

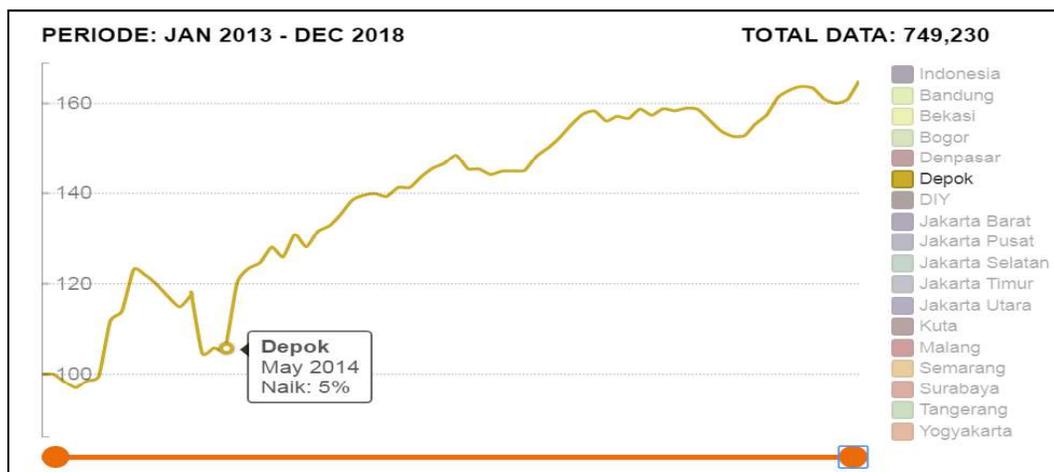
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) merupakan kawasan yang memiliki prospek pengembangan properti yang sangat tinggi. Karena berada di wilayah sekitar ibu kota yang menjadi pusat bisnis dan komersial khususnya di pulau Jawa. Sehingga kawasan ini menjadi salah satu tujuan lokasi para pengembang untuk melakukan proyek pengembangan properti di Indonesia. Salah satu kota dengan tingkat perkembangan tertinggi di Jabodetabek ialah kota Depok.

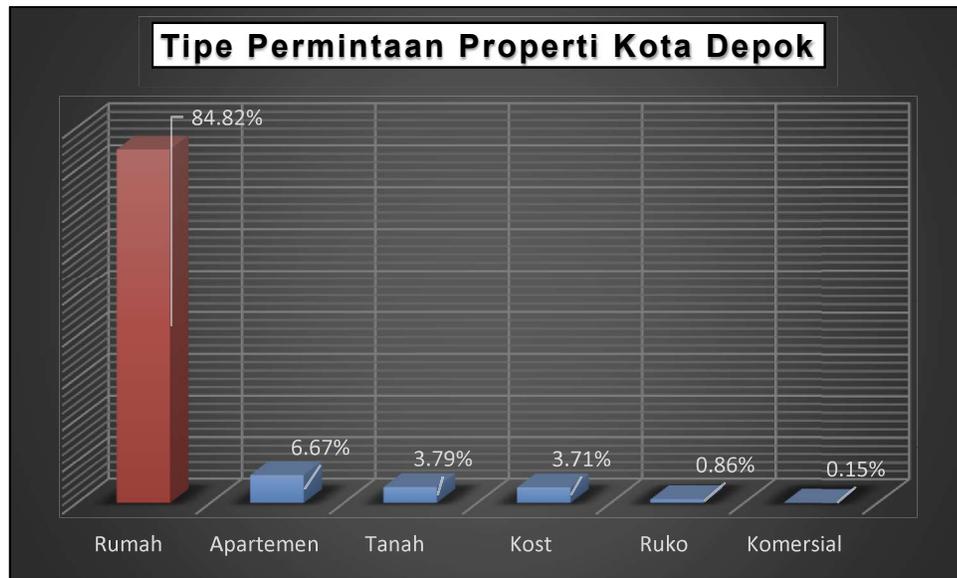
Pesatnya perkembangan kota Depok berjalan seiring dengan pembangunan fisik, terutama pada sektor properti dan pertumbuhan populasi. Menurut hasil Sensus Penduduk Badan Pusat Statistik (BPS) ditahun 2018, jumlah penduduk kota ini telah mencapai 1.811.924 jiwa. Meningkatnya jumlah penduduk Kota Depok disebabkan oleh tingginya angka migrasi penduduk ke Kota Depok sebagai akibat dari pesatnya pengembangan kota yang dapat dilihat dari peningkatan penjualan properti di kawasan tersebut.



**Grafik 1.1 Penjualan Properti Depok**

*Sumber : Hasil Survey UrbanIndo.com*

Berdasarkan hasil *survey* yang telah dilakukan UrbanIndo.com dari bulan Januari 2013 sampai dengan bulan Desember 2018, pertumbuhan penjualan properti untuk kota Depok secara general mengalami peningkatan setiap bulannya. Meskipun pada bulan Maret 2014 grafik menunjukkan adanya penurunan, namun jika dibandingkan dengan bulan Januari 2013 penjualan properti kota Depok tetap mengalami pertumbuhan.

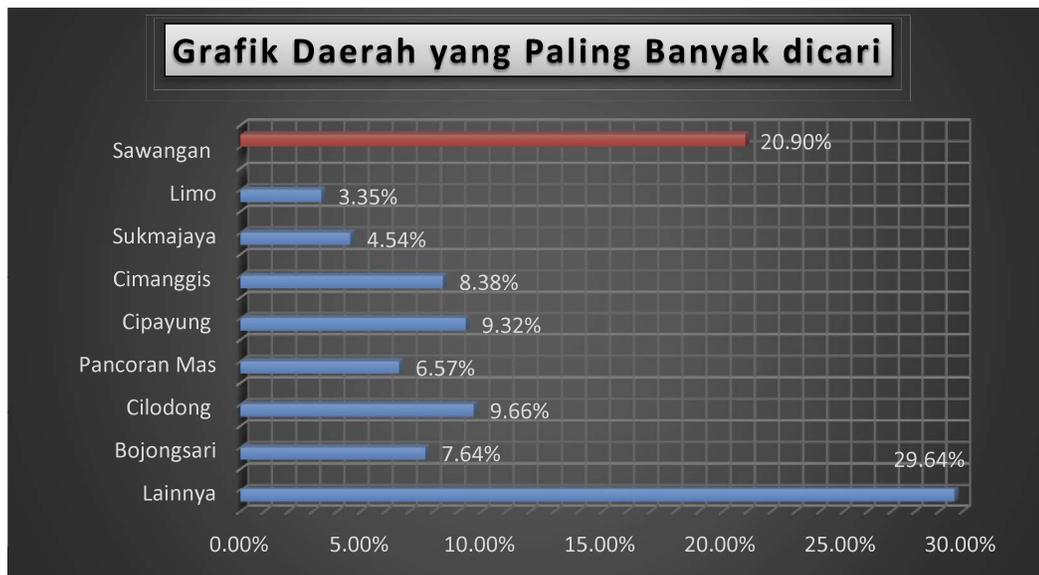


**Grafik 1.2 Tipe Permintaan Properti Depok**

*Sumber : Hasil Survey UrbanIndo.com*

Untuk permintaan properti di kota Depok, berdasarkan data yang diperoleh dari hasil riset 21.084 kunjungan pada 30.187 properti yang tersebar di kota Depok diperoleh bahwa tipe permintaan properti paling besar didominasi oleh pencarian unit Rumah (84.82%), diikuti oleh tipe permintaan properti yang paling sedikit yaitu Ruko (0.86%) dan juga Komersial (0.15%).

Pertimbangan untuk menjalankan investasi properti ataupun sekedar melakukan pembelian properti di daerah Depok juga dipengaruhi oleh hal seperti lokasi tempat properti itu berada. Berdasarkan survey yang dilakukan untuk mengetahui lokasi dengan perminatan tertinggi di kota Depok berdasarkan tingkat pencarian properti menunjukkan bahwa Sawangan, Depok memiliki tingkat permintaan tertinggi dibandingkan dengan daerah lainnya.



**Grafik 1.3 Daerah Pencarian Populer di Depok**

*Sumber : Hasil Survey UrbanIndo.com*

Dapat disimpulkan bahwa Depok telah menjadi kota dengan tingkat hunian yang tinggi antara lain karena merupakan salah satu kota yang menjadi ikon pusat pendidikan yang didukung juga atas peningkatan aksesibilitas ke kawasan ini. Jalur trayek Depok-Sawangan-Cinere, nantinya akan bertambah ramai seiring dengan rencana perpindahan terminal Depok ke wilayah Parung. Pemicu lainnya yang akan semakin meningkatkan nilai pengembangan perumahan, pusat bisnis dan pergerakan harga tanah karena daerah tersebut dekat dengan akses jalan tol. Ruas tol tersebut diyakini akan menjadikan Depok sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru yang akan meningkat secara pesat.

Dari sisi kenyamanan, Depok juga menawarkan satu kelebihan lantaran lingkungan yang relatif lebih bersih dibandingkan wilayah penyangga lainnya. Area residen di Jakarta yang makin sempit dan mahal menyebabkan Depok menjadi salah satu alternatif untuk bertempat tinggal.

PT. Cipta Ekatama Nusantara saat ini sedang melakukan pengembangan lahan yang terletak di Sawangan, Depok dengan luas lahan  $\pm 160.000 \text{ m}^2$ . Di atas lahan tersebut akan di bangun kawasan perumahan yang terdiri dari 707 unit rumah dalam jangka waktu 6 tahun dan telah dimulai dari tahun 2016. Namun terkadang sebuah proyek

tidak selesai tepat waktu yang seringkali dikarenakan tidak adanya target penyelesaian dan *project management* yang jelas. Keterlambatan yang terjadi pada perencanaan proyek akan menimbulkan beberapa kerugian materil dan moril pada kedua belah pihak yang bersangkutan (kontraktor dan konsumen). Adapun beberapa perencanaan proyek yang mengalami keterlambatan:

**Tabel 1.1 Corporate Work Experience**

<b>Corporate Work Experience</b>							
<b>PT. CIPTA EKATAMA NUSANTARA</b>							
<b>No</b>	<b>Client</b>	<b>Project</b>	<b>Schedule</b>		<b>Actual</b>		<b>Late</b>
			<b>Start</b>	<b>Finish</b>	<b>Start</b>	<b>Finish</b>	
1	Koperasi Sejahtera Bersama	Gedung KSB 7lt	Maret 2012	Februari 2014	Maret 2012	Maret 2014	1 Month
2	SB Ritail Indonesia	Gudang SB Mart Bandung	Juli 2013	Juni 2014	Juli 2013	Juni 2014	On Time
3	SB Ritail Indonesia	250 Unit Gerai SB Mart	Februari 2014	Januari 2017	Februari 2014	Maret 2017	2 Month
4	SB Ritail Indonesia	Gudang SB Mart Depok	Desember 2016	November 2017	Desember 2016	Januari 2018	2 Month
5	PT. Cipta Ekatama Nusantara	Cendana Sawangan Regency	November 2017	Oktober 2023	November 2017	-	On Going
6	SB Ritail Indonesia	Green Lake Residence	Januari 2020	Desember 2027	Januari 2020	-	On Going

Sumber : Pengolahan Data 2020

Untuk dapat mengoptimalkan pengembangan lahan tersebut, maka diperlukan sebuah *Project Management* yang matang dan terstruktur. *Project Management* memiliki intensitas yang berubah-ubah di dalam setiap periode, terdiri dari bermacam-macam kegiatan yang memerlukan berbagai disiplin ilmu dan memiliki kebutuhan sumber daya yang berubah baik macam maupun volumenya. Perusahaan tentunya menginginkan *project* diselesaikan secara efektif dan efisien berdasarkan anggaran dan jadwal yang telah ditentukan.

Berdasarkan hal tersebut, penulis ingin mengetahui bagaimana perusahaan mengerjakan proyek tersebut, prosedur – prosedur pengerjaan proyek. Oleh karena itu

penulis mencoba menerapkan suatu metode pendekatan optimalisasi dengan menggunakan metode CPM/PERT serta *Crashing Cost*.

Melihat akan hal tersebut, penulis tertarik untuk mengambil pokok pembahasan mengenai cara pengerjaan, mengatur hubungan perencanaan jaringan kerja, mengoptimasi waktu kerja dan meminimasi biaya proyek untuk penulisan skripsi ini dengan mengambil judul “**OPTIMALISASI PROJECT MANAGEMENT PADA PT. CIPTA EKATAMA NUSANTARA MENGGUNAKAN METODE CPM/PERT DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN CENDANA SAWANGAN REGENCY**”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan seperti sebelumnya, maka masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Bagaimana membuat *system* jaringan kerja yang mencakup seluruh kegiatan/aktivitas proyek pembangunan perumahan Cendana Sawangan *Regency* oleh PT. Cipta Ekatama Nusantara?
2. Berapakah waktu yang optimal dalam penanganan proyek perumahan Cendana Sawangan *Regency* oleh PT. Cipta Ekatama Nusantara?
3. Apakah memungkinkan adanya *Crashing Cost* yang didapatkan perusahaan setelah adanya metode CPM/PERT?

## 1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Agar tidak menyimpang dari pokok masalah, maka penelitian membatasi beberapa aspek yaitu:

1. Data perencanaan proyek perumahan Cendana Sawangan *Regency* pada PT. Cipta Ekatama Nusantara di Sawangan, Depok.
2. Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada hal-hal yang berkaitan dengan manajemen proyek yang meliputi:
  - Optimalisasi Kerja
  - Minimalisasi Biaya

3. Metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari metode CPM/PERT dan *Crashing Cost*.
4. Waktu penelitian Maret 2018.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, antara lain sebagai berikut:

1. Menentukan sistim jaringan kerja dan jalur kritis yang efisien.
2. Mengetahui waktu optimal pengerjaan proyek perumahan Cendana Sawangan *Regency*.
3. Mengetahui total biaya produksi yang ditimbulkan akibat *Crashing Cost*.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian diatas adalah:

1. Bagi Perusahaan
  - Perusahaan dapat mengetahui jalur kritis yang dapat digunakan dalam mengerjakan proyek Cendana Sawangan *Regency*.
  - Memberikan informasi yang dapat berguna sebagai bahan perencanaan proyek di masa yang akan datang.
  - Mengoptimisasikan efektifitas dan efisiensi pengerjaan proyek, dari segi waktu maupun segi biaya.
2. Bagi Penulis

Mendapatkan informasi, wawasan dan pengetahuan tentang tata cara pengelolaan *management project* yang optimal dari segi waktu dan biaya.
3. Bagi Praktek-Praktek *Professional*

Sebagai bahan rujukan untuk mengatur dan lebih optimal dalam mengelola proyek yang akan datang.