktor penjadwalan pada Perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, berikut beberapa masalah utama yang dapat diidentifikasi:

1. Proyek pembangunan perumahan *Grand Riscon Rancaekek* sering mengalami keterlambatan waktu yang dapat mempengaruhi biaya dan kepuasan pelanggan.

2. Permintaan akan rumah dibandingkan dengan banyaknya penduduk masih sedikit.
3. Persaingan pasar yang semakin ketat dapat menimbulkan masalah bagi perusahaan, seperti kesulitan dalam mempertahankan pangsa pasar.
4. Keterlambatan proyek disebabkan oleh faktor eksternal, seperti perubahan cuaca dan kondisi tenaga kerja.
5. Fluktuasi dalam penyelesaian waktu proyek yang tidak memiliki standar mengganggu efektivitas manajemen waktu.
6. Penerapan metode yang diterapkan oleh proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek* belum dapat menghasilkan waktu yang optimal.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian yang dikemukakan di latar belakang masalah, maka masalah penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana metode penjadwalan yang diterapkan pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
2. Bagaimana waktu penyelesaian penjadwalan proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
3. Bagaimana penjadwalan dengan metode *Critical Path Method* (CPM) pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
4. Bagaimana waktu penyelesaian penjadwalan menggunakan metode *Critical Path Method* (CPM) pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

5. Bagaimana perbandingan penjadwalan proyek yang diterapkan perusahaan dengan metode *Critical Path Method* (CPM) untuk efektivitas waktu pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai peneliti dalam laporan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Metode penjadwalan yang digunakan perusahaan pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
2. Waktu penyelesaian penjadwalan pada proyek pembangunan perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
3. Penerapan penjadwalan dengan Metode *Critical Path Method* (CPM) pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*
4. Waktu penyelesaian penjadwalan apabila menggunakan Metode *Critical Path Method* (CPM) pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.
5. Perbandingan penjadwalan proyek yang diterapkan perusahaan dengan metode *Critical Path Method* (CPM) untuk efektivitas waktu pada proyek perumahan *Grand Riscon Rancaekek*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, baik teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut :

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan mengenai penjadwalan (*scheduling*), dan metode *Critical Path Method* (CPM) yang dilakukan di perusahaan dan sebagai sarana bagi peneliti untuk mengembangkan dan menguatkan pemahaman ilmu yang diperoleh dibangku perkuliahan khususnya dalam manajemen proyek.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian yang dilakukan pada perumahan *Grand Riscon Rancaekek* secara praktis diharapkan dapat berguna berkontribusi lebih lanjut bagi pihak-pihak yang berkepentingan, antara lain:

1. Bagi Peneliti

Kegunaan bagi peneliti yang melaksanakan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Dapat memahami terkait perbandingan metode penjadwalan yang diterapkan oleh perusahaan dengan metode *Critical Path Method* (CPM).
- b. Mengetahui alur penjadwalan proyek pembangunan perumahan..
- c. Memperoleh pengetahuan terkait penjadwalan (*scheduling*).

2. Bagi Perusahaan

Kegunaan bagi perusahaan atas telah dilakukannya penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Membantu perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

- b. Membantu perusahaan dalam menentukan metode penjadwalan yang tepat untuk proyek perumahan.
 - c. Memberikan informasi terkait permasalahan dihadapi dalam pelaksanaan proyek, sehingga perusahaan dapat melakukan analisis untuk menemukan solusi yang efektif.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Kegunaan bagi peneliti selanjutnya atas dilakukannya penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi peneliti selanjutnya sebagai perbandingan untuk mengembangkan kajian yang sama terkait penjadwalan (*scheduling*).
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengembangkan kajian di bidang yang sama.