

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan yang bersifat unik terutama dari waktu pelaksanaannya. Kegiatan pada proyek konstruksi merupakan kegiatan yang sementara dimana sebelum proyek dilaksanakan biasanya telah ditetapkan awal dan akhir pelaksanaan pekerjaannya. Hal ini tentu sangat berbeda dengan kegiatan lainnya, seperti misalnya pada proyek manufaktur, dimana kegiatan selalu dilakukan secara berulang dan metode yang digunakan juga hampir sama antar kegiatan pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya. Karena sifatnya yang unik itulah, maka cara penanganan atau manajemen yang digunakan pada proyek konstruksi berbeda dengan kegiatan proyek lainnya.

Manajemen konstruksi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengatur dan mengendalikan proyek konstruksi. Manajemen konstruksi dapat mengatur 3 batasan yang sering terjadi pada proyek. Ketiga batasan tersebut adalah biaya, waktu, dan mutu. Ketiga batasan ini biasanya dikenal dengan istilah "*triple constraint*". Permasalahan yang sering timbul adalah bagaimana kita dapat mengkombinasikan ketiga batasan ini agar proyek dapat berjalan sesuai dengan rencana yang diinginkan.

Perencanaan merupakan bagian terpenting untuk mencapai keberhasilan proyek konstruksi. Pengaruh perencanaan terhadap proyek konstruksi akan

berdampak pada pendapatan dalam proyek itu sendiri. Hal ini dikuatkan dengan berbagai kejadian dalam proyek konstruksi yang menyatakan bahwa perencanaan yang baik dapat menghemat $\pm 40\%$ dari biaya proyek, sedangkan perencanaan yang kurang baik dapat menimbulkan kebocoran anggaran sampai $\pm 400\%$.

Perencanaan dan pengendalian biaya dan waktu merupakan bagian dari manajemen proyek konstruksi secara keseluruhan. Selain penilaian dari segi kualitas, prestasi suatu proyek dapat pula dinilai dari segi biaya dan waktu. Biaya yang telah dikeluarkan dan waktu yang digunakan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan harus diukur secara kontinyu penyimpangannya terhadap rencana. Adanya penyimpangan biaya dan waktu yang signifikan mengindikasikan pengelolaan proyek yang kurang cermat.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan dari latar belakang diatas adalah:

1. Berapa durasi optimal pelaksanaan proyek pembangunan Hotel Horison Ultima Riss?
2. Berapa total biaya proyek pembangunan Hotel Horison Ultima Riss dengan durasi optimal pelaksanaan proyek?

1.3 Batasan Masalah

Agar penulisan tugas akhir ini dapat terarah dan terencana, maka penulis membuat suatu batasan masalah seperti yang tercantum di bawah ini:

1. Data diambil dari proyek pembangunan Hotel Horison Ultima Riss Tahap I yang beralamat di Jl. Gowongan Kidul No. 33 Yogyakarta. Dimana proyek ini sedang dikerjakan.

2. Data historis diambil dari RAB yang telah dibuat oleh kontraktor, dalam hal ini PT RTC (Rahayu Trade and Contractor).
3. Data-data lain yang terkait didapat dari pengamatan secara langsung dilapangan.

1.4 Tujuan Tesis

Tesis ini disusun bertujuan untuk :

1. Mengetahui durasi optimal dari sebuah proyek.
2. Membuat beberapa alternatif keputusan untuk mengoptimalkan biaya pelaksanaan proyek dari data-data lapangan yang sudah ada.

1.5 Manfaat Tesis

Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk:

- 1 Mengetahui teknik penjadwalan yang baik untuk mengatur dan mengorganisasikan kegiatan-kegiatan dalam proyek
- 2 Memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pengambilan keputusan proyek terutama kontraktor untuk dapat mengefisienkan dan mengefektifkan penggunaan biaya dan waktu proyek