

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Berstatus sebagai ibukota Negara, menjadikan DKI Jakarta sebagai destinasi. banyak orang dari dalam maupun luar negeri dengan berbagai urusannya masing-masing mulai dari urusan bisnis, pekerjaan, maupun sekedar berwisata. Ini membuat Jakarta menjadi kota yang terus berkembang di berbagai aspek tak terkecuali bidang pariwisata yang saat ini pun makin berkembang pesat. Keadaan ini dimanfaatkan oleh pihak-pihak pengembang sebagai lahan bisnis yang menjanjikan salah satunya adalah pengembangan di bidang perhotelan dalam rangka menunjang sektor pariwisata dengan latar belakang tersebut kemudian para pengembang banyak membangun hotel dengan berbagai tipe dan kelas, salah satunya yang akan dibahas kali ini adalah pembangunan pengembangan MaxOne Hotel yang terletak Jalan Pasar Glodok Selatan, Kota Tua, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Dalam pembangunannya dan pelaksanaannya seperti diketahui, pelaksanaan suatu proyek pada dasarnya adalah proses merubah sumberdaya dan dana tertentu secara terorganisasi menjadi suatu hasil pembangunan yang mantab sesuai dengan tujuan dan harapan-harapan awal, dan kesemuanya harus dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu. Artinya pelaksanaan suatu proyek harus memperhatikan biaya dan waktu agar sesuai dengan perencanaan awal dan pengerjaannya tidak melebihi waktu yang telah direncanakan atau sesuai dengan *time schedule*.

Dalam kenyatannya, pelaksanaan proyek konstruksi sering kali mengalami keterlambatan dalam pengerjaannya yang disebabkan karena bertambahnya durasi konstruksi oleh beberapa faktor, antara lain: perbedaan kondisi lapangan (*differing site condition*) antara perencanaan dan pelaksanaan, perubahan desain, pengaruh cuaca, jumlah tenaga kerja yang tidak terpenuhi, keterlambatan material, peralatan yang tidak memadai, kesalahan perencanaan, dan pengaruh pemilik proyek yang menghambat. Pada suatu proyek konstruksi yang mengalami keterlambatan perlu dilakukan usaha

untuk mempercepat kemajuan proyek agar dapat kembali seperti rencana semula. Salah satu upaya untuk mengembalikan kemajuan proyek seperti rencana semula tersebut adalah dengan cara percepatan waktu setiap kegiatan agar kemajuan yang direncanakan dapat tercapai sesuai dengan rencana awal. Akan tetapi dalam upaya percepatan waktu tersebut juga harus memperhatikan faktor biaya karena masih sangat berkaitan.

Contoh kasus yang diambil dalam penelitian ini adalah analisis dampak percepatan waktu proyek pengembangan MaxOne Hotel terhadap biaya proyek menggunakan jam kerja sistem *shift* (*shift* pagi dan *shift* malam) dengan metode *crash program*. Untuk mengetahui dampak akibat dari percepatan waktu terhadap biaya perlu dilakukan analisis dengan membuat *time schedule* sistem *shift* (*shift* siang dan *shift* malam) dengan dibantu teknik *Precedence Diagram Method*, (*PDM*) karena memberikan tampilan grafis dari alur kegiatan sebuah proyek, memprediksi waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sebuah proyek, dan menunjukkan alur kegiatan mana saja yang perlu diperhatikan dalam menjaga jadwal penyelesaian proyek agar tidak melebihi jadwal

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Dengan metode crash program berapa durasi waktu setelah adanya percepatan pada proyek yang telah dianalisis?
2. Bagaimana dampak atau pengaruh perubahan waktu terhadap biaya sebelum percepatan proyek dibandingkan dengan ketika proyek dipercepat?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui durasi waktu setelah adanya percepatan pada proyek.
2. Mengetahui dampak atau pengaruh dari perubahan waktu terhadap biaya sebelum percepatan proyek dibandingkan dengan ketika proyek dipercepat.

1.4 BATASAN PENELITIAN

Adapun batasan penelitian agar tidak menyimpang dari tujuan dan tepat sasaran adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan pada pembangunan MaxOne Hotel di wilayah Jakarta Barat
2. Penelitian ini khusus meninjau percepatan waktu terhadap biaya dengan metode *Crash program* menggunakan jam kerja shift
3. Penelitian dibatasi hanya pada pekerjaan struktur saja.
 - a. Pekerjaan tanah
 - b. Pekerjaan beton
 - c. Pekerjaan rangka baja dan atap
4. Pembuatan time schedule dengan dibantu teknik *Precedence Diagram Method (PDM)*.
5. RAB digunakan untuk menganalisis harga satuan yang didapat dari proyek.

1.5 MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat yang dapat diharapkan pada penelitian ini adalah :

1. Manfaat bagi praktisi lapangan
Penelitian ini diharapkan bagi praktisi lapangan untuk mengoptimasikan penjadwalan waktu proyek agar dapat terlaksana sesuai dengan awal rencana. Maka dari itu percepatan waktu proyek terhadap biaya ini adalah salah satu cara yang efektif agar proyek tidak mengalami keterlambatan.
2. Manfaat bagi Pembaca
Penelitian ini diharapkan bagi pembaca sebagai referensi untuk penelitian yang sejenis untuk mengetahui bagaimana durasi dan dampak dari percepatan waktu terhadap biaya dengan metode *crashing program*

1.6 LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Proyek Pembangunan MaxOne Hotel di Jalan Pasar
Glodok Selatan no 8-10, Glodok ,Jakarta Barat ,DKI Jakarta