

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Proyek konstruksi merupakan rangkaian mekanisme pekerjaan yang rumit karena setiap bagian dari proyek pembangunan saling terkait antara satu sama lain. Dengan demikian, jika terjadi kendala baik dalam penjadwalan ataupun penyediaan sumber daya, akan mempengaruhi pada pekerjaan yang lain dalam pelaksanaan proyek sehingga menimbulkan kendala pada pelaksanaan proyek konstruksi. Kendala proyek inilah yang menjadi komitmen utama bagi peningkatan biaya proyek. Hal biasa yang sering terjadi dalam tahap pelaksanaan pekerjaan pembangunan adalah keterlambatan waktu pekerjaan yang dilaksanakan terhadap waktu yang dinyatakan dalam jadwal yang telah disusun sebelumnya. Dalam proyek pembangunan konstruksi permasalahan yang seringkali dialami antara jadwal rencana dan pelaksanaan pekerjaan proyek di lapangan tidak sesuai, yang dapat disebabkan oleh banyak faktor.

Pada situasi seperti ini, faktor yang menjadi hambatan pada proyek konstruksi yang dapat menjadi kendala pada pelaksanaan pekerjaan antara lain: Karena SDM yang kurang memiliki keahlian di bidangnya sehingga pekerjaan mengalami kemunduran dari jadwal rencana, selain itu hambatan lain yang dapat terjadi karena proyek pembangunan berada pada ruang terbuka sehingga sangat dipengaruhi oleh faktor cuaca, dimana apabila pada pelaksanaan pekerjaan sering terjadi hujan yang tidak dapat diatasi oleh pelaksana proyek. Beberapa jenis faktor yang dapat menyebabkan suatu hambatan pada proyek konstruksi dipengaruhi oleh dimana tugas itu dilakukan karena itu terkait langsung dengan akses, aksesibilitas material, dan keadaan topografi dari area yang dikerjakan. Keterlambatan dalam pekerjaan pembangunan, baik dalam pekerjaan yang mendasari dan pekerjaan yang berbeda, pada umumnya tidak dapat dihindari, sehingga kemampuan administratif yang besar diperlukan untuk mereka yang terkait pada proses pembangunan. Bukan hanya dari pihak pelaksana, owner juga harus memperkirakan jadwal dan menyiapkan biaya tidak terduga untuk mengantisipasi kendala-kendala yang dapat disebabkan oleh faktor alam

Pelaksana konstruksi harus memiliki antisipasi yang baik apabila menghadapi suatu kendala pada pelaksanaan pekerjaan, sehingga pengeluaran biaya yang terjadi dapat diminimalisir seoptimal mungkin sehingga biaya tersebut masih sesuai kesepakatan bersama dengan owner dan pekerjaan konstruksi dapat selesai tepat waktu. Sistem penjadwalan suatu proyek merupakan langkah yang tepat untuk mendetailkan setiap kegiatan sehingga aktivitas maupun pengendalian pelaksanaan kegiatan konstruksi dapat dikontrol secara keseluruhan. Pada kondisi seperti ini perlu adanya perencanaan yang tepat agar tidak terjadi hambatan dan kerugian pada pelaksanaannya.

Seiring perkembangan teknologi, semakin banyak pekerjaan konstruksi dengan penggunaan bahan-bahan (material), tenaga kerja dan teknologi yang canggih. Proyek biasanya memiliki batas waktu (deadline), yang artinya pekerjaan konstruksi harus diselesaikan tepat pada waktu yang telah ditentukan. Mengenai masalah proyek ini maka keberhasilan pelaksanaan konstruksi tepat waktu merupakan suatu tujuan bagi owner maupun kontraktor. Untuk mencapai pembangunan yang ideal maka diperlukan manajemen yang baik agar proyek terorganisir secara menyeluruh sehingga proyek dapat selesai tepat waktu. Selain penjadwalan yang baik menjadi tolak ukur keberhasilan suatu proyek, pengendalian juga memiliki peranan penting dalam meminimalisir kendala yang dapat terjadi selama pekerjaan sedang berlangsung, seperti terjadinya keterlambatan proyek yang tidak sesuai rencana awal. Beberapa metode pengendalian proyek yang biasa digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan yaitu jaringan kerja (network diagram) (Soemantri, 2005). Untuk mengatasi permasalahan tersebut ada beberapa metode dan teknik pengendalian yang menjadi alat bantu dan alat kendali seperti Kurva S, Bar chart (Diagram Balok), Milestone chart (Diagram milestone) dan Network diagram (Diagram jaringan kerja) (Pastiarsa, Made dalam Manajemen Proyek Konstruksi Bangunan Industri. 2010)

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

1. Bagaimana kendala yang terjadi pada penerapan manajemen waktu pada proyek Apartemen Kingland Avenue?

2. Faktor kendala apa yang paling dominan terjadi pada penerapan Manajemen waktu pada proyek Apartemen Kingland Avenue?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian pada tugas akhir ini adalah :

1. Mengetahui bagaimana system manajemen waktu pada proyek Apartemen Kingland Avenue
2. Mengetahui kendala yang dominan terjadi pada proyek Apartemen Kingland Avenue

1.4 Manfaat penelitian

Melalui penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan kepada pihak Perusahaan Proyek Konstruksi, mengenai bagaimana perencanaan management proyek konstruksi agar proyek bisa selesai tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Serta dapat dijadikan literature maupun refrensi dalam penerapan manajemen suatu proyek dengan menggunakan Program Microsoft Project 2016.

1.5 State Of Art

1. *Nurul, Aini (2020) Analisa Penerapan Manajemen Waktu Pada Proyek Pembangunan Gedung Workshop Pembelajaran Keterampilan Man 1 Lombok Tengah. undergraduate thesis, Universitas Muhammadiyah Mataram.* Pada penelitian ini dibutuhkan dua jenis data, yaitu data primer yang diambil dari hasil wawancara dan observasi lapangan; dan data sekunder yang merupakan bersumber dari penyedia jasa konstruksi, CV. Anugerah, berupa Laporan Progres Mingguan dan time schedule. Analisa jaringan kerja dilakukan dengan menggunakan metode Critical Path Method (CPM). Solusi yang dijalankan oleh CV.Anugerah terhadap hambatan yang ditemui adalah menambah ketersediaan material, melakukan rapat dengan pihak owner dan instansi terkait lainnya, melakukan koordinasi terhadap tenaga kerja untuk mencegah terjadinya *missed communication*.

Sedangkan penelitian saya menjelaskan tentang kendala manajemen waktu dengan study kasus Total Bangun Persada dengan metode spss dengan data primer.

2. Nurul Yustika (2022). Kendala Penerapa Waktu Pada Manajemen Kontruksi Dalam kasus ini, faktor-faktor yang menyebabkan kendala dalam proyek konstruksi yang

menyebabkan keterlambatan pekerjaan antara lain: akibat sumber daya pekerja yang kurang kompeten dalam bidangnya sehingga proyek mengalami kendala dari jadwal rencana, selain itu juga kendala terjadi karena proyek konstruksi memiliki sifat yang khas yaitu tempat kerjanya diruang terbuka yang dipengaruhi cuaca. Dalam Tugas Akhir ini didapatkan hasil kuesioner yang disebar kepada anggota Asosiasi Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional (GAPENSI) Cabang Kota Tangerang Selatan. Dari hasil kuesioner tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan program SPSS (Statistical Product and Services Solutions). Analisis yang dilakukan adalah Uji Validasi, Uji Reabilitas, Uji Normalitas, dan Analisis Statistik Deskriptif Frekuensi.

Sedangkan penelitian saya menjelaskan tentang kendala manajemen waktu dengan study kasus Total Bangun Persada dengan metode spss.

3. Sipayung, Prima Panca Putra (2022) Analisis Manajemen Waktu dan Biaya pada Proyek Pembangunan 42 Unit. Rumah RST. 30/75 Beserta Prasarana Manajemen waktu dan biaya berperan sangat penting dalam pelaksanaan proyek. Penambahan durasi pelaksanaan akan berdampak pada peningkatan pembiayaan proyek dan sebaliknya. Maka kegagalan suatu proyek adalah kegagalan manajemen proyek itu sendiri. Penelitian ini bermaksud untuk menganalisis manajemen waktu dan biaya pada proyek pembangunan 42 unit rumah RST. 30/75 beserta prasarana sedangkan tujuannya adalah mengetahui manajemen waktu dan biaya serta mengetahui permasalahan/ kendala yang terjadi saat proyek berlangsung. Penelitian ini dilaksanakan di Griya Martubung III, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan. Penelitian dilaksanakan dengan metode kombinasi penelitian kualitatif dan penelitian kuantitatif. Data penelitian diperoleh dengan wawancara, observasi, dokumentasi serta pengisian angket yang dikonversi menjadi skor penilaian menggunakan skala likert. Rerata skor penilaian angket akan ditabulasi menjadi sebah skor penilaian yang menginterpretasikan kelayakan/keyakinan suatu hipotesa. Data dianalisis dengan mengcompare hasil wawancara, observasi, dokumentasi dengan skor penilaian interpretasi. Hasil penelitian menunjukkan interpretasi kelayakan/keyakinan atas pelaksanaan manajemen waktu proyek mendapat skor

penilaian 2,857 “layak” dan pelaksanaan manajemen biaya proyek mendapat skor penilaian 2,563 “layak” tetapi hampir mendekati skor penilaian “ragu” dengan skor penilaian 2,50. Dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan manajemen waktu dan biaya proyek pembangunan 42 unit rumah RST. 30/75 beserta prasarana belum sesuai dengan teori serta metode pelaksanaan manajemen proyek yang benar.

Sedangkan penulis meneliti manajemen waktu pada pembangunan gedung saya menjelaskan tentang kendala manajemen waktu dengan study kasus Total Bangun Persada dengan metode spss.

4. (Bajisochi Ndeaha 2015). Dalam suatu proyek kendala bukan lah hal yang asing bagi pelaksanaan proyek konstruksi , banyak menemui kendala-kendala yang menghambat pelaksanaan proyek yang mengakibatkan pelaksanaanya tidak optimal, pada manajemen proyek satu hal yang penting adalah melakukan identifikasi aktivitas tersebut agar tidak mengalami keterlambatan, apabila aktivitas kritis ditunda maka hal itu dapat mengakibatkan keterlambatan suatu pekerjaan konstruksi. Dengan menggunakan metode CPM jumlah waktu yang di butuhkan untuk menyelesaikan proyek di anggap diketahui dengan pasti, tetapi kadang tidak akurat karena sering terjadinya kendala dalam proyek tersebut, dan mengakibatkan terjadinya keterlambatan suatu proyek konstruksi, kendala yang terjadi dalam pekerjaan sipil berhubungan dengan syarat dari keterampilan, durasi penyelesaian, anggaran biaya, kualitas pekerjaan, dan keselamatan pekerjaan. Itu menjadi salah satu faktor penghambat suatu proyek yang mengakibatkan penyelesaian proyek tidak sesuai dengan yang di jadwalkan.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, Penulis akan menyusunnya berdasarkan sistematika sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini mencakup latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang pengertian dan teori manajemen proyek, manajemen waktu, pengertian metode CPM, dan hasil penelitian terkait.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini terdapat uraian mengenai metode yaitu meliputi garis besar langkah kerja yang digunakan dalam menganalisa dan pemecahan masalah.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi analisa terhadap hasil pengolahan data yang sudah dilakukan sebelumnya sesuai dengan teori-teori yang ada.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisikan mengenai kesimpulan dari hasil pengolahan data dan saran yang ditujukan pada perusahaan yang bersangkutan serta pihak-pihak yang berkepentingan.