

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia merupakan salah satu Negara berkembang, itu membuat pertumbuhan segala aspek di masyarakat meningkat. Salah satu nya pertumbuhan di bidang properti rumah. Bagi masyarakat dikota besar seperti Jakarta, Medan, Surabaya, dan Semarang rumah menjadi hal penting untuk dimiliki bagi setiap orang. Bisa di pakai untuk investasi jangka panjang, disewa, atau pun untuk tempat tinggal.

Bagi para investor, bisnis di properti perumahan mendatangkan profit yang menguntungkan. Untuk itu banyak di bangunannya yang diutamakan telah siap huni. Akan tetapi masih banyak perumahan yang belum selesai pengerjaannya dan membuat konsumen harus menunggu terlebih dahulu sampai rumah yang di pilih tersebut selesai. Terlebih lagi tiap tahun harga properti rumah semakin tinggi membuat konsumen semakin merasa berat dalam memiliki rumah. Jika permintaan konsumen terhadap rumah semakin meningkat dan pihak perumahan belum segera menyelesaikan unit rumah tersebut maka bisa terjadi antrian konsumen yang lama.

Cara mengatasi terjadinya kenaikan permintaan terhadap rumah tinggal tetapi terbatasnya ketersediaan rumah tinggal yang siap huni adalah dengan adanya pengelolaan manajemen proyek yang tepat. Karena manajemen itu proses yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan. Jika keempat aspek tersebut diolah dengan baik dan benar maka membuat pelaksanaan proyek berjalan lebih cepat dari segi efisiensi waktu dan dari segi biaya yang dikeluarkan dalam pengerjaan proyek dapat di gunakan secara tepat. Contohnya dapat diterapkan pada Perumahan Permata Puri di Ngaliyan Kota Semarang, Jawa tengah.

Perumahan Permata Puri di Ngaliyan merupakan salah satu perumahan yang banyak dicari oleh konsumen. Dikarenakan lokasi yang strategis dan masih terlihat asri

di lingkungan sekitar dan kemungkinan dapat di buka kloter selanjutnya untuk pembangunan rumah dan bagi investor sangat berguna apabila dilakukan percepatan pembangunan rumah, agar kepercayaan konsumen terhadap produsen bisa terjaga. Jika kepercayaan itu terjaga dengan baik maka bisa menjadi salah satu strategi untuk menarik peminat lain agar mengambil unit rumah di perumahan tersebut.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka dapat ditentukan rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana mengatur perencanaan waktu (*time schedule*) proyek jika dilakukan percepatan dengan sistem *shift*?
2. Bagaimana perubahan biaya normal setelah di *crashing* ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perencanaan waktu (*time schedule*) proyek percepatan menggunakan sistem *shift*
2. Mengetahui perbedaan biaya antara pengerjaan yang telah menggunakan sistem *shift* dan normal.

#### **1.4 Batasan Penelitian**

Dalam penelitian ini perlu adanya batasan penelitian agar tetap dalam lingkup pengerjaan bagi peneliti dan sesuai dengan tujuan yang dicapai. Adapun batasan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Penelitian hanya dilakukan pada pekerjaan data proyek di Perumahan Permata Puri (Payon Amarta- Amarta Residence) di Ngaliyan Kota Semarang, Jawa Tengah.
2. Penelitian hanya dilakukan pada pembangunan rumah tempat tinggal 2 lantai type 70 (type Ayana).
3. Penelitian hanya fokus menggunakan percepatan proyek pembangunan rumah dengan jam kerja sistem *shift*.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Memberikan informasi dan mengatur waktu yang dibutuhkan untuk pengerjaan rumah 2 lantai dengan percepatan proyek sistem *shift*.

Memberikan informasi perbandingan antara biaya yang diselesaikan dengan normal dan sistem *shift*.