

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Proyek Konstruksi merupakan salah satu bentuk kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan sumber daya tertentu, untuk mencapai hasil dalam bentuk bangunan atau infrastruktur. Keberhasilan suatu proyek konstruksi ditentukan dari kesesuaian waktu, biaya dan mutu yang ditetapkan dalam dokumen kontrak. Seperti diketahui, waktu penyelesaian yang dibutuhkan untuk proses pekerjaan konstruksi selalu dicantumkan dalam dokumen kontrak karena akan berpengaruh penting terhadap nilai pelelangan dan pembiayaan pekerjaannya sendiri.

Progres waktu yang ditampilkan dalam jadwal proyek menjadi salah satu elemen penting dalam pengendalian waktu proyek. Karena dengan mengetahui progres rencana dan aktual satu proyek, maka kita dapat mengetahui seberapa jauh proyek tersebut terlambat atau lebih cepat. Pengelolaan proyek secara sistematis diperlukan untuk memastikan waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan kontrak atau bahkan lebih cepat, sehingga biaya yang dikeluarkan bisa memberikan keuntungan, dan juga menghindarkan dari adanya denda akibat keterlambatan penyelesaian proyek. Jika suatu proyek mengalami masalah, maka akan berdampak pada pelaksanaan proyek tersebut. Bila pelaksanaan proyek tersebut mengalami kegagalan berarti juga gagal mencapai tujuan yang diharapkan sebagaimana yang telah direncanakan dan ini berarti pula terjadi pemborosan-pemborosan terhadap penggunaan waktu maupun biaya.

Berdasarkan perpres nomor 16 tahun 2018 tentang adanya denda keterlambatan pekerjaan maka perlu adanya strategi yang digunakan dalam keberhasilan proyek konstruksi agar tidak mengalami keterlambatan. Setiap

strategi memiliki kelebihan dan kekurangan serta mensyaratkan kondisi-kondisi tertentu untuk dapat berjalan efektif dan memberikan hasil yang optimal dimana tingkat percepatan yang tinggi dengan biaya yang efisien.

Namun, dalam mencapai hal tersebut sering terjadi percepatan durasi suatu proyek tanpa mempertimbangkan jenis kegiatan dan kompleksnya pekerjaan, sehingga dihasilkan suatu jadwal yang tidak efisien dan kadang-kadang tidak realistis. Salah satu tindakan yang dapat diambil adalah dengan mengoptimasi durasi pelaksanaan pekerjaan suatu proyek dengan tidak mengabaikan pentingnya biaya yang akan timbul akibat percepatan durasi tersebut. Berdasarkan perihal tersebut, penelitian ini membahas **Analisis Alternatif Metode Pelaksanaan Untuk Mengatasi Keterlambatan Proyek Dengan Resiko Terkecil (Studi Kasus : Proyek Apartemen Prosperity Residence The Lotus, Kembangan, Jakarta Barat)**.

## **1.2 Permasalahan Penelitian**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Keterlambatan suatu kegiatan yang mana ini bisa berdampak kepada kegiatan yang lain, dengan bertambahnya waktu yang digunakan untuk menyelesaikan suatu kegiatan proyek akan mengakibatkan bertambahnya biaya untuk menyelesaikan proyek tersebut. Setiap proyek konstruksi memiliki metode pelaksanaan yang berbeda-beda untuk menanggulangi keterlambatan pekerjaan. Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Prosperity Residence The Lotus selaku proyek yang dijadikan sebagai studi kasus oleh penulis mengalami amandemen kontrak terhadap waktu dan biaya. Dengan terjadinya amandemen waktu pelaksanaan tentu dapat menyebabkan perubahan metode pelaksanaan yang akan diterapkan pada proyek tersebut.

## **1.2.2 Ruang Lingkup Masalah**

Batasan-batasan permasalahan yang akan dibahas, sebagai berikut:

- a. Menganalisis alternative untuk menyikapi keterlambatan.
- b. Membahas penggunaan sisa durasi pelaksanaan pekerjaan dengan mengoptimalisasi sisa durasi tersebut.
- c. Membahas biaya sewa alat berupa *shoring*.
- d. Membahas 3 alternatif yaitu, metode pelaksanaan awal, metode pelaksanaan tepat waktu, metode pelaksanaan penambahan waktu dengan resiko denda maksimum.

## **1.2.3 Rumusan Masalah**

Untuk mencapai maksud dan tujuan dari penelitian maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana cara menyikapi keterlambatan dengan resiko seminimal mungkin?
2. Bagaimana mengoptimalisasi sisa durasi dari waktu pelaksanaan pekerjaan?
3. Bagaimana perbandingan biaya dengan metode yang sesuai untuk Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Prosperity Residence The Lotus?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui cara menyikapi keterlambatan dengan beberapa alternatif metode pelaksanaan untuk mengejar target.
2. Mengetahui 3 alternatif metode pelaksanaan yang ditinjau dari kesalahan owner maupun kontraktor.

3. Mengetahui perbandingan biaya dengan metode pelaksanaan yang tepat dan biaya yang paling murah untuk Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Prosperity Residence The Lotus.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penulisan laporan penelitian adalah :

- a. Penulis dapat mempelajari perubahan metode yang tepat untuk mengoptimalkan sisa durasi pekerjaan
- b. Diharapkan penulis dapat memahami cara memilih metode yang tepat jika terjadi hal serupa di masa yang akan datang
- c. Dapat mengetahui perbandingan biaya dengan metode pelaksanaan yang tepat dan biaya yang paling murah pada studi kasus ini.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan laporan tugas akhir ini digolongkan menjadi 5 bab yang masing-masing bab nya membahas permasalahan yang berbeda. Berikut gambaran dari masing-masing bab nya :

#### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang penelitian, identifikasi masalah, ruang lingkup, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan dan sistematika yang akan digunakan.

#### **BAB 2 : LANDASAN TEORI**

Pada bab ini dijelaskan mengenai tinjauan pustaka penelitian yang telah dilakukan terlebih dahulu, teori singkat mengenai manajemen proyek, metode pelaksanaan, keterlambatan, jenis-jenis additive beton.

### **BAB 3 : METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini dijelaskan mengenai analisa kebutuhan data yang digunakan, perancangan penelitian dan teknik analisis yang akan digunakan pada penelitian.

### **BAB 4 : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini dijelaskan mengenai hasil dari analisis perhitungan data yang didapat dan pembahasan dari hasil analisis data tersebut.

### **BAB 5 : PENUTUP**

Pada bab ini merupakan penutup dari penelitian yang berisi kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian dan saran mengenai hasil dari penelitian yang dapat dijadikan masukan untuk penelitian yang selanjutnya.