

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam studi kasus yang diambil, terdapat beberapa masalah yang ditimbulkan selama proyek berjalan. Yaitu, proyek bekas penimbunan sampah yang dimana harus menggunakan struktur pondasi dengan biaya tidak sama dengan obyek lahan yang normal. Selain itu lahan bekas penimbunan sampah juga memerlukan biaya lebih untuk proses pembersihan lahan.

Selain itu, lokasi proyek terletak dilokasi yang dimana distributor bahan dan material serta pelaksanaan proyek seperti pengecoran dengan *ready mix* harus menggunakan biaya tinggi karena letak lokasi proyek yang jauh dari area bebas dalam artian armada *readymix* serta *Congreatpom* harus di operasikan jauh dari lokasi proyek dan harus menyebrangi beberapa halangan. Bahan dan material harus menggunakan alat angkut dengan kekuatan dibawah kelas III, sehingga biaya bahan dan material berbeda dari harga normal. Hal ini menyebabkan pembengkakan biaya serta keterlambatan jadwal pelaksanaan proyek yang sudah di rencanakan. Disini ditemukan lama durasi keterlambatan adalah kurang lebih 2 bulan untuk mencapai proses *finishing* pelaksanaan proyek.

Untuk mengatasi masalah tersebut maka digunakan suatu metode pelaksanaan konstruksi. Dalam Tugas Akhir ini penulis menggunakan metode *fast track* yaitu metode percepatan dalam pembangunan dengan menggunakan aktifitas-aktifitas secara paralel atau tumpang tindih pada penjadwalan proyek agar menghasilkan waktu lebih cepat dan biaya lebih efisien. Diharapkan hal tersebut dapat mengurangi pembengkakan biaya proyek dan mengatasi ketidaksesuaian jadwal pelaksanaan proyek yang terlambat, serta pada akhirnya memberikan keuntungan tersendiri bagi pihak kontraktor sebagai penanggung jawab pelaksanaan proyek.

Lamanya jangka waktu pengerjaan proyek sesuai kontrak adalah 12 bulan mulai dari kontrak disetujui sampai proyek selesai dan diserahkan kepada pihak owner. Pada saat ini, pengerjaan proyek baru saja selesai di laksanakan. Dengan nilai proyek sesuai perjanjian kontrak adalah Rp. 1.668.858.748.00,-.

Hasil yang diharapkan dari penelitian ini solusi bagaimana menekan biaya pengeluaran dan mengatasi keterlambatan jadwal pelaksanaan proyek dengan metode yang sudah direncanakan oleh penulis.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Berapa biaya yang dihasilkan pada pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah tinggal 2 lantai bila menggunakan metode *fast track* ?

2. Berapa waktu yang dibutuhkan pada pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah tinggal 2 lantai bila menggunakan metode fast track ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menghitung biaya yang dihasilkan pada pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah tinggal 2 lantai bila menggunakan metode fast track ?
2. Untuk menghitung waktu yang dibutuhkan pada pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah tinggal 2 lantai bila menggunakan metode fast track ?

1.4 MANFAAT PENELITIAN

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini merupakan pengembangan dari teori- teori yang ada dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan. Dari hasil ini dapat ditarik suatu kesimpulan baru yang pada waktu yang akan datang dapat dikembangkan lebih lanjut.

2. Bagi Perusahaan Konstruksi

Penelitian ini dapat memberikan masukan pada perusahaan kontraktor karena dari hasil yang diperoleh dapat diketahui konsep yang baik tentang bagaimana merencanakan perhitungan anggaran biaya dan perhitungan penjadwalan pelaksanaan proyek konstruksi, sehingga dapat membantu para kontraktor dalam merencanakan proyek pembangunan rumah tinggal yang kompleks baik bagi segi perencanaan, pengawasan dan sumber daya.

3. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan mempertajam pengetahuan bagi peneliti sehingga dapat menjadi bekal untuk terjun dalam dunia kerja nantinya.

1.5 PEMBATAHAN MASALAH

Batasan permasalahan yang digunakan untuk lebih memfokuskan pembahasan pada permasalahan pokok dan tidak menyimpang dari topik yang akan dibahas. Adapun batasan-batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Segala aktivitas pekerjaan yang digunakan sebagai objek pembahasan dalam Tugas Akhir ini berdasarkan RAB proyek yang diperoleh dari pembangunan Rumah tinggal yang berlokasi di Dukuh Kupang Surabaya.
2. Harga satuan diasumsikan tidak mengalami perubahan.
3. Langkah Crash program yang ditempuh yaitu dengan cara menambah jam kerja (lembur) tanpa disertai penambahan tenaga kerja.
4. Waktu kerja lembur selama 2 jam/ hari disesuaikan dengan data proyek.
5. Tidak meninjau kenaikan biaya satuan pekerjaan dan bahan proyek, baik biaya langsung maupun tidak langsung akibat inflasi, kebijakan

pemerintahan, bencana alam, dan faktor- faktor lain yang mempengaruhi kenaikan biaya.

6. Oleh karena kompleksnya jadwal proyek yang ditinjau dan sangat banyaknya aktifitas-aktifitas yang terkait maka dalam proposal tugas akhir ini ditekankan pada pelaksanaan pembangunan rumah tinggal lantai 2 sedangkan kegiatan lain seperti perijinan proyek dan lain-lain tidak dibahas
7. Permasalahan lain yang timbul dalam pembangunan proyek rumah tinggal 2 lantai seperti masalah pengukuran, pondasi dan lainnya tidak dibahas.