

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Dengan semakin pesatnya pembangunan gedung di Indonesia, baik yang dilaksanakan oleh dunia usaha maupun oleh instansi pemerintah, jasa-jasa yang diperlukan didalam industri konstruksi, baik konsultan, kontraktor maupun pemasok semakin dibutuhkan. Pelayanan jasa yang dapat mengendalikan tuntutan utama mengenai tingkat keakuratan kualitas, efisiensi pembiayaan dan ketepatan waktu, masih dan sangat diperlukan. Salah satu jawaban yang tepat untuk keluar dari masalah tersebut adalah pelayanan manajemen konstruksi yang berfungsi sebagai alat bantu yang mampu mengendalikan seluruh proses dalam proyek sehingga akan mencapai hasil yang optimal, dipandang dari segi mutu, biaya dan waktu (*triple constraint*).

Biaya, waktu, dan mutu merupakan faktor-faktor yang menjadi ukuran kesuksesan suatu proyek konstruksi. Pengalaman selama ini menunjukkan bahwa pemborosan biaya dan waktu bukan hanya disebabkan oleh kesalahan pada saat pelaksanaan, tetapi ternyata lebih banyak disebabkan oleh kurang tepat dalam mengambil keputusan pada tahap perencanaan.

Seiring dengan perkembangan jaman, manajemen diperlukan sebagai acuan untuk mencapai suatu tujuan tertentu secara sistematis dan efektif, melalui tindakan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan dengan mengelola dan menggunakan sumber daya yang ada secara efisien. Persoalan-persoalan dalam tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan terutama yang menyangkut biaya dan waktu memerlukan suatu usaha yang harus segera ditanggapi, dikendalikan dan diarahkan secara sistematis dan positif serta dibutuhkan pembenahan secara aktif, bertujuan mencapai sasaran tanpa banyak penyimpangan yang berarti disebut pengendalian.

Perencanaan adalah kegiatan pemilihan atau penetapan tujuan-tujuan organisasi dan penentuan strategi, sasaran, program, target, prosedur, metode, sistem, anggaran, waktu dan standar-standar yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan organisasi. Atau dengan kata lain perencanaan adalah suatu proses yang tidak berakhir, jika suatu perencanaan telah ditetapkan, maka perencanaan harus diimplementasikan atau dilaksanakan dan kemudian dikendalikan, dievaluasi, disesuaikan atau direncanakan kembali. Begitu seterusnya proses itu berjalan, baik untuk perencanaan dalam arti luas/seluruh kegiatan organisasi, maupun dalam arti perencanaan bagian-bagian, seksi-seksi dan seterusnya. Pada penyusunan Tugas Akhir ini metode yang akan digunakan dalam perencanaan waktu adalah dengan PDM (*Precedence Diagram Method*). Perbedaan yang mendasar antara AOA dengan AON bisa dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1 Perbandingan AOA dan AON

AOA (Activity On Arrow) CPM dan PERT	AON (Activity On Node) PDM
Anak panah menunjukan kegiatan	Anak panah menunjukan hubungan antar kegiatan
Kegiatan berada di lingkaran	Kegiatan berada di dalam kotak
Mengenai istilah Dummy yang merupakan tanda untuk menunjukan hubungan ketergantungan	Tidak mengenai istilah Dummy, karena memperbolehkan pekerjaan overlapping/tumpang tindih kegiatan
Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek lebih panjang	Mempersingkat waktu penyelesaian proyek karena adanya overlapping
Hubungan antar kegiatan hanya 1 yaitu hubungan Finish (F)-Start (S)	Mengenai 4 macam hubungan antar kegiatan yaitu SS, SF, FS dan FF

Pengendalian adalah upaya yang sistematis untuk menentukan standar yang sesuai dengan sasaran perencanaan, merancang suatu sistem informasi, membandingkan pelaksanaan dengan standar, menganalisis penyimpangan yang terjadi dan melakukan tindakan perbaikan/koreksi, sehingga tema sumber daya digunakan secara efektif dan efisien dalam rangka mencapai sasaran. (R.J. Mockler, 1972). Perencanaan dan pengendalian sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan proyek. Dilihat dari tahapan proyek, perencanaan merupakan unsur-unsur yang dominan dalam manajemen, sebaliknya unsur pelaksanaan dalam pengendalian merupakan bagian yang terbesar dari manajemen. Pengendalian dalam suatu proyek dengan sasarannya mencakup waktu, mutu, dan biaya dan variable yang berpengaruh terhadap pengendalian

antara lain tenaga kerja, material, alat, manajemen dan keadaan alam sebagai dasar keputusan dalam manajemen, sehingga dapat menunjukkan tindakan korektif berupa sesuatu yang diperlukan dan oleh siapa tindakan tersebut diambil. Beberapa cara untuk pengendalian proyek adalah analisis varians, konsep nilai hasil dan *Work Breakdown Structure*.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasar keunggulan PDM yang disebutkan diatas dapat dirumuskan permasalahan yaitu bagaimana menganalisis perencanaan waktu dan biaya untuk suatu proyek konstruksi dengan menggunakan PDM, serta mengendalikan suatu proyek dengan menggunakan analisis varians.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Menganalisis perencanaan dan pengendalian waktu dan biaya dengan menggunakan PDM dan Analisis Varians pada proyek konstruksi.
2. Mengkaji kinerja kegiatan pada proyek konstruksi sehingga dapat diketahui pekerjaan apa sajakah yang mengalami keterlambatan dengan menggunakan metode jaringan kerja yaitu PDM dan analisis varians.

1.4 Batasan Penelitian

1. Masalah yang ditinjau dalam penyusunan Tugas Akhir ini adalah pada perencanaan dan pengendalian waktu dan biaya, berdasarkan laporan per 2 mingguan proyek dan kuisisioner yang disebarakan kepada pihak terkait.
2. Pada perencanaan metoda yang digunakan adalah PDM (*Precedence Diagram Method*).
3. Pada pengendaliannya menggunakan Analisis Varians.
4. Untuk analisis penyelesaian masalah waktu dan biaya yang tidak sesuai antara pelaksanaan dan perencanaan didasarkan pada PDM yang disusun.
5. Ruang lingkup atau batasan kajian penelitian hanya pada pekerjaan struktural dan arsitektural.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari yang dapat diharapkan dari penulisan ini adalah :

1. Memberikan tambahan ilmu dan wawasan baru bagi mahasiswa yang akan mendalami manajemen konstruksi khususnya dalam menganalisis perencanaan waktu dan biaya pada suatu proyek konstruksi.
2. Memberikan masukan kepada para kontraktor dan konsultan perencana yang berkecimpung pada bidang jasa manajemen konstruksi, untuk menganalisis maupun merencanakan dan mengendalikan waktu dan biaya proyek secara optimal.