BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, sebab waktu adalah uang, sehingga nilai waktu semakin menjadi elemen yang sensitif dalam proses sebuah proyek. Tingginya suku bunga dan laju inflasi yang semakin terasa pada beberapa tahun terakhir ini, membuat semakin mahalnya biaya pembuatan suatu proyek konstruksi. Apalagi bila terjadinya keterlambatan dalam suatu proyek. Secara umum keterlambatan proyek sering terjadi karena adanya perubahan rencana proses pelaksanaan, manajerial yang buruk dalam organisasi kontraktor, rencana kerja yang tidak tersusun dengan baik/terpadu, gambar dan spesifikasi yang tidak lengkap, dan kegagalan kontraktor dalam melaksanakan pekerjaaan.

Untuk itu kesuksesan sebuah proyek konstruksi sangat tergantung dari kerja sama antar pihak-pihak yang telibat di dalamnya, yaitu pemilik bangunan, kontraktor, dan perencana proyek. Keberhasilan melaksanakan proyek konstruksi tepat pada waktunya tanpa ada suatu keterlambatan dalam pelaksanaannya adalah salah satu tujuan terpenting. Proyek konstruksi yang mengalami keterlambatan dan kendala dalam pelaksanaannya adalah sebuah kondisi yang sangat tidak dikehendaki karena akan sangat merugikan semua pihak. Namun jika tetap terjadi keterlambatan pada proyek maka antisipasinya adalah memanfaatkan waktu yang

tersisa dengan menambah jam kerja atau menambah jumlah pekerja pada proyek itu.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam proses pelaksanaan proyek ditentukan tiga macam batasan yang dikenal dengan sebutan *triple constraints* yaitu besarnya biaya, jangka waktu dan mutu yang harus dipenuhi. Jika salah satu hal ini tidak terpenuhi atau terhambat maka proyek yang berlangsung otomatis juga mengalami keterlambatan dalam jangka waktu yang sudah disepakati dalam kontrak. Banyak faktor yang menyebabkan pelaksanaan proyek mengalami keterlambatan. Penjadwalan pelaksanaan proyek disusun dengan maksud untuk memenuhi batasan waktu proyek. Penjadwalan berhubungan erat dengan pengendalian, sebab hal-hal tersebut ada dalam penjadwalan akan menjadi tolak ukur pengendalian dari suatu proyek. Jika terjadi suatu keterlambatan penjadwalan maka diperlukan antisipasi pada proyek tersebut. Tugas akhir ini akan membahas antisipasi keterlambatan analisis *"what if"*. Studi kasus yang akan dibahas adalah Pembangunan Abadi Hotel Yogyakarta.

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian dapat terfokus dan terarah pada tujuan utamanya, maka perlu adanya pembatasan permasalahan. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Poyek yang akan di survei adalah Pembangunan Abadi Hotel Yogyakarta di Jl. Pasar Kembang No. 49 Yogyakarta.
2. Durasi keterlambatan yang terjadi pada suatu aktivitas hanya diperhitungkan sampai batas 50% durasi semula (untuk keterlambatan lebih dari 50% dapat dilakukan perhitungan dengan cara yang sama).
3. Percepatan durasi yang dilakukan pada suatu aktivitas hanya mungkin untuk dilakukan maksimum sebesar 50% durasi semula aktivitas tersebut.
4. Percepatan durasi hanya dilakukan pada satu aktivitas pengikut saja dengan tujuan membuat suatu perbandingan antara masing-masing alternatif percepatan aktivitas yang ada.
5. Penambahan jam kerja maksimum dalam satu hari kerja adalah empat jam, sehingga dalam satu hari kerja, pekerja bekerja maksimum 12 jam.
6. Jumlah pekerja maksimum untuk menyelesaikan tiap aktivitas adalah 1.5X dari rencana pekerja terbanyak. Dalam proyek ini, rencana pekerja terbanyak berjumlah 10 pekerja sehingga dibutuhkan maksimum 15 pekerja per aktivitas (untuk luas dan besar proyek dalam studi penelitian ini).
7. Semua jenis aktivitas diasumsikan dapat dikerjakan pada siang dan malam hari.
8. Semua peralatan diasumsikan tersedia cukup.

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa banyak pekerja dan waktu tambahan yang akan dibutuhkan akibat keterlambatan proyek ini dengan analisis *"what if"* guna mempertahankan penjadwalan yang semula.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Bagi Kalangan Akademik

   Menambah pengetahuan mengenai analisi *"what if"*.

2. Bagi Para Kontraktor

   Kontraktor dapat mengetahui seberapa banyak pekerja dan waktu tambahan yang akan dibutuhkan akibat keterlambatan proyek ini dengan analisis *"what if"* guna mempertahankan durasi penjadwalan yang semula.

3. Bagi Peneliti

   Menjelaskan bagaimana metode-metode untuk menganalisis keterlambatan durasi dengan menggunakan analisis *"what if"*.

1.6. Lokasi Proyek

Proyek Pembangunan Gedung Hotel Abadi Jogja berlokasi di Jalan Pasar Kembang no. 49, Yogyakarta dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Pasar Kembang, Stasiun Tugu Yogyakarta

Sebelah Timur : Bangunan Lama (Hotel Mendut)

Sebelah Selatan : Pemukiman penduduk

Sebelah Barat : Hotel Abadi Yogyakarta

Gambar 1. Denah Lokasi Proyek

1.7. Data Proyek

Proyek Pembangunan Gedung Hotel Abadi Jogja secara umum mempunyai data sebagai berikut ini.

1. Nama proyek : Hotel Abadi Yogyakarta
2. Lokasi : Jl. Pasar Kembang No. 49 Yogyakarta
3. Luas proyek total : 1120 m2
4. Jumlah Kamar : 30 Kamar

5. Nilai Kontrak : Rp 1.2500.000,00 (belum termasuk interior, elektrikal dan *landscape*)
6. Sumber dana : PT. Abadi Hotel Group
7. Pemilik Proyek : PT. Abadi Hotel Group
8. Kontraktor : Divisi Pelaksana PT. Abadi Hotel Group
9. Konsultan perencana : Divisi Perencana PT. Abadi Hotel Group
10. Konsultan pengawas : Divisi Pengawas PT. Abadi Hotel Group

1.8. Sistem Penulisan

Sistem penulisan dari tugas akhir ini adalah sebagai berikut ini:

Bab I pendahuluan, bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, lokasi proyek, data proyek, dan sistem penulisan.

Bab II tinjauan pustaka, bab ini membicarakan berbagai teori dan konsep yang memberikan dasar atau landasan yang kuat bagi penulis dan penelitian yang dilakukan, dan juga hal-hal lain yang dapat dijadikan dasar teori yang berkaitan.

Bab III metodologi, pada bagian ini disajikan metode yang dipakai dalam penelitian mulai dari studi keperpustakaan sampai cara-cara pengumpulan data yang dilakukan dilapangan. Selain itu juga akan disajikan cara pengolahan data dengan metode *"what if"*.

Bab IV analisis data, pada bagian ini, penulis akan melakukan analisis dari data yang diperoleh untuk kemudian hasil analisis data tersebut dibahas.

Bab V kesimpulan, bagian ini merupakan hasil akhir dari penulisan dan penelitian. Di sini akan diperoleh gambaran yang jelas tentang tujuan yang hendak dicapai. Selain itu juga akan diberikan saran-saran atas permasalahan yang timbul didalamnya.