

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai pendahuluan dalam melaksanakan penelitian yang akan dilakukan. Akan dibahas mengenai latar belakang penelitian, pokok permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan laporan dalam pelaksanaan penelitian.

### **1.1. Latar Belakang**

Di tengah kondisi yang sedang mengkhawatirkan satu dunia yaitu penyebaran Virus COVID-19, infrastruktur merupakan salah satu yang terkena dampaknya. Pertama, fluktuasi dari batasan dan kebijakan yang ada mengganggu ketersediaan tenaga kerja, bahan, dan peralatan. Kedua, kondisi pasar yang tidak stabil mendorong kontraktor untuk mengatur keuangan proyek jangan sampai mengalami kebangkrutan. Ketiga, uang tunai dan sumber daya yang semakin lama akan langka karena pasar dan ekonomi yang goyah dan kemudian pulih, serta mungkin dapat terjadi yaitu cadangan uang tunai rendah. Hal tersebut tentunya menyebabkan banyak masalah bagi tim proyek yang sudah merancang kegiatan sedari awal, karena harus memperbaharui sistem sesuai dengan kondisi yang ada saat ini serta harus lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan atau tindakan. Selain itu, dalam pelaksanaan kegiatan infrastruktur harus dilakukan protokol kesehatan yang dianjurkan oleh pemerintah.

Seperti adanya monitor pengecekan suhu terhadap pekerja, selalu menjaga jarak satu dengan yang lainnya, penyediaan wastafel cuci tangan atau *hand sanitizer*, kewajiban memakai masker, memastikan bahwa semua pihak terkait terbebas dari virus COVID-19 dengan adanya pengecekan (*rapid/swab*), dan lainnya. Tentunya hal tersebut menjadi ujian tersendiri bagi pihak kontraktor, karena harus memikirkan bagaimana cara menyesuaikan kondisi kerja yang baru dengan tetap menyelesaikan proyek sesuai dengan jadwal yang dijanjikan (Jim Banaszak, etc. 2020).

Di Indonesia sendiri, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah menetapkan bahwa proses pembangunan infrastruktur akan tetap berlangsung agar menjaga keberlanjutan kegiatan ekonomi. Untuk pencegahan COVID-19 dalam bidang pengerjaan infrastruktur, Kementerian PUPR mengeluarkan sebuah Instruksi Menteri Nomor 02/IN/M/2020 mengenai cara-cara yang harus dilakukan untuk mencegah penyebaran virus COVID-19. Peraturan tersebut telah ditandatangani pada tanggal 27 Maret 2020. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia adalah penyelenggaraan akan diberhentikan apabila lokasi proyek memiliki risiko tinggi penyebaran virus COVID-19, terdapat salah satu pekerja atau anggota tim yang terkena atau berstatus Pasien Dalam Pengawasan (PDP), atau pimpinan kementerian/kepala daerah/lembaga/instansi mengeluarkan peraturan untuk menghentikan kegiatan pembangunan untuk sementara waktu (PU-net, 2020).

Menurut buku *Project Management Body of Knowledge*, proyek adalah suatu usaha yang diambil untuk menciptakan suatu pelayanan, produk, atau hasil yang unik. Sedangkan, manajemen proyek merupakan aplikasi pengetahuan, keterampilan, alat, dan teknik dalam aktifitas-aktifitas proyek untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan proyek. Seiring dengan perkembangan dunia konstruksi yang semakin pesat di Indonesia, maka hal tersebut menuntut kontraktor untuk mampu bersaing dengan pesaingnya. Dalam pelaksanaannya, suatu proyek harus memiliki tujuan awal yang terstruktur untuk menentukan keberhasilan proyek tersebut. Dalam hal ini, komponen biaya, waktu, dan kualitas merupakan komponen yang sangat penting dan berkaitan erat satu sama lain.

Permasalahan yang sering terjadi di lapangan salah satunya adalah keterlambatan penyelesaian proyek atau bahkan sampai diberhentikan pelaksanaannya. Tantangan yang sering muncul dalam pelaksanaan proyek adalah harus mengendalikan waktu dan biaya dengan tidak mengurangi mutu pengerjaan dari proyek tersebut. Maka dari itu, sebuah pengendalian dalam penjadwalan dan pembiayaan proyek perlu dilakukan dengan baik dan benar agar meminimalisir masalah yang terjadi. Dalam pengendalian tersebut, perlu digunakan suatu metode untuk mengolah pengendalian waktu dan biaya menjadi lebih efisien. Jika penjadwalan tidak terlaksana dengan baik, maka hal lain yang akan terjadi salah satunya adalah pembengkakan biaya dan penurunan kualitas. Ketiga komponen (waktu, biaya, dan kualitas) memiliki hubungan yang saling mempengaruhi, dimana jika terjadi masalah dari salah satu komponen maka komponen yang lain juga akan terdampak. Dalam mengukur kualitas proyek, beberapa tahap dilakukan

seperti mengukur, menilai, dan mengevaluasi. Serta dalam pengukurannya dilakukan dengan wawancara kepada para ahli. Penelitian ini tidak membahas aspek kualitas dikarenakan memiliki waktu yang terbatas.

Metode yang digunakan adalah *Earned Value Concept* atau konsep nilai hasil karena merupakan konsep yang menggabungkan unsur waktu dan biaya. Metode ini juga dapat mendeteksi adanya keterlambatan serta pembengkakan biaya. Hasil dari penelitian ini selanjutnya akan menjadi acuan untuk kontraktor mengenai kondisi pelaksanaan proyek selanjutnya serta dapat menjadi sebuah dasar untuk mengambil keputusan untuk memikirkan sebuah perbaikan yang efisien agar dapat mencapai tujuan awal dari proyek tersebut.

Saat ini sedang berlangsung proses pembangunan Ruko Cluster Sentraland blok A-19 di Parung Panjang, Bogor. Proyek ini memiliki pembangunan sebanyak dua tahap, dimana tahap pertama dan kedua memiliki pengaturan waktu dan biaya yang sama dalam tempo yang berbeda. Setelah melakukan wawancara dengan pihak kontraktor, sejauh ini masalah yang sering dialami dalam membangun proyek adalah proses pengendalian waktu dan biaya yang harusnya selaras dengan perencanaan. Dikarenakan kontraktor dalam pembangunan proyek ini bersifat pribadi, maka belum terdapat sistem khusus untuk menganalisis maupun memperkirakan perkembangan proyek dalam segi waktu dan biaya. Maka, kontraktor sulit untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan dari segi waktu dan biaya. Penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran kepada kontraktor mengenai metode peramalan waktu dan biaya serta kinerja pada pembangunan tahap pertama.

Hal tersebut dilakukan agar kontraktor dapat lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan untuk pembangunan tahap kedua, supaya tidak terjadi masalah yang sama seperti pembangunan di tahap pertama.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dari latar belakang penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja proses pembangunan ruko di Parung Panjang dalam segi waktu dan biaya?
2. Apa saja indikator dari penjadwalan proyek dan pembiayaan proyek yang dikaji dalam penelitian ini?
3. Bagaimana hasil analisis pengendalian penjadwalan dan pembiayaan dalam proyek pembangunan ruko di Parung Panjang?
4. Apa saja rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian ini?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian dari rumusan masalah yang tertera adalah sebagai berikut:

1. Memahami kinerja dalam proses pembangunan proyek di Parung Panjang dalam segi waktu dan biaya.
2. Menganalisis indikator dari penjadwalan dan pembiayaan proyek yang dikaji dalam penelitian ini.
3. Menjelaskan hasil analisis dari segi penjadwalan dan pembiayaan proyek tersebut.

4. Memberikan solusi yang diajukan untuk memperbaiki masalah dalam pengendalian waktu dan biaya dalam proyek tersebut.

#### **1.4. Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini merupakan studi kasus pada proyek pembangunan Ruko di Cluster Sentraland Paradise Blok A-19.
2. Pengamatan kinerja proyek dalam penelitian ini dilakukan dari tanggal 01 Agustus 2020 sampai dengan 13 Desember 2020.
3. Pengamatan untuk peramalan waktu dan biaya dalam penelitian ini dilakukan dari tanggal 1 Agustus 2020 sampai dengan 31 Oktober 2020.
4. Aspek – aspek yang dikendalikan hanya penjadwalan dan pembiayaan proyek fokus pada data penelitian yang diambil.
5. Analisis proyek hanya dilakukan dengan *Earned Value Concept*.
6. Tindakan perbaikan hanya dilakukan dengan menghitung tambahan jam lembur dengan konsep *crashing*.
7. Rekomendasi yang diberikan hanya sebatas usulan perbaikan.