

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang Masalah

Perkembangan dunia industri, begitu juga dengan perkembangan kebutuhan rumah atau hunian di kota-kota metropolitan dan kota-kota besar. Kawasan permukiman yang semakin padat dapat berpotensi menciptakan kawasan kumuh yang tidak layak huni. Banyak rumah tidak layak huni membentuk permukiman kumuh di daerah strenkali Jagir Wonokromo, yakni tepatnya di kelurahan Wonorejo sisi selatan stren kali Jagir Wonokromo.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia, sehingga setiap warga negara berhak untuk menempati rumah yang sehat dan layak huni, sebagaimana tercantum dalam amanat UUD 1945 Amandemen Pasal 28 H bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh layanan kesehatan”. Jumlah backlog perumahan yang cukup tinggi menunjukkan bahwa kebutuhan akan rumah yang sehat dan layak huni di Jawa Timur masih menjadi salah satu prioritas yang tidak dapat ditangguhkan.

Untuk mewujudkan kebijakan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni, Pemerintah Provinsi Jawa Timur telah membangun rumah susun di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya. Lahan perkotaan yang semakin sempit dan semakin mahal maka hunian vertikal menjadi salah satu pertimbangan dan paling memungkinkan untuk dikembangkan dan dibangun guna memenuhi kebutuhan hunian di permukiman perkotaan yang

sangat mendesak dan cepat penyelesaian pembangunannya. Revitalisasi kawasan kumuh menjadi program dan kegiatan yang harus dilaksanakan untuk melindungi dan memenuhi hak dasar setiap orang untuk mendapatkan kehidupan dan penghidupan yang layak, khususnya masyarakat yang selama ini tinggal di bantaran/strenkali sisi selatan sungai Jagir di Kelurahan Wonorejo Surabaya.

Rumah Susun (Rusun) yang telah dibangun sebanyak 3 (tiga) TwinBlok, dengan rincian 2 TwinBlok didanai oleh APBN di atas lahan milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan 1 Twin Blok didanai sendiri oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur sebagai belanja modal.

Dalam Pelaksanaan kegiatan pembangunan gedung rumah susun tersebut diketahui bahwa 2 Twin Blok yang menggunakan anggaran APBN dilaksanakan oleh kontraktor pemenang tender pada tahun anggaran 2015. Sedangkan dalam pembangunan 1 Twin Blok yang menggunakan dana APBD Provinsi Jawa Timur dilaksanakan pada tahun anggaran 2016. Keberadaan bangunan gedung rumah susun tersebut diharapkan selesai sesuai dengan jadwal yang telah direncanakan, karena pemanfaatan gedung rumah susun sangat mendesak sebagai tempat hunian akibat penertiban permukiman di lahan ilegal/bantaran sungai Jagir Wonokromo sisi Wonorejo Surabaya.

Oleh karena itu disini sangat diperlukan suatu manajemen pengendalian waktu (*time management*), disamping menetapkan prioritas juga mengusahakan peningkatan efisiensi dan efektifitas pengelolaan proyek agar dicapai hasil yang maksimal dari sumberdaya yang tersedia. Semuanya itu untuk mencapai tujuan dari sebuah proyek pembangunan gedung rumah susun yaitu kesuksesan yang memenuhi kriteria waktu (*time*) selain juga biaya (*cost*) dan mutu (*quality*).

Selain manajemen waktu tentu juga harus diikuti dengan pelaksanaan proyek yang baik dan sesuai dengan perencanaannya. Dengan manajemen waktu dan pelaksanaan yang baik, maka resiko sebuah proyek pembangunan konstruksi gedung Rumah Susun tersebut akan mengalami keterlambatan menjadi kecil. Secara langsung hal tersebut akan mengurangi pembengkakan biaya proyek serta pada akhirnya akan memberikan keuntungan tersendiri bagi para kontraktor sebagai penanggungjawab pelaksanaan proyek.

Saat ini banyak ditemui proyek-proyek pembangunan konstruksi gedung bertingkat mempunyai performa yang kurang baik untuk penyelesaian tepat waktu maka diperlukan suatu analisa tentang pelaksanaan manajemen waktu proyek Pembangunan Gedung Rumah Susun Gununganyar pada perusahaan kontraktor, sehingga dapat diketahui kekurangan dan kelemahan yang dilakukan selama ini, yang nantinya dapat menjadi masukan bagi kontraktor untuk dapat lebih baik lagi dalam pelaksanaan manajemen waktu suatu proyek pembangunan gedung rumah susun.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang sudah diatas, maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan manajemen waktu proyek pembangunan rumah susun oleh pelaksana pekerjaan konstruksi (kontraktor) dengan bantuan *Microsoft Project* ?
2. Bagaimana pengaruh terhadap total biaya konstruksi dalam manajemen waktu dengan bantuan *Microsoft Project* pada pekerjaan Pembangunan Gedung Rumah Susun Gununganyar ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, maka tujuan dari pembahasan ini adalah :

1. Menganalisis pelaksanaan manajemen waktu proyek Pembangunan Gedung Rumah Susun Gununganyar dengan bantuan *Microsoft Project*.
2. Menganalisis pengaruh terhadap total biaya konstruksi akibat dari pelaksanaan manajemen waktu dengan bantuan *Microsoft Project* pada pekerjaan pembangunan gedung rumah susun Gununganyar.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dapat diambil dari penulisan makalah ilmiah ini adalah :

1. Bagi Ilmu Pengetahuan
Hasil penelitian ini merupakan pengembangan dari teori-teori yang ada dihubungkan dengan kenyataannya di lapangan. Dari hasil ini dapat ditarik suatu kesimpulan baru dimana pada waktu yang akan datang dapat dikembangkan lebih lanjut.
2. Bagi Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi
Dapat memberikan pertimbangan bagi kontraktor dalam melakukan penjadwalan proyek sehingga dapat menghindari terjadinya kegagalan/keterlambatan proyek yang bersifat merugikan.
3. Bagi Penyedia Jasa Perusahaan Layanan Jasa Konsultansi Konstruksi.
Penelitian ini dapat menambah wawasan dan mempertajam kemampuan untuk menyusun jadwal menggunakan MS Project dan melakukan pengelolaan/manajemen waktu dalam suatu pelaksanaan proyek konstruksi,

sehingga dapat menjadi bekal untuk terjun dalam dunia kerja konstruksi pembangunan gedung nanti.

1.5. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian berupa evaluasi/studi kasus ini penulis menetapkan pembatasan masalah sebagai berikut :

- 1) Membahas jadwal pelaksanaan dan pengendalian waktu pada pekerjaan Pembangunan Gedung Rumah Susun Gununganyar Surabaya dengan menggunakan program *Microsoft Project*.
- 2) Durasi atau waktu setiap kegiatan dalam perhitungan normal, diperoleh berdasarkan data yang ada pada proyek.
- 3) Penelitian hanya dilakukan pada proyek Pembangunan Gedung Rumah Susun Gununganyar Surabaya.