



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan industri mempengaruhi perekonomian di Indonesia. Seperti yang dilansir dalam katalog jurnal (www.kesimpulan.com, 2009) bahwa pada dasarnya tumbuh kembang setiap negara sejalan dengan kebutuhan akan pergerakan sektor industri. Industri-industri dianggap sebagai jalan keluar untuk memacu laju pembangunan ekonomi di negara-negara berkembang. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa perkembangan industri memiliki pengaruh yang besar dalam perekonomian suatu negara.

Menurut (www.wikipedia.org) Industri konstruksi adalah harta berbentuk tanah & gedung beserta sarana dan prasarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan pada tanah & gedung yang dimaksudkan. Industri konstruksi memiliki sektor – sektor di dalamnya yaitu seperti sektor property / real estate, industrial transportasi, agriculture, dan lainnya. Dalam laporan ini Penulis lebih memfokuskan industri konstruksi pada sektor property / real estate. Ringkas nya, pengertian properti merupakan tempat milik beserta bangunan. Berarti bisnis properti merupakan bisnis yang mengacu pada tanah atau bangunan yang berdiri di atasnya. Saat menjalankan bisnis properti terkandung beragam orang yg terikat dgn bidang usaha properti. Orang-orang itu diantaranya; pemerintah, pengguna, penyumbang / pemilik modal.

Pertumbuhan industri di Indonesia, Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) pada triwulan 1 2018 perekonomian Indonesia, tumbuh sebesar 5,06% (yoy). Lebih bagus dibanding kuartal I-2017 sebesar 5,01 persen dan kuartal I-2016 sebesar 4,94 persen dan 4,83 persen di periode yang sama 2015.



Sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I 2018

Selain adanya pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pendapatan per kapita Indonesia pada tahun 2017 tercatat mengalami kenaikan menjadi Rp 51,89 juta per kapita per tahun. Angka ini mengalami kenaikan dari sisi pendapatan per kapita per tahun dari tahun 2016 sebesar Rp 47.960.000. Menurut (www.Tradingeconomics.com , 2018) GDP per kapita Indonesia mengalami kenaikan

lagi di kuartal 1 pada tahun 2018. GDP per capita dalam kurs USD sebesar US 4130.66 yang sebelumnya sebesar US 3974.70 kenaikan GDP per kapita ini disebabkan oleh pemerintah yang giat membangun infrastruktur dari berbagai sektor yakni ada sektor pertanian, industry, perdagangan dan konstruksi dari perkotaan sampai ke pedesaan, meskipun masih ada ketimpangan yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dalam pembangunan di bagian-bagian kota kecil di Indonesia. Selain itu juga pertumbuhan pendapatan penduduk Indonesia yang semakin lama semakin meningkat dikarenakan ada peningkatan dari sisi tunjangan, sisi gaji, asuransi, dan lain-lain.

Indonesia GDP	Last	Previous	Highest	Lowest	Unit
GDP Growth Rate	-0.42	-1.70	4.01	-3.57	percent
GDP Annual Growth Rate	5.06	5.19	7.16	1.56	percent
GDP	1015.54	932.26	1015.54	5.67	USD Billion
GDP Constant Prices	2498413.60	2508931.50	2552216.50	340865.20	IDR Billion
Gross Fixed Capital Formation	820589.64	862473.94	862473.94	63970.10	IDR Billion
GDP per capita	4130.66	3974.70	4130.66	656.70	USD
GDP per capita PPP	11188.74	10766.40	11188.74	4625.40	USD
GDP From Agriculture	84577.50	43801.30	88067.70	37282.50	IDR Billion
GDP From Construction	251075.10	263181.70	263181.70	149919.00	IDR Billion
GDP From Manufacturing	534150.70	530436.80	536237.10	371813.30	IDR Billion
GDP From Mining	194889.10	196056.30	205685.00	171254.70	IDR Billion
GDP From Services	45012.80	44514.80	45012.80	23736.80	IDR Billion
GDP From Utilities	34149.20	34919.30	34919.30	14032.20	IDR Billion

Sumber : Trading Economics 2017

Gambar 1. 2 Indonesia GDP 2018

Kenaikan GDP per kapita ini berdampak pada inflasi yang terjadi di Indonesia. Ketika GDP per kapita naik maka uang yang beredar dimasyarakat tidak banyak tersebar, mungkin uang tersebut di alokasi kan untuk investasi, seperti membeli rumah, main saham,dll. Sehingga dampak dari sedikitnya uang yang beredar menyebabkan inflasi Indonesia menurun pada bulan Mei 2018 sebesar 3.23% dan bulan Juni 2018 menjadi 3,12 %. Inflasi mengalami penurunan sekitar 0,10% Jika inflasi masih dalam batas normal tidak terlalu tinggi dan tidak terlalu rendah maka daya beli masyarakat pun akan meningkat karena nilai mata uang rupiah menguat sehingga penduduk bergairan untuk berkerja, menabung dan mengadakan investasi.

Salah satu sektor industri konstruksi adalah industri real estate / property. Industri real estate adalah menurut PDMN Nomor 5 Tahun 1974 perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, property adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Asumsi / perkiraan dari pakar real estate ternyata sepenuhnya benar, dikarenakan sektor industry real estate mengalami peningkatan di tahun 2017 ini dibanding dengan tahun 2016 yang lalu. Bahwa sektor properti adalah sektor dengan pertumbuhan terbaik tahun ini, dan akan terus meningkat. Penyebab dari

peningkatan ini adalah adanya kebijakan baru dari pemerintah (www.idx.co.id, 2017)

Guna menggenjot industri properti, sebenarnya pemerintah Indonesia telah banyak mengeluarkan berbagai kebijakan yang dapat mendorong bangkitnya industri properti. Contohnya, Suku Bunga Acuan Bank Indonesia turun menjadi lima persen diharapkan dengan penurunan ini akan mendorong permintaan akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tidak hanya itu pada tahun 2016, pemerintah juga meluncurkan program tax amnesty, program ini diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap sektor properti. Melalui dana repatriasi dari program tax amnesty, diharapkan aliran dana tersebut bisa diinvestasikan ke sektor properti,

Bisnis properti di Indonesia memiliki peluang besar hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Kondisi ini didukung oleh suku bunga yang rendah dan didukung besarnya permintaan pasar di tanah air terhadap beragam produk tersebut. Seperti contohnya banyak investor mengalihkan dananya dari deposito ke investasi tanah. Apalagi, setiap tahun harga tanah di Indonesia meningkat antara 15-20 persen. Peluang ini dipengaruhi beberapa hal antara lain bertambahnya jumlah kalangan ekonomi menengah di Indonesia sehingga permintaan akan hunian tempat tinggal pun turut bertambah

PT Ciputra Development merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang real estate di Indonesia. Banyak anak perusahaan yang membawahi PT Ciputra Development ini khususnya adalah proyek yang terbesar di Jakarta

CitraGarden City. CitraGarden ini proyek terlama PT Ciputra. Didalam proyek CitraGarden City di bagi menjadi 8 nama komplek, yang pertama yaitu Citra 1. Citra 1 di bangun dari tahun 1981 dan juga ikut dalam krisis moneter. Selanjutnya ada perumahan Citra 2 – Citra 8. Selain membangun perumahan PT Ciputra Development ini juga membangun rumah sakit, sekolahan, dan taman bermain anak-anak.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari (www.finance.detik.com , 2012) terdapat 10 perusahaan yang masuk dalam raksasa industri real estate di Indonesia, melihat pesaing yang ada pada saat ini dan yang akan datang, untuk dapat bertahan sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang real estate, PT Ciputra Development tidak hanya memaksimalkan laba namun juga tidak boleh mengabaikan kepuasan kepada konsumen terhadap produk yang dibangun oleh perusahaan dimana harus sesuai dengan perjanjian / struktur rumah yang dijanjikan kepada konsumen, selain itu juga kenyamanan lingkungan maupun pelayanan setelah serah terima rumah juga harus terjaga sehingga konsumen tidak kecewa membeli rumah yang dibangun oleh PT Ciputra Development. Jika pelayanan buruk, perawatan lingkungan juga buruk dan tidak bisa dijaga dengan baik, maka konsumen akan kecewa serta loyalitas pelanggan akan berkurang, dan pelanggan beralih ke perusahaan lain dalam pembelian rumah yang sama dengan kualitas dan services yang lebih baik. Apabila perusahaan tidak atau kurang memperhatikan kualitas produk dan servicenya, maka perusahaan tidak akan bertahan lama dengan pasar yang kompetisinya semakin ketat, dimana perusahaan baru dan kompetitor yang ada akan terus melakukan *continuous improvement*.

Untuk itu sebagai perusahaan property seperti PT Ciputra Development pembangunan rumah dengan memberikan kualitas rumah yang bagus sangatlah diperlukan untuk menciptakan produk yang memiliki banyak nilai tambah dari sisi manapun, selain itu juga memberikan pelayanan yang baik terhadap konsumen, sehingga perusahaan dapat meminimalisir permasalahan yang ada. Pengendalian kualitas merupakan jaminan bagi perusahaan untuk mendapatkan mutu rumah dengan hasil yang baik dan memuaskan.

PT Ciputra Development yang khususnya penempatan di proyek terbesarnya yang bernama CitraGarden City, penulis melihat bahwa pada saat ini perusahaan selalu ingin mencoba memberikan produk rumah dan service yang terbaik bagi konsumennya, seperti menyediakan kantor khusus untuk melayani komplain konsumen supaya segera mengatasi komplain tersebut. Hal ini dilakukan untuk terus menjaga kepercayaan konsumen terhadap CitraGarden City, dan supaya konsumen betah tinggal dalam kawasan perumahan CitraGarden City.

Saat ini CitraGarden City sedang mempunyai project – project terbaru dari pengelolaan lingkungannya, dan pembangunan rumah yang baru seperti Aeroworld / Citra 8. Dari project-project tersebut penulis ingin membantu dalam melancarkan project baru tersebut tetapi dari sisi pengelolaan lingkungan. Baru-baru ini CitraGarden City meluncurkan fasilitas terbaru yaitu bus shuttle. Bus shuttle ini akan beroperasi dari perumahan Citra 3, Citra 6, Citra 7, Citra 8 dan akan menuju Bandara Soekarno Hatta. Jarak dari perumahan CitraGarden City ini cukup dekat dengan bandara sehingga pihak management CitraGarden memanfaatkan peluang itu untuk meningkatkan *value* perumahan CitraGarden dan

penjualan rumah. Selain itu pihak management juga langsung memproses pengaktifan bus shuttle ini, dari mendapatkan izin pemerintah, berkerja sama dengan Angkasa Pura, berkerja sama dengan vendor yang menyediakan bus dan operasioanal bus, pembangunan halte – hatle bus shuttle, dan penjadwalan keberangkatan bus shuttle.

Pengaktifan dalam terobosan baru bus shuttle ini memiliki berbagai macam masalah dalam pengoperasiannya, contohnya dari segi perjanjian transportasi, pembuatan jadwal shuttle bus yang optimal, selain itu perusahaan juga sudah menetapkan adanya peraturan khusus ketika shuttle bus ini sudah berjalan, seperti shuttle bus ini harus bolak balik dari perumahan ke Bandara sebanyak 8x sehari namun pihak management pun tidak mengetahui apakah 8x itu efektif atau tidak. Lalu adanya kecerobohan dari pihak marketing CitraGarden City yang pada saat memasarkan rumah kepada konsumen, pihak marketing memberitahukan akan diadakannya *shuttle bus* ini dikemudian hari. Namun awal dari pemberitahuan akan adanya *shuttle bus* ini sudah di publikasikan dari awal tahun 2017, dan sampai sekarang ditahun 2018 masih belum terwujudkan *shuttle bus* ini, yang membuat konsumen bertanya-tanya dengan janji yang sudah dikatakan oleh pihak marketing CitraGarden city bahwa akan ada shuttle bus di perumahan CitraGarden City. Dikarenakan ini terobosan baru yang dijalankan oleh CitraGarden City sehingga masih perlu banyak belajar, dan butuh waktu dalam pengaktifan shuttle bus ini.

Berkaitan dengan masalah yang terjadi, seperti penjelasan diatas, maka dari itu penting bagi perusahaan untuk terus berupaya mengatasi masalah yang

terjadi, seperti jadwal shuttle bus yang optimal, dan sesegera mungkin dapat dioperasikan shuttle bus ini agar janji kepada konsumen dapat terpenuhi.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang permasalahan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses penjadwalan *shuttle bus* di perumahan CitraGarden City ?
2. Bagaimanakah frekuensi ideal *shuttle bus* rute perumahan CitraGarden City ke Bandara Soekarno Hatta dan sebaliknya dalam sehari?
3. Apakah moda angkutan *shuttle bus* dibandingkan mobil MPV (kendaraan multi guna) lebih efisien bagi CitraGarden City dengan simulasi perhitungan Biaya Operasional Kendaraan rute CitraGarden ke Bandara Soekarno – Hatta ?

1.3 Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah yang dijabarkan diatas, terdapat banyak masalah yang berhubungan erat dengan shuttle bus. Namun, dikarenakan peneliti menyadari adanya batas waktu, data, dan kemampuan, peneliti perlu memberi batasan masalah. Hal ini agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan tidak melebar dari pembahasan yang dimaksud.

CitraGarden City memiliki terobosan baru dalam transportasi dari perumahan Citra 6, Citra 3, Citra 5, Citra 8 ke Bandara yaitu menggunakan shuttle bus. Lokasi ini dipilih karena juga merupakan perusahaan tempat peneliti melakukan praktik kerja magang sehingga sudah mengerti keinginan perusahaan

terhadap shuttle bus ini. Selain itu dalam menyelesaikan permasalahan penjadwalan *shuttle bus*, peneliti mengkondisikan keadaan jalanan yang dilewati oleh *shuttle bus* dalam kondisi normal, yang berarti kondisi jalanan seperti jalanan pada biasanya tidak ada kejadian bencana alam, kerusakan rambu lalu lintas, dan lain-lain. Dalam pengukuran penjadwalan *shuttle bus* ini, pengukuran dilakukan pada hari dan jam kerja yang berarti hari senin sampai jumat dikarenakan masalah transportasi biasanya sering terjadi dalam hari dan jam kerja

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan penjelasan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Mengetahui proses penjadwal *shuttle bus* di perumahan CitraGarden City
2. Mengetahui frekuensi ideal *shuttle bus* rute perumahan CitraGarden City ke Bandara Soekarno Hatta dan sebaliknya dalam sehari?
3. Mengetahui moda angkutan *shuttle bus* dibandingkan mobil MPV (kendaraan multi guna) lebih efisien bagi CitraGarden City dengan simulasi perhitungan Biaya Operasional Kendaraan rute CitraGarden ke Bandara Soekarno – Hatta

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun dari penjabaran tujuan penelitian diatas, beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1.5.1 Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi rekan-rekan mahasiswa untuk penelitian selanjutnya, terutama bagi rekan- rekan yang ingin

membahas topik yang sama mengenai transportasi, *scheduling*, dan simulasi pada industri *Real Estate*. Selain itu, untuk para pembaca, diharapkan penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan untuk dapat semakin memperkaya pemahaman dalam bidang manajemen operasional.

1.5.2 Manfaat Praktis

Dengan melakukan penelitian pada shuttle bus yang dijalankan oleh Citragarden City, diharapkan dapat menjadi masukan atau saran untuk perusahaan dalam mengatasi permasalahan mengenai transportasi dan *scheduling*, maupun permasalahan lainnya yang juga masih relevan dengan topik yang diangkat dalam penelitian ini. Dengan saran atau solusi yang telah diteliti dan diberikan juga diharapkan dapat membantu merealisasikan *shuttle bus* ini dengan optimal, sehingga bisa memberikan pelayanan terbaik bagi penghuni CitraGarden City.

1.6 Sistematika Penulisan Laporan

Sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah yang menjadi dasar dalam melakukan penelitian, tujuan yang akan dicapai, batasan penelitian, dan manfaat yang diharapkan, serta terakhir terdapat sistematika penulisan penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini menguraikan teori-teori yang digunakan berupa pengertian dan definisi yang berhubungan dengan penelitian. Teori-teori dan metode diambil

dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum perusahaan dari sejarah singkat, visi dan misi, nilai-nilai perusahaan, produk yang ditawarkan, struktur organisasi, serta menguraikan rancangan penelitian, jenis dan sumber data, pengumpulan data, dan penjelasan mengenai pengaplikasian metode yang digunakan pada bab ini.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Di dalam bab ini, penulis secara teknis menerapkan ilmu atau teknik yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dengan melibatkan asumsi dan data yang didapatkan dari hasil pengumpulan data.

BAB V KESIMPULAN

Pada bab ini, penulis memberikan kesimpulan terkait hasil dari penelitian yang sudah diolah pada bab sebelumnya. serta saran kepada objek penelitian maupun pembaca yang akan melakukan penelitian untuk kedepannya.

UMMN