

**PERANAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN PADA
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
NASIONAL CABANG MEDAN I MEDAN**

Oleh :

R a f i m a d i

No. Stb. : 96 830 0261



**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 0 1**

**PERANAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN PADA
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
NASIONAL CABANG MEDAN I MEDAN**

S K R I P S I

Oleh :

R a f i m a d i

No. Stb. : 96 830 0261

**Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Studi Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Medan Area**

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 0 1**

Judul Skripsi : PERANAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN PADA PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL CABANG MEDAN I MEDAN

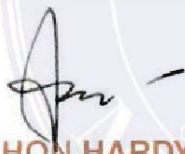
Nama Mahasiswa : RAHMADI

No. Stambuk : 96 830 0261

Jurusan : Manajemen

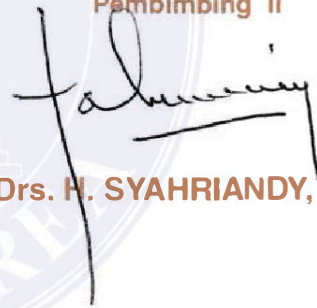
**Menyetujui :
Komisi Pembimbing**

Pembimbing I



(Drs. H. JHON HARDY, MSi)

Pembimbing II



(Drs. H. SYAHRIANDY, MSi)

Mengetahui :

Ketua Jurusan



(Drs. MUSLIM WIJAYA, MSi)

Dekan



(Drs. RASDIANTO, MS, Ak)

Tanggal Lulus : 8 September 2001

Ringkasan

Rahmadi, Peranan Perencanaan dan Pengawasan Pada Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Cabang Medan I Medan, di bawah bimbingan Drs. H. Jhon Hardy MSi selaku pembimbing I dan Drs. H. Syahriandi, MSi, selaku Pembimbing II.

Perum Perumnas merupakan salah satu organisasi perusahaan dibawah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) termasuk dalam jajaran DEPARTEMEN Pemukiman, Pengembangan Wilayah Dan Prasarana sekaligus dibawah pengawasan Menteri KIMBANGWIL.

Secara Yuridis ataupun kedudukan Perum Perumnas didalam hukum dan peraturan, perum Perumnas merupakan suatu organisasi perusahaan umum yang dibentuk berdasarkan peraturan pemerintah (PP) NO. 29 tahun 1974 dan telah diperbaharui dengan PP nomor 12 tahun 1988, yang mana Perum Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mempunyai tugas pokok melaksanakan program Pemerintah di bidang Perumahan Rakyat atau Badan Usaha yang berbentuk perusahaan umum yang memiliki tugas dan wewenang untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada dasarnya Perencanaan dan Pengawasan merupakan dua fungsi manajemen yang tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya, karena keduanya sangat terkait erat dalam perusahaan mencapai tujuan dan target-target yang

optimal. Oleh sebab itu kedua fungsi ini merupakan fungsi Manjerial yang terpenting.

Adapun masalah yang dihadapi Perusahaan ini adalah, "Apakah proses perencanaan dan pengawasan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada."

Dari pertanyaan tersebut menjadikan sebuah alasan mengapa perencanaan dan pengawasan dipilih sebagai fungsi yang diteliti penulis.

Luas penelitian yang dilakukan penulis hanya dibatasi pada Peranan Perencanaan dan Perencanaan pada Perusahaan Pembangunan Perumahan nasional dalam rangka menciptakan pemerataan pemukiman masyarakat.

Tujuan penelitian adalah : Untuk mengetahui sejauh mana proses perencanaan dan pengawasan yang dijalankan dalam Perusahaan Perum Perumnas Cabang Medan I Medan. Untuk mengetahui sejauhmana permasalahan yang dihadapi serta pelaksanaan perenbcanaan dan pengawasan. Serta berharap hasil dari penelitian ini dapat menjawab permasalahan yang dihadapi dan juga mengajukan saran yang berguna untuk mengetahui yang dihadapi perusahaan.

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, penelitian dilakukan dengan menggunakan Library Research dan Field Reaserch.

Library Reascarch adalah mengumpulkan data-data dario buku-buku dan tulisan ilmiah yang berkaitan dengan masalah materi yang dibahas. Field Reascarh merupakan penelitian dalam perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dari dalam perusahaan bahwa peroses perencanaan dan pengawasan belum sesuai dengan pelaksanaan yang telah ada.

Maka penulis mencoba memberikan saran kepada pimpinan Perusahaan Umum Pembanguna Perumahan Nasional Cabang Medan I Medan.

Adapun Kesimpulan dari Penulis :

1. Perum Perumnas merupakan salah satu organisasi perusahaan dibawah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) termasuk dalam jajaran DEPARTEMEN Pemukiman, Pengembangan Wilayah Dan Prasarana sekaligus dibawah pengawasan Menteri KIMBANGWIL.
2. Secara Yuridis ataupun kedudukan Perum Perumnas didalam hukum dan peraturan, perum Perumnas merupakan suatu organisasi perusahaan umum yang dibentuk berdasarkan peraturan pemerintah (PP) NO. 29 tahun 1974 dan telah diperbahari dengan PP nomor 12 tahun 1988, yang mana Perum Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mempunyai tugas pokok melaksanakan program Pemerintah di bidang Perumahan Rakyat atau Badan Usaha yang berbentuk perusahaan umum yang memiliki tugas dan wewenang untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Struktur Organisasi Perusahaan Prum Perumnas berbentuk Line dan Staf. Dimana intruksi yang diberikan langsung diterima oleh bawahan (Staff) , kecenderungan dalam bentuk struktur organisasi tersebut, jumlah para karyawan dapat dihitung . Sedangkan bentuk koordinasi yang terjalin adalah antara kantor Cabang dengan unit/lokasi tempat pengembangan wilayah pembangunan proyek perumahan rakyat.

4. Setelah melihat dan mencermati proses perencanaan pada perusahaan maka pola perencanaan dan pengawasan proyek perumahan dapat dikatakan masih baik. Hal ini dapat dilihat dari adanya sedikit penyimpangan antara rencana dan realisasi dari setiap unit-unit kerja perusahaan. *Berarti Hypotesa yang dikemukakan oleh penulis dapat diterima.*
5. Penyimpangan yang sering terjadi terutama disisi perencanaan proyek yang relatif tidak sinkron dengan permintaan pasar. Akan tetapi penyimpangan tersebut bukan merupakan penyimpangan yang begitu mencolok dan dapat
6. Sistem Pengawasan yang dilakukan adalah perpaduan antara sistem motivasi positif dan negatif berupa hukuman bagi karyawan yang melanggar terhadap peraturan-peraturan kerja.

Adapun Saran yang diajukan penulis sebagai solusinya adalah :

1. Dalam melaksanakan perencanaan dan pengawasan produksi untuk pengembangan perumahan kadang tidak ditindak lanjuti atau tidak diberikan respon dari yang terkait. Hal ini hendaknya jangan sampai terjadi kembali. Manajer hendaknya terus mengupayakan perhatiannya terhadap perencanaan yang tidak efektif dengan mengalihkan atau merubah rencana-rencana yang menghadapi kendala tersebut.
2. Tindakan secara langsung berupa teguran dari ketidak efektifan karyawan melaksanakan tugas dan tanggung jawab , sama sekali jarang diberlakukan . Sehingga fungsi pengawasan sangat terkait dengan persoalan sanksi tersebut. Maka Manajer harus memberikan teguran langsung kepada bawahan.

3. Hendaknya para karyawan diberikan pelatihan-pelatihan dan pengembangan agar penyimpangan dan tingakat pengawasan perusahaan terhadap karyawan tidak begitu diperlukan lagi, sehingga hanya dibutuhkan tingkat pengawasan oprasional saja.
4. Koordinasi antara Unit/lokasi pengembangan wilayahh pryek kerja terus berjalan dan memiliki sistem informasi kilas balik agar-kendala-kendala di unit lokasi tersebut dapat dikendalikan.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas izin dan berkat kasihnyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul Peranan Perencanaan dan Pengawasan Pada Prum Perumnas Cabang Medan I .

Adapun penusunan skripsi ini digunakan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan study dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulis skripsi masih jauh dari sempurna, oleh karena kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu dengan senang hati penulis menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca guna kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis juga tidak lupa menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah banyak berkorban baik moral maupun material selama proses penulis menuntut ilmu sehingga sekarang .
2. Bapak Rasdianto,MSi selaku Dekan pada Fakultas Ekonomi Medan Area.
3. Ibu Hj. Ratna Balqis Nasution,SE,MBA. selaku Ketua Jurusan Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.
4. Bapak Drs H/ Jhon Hardi, Msi, selaku pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan membantu penulis selama penulisan skripsi ini hingga selesai.

5. Bapak Drs. H. Syahriandy. MSI, selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan dorongan dan saran-saran kepada penulis.
6. Bapak Kepala perum perumnas dan para staff yang telah membantu memperoleh data yang diperlukan dalam proses penyelesaian skripsi ini .
7. Rekan-rekan penulis seperjuangan stambuk 1996 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang sedikit banyaknya telah membantu penulis.
8. Keluarga dan rekan-rekan penulis dimana penulis bermain dan bergaul.

Akhir kata penulis berdo'a kepada Tuhan Yang Maha Esa, semoga memberkati dan memberikan rejeki yang berlimpah pada semua pihak yang memberikan bantuan baik berupa moril maupun materil sehingga penulis berharap, kiranya skripsi ini selain bermanfaat kepada penulis juga pada semua pihak yang berkepentingan khususnya pada almamater yang tercinta

Semoga saja skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan khususnya bagi penulis semoga tuhan memberkati kita semua, Amin.

DAFTAR ISI

	Halaman
Ringkasan.....	i
Kata pengantar	ii
Daftar isi.....	iii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Alasan Pemilihan Judul.....	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Hipotesis.....	3
D. Luas dan Tujuan Penelitian.....	3
E. Metode Penelitian dan Tehnik Pengumpulan Data.....	4
F. Metode Analisis	5
BAB II : LANDASAN TEORITIS.....	6
A. Pengertian dan Langkah-Langkah Proses Perencanaan...	6
B. Jenis dan Fungsi Perencanaan.....	11
C. Pengertian dan Metode Pengawasan.....	15
D. Pengawasan Strategi dan Manfaat.....	20
E. Misi, Tujuan dan Sasaran.....	22
F. Pengertian Kinerja.....	24

BAB III : PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN	
NASIONAL CABANG MEDAN I	26
A. Gambaran Umum Perusahaan.....	26
B. Misi, Tujuan dan Sasaran.....	35
C. Langkah-langkah Perencanaan yang Digunakan	38
D. Metode Pengawasan yang	
Diimplementasikan.....	40
E. Rencana dan kinerja yang	
dicapai.....	43
F. Hambatan-hambatan yang Dihadapi	46
BAB IV : ANALISIS DAN EVALUASI.....	47
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran.....	53
Daftar Tabel.....	28
Daftar Pustaka.....	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Dimasa transisi pembangunan nasional saat ini dan menjelang menghadapi era pasar bebas (AFTA) yang didepan pintu tepatnya tahun 2003 mendatang. Setiap organisasi perusahaan dituntut untuk mampu eksis dalam mencapai apa yang menjadi tujuannya diantaranya mencari laba (keuntungan), kesinambungan (Kontinuitas) dan pengembangan. Untuk itu harus berjuang ekstra keras mempersiapkan diri menghadapi semakin tinggi persaingan mendatang. Maka Manajer dituntut harus mampu memiliki trik record menerapkan target-target organisasi yang disusun sebagai sasaran dalam sebuah rencana.

Untuk terwujudnya tujuan organisasi perusahaan tadi, peranan perencanaan dan pengawasan yang dilakukan selain merupakan tugas pokok manajerial sangatlah diperlukan sebagai kegiatan utama yang tidak dapat dipisahkan antara perencanaan dan pengawasan. Sebelum dapat mengorganisasi dan mengoprasionalkan kegiatan organisasi, melakukan pengarahan atau evaluasi, Manajer harus membuat rencana-rencana yang memberikan gambaran tentang tujuan dan arah organisasi.

Dalam perencanaan yang akan dituangkan, Manajer harus memutuskan “tindakan apa yang akan dilakukan ,kapan melakukan , bagaimana melakukannya”. Sedangkan pengawasan yang diterapkan untuk menunjang suksesnya rencana tersebut, merupakan suatu proses dan tindakan yang dilakukan disesuaikan dengan arah dan tujuan rencana yang sudah disusun.

Agar apa yang menjadi target organisasi perusahaan bisa terwujud tidak melenceng dari sasaran, maka peranan perencanaan dan pengawasan harus didukung dengan kemampuan manajemen yang handal. Karena kedua fungsi manajemen tersebut tidak dapat berdiri sendiri jika tidak ditopang dengan SDM(Sumber Daya Manusia)-nya.

Karena itu, Manejer benar-benar harus memahami dan terlibat dalam mengambil langkah-langkah dalam perencanaan , pengorganisasian , pelaksanaan dan pengawasan dalam kegiatan oprasional perusahaan.

Melihat sangat pentingnya peranan perencanaan dan pengawasan dewasa ini, maka dari uraian diatas penulis memberikan gambaran . bahwa perencanaan merupakan suatu kegiatan utama dalam melaksanakan suatu kegiatan beserta menentukan langkah-langkah yang akan dijalankan, sedangkan pengawasan merupakan proses kegiatan penentu pelaksanaan perencanaan tersebut.

Dalam uraian diatas tadi, penulis ingin membahas lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi.Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Cabang Medan I dipilih sebagai objek penelitian, karena dianggap dapat memenuhi persyaratan dan mampu memberikan data-data yang diperlukan. Akhirnya dengan alasan tersebut diatas, apa dan bagaimana perencanaan dan pengawasan pada Perum Perumnas maka dipilihlah judul penulisan ini yang dirumuskan sebagai berikut “ PERANAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN PADA PERUSAHAAN UMUM PEMBANGNAN PEMUKIMAN NASASIONAL CABANG MEDAN I”.

DAFTAR PUSTAKA

- Winarno Surachmad, Pengantar Penelitian Ilmiah , Edisi VII, Penerbit Tarsito, Bandung 1990.
- James D.Wilson dan Jhon B. Campbell, *Controllership The Work of manajerial Accounting (Pengawasan Tugas akutan Manajemen)*, edisi ke III, terjemahan Tjitjin Fewi Tjin, edisi II, penerbit Erlangga, Jakarta, 1995
- Koontz Horold/O'Donnel Cry/Weihrich, *Manajemen, Edisi VIII*, Penerbit Erlangga, 1990.
- G.R. Terry , *Pengantar Manajemen*, edisi ke VII, Penerbit Gunung agung, Jakarta ,1993.
- T. Hani Handoko, *Manajemen*, edisi II, Cetakan ke IV, BPFE Yogyakarta, 1992.
- Adong Mach, *Budgetting Profit Planing and Controlling*, Edisi ke I, terjemahan Raden Wijaya. Fadly dan Bec, Tien Kartini, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta,1990.
- Glenn A.Welsh, *Budgetting Profit Planing and Controlling*, Edisi ke I, terjemahan Raden Wijaya. Fadly dan Bec, Tien Kartini, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta,1990.

- S. Prajudi Admosudirjo, *A-as-A-as Manajemen*, Penerbit Yayasan Kesejahteraan, Yogyakarta, 1991
- James Menzas Black, *Manajemen and Supervisor* (Manajemen dan Supervisor), seri Manajemen no.62 Terjemahan Muhammad Saat, Cet II, LPPM Pustaka Ninaman Pressindo, Jakarta, 1994.
- Heinz Weinrich, *Manajemen*, Edisi ke III, Cetakan ke IV, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Manullang M, *Dasar-Dasar Manajemen Dan Operasional*, edisi Revisi, Cetakan ke V, BPFE, Yogyakarta, 1990.
- S. Nasution & M.Thomas, *Buku Penuntun Membuat Skripsi, Thesis, Desertasi, Makalah*, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta, 1995