

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

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

Langkah awal dalam pelaksanaan suatu kegiatan atau dalam hal ini kegiatan proyek adalah dilakukannya perencanaan. Perencanaan adalah proses yang mencoba meletakkan dasar tujuan dan sasaran termasuk segala sumber daya untuk mencapainya (Imam, 1997:107). Perencanaan dalam suatu proyek merupakan kerangka kerja yang memberikan pedoman dalam implementasi proyek. Suatu proyek yang sedang dikembangkan tentunya memiliki berbagai kendala misalnya dalam hal perencanaan waktu, sumber daya, dan biaya karena sangat penting dalam keberhasilan proyek.

Ukuran keberhasilan sebuah proyek sangat tergantung pada tiga faktor yaitu biaya, mutu, dan waktu atau durasi (Munjiati, 2003). Ketiga faktor tersebut merupakan satu kesatuan yang saling mempengaruhi satu sama lain sehingga diperlukan suatu analisis untuk mengorganisir faktor-faktor tersebut. Proyek didefinisikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk menghasilkan produk dengan kriteria mutunya telah digariskan dengan jelas (Zulian, 1996). Oleh

karena itu, keberhasilan suatu proyek sangat tergantung pada ketepatan pemilihan seorang sebagai manajer proyek dan kerja keras serta dedikasi anggota tim proyek.

Dalam suatu kondisi pemilik proyek bisa saja menginginkan proyek selesai lebih awal dari rencana semula atau karena faktor eksternal seperti faktor cuaca, proyek memiliki perkembangan yang buruk sehingga implementasi proyek tidak seperti yang dilaksanakan.

Dalam sebuah proyek, perencanaan sangat penting dalam menyusun penjadwalan (*scheduling*). Pimpinan proyek harus memperhitungkan jadwal waktu proyek secara terperinci kegiatan demi kegiatan. Kapan proyek akan selesai jika pekerjaan dimulai hari ini. Program Microsoft Project 2003 mampu membantu tim proyek dalam menyusun penjadwalan (*scheduling*), melakukan pencatatan dan pemantauan terhadap penggunaan sumber daya (*resources*), baik sumber daya manusia maupun sumber daya yang berupa peralatan-peralatan serta menghitung biaya (*cost*) sehubungan dengan pengeluaran selama proyek dijalankan.

Pada umumnya 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.

PT. Bumi Kusuma Santosa yang bergerak dibidang 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.

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 serempak karena keduanya akan saling melengkapi dan mendukung antara yang satu dengan yang lainnya. Dengan latar belakang permasalahan tersebut diatas, peneliti mengambil judul **“ANALISIS OPTIMALISASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRIYA TIRTANIRMALA ASRI OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA”**.

#### **B. Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini peneliti mengambil 1 buah rumah di Griya Tirtanirmala Asri sebagai objek yang diambil berupa rumah dengan tipe 120, yang dimulai dari bulan Oktober 2006 sampai Februari 2007.
2. Optimal diukur berdasarkan biaya dan waktu.

#### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan yang dihadapi adalah;

1. Berapa waktu yang dibutuhkan agar proyek dapat dilaksanakan dengan optimal?
2. Berapa total biaya yang diperlukan selama proyek dilaksanakan?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk menganalisis berapa lama waktu proyek dapat dilaksanakan secara optimal.
2. Untuk menganalisis total biaya pada proyek perumahan Griya Tirta Nirmala Asri.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Tim Manajemen Proyek

Memberikan sumbangan pikiran dan masukan bagi pihak manajemen dalam implementasi proyek di masa yang akan datang.

2. Bagi Peneliti

Merupakan kesempatan bagi peneliti untuk menerapkan teori-teori yang sudah diperoleh selama kuliah serta dapat membantu peneliti untuk berfikir secara analitis.

3. Bagi Pihak Luar

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta dapat digunakan sebagai acuan dalam menyusun karya ilmiah dengan permasalahan yang sama.