

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal/hunian di kota besar menuntut kita untuk memiliki tempat tinggal yang praktis. Khususnya untuk menuju ke tempat kerja/tempat pendidikan. Pembangunan Apartment sendiri menjadi jawaban atas terbatasnya lahan pemukiman di daerah perkotaan. Pembangunan Apartment ini dikerjakan oleh PT. Persero. Tbk. dan terletak di Jalan Veteran 194, Gresik.

Pelaksanaan suatu proyek umumnya terdiri atas beberapa atau banyak aktifitas yang memerlukan waktu dan biaya. Singkatnya waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan menggunakan biaya seminimal mungkin dengan mutu hasil yang baik. Selain kemampuan untuk merencanakan, mengorganisasikan, melaksanakan dan mengawasi setiap proses kegiatan proyek sehingga diperoleh hasil yang optimal sesuai dengan yang direncanakan. Proyek pembangunan Gunawangsa Gresik Superblock ini mengalami keterlambatan sekitar 60% pada target penyelesaiannya. Proyek yang berjalan sudah mengalami keterlambatan, yang disebabkan oleh sempat terhentinya kegiatan proyek tersebut. Sehingga mengakibatkan pekerjaan yang seharusnya dikerjakan sesuai target mengalami kemunduran.

Berdasarkan hal di atas, maka diperlukan adanya metode penjadwalan yang tepat untuk melakukan percepatan waktu pelaksanaan pembangunan proyek tanpa terjadinya peningkatan biaya proyek sehingga tidak ada pihak yang dirugikan, baik itu pemilik proyek maupun kontraktor pelaksana. Salah satu metode percepatan yang dapat dilakukan tanpa terjadinya peningkatan biaya proyek adalah dengan menggunakan metode *Fast Track*. Karena jika dibandingkan dengan metode lain, metode *Fast Track* dinilai lebih efektif dan efisien untuk melakukan percepatan waktu pelaksanaan proyek.

Penerapan metode *Fast Track* ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti, seperti : pengembangan Metode *Fast Track* untuk mengatasi Keterlambatan Waktu dan Efisiensi Biaya (Studi Kasus Proyek Pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock*). Studi ini membahas waktu dan biaya pelaksanaan percepatan pekerjaan proyek konstruksi pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* di Kota Gresik yang mengalami keterlambatan pada target penyelesaian. Setelah dilakukan percepatan pelaksanaan, akan dianalisis waktu yang berhasil dipercepat dan kebutuhan biaya pada alternatif percepatan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock*
2. Diperlukan percepatan untuk mengejar keterlambatan agar dapat selesai sesuai dengan yang direncanakan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penyusun menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Berapa percepatan waktu yang dapat dilakukan pada proyek pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* dengan menggunakan metode *fast track*?
2. Bagaimana perbandingan biaya pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* sebelum dan sesudah dipercepat?

1.4 Tujuan Studi

Tujuan dari studi ini adalah :

1. Untuk mengetahui berapa percepatan waktu yang dapat dilakukan pada proyek pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* dengan menggunakan metode *Fast Track*.
2. Untuk mengetahui perbandingan biaya pelaksanaan pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* sebelum dan sesudah dipercepat.

1.5 Manfaat Studi

Berdasarkan tujuan studi, diharapkan hasil studi ini dapat memberi kontribusi dan manfaat antara lain :

1. Sebagai bahan acuan dan masukan bagi perusahaan penyedia jasa konstruksi dalam pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Sebagai bahan pengetahuan dan mengembangkan ilmu pengetahuan pada manajemen konstruksi sehingga dapat digunakan sebagai referensi studi yang akan datang.
3. Sebagai bahan pertimbangan untuk mempercepat pelaksanaan proyek.

1.6 Batasan Studi

Untuk membatasi ruang lingkup studi, penyusun menentukan batasan-batasan masalah diantaranya :

1. Data diperoleh dari Proyek Pembangunan Gunawangsa Gresik *Superblock* .
2. Penjadwalan proyek menggunakan *Microsoft Project*.
3. Perhitungan RAB (Rencana Anggaran Biaya) kontrak.
4. Standar harga satuan untuk wilayah Gresik Tahun 2018.
5. Pekerjaan yang dibahas adalah pekerjaan struktur pada lantai 1 sampai dengan lantai 15.
6. Aspek yang dibahas adalah pekerjaan pembangunan proyek Gunawangsa Gresik *Superblock*.