

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Persaingan dalam dunia usaha yang semakin ketat menuntut seseorang pengusaha atau wirausahawan untuk memiliki keunggulan kompetitif. Untuk memiliki keunggulan kompetitif tersebut, diperlukan pengolaan dan pengorganisasian sumber daya yang ada secara efektif dan efisien tentunya semua itu tidak lepas dari perencanaan dan pengendalian yang diterapkan.

Perencanaan yang merupakan salah satu fungsi manajemen adalah faktor yang penting sebelum perusahaan melakukan langkah-langkah berikutnya. Perencanaan dan pengendalian yang tepat dapat digunakan pihak manajemen sebagai alat bantu dalam operasi perusahaan. Secara umum perencanaan mempunyai pengertian keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang dari hal-hal yang akan dikerjakan dimasa yang akan datang dalam upaya mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Begitu pentingnya perencanaan dan pengendalian ini hingga dapat mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan suatu proyek.

Dalam penyelenggaraan proyek membutuhkan perencanaan, koordinasi, dan pengawasan secara teliti, karena menyangkut berbagai macam kegiatan. Ada beberapa tahap dan kegunaan perencanaan proyek yang dapat dibedakan menjadi: perencanaan untuk pengendalian, perencanaan dasar berupa penyusunan dan urutan langkah pelaksanaan pekerjaan. Sedangkan

perencanaan untuk pengendalian dilakukan bila pelaksanaan fisik proyek telah berjalan.

Perencanaan merupakan proses yang mencoba meletakkan dasar tujuan dan sasaran termasuk menyiapkan segala sumber daya untuk mencapainya, memilih dan menentukan langkah-langkah kegiatan dimasa datang yang diperlukan untuk mencapai tujuan. Dalam pada itu fungsi pengendalian bermaksud memantau dan mengkaji agar langkah-langkah kegiatan tersebut terbimbing kearah tujuan yang telah ditetapkan (Imam Soeharto, 1997).

Suatu proyek yang telah dikembangkan, tentunya memiliki berbagai kendala yang dihadapi, misalnya saja tentang perencanaan waktu. Perencanaan waktu yang matang sangat penting untuk keberhasilan proyek. Proyek yang diselesaikan melewati waktu yang ditargetkan biasanya juga menyebabkan peningkatan biaya melebihi biaya yang dianggarkan. Selain itu, senantiasa mendorong manajemen untuk menggunakan teknik-teknik tertentu yang dapat membantunya dalam menyusun perencanaan, jadwal kegiatan, serta pengevaluasian dan pengendalian terhadap kegiatan dan biaya program. Manajer operasional dalam membuat perencanaan dalam penyelesaian proyek secara lebih baik dan efisien dapat menggunakan teknik CPM. CPM (*Critical Path Method*) dapat membagi suatu program atau proyek besar atau kegiatan induk menjadi tugas-tugas atau kegiatan-kegiatan individual yang lebih kecil dan penyusunannya dalam suatu jaringan atau jalur kerja (*Network*), sehingga jangka waktu dan biaya pengerjaan program dapat dikurangi seefisien mungkin.

PT. Bumi Kusuma Santosa yang bergerak dibidang pembangunan perumahan bila mengerjakan proyek dalam jumlah besar tentunya memiliki kebijakan dan perencanaan dalam pelaksanaan proyek. Dan ini semua tidak lepas dari masalah perencanaan dan penjadwalan proyek yang telah ditetapkan dalam mencapai target.

Proyek membutuhkan perencanaan, koordinasi, dan pengawasan secara teliti karena menyangkut berbagai macam kegiatan. Proyek didefinisikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas dan melibatkan koordinasi dari sejumlah bagian yang terpisah dari organisasi dan didalamnya terdapat skedul dan syarat-syarat dimana kita harus bekerja untuk menghasilkan produk yang kriteria mutunya telah digariskan dengan jelas. Oleh karena itu, keberhasilan suatu proyek sangat tergantung pada ketepatan pemilihan seorang sebagai manajer proyek dan kerja keras serta dedikasi anggota tim proyek.

Pada umumnya semua perusahaan mempunyai tujuan yang sama, yaitu keberhasilan untuk mempertahankan hidup, mendapatkan laba dan berkembang. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan harus dapat memperoleh dan memanfaatkan sumber-sumber yang akan digunakan. Dalam hal ini manajemen mempunyai kewajiban untuk menetapkan kebijaksanaan dalam memperoleh, mendapatkan dan mengolah sumber-sumber tersebut. Dalam melaksanakan strategi dan kebijaksanaannya untuk mencapai tujuan perusahaan, manajemen menghadapi berbagai masalah, baik yang berasal dari luar ataupun yang berasal dari dalam perusahaan.

Salah satu masalah yang dihadapi perusahaan dan dunia usaha pada umumnya adalah adanya persaingan. Untuk menghadapi masalah tersebut manajemen harus dapat melakukan pengendalian sedemikian rupa sehingga perusahaan dapat memproduksi barang-barang yang dibutuhkan konsumen dengan biaya yang rendah dan waktu yang efisien tanpa mengurangi mutu atau kualitasnya. Hal ini akan terlaksana jika perusahaan beroperasi dengan efisien.

Agar pelaksanaan aktivitas mengarah pada tujuan yang ingin dicapai dengan penggunaan sumber-sumber secara efektif dan efisien, pengendalian manajemen dan pengendalian operasional harus dilaksanakan secara serampak karena keduanya akan saling melengkapi dan mendukung antara yang satu dengan yang lain. Dengan latar belakang permasalahan tersebut diatas maka dalam karya ini akan membahas suatu topik dengan judul "PENGUNAAN ANALISIS CRITICAL PATH METHOD (CPM) PADA PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA".

## **B. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak menyimpang dari tujuan, maka batasan masalahnya sebagai berikut :

1. Dalam penulisan skripsi ini, penulis hanya akan membatasi tentang penentuan urutan kegiatan dan jaringan kerja dengan metode jalur kritis (CPM) untuk proyek pembangunan perumahan.
-

2. Analisis percepatan proyek hanya memperhitungkan biaya bahan baku saja.
3. Dalam penelitian ini penulis mengambil 1 buah rumah di Griya Tirtanirmala Sari sebagai objek yang diambil berupa rumah dengan tipe Aster 80/150 artinya luas bangunan 80m dan luas tanah 150m. Alasan mengapa penulis memilih rumah tersebut sebagai objek antara lain karena objek tersebut sedang dalam proses pembangunan sehingga proses percepatan dapat diterapkan diproyek tersebut. Dalam penelitian ini peneliti dibantu dengan menggunakan alat Quality Method (QM).

### **C. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Dalam menyelesaikan suatu proyek, berapa total waktu dan biaya yang dibutuhkan dari awal sampai akhir kegiatan?
2. Kegiatan mana saja yang mempunyai biaya minimum untuk melakukan percepatan?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis berapa lama suatu proyek dapat dilaksanakan sesuai dengan waktu yang diharapkan.
2. Untuk menganalisis kegiatan mana saja yang mempunyai biaya minimum bila dilakukan percepatan.

## **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

### **1. Bagi perusahaan**

Memberikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi pihak manajemen dalam penentuan kegiatan mana yang dikerjakan, kapan kegiatan tersebut dimulai dan seharusnya selesai, kegiatan dapat dimulai dan diselesaikan secara independen satu sama lain. Selain itu, diharapkan manajemen dapat menggolongkan suatu kegiatan dalam berbagai golongan yang dapat dilakukan secara bersama-sama maupun kegiatan yang dilakukan secara berurutan.

### **2. Bagi penulis**

Merupakan kesempatan bagi penulis untuk menerapkan teori-teori yang sudah diperoleh dan diterima selama kuliah.

### **3. Bagi pihak luar**

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan.