

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Proyek konstruksi merupakan rangkaian dari berbagai mekanisme pekerjaan yang sensitif karena setiap aspek dalam proyek konstruksi saling mempengaruhi antara satu dengan yang lainnya. Sering terjadi ketidaksesuaian pada masa pelaksanaan proyek konstruksi antara realisasi di lapangan dan dengan jadwal rencana sehingga dapat mengakibatkan pembengkakan biaya pelaksanaan dan penambahan waktu pelaksanaan sehingga penyelesaian proyek menjadi terhambat atau tertunda. Penyebab keterlambatan dan penundaan proyek yang sering terjadi adalah akibat perubahan situasi di proyek, pengaruh faktor cuaca, perubahan desain, kurang memadainya kebutuhan pekerja, material ataupun peralatan dan kesalahan perencanaan atau spesifikasi.

Dengan melakukan percepatan dalam pelaksanaannya keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi dapat diatasi sehingga dapat mencapai target rencana. Tetapi dalam pengambilan keputusan untuk mempercepat pelaksanaan pekerjaan dianjurkan memperhatikan faktor pembiayaan agar hasil yang diharapkan dapat dicapai yaitu biaya minimum tanpa mengabaikan mutu sesuai standar yang ditetapkan. Beberapa hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi keterlambatan waktu pada pengerjaan proyek adalah melakukan penambahan jam kerja, penambahan shift pelaksanaan kerja, penambahan tenaga kerja ataupun menggunakan alat bantu yang lebih produktif dan efisien. Beberapa faktor yang terkait dalam mengatasi keterlambatan proyek tersebut adalah biaya pekerja dan waktu penyelesaian pada proyek dan diharuskan aktivitas pendukungnya mempunyai hubungan yang erat karena hal tersebut sangat menentukan keberhasilan suatu proyek.

Percepatan durasi pengerjaan proyek perlu dilakukan, dikarenakan terdapat beberapa proyek yang tidak boleh terlambat dan tidak bisa ditunda. Sehingga hasil akhir proyek tersebut dapat segera digunakan sesuai dengan kebutuhan pengguna. Walaupun dalam pengerjaan percepatan durasi, biaya -

biaya yang harus dikeluarkan lebih mahal. Misalnya pada bangunan yang segera digunakan untuk pembangunan fasilitas pendidikan dalam sekolah/universitas, gedung olahraga, pembangunan mall untuk mengejar perayaan event tertentu, pembuatan jalan atau perbaikan jalan menjelang Tahun Baru/Hari Raya.

Penambahan peralatan serta perubahan metode pelaksanaan dapat meringkas jangka waktu pelaksanaan proyek, tetapi disisi lain biaya-biaya pelaksanaan proyek akan meningkat. Keterbatasan tenaga kerja membuat alternatif yang biasa digunakan untuk menunjang percepatan aktivitas pelaksanaan adalah dengan penambahan tenaga kerja dan penambahan waktu/jam kerja sehingga berpengaruh pada total biaya proyek. Maka perlu dipelajari tentang hal yang disebut sebagai analisa metode *Overlapping, Fast-Tracking* dan Gabungan. (Rani, 2014, p.2).

Pada pengerjaan skripsi ini, penulis melakukan studi kasus pada proyek **PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR DAN SHOWROOM 3 LANTAI CITRA MOTOR GEMILANG SEMARANG**. Kendala pada proyek tersebut dipilih karena mengalami kurangnya efisiensi waktu pada pelaksanaannya. Penulis akan melakukan analisis pada percepatan penyelesaian proyek dengan metode penambahan jam kerja. Metode analisis yang digunakan yaitu metode *Overlapping, Fast-Tracking* dan Gabungan. Tujuan dari metode ini adalah mempersingkat waktu pelaksanaan pengerjaan proyek dan menganalisis apa pengaruh dari mempersingkat waktu pengerjaan dengan penambahan biaya terhadap kegiatan yang bisa dipercepat kurun waktu pelaksanaannya sehingga dapat mengetahui percepatan pengerjaan yang paling maksimum dan biaya yang paling minimum.

Berhubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk mengadakan studi kasus agar mengetahui hasil dari analisis waktu dan biaya pada proyek tersebut. Berdasarkan atas hal tersebut penulis mengambil judul:

**PENGENDALIAN BIAYA DAN WAKTU YANG OPTIMAL PADA  
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR DAN SHOWROOM 3  
LANTAI CITRA MOTOR GEMILANG SEMARANG**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Berapa waktu percepatan yang paling optimal pada proyek Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang ?
2. Berapa hasil paling efektif dari simulasi percepatan durasi Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang dengan berbagai metode ?
3. Berapa biaya yang dibutuhkan akibat dari percepatan durasi Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang ?
4. Berapa efisiensi biaya yang paling optimal dari percepatan durasi Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui waktu percepatan yang paling optimal Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang
2. Mengetahui efektifitas waktu percepatan yang paling optimal pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang
3. Mengetahui biaya yang dibutuhkan akibat dari percepatan durasi Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang
4. Mengetahui biaya yang paling efisien dari percepatan durasi Proyek Pembangunan Gedung Kantor dan Showroom 3 Lantai Citra Motor Gemilang Semarang

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian Tugas Akhir ini adalah :

1. Mahasiswa mendapatkan pengetahuan mengenai bagaimana cara melakukan percepatan durasi proyek, menganalisa waktu yang dapat dihasilkan dari percepatan durasi proyek serta dapat menghitung biaya setelah dilakukan percepatan durasi proyek.
2. Menganalisis perbandingan antara percepatan proyek dengan penambahan jam kerja.
3. Menjadi sebuah referensi bagi proyek yang mengalami kurangnya efisiensi pada masa pelaksanaan konstruksi.
4. Digunakan sebagai salah satu bahan pembelajaran bagi mahasiswa yang dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai analisis pertukaran waktu dan biaya bagi yang membutuhkan.
5. Memberikan alternatif pertimbangan bagi penyedia jasa konstruksi pada pelaksanaan sehingga dapat mengetahui percepatan durasi proyek beserta biaya yang digunakan akibat percepatan durasi proyek.

#### **1.5 Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR DAN SHOWROOM 3 LANTAI CITRA MOTOR GEMILANG SEMARANG
2. Proyek mengalami kurangnya efisiensi waktu sehingga dilakukan percepatan dengan metode metode Overlapping, Fast-Tracking dan Gabungan
3. Percepatan durasi pada proyek dilakukan dengan penambahan jam kerja.
4. Percepatan durasi pada proyek ini dilakukan dengan membandingkan durasi normal dan durasi percepatan sampai masa akhir pengerjaan proyek
5. Biaya yang diperhitungkan adalah biaya langsung.
6. Perhitungan harga bahan dan upah pekerja yang digunakan adalah harga bahan dan upah milik kontraktor pelaksana

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini terdiri dari 5 bab, dimana masing-masing bab diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas tentang latar belakang masalah, maksud dan tujuan penulisan , pokok bahasan, batasan masalah, metode dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini memberikan uraian mengenai kajian atau teori dari berbagai sumber yang menjadi landasan dalam penulisan, serta metode-metode yang digunakan dalam konsep nilai hasil dalam system pengendalian biaya dan waktu. Dan juga memberikan dasar-dasar serta langkah-langkah dalam penulisan.

### **BAB III : METODE PENELITIAN DAN DATA UMUM PROYEK**

Dalam bab ini, dijelaskan tentang metode dan langkah-langkah yang digunakan dalam pengambilan data di lapangan, serta metode penyajian dan analisa data yang akan dipakai untuk mengolah data yang nantinya didapatkan.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan aplikasi dari bab ketiga yang merupakan inti dari penulisan yang membahas tentang analisa biaya dan waktu pekerjaan rencana dan actual dengan analisa konsep nilai hasil, analisa cost dan schedule variance, analisa pelaksanaan.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari pembahasan pada bab sebelumnya.