BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki tingkat perkembangan penduduk yang tinggi. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, pertumbuhan permintaan rumah tinggal meningkat pesat. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman menjadi salah satu urusan wajib yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kota/ Kabupaten.

Sejak awal, pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia telah diselenggarakan berdasarkan suatu prinsip, dimana pemenuhan kebutuhan akan rumah layak, merupakan beban dan tanggung jawab masyarakat sendiri, serta pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhan akan rumah layak melalui penyediaan prasarana dan sarana sehingga berlangsungnya kegiatan berkehidupan, baik di lingkungan perumahan maupun di lingkungan permukiman.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor. Keluarannya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasarserta menyangkut kelayakan dan taraf kesejahteraan kehidupan masyarakat, juga pendorong pertumbuhan perekonomian. Perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian yang memiliki nilai yang sangat subtantif dalam kehidupan masyarakat. Hanya saja dinamika perumahan dan kawasan permukiman yang ada pembangunannya masih kurang berlandaskan pada kerangka penataan wilayah yang lebih menyeluruh. Hal ini disebabkan kurangnya koordinasi antar sektor dalam pelaksanaan pembangunan yang pada akhirnya berdampak pada hasil yang kurang optimal.

Upaya pemenuhan rumah layak huni dilakukan melalui dua pendekatan; ***Pertama,*** melalui kebijakan penyediaan pembangunan rumah yang tercukupi fasilitas pendukungnya antara lain Prasarana dan Sarana Utilitas, seperti (Sanitasi, Air Bersih, Listrik, Telephone dan lain-lain). ***Kedua,*** kebijakan dimana masyarakat terjangkau untuk memilikinya, antara lain melalui kebijakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pada tahun ini telah dilaksanakan kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembangunan Perumahan, dimana masyarakat mendapatkan kredit KPR dengan bunga cukup rendah dan cicilan bunga tetap sepanjang masa cicilan.

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan penyiapan generasi muda. Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya manusia Indonesia di masa depan.

Perhatian Pemerintah sangat besar terhadap rumah tidak layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), hal ini diwujudkan dengan upaya mengurangi rumah tidak layak huni dengan berbagai program yang dilakukan masing-masing OPD (Organisasi Perangkat Daerah) baik dengan menggunakan anggaran daerah, bersinergi dengan pemerintah pusat, maupun bermitra dengan dunia usaha. Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya manusia khususnya di wilayah Kabupaten Malang. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), diamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Amanat tersebut mendudukkan bahwa rumah merupakan hak setiap orang untuk dapat meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupannya.

Namun demikian hak dasar rakyat tersebut pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang relatif masih besar. Hal tersebut terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan perumahannya.

Kabupaten Malang merupakan salah satu daerah dengan perkembangan ekonomi cukup pesat. Guna menunjang kepesatan perkembangan tersebut, dibutuhkan penyediaan infrastruktur yang memadai, termasuk dalam penyediaan perumahan. Ketersediaan perumahan merupakan salah satu pendukung perkembangan wilayah dan penunjang peningkatan perekonomian.

Pada kerangka spasial, lokasi-lokasi perumahan diarahkan tersebar merata pada embrio-embrio kota yang terdapat di wilayah Kabupaten Malang. Pertumbuhan Perumahan di Kabupaten Malang saat ini masih belum merata di seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Malang. Pada umumnya penyediaan perumahan di Kabupaten Malang dilakukan secara swadaya atau dilakukan oleh pihak swasta. Atas dasar hal tersebut diatas, Pemerintah Daerah menghimbau

kepada para pengembang hendaknya ikut berpartisipasi dalam mewujudkan perumahan RSH (Rumah Sederhana Sehat) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Berdasarkan Laporan RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman) Kabupaten Malang 2017-2038 proyeksi jumlah penduduk Kabupaten Malang 2038 sebanyak 3.295.665 jiwa dengan proyeksi kebutuhan rumah 727.259 unit. Sehingga proyeksi kebutuhan rumah tinggal pertahunnya sebanyak 8.956 unit.

Pembangunan perumahan dan permukiman jika dilakukan secara sistemik akan memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan dan pengentasan kemiskinan. Hal tersebut disebabkan karena pembangunan perumahan dapat mendorong pertumbuhan wilayah dan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya dan memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan lapangan kerja, pertumbuhan ekonomi, pengentasan kemiskinan dan peningkatan kesejahteran.

Oleh karena itu, pembangunan perumahan dan permukiman harus dilandasi oleh suatu kebijakan, strategi dan program, kegiatan yang komprehensif dan terpadu sehingga selain mampu memenuhi hak dasar rakyat, agar keluarga Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dan berkelanjutan. Namun demikian dalam pembangunan perumahan ada hal-hal teknis yang juga perlu diperhatikan yaitu masalah manajemen pelaksanaan. Manajemen ini diperlukan guna mengendalikan proyek agar dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, baik ketepatan dari segi biaya, waktu maupun mutu. Dan umumnya proyek memiliki batas waktu tertentu, artinya proyek harus diselesaikan sebelum atau tepat pada waktu yang telah ditentukan. Manajemen proyek yang kurang baik akan menambah deretan akar permasalahan. Untuk itu dibutuhkan penekanan waktu dari rencana yang telah ditentukan, guna mengefisiensikan biaya pengeluaran dengan mengelola waktu melalui proses penjadwalan sebagai alat bantu untuk mengetahui kegiatan mana yang harus dikerjakan terlebih dahulu.

Harus diketahui juga pembangunan perumahan adalah pekerjaan berulang dan berkelanjutan. Jadi apabila penjadwalannya tidak memperhitungkan karakter dari pekerjaan ini maka unit pekerjaan berulang tersebut akan mengalami penundaan (*lag*). Akibatnya akan berpengaruh pada lamanya durasi pelaksanaan proyek.

Untuk mengembalikan tingkat kemajuan proyek ke rencana semula diperlukan suatu upaya percepatan durasi proyek walaupun akan diikuti meningkatnya biaya proyek. Oleh karena itu diperlukan analisis optimalisasi durasi

proyek sehingga dapat diketahui berapa lama suatu proyek tersebut diselesaikan dan mencari adanya kemungkinan percepatan waktu pelaksanaan proyek dengan metode CPM (*Critical Path Method* - Metode Jalur Kritis) melalui *Microsoft Project*.

Adapun obyek penelitian yang diambil adalah Perumahan Griya Emas Karangploso yang berlokasi di Desa Donowarih Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang dengan luas 3.946 m^2. Total yang akan dibangun nantinya berjumlah 42 unit. Pemilihan obyek ini disesuaikan dengan latar belakang yang sudah dijelaskan diatas yaitu Perumahan MBR yang merupakan sasaran pemerintah sekarang dalam memenuhi kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian diatas maka rumusan masalah yang dapat dirumuskan untuk dijadikan bahan penelitian ini adalah:

1. Pekerjaan manakah yang termasuk aktivitas kritis pada proyek pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso?
2. Berapa durasi optimal proyek pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso per unitnya?
3. Berapa biaya pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso per unitnya untuk mempercepat waktu penyelesaiannya?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menentukan aktivitas kritis pada proyek pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso.
2. Menentukan waktu terpendek penyelesaian pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso per unitnya.
3. Menentukan total biaya untuk mempercepat waktu penyelesaian pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso per unitnya.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Memberikan pengetahuan kepada peneliti tentang peran penting manajemen konstruksi dalam pelaksanaan suatu proyek, terutama pada pengaturan jadwal pelaksanaan tiap aktivitas pekerjaan serta penggunaan sumber daya yang lebih merata.

2. Memberikan masukan kepada masyarakat bahwa penyelesaian pembangunan perumahan dapat selesai sesuai dengan jadwal yang ditentukan.
3. Memberikan bahan pertimbangan kepada instansi terkait mengenai ketepatan waktu pelaksanaan pembangunan proyek perumahan melalui penerapan beberapa analisis.
4. Menambah wawasan kepada civitas akademika sehingga diharapkan dapat memberikan masukan pada pengembangan penelitian selanjutnya.

1.5. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian

1. Penjadwalan awal berdasarkan pada data perencanaan dan hasil penelitian hanya sampai kegiatan perencanaan.
2. Durasi waktu tidak memperhatikan kondisi cuaca.
3. Sumber daya yang ditinjau tidak membedakan antara tukang, kepala tukang, mandor dan pekerja
4. Jumlah kebutuhan sumber daya manusia didasarkan pada analisa satuan.
5. Sumber daya manusia bekerja pada keahliannya namun tidak menutup kemungkinan sumber daya manusia bekerja pada banyak pekerjaan apabila pekerjaan utama sudah selesai.
6. Pembahasan pengukuran kinerja dengan pendekatan CPM yang dilakukan hanya sampai pada tahap perancangan berupa alat pengukuran kinerja.
7. Data yang diperlukan mencakup anggaran keuangan dan penjadwalan pengerjaan proyek.
8. Penelitian dilakukan pada proyek pembangunan Perumahan Griya Emas Karangploso.
9. Analisa percepatan durasi penyelesaian proyek untuk dilakukan hanya dengan penambahan jumlah pekerja.

1.6. Sistematika Penulisan

Tesis terdiri atas lima bab, yang disusun dengan sistematika berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan dan ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini memuat tentang kajian literatur deduktif dan induktif yang dapat membuktikan bahwa tesis yang diangkat memenuhi syarat dan kriteria yang telah dijelaskan.

BAB 3 : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang obyek penelitian, identifikasi masalah, metode pengumpulan data, pengolahan data dan kerangka penelitian.

BAB 4 : ANALISA, HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pengumpulan data yang diperoleh di lapangan agar dapat digunakan sebagai bahan analisis, dan pengolahan data yang didapat dengan metode untuk memecahkan masalah, serta membahas mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan untuk menghasilkan suatu kesimpulan dan rekomendasinya atau saran yang harus diberikan untuk penelitian lanjut.

BAB 5 : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat tentang kesimpulan dan rekomendasi yang diberikan bagi peneliti selanjutnya maupun bagi institusi.