

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan perkembangan konstruksi yang semakin meningkat disetiap tahunnya maka muncul juga permasalahan yang lebih kompleks. Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi membutuhkan suatu perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan yang baik. Oleh sebab itu, untuk dapat menjalankan suatu proyek diperlukan manajemen proyek. Manajemen proyek itu sendiri merupakan kegiatan memajemen suatu proyek dengan tujuan agar meraih hasil konstruksi sesuai dengan yang direncanakan. Dalam manajemen proyek memahami serta mengoptimalkan waktu dan biaya proyek harus dilalukan karena dengan hal tersebut manajemen proyek dapat mengambil keputusan yang tepat dalam alokasi sumber daya, pengaturan jadwal, dan pengendalian biaya. Hal ini membantu mencapai hasil yang optimal dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Manajemen proyek mempunyai sifat istimewa, dimana waktu kerja manajeme dibatasi oleh jadwal yang telah ditentukan (Hartawan, N.D).

Suatu proyek dapat dikatakan berhasil jika proyek tersebut tepat waktu, tepat biaya dan tepat mutu. Semua elemen tersebut saling berhubungan satu sama lain. Namun pelaksanaan proyek seringkali tidak sesuai dengan perencanaan yang berakibat juga pada waktu pelakasaannya menjadi lama dan biaya menjadi tidak sesuai dengan anggaran yang sudah direncanakan. Percepatan proyek pada saat terjadi keterlambatan sangat perlu dilakukan agar waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan kontrak sehingga terhindar dari denda dan biaya yang dikeluarkan juga dapat menjadi benefit. Biasanya untuk mengatasi keterlambatan tersebut kontraktor memilih melakukan percepatan proyek sebagai solusi. Dengan seiring berjalannya waktu perencanaan dan juga pengontrolan suatu proyek dapat dilakukan dengan bantuan *software* yang mana dapat memantau progres waktu pekerjaan. *Software* yang biasa digunakan adalah *Ms. Project*, yang mana aplikasi tersebut dapat menampilkan report mengenai rencana waktu dan juga *resources* untuk suatu proyek.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 5 Ayat (1) menyebutkan bahwa "Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah". Penyelenggaraan rumah susun memiliki potensi untuk memberikan dukungan dan mendorong pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kehidupan sosial masyarakat. Saat ini, pembangunan perumahan dan permukiman terutama rumah susun menghadapi tantangan yang berfokus pada daerah perkotaan. Peningkatan harga tanah menjadi faktor utama yang menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Rumah susun diharapkan bisa memberikan solusi untuk meningkatkan ketersediaan perumahan di perkotaan. Dengan menyediakan hunian vertikal, lahan yang terbatas dapat dimanfaatkan secara lebih efisien, sehingga dapat mengakomodasi kebutuhan perumahan masyarakat perkotaan, termasuk mereka yang memiliki penghasilan rendah.

Penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin Kabupaten Gresik, Jawa Timur, Indonesia. Proyek ini merupakan salah satu proyek dari Direktorat Jendral Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pada kurvas S proyek pembangunan rumah susun ini terjadi permasalahan yang menyebabkan proyek mengalami keterlambatan pekerjaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, ada beberapa permasalahan pokok yang akan dibahas dalam tugas akhir ini, antara lain ;

1. Kapan perlu dilakukan evaluasi pada keterlambatan proyek rumah susun?
2. Siapa yang bertanggungjawab pada proyek yang terjadi keterlambatan?
3. Apa faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin?
4. Bagaimana mengatasi keterlambatan pada proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin?

1.3 Lingkup Penelitian

Di dalam penelitian tugas akhir ini supaya pembahasan masalah tidak melebar dan sesuai dengan penelitian, maka diberikan batasan masalah sebagai berikut:

1. Analisis pemodelan lintasan kritis menggunakan *Ms.Project*
2. Studi kasus yang digunakan adalah proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin.
3. Hari kerja yang berlangsung dalam pelaksanaan proyek adalah Senin-Sabtu, dengan jam kerja berkisar 08.00-17.00 WIB dengan waktu istirahat pada 12.00-13.00 WIB.
4. Diasumsikan kondisi lapangan dalam keadaan cuaca yang mendukung.
5. Pemodelan dilakukan pada pekerjaan struktur.
6. Penelitian ini hanya fokus pada percepatan proyek dengan penambahan jam kerja sebanyak 3 jam.
7. Untuk biaya tidak langsung diasumsikan sebesar 5% dari biaya proyek.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk memodelkan percepatan durasi proyek dengan metode *crashing* lembur 1 jam , 2 jam dan 3 jam pada proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin

1.5 Manfaat Penelitian

1. Untuk memberikan informasi mengenai faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin.
2. Untuk memberikan informasi mengatasi keterlambatan pada proyek pembangunan rumah susun Pondok Pesantren Sunanul Muhtadin