

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Permasalahan

Dewasa ini pertumbuhan di bidang properti sangat pesat, dapat kita lihat pembangunan berupa perumahan, pertokoan bahkan pusat perbelanjaan maupun hotel dan apartemen dapat kita jumpai di kota-kota besar di Indonesia khususnya Kota Jakarta. Hal ini disebabkan makin membaiknya perekonomian Indonesia serta kepercayaan yang meningkat dari dunia perbankan terhadap meningkatnya pertumbuhan di sektor properti. Seperti kita ketahui sektor properti banyak memberikan jumlah tenaga yang signifikan, sehingga jika sektor ini tumbuh dengan pesat dan baik maka dapat dipastikan pula jumlah tenaga kerja yang terserap juga makin meningkat dan dapat mengurangi jumlah angkatan kerja yang tidak bekerja. Salah satu yang dapat kita lihat pertumbuhan di sektor properti yakni proyek pembangunan Grand Indonesia. Proyek Grand Indonesia merupakan perpaduan antara pusat perbelanjaan dengan perkantoran dan hotel serta apartemen (*multi purpose complex office building*).

Proyek Grand Indonesia merupakan pengembangan dari kompleks Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata yang pernah menjadi kebanggaan masyarakat Indonesia khususnya masyarakat Kota Jakarta, dan diharapkan pembangunan Proyek Grand Indonesia dapat memberikan sumbangsih yang cukup untuk masyarakat ibukota bahkan kembali menjadi kebanggaan masyarakat Indonesia.

I.1.1 Sejarah Hotel Indonesia ¹

Hotel Indonesia dibangun tidak dapat terlepas dari semangat perjuangan bangsa Indonesia. Pembangunan Hotel Indonesia dijiwai oleh semangat perjuangan membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan Hotel Indonesia dimulai pertengahan tahun 1959 dan selesai pada bulan Juli 1962 dimana pada saat itu usia Negara Republik Indonesia masih sangat muda yakni baru 14 tahun. Usia yang sangat muda dalam menuju cita-cita membangun masyarakat adil dan makmur, serta usia yang masih sangat muda dalam pembangunan fisik. Pembangunan Hotel Indonesia merupakan wujud dari sikap mandiri perjuangan bangsa, karena Hotel Indonesia dibangun dengan biaya dari hasil pengorbanan perjuangan para pahlawan yang telah mendahului kita. Biaya dari hasil pampasan perang dengan Jepang yang telah dituntut oleh negara dan bangsa kita untuk dikembalikan dalam wujud kerja nyata, yaitu pembangunan sebuah hotel yang bertaraf internasional, Hotel Indonesia.

Hotel Indonesia terletak di sudut Jalan. M.H. Thamrin, sebelum memasuki Hotel Indonesia di tengah Jl. M.H.Thamrin dibangun sebuah patung “ Selamat Datang “ yang melukiskan sepasang muda-mudi melambaikan tangan dan membawa seikat bunga menyambut kedatangan siapa saja yang datang di Indonesia, sekaligus menunjukkan kepada dunia internasional bahwa Bangsa Indonesia memiliki kebudayaan yang tinggi dan memiliki seniman patung yang patut ditampilkan. Patung Selamat Datang ini tingginya mencapai 19 meter di atas permukaan kolam berbentuk bulat yang dihiasi oleh bunga teratai merah

¹ Waluyo Djati, Penyusun pidato dalam rangka Hari Ulang Tahun Hotel Indonesia Ke-27. Hotel Indonesia Natour 17 Juli 1989

jambu serta air mancur warna merah jingga menambah indahnya lingkungan Hotel Indonesia.

Patung Selamat Datang ini adalah hasil karya seniman patung Indonesia yang bernama Trubus. Pelaksanaan pembangunan Hotel Indonesia disalurkan melalui Bank Pembangunan Indonesia, Jl. Gondangdia lama, Jakarta dan dikerjakan oleh PT. Pembangunan Perumahan (PT. PP) yang tenaga-tenaga ahlinya adalah bangsa Indonesia dibantu oleh tenaga-tenaga dari Jepang dan arsitek dari Amerika, Abel Sorensen didampingi istrinya Wendy Sorensen. Tenaga-tenaga dari luar Indonesia ini didatangkan tanpa suatu ikatan perjanjian yang merugikan bangsa kita, tetapi merupakan tenaga sukarelawan yang akan mendidik orang-orang Indonesia untuk dapat berdikari. Hotel Indonesia dirancang dengan perhitungan jauh kemasadepan, lokasi yang dipilih disudut jalan yang dahulu berupa rawa-rawa yang dapat dipandang dari segala penjuru dengan perhitungan dapat mudah dikenal dan dikenang. Lokasi ini seluas 59.235 m² dan luas bangunan 25.082 m². Bangunan berbentuk T agar tamu-tamu yang menginap dapat menikmati pemandangan Kota Jakarta dari kamar manapun yang dipilih. Pertama Kali dibangun Hotel Indonesia terdiri dari 4 bangunan yaitu :

- Ramayana Wing, sebuah bangunan berlantai 14 dengan jumlah kamar 188 kamar membujur kearah barat timur untuk memberikan kesempatan kepada tamu-tamu menikmati Jakarta dibagian utara dan selatan dari kamar.
- Ganesha wing, sebuah bangunan berlantai 8 dengan jumlah kamar 192 buah membujur kearah utara selatan untuk memberikan kesempatan kepada tamu-tamu menikmati Jakarta dibagian barat dan timur dari kamar.

- Ramayana restoran dan dapur utama, bangunan yang berbentuk kubah.
- Bali Room, sebuah ruangan untuk konferensi atau pertunjukan kesenian dengan bentuk oval dan mempunyai ciri tersendiri.

Dalam masa perjalannya Hotel Indonesia mengalami suatu perubahan yaitu :

- Tahun 1972-1974 dilakukan penambahan satu bangunan lagi dengan nama Bali Wing terdiri dari 8 lantai dan 231 kamar.
- Tahun 1981-1982 dilakukan renovasi kamar sebanyak 198 buah kamar
- Tahun 1985- 1987 renovasi sebuah lobby baru dibangun di sudut antara dua wing yaitu Ganesha wing dan Ramayana Wing dengan desain yang modern yang dirancang oleh Artelir 6 berbentuk kubah kaca dengan atap yang unik, seolah-olah kita berada didalam proyek ruang angkasa.
- Tahun 1987-1988 penambahan dan pemindahan office space di Ganesha lobby.
- Tahun 1988-1990 renovasi pada kamar-kamar di Ganesha Wing.

I.1.2 Wajah Baru Hotel Indonesia ²

Hotel Indonesia akan berubah, sejak maret tahun 2004 hotel yang berada dibawah kementerian Badan Usaha Milik Negara ini diambil alih pengelolaannya oleh PT. Cipta Karya Bumi Indah (PT. CKBI) anak perusahaan kelompok Djarum untuk direnovasi. Nantinya Hotel Indonesia berubah nama menjadi Grand Indonesia, sistemnya yaitu BOT (build, operation dan transfer) dengan masa operasi 30 tahun dan opsi perpanjangan 20 tahun dan setelah itu dikembalikan ke pemerintah. Komplek superblok terbesar dengan luas 187 ribu meter persegi di

² Harian Surat Kabar Tempo, edisi 2 Desember 2005

Indonesia itu akan terdiri atas, Hotel Indonesia, The Fullerton dan *shopping town* yang meliputi dua mall dengan luas 150 ribu meter persegi dan akan menjadi pusat perbelanjaan terbesar di Indonesia. Selain itu masih ada dua gedung pencakar langit yang menjadi apartemen dan gedung perkantoran tertinggi di Indonesia dengan 57 lantai atau tingginya sekitar 260 meter. Kawasan ini juga dapat menampung kendaraan sebanyak 7.000 kendaraan dan merupakan area parkir terluas di Indonesia. Komplek ini berdiri di area bekas Hotel Indonesia dan Hotel Inna Wisata. Hotel Indonesia yang menjadi bangunan cagar budaya direhab menjadi hotel berbintang enam dengan 260 kamar suite dan apartemen mewah yang akan dikelola oleh The Fullerton, kelompok usaha dari Sino Land, Singapura.



Gambar 1.1

Wajah baru Hotel Indonesia (PT. Grand Indonesia, Proyek Konstruksi Grand Indonesia Jakarta 2004)

I.1.3 Pihak-Pihak Yang Terlibat

Seperti kita ketahui wajah baru kawasan Hotel Indonesia terdiri dari area bekas Hotel Inna Wisata (kita sebut Site A) dan area bekas Hotel Indonesia (yang kita sebut Site B). Pembangunan wajah baru Hotel Indonesia melibatkan banyak pihak diantara yaitu :

- Konsultan Arsitektur (Internasional) : RTKL, Los Angeles, USA
- Konsultan Arsitektur (Domestik) : PT. Anggara Architeam
- Kontraktor Pondasi : PT. Indonesia Pondasi Raya
PT. Frankie Pile (Site A)
PT. Pakubumi Semesta (Site B)
PT. Bauer Pratama (Site B)
- Kontraktor Bangunan : PT. Totalindo Eka Persada (Site A)
PT. Duta Graha Indah (Site B)
- Kontraktor M & E : PT. Pradiptaya
- Konsultan M & E : PT. Asdi Swasatya
- Konsultan Struktur : PT. Rematha Daksa Optima
- Traffic Konsultan : Willbur Smith, Hong Kong
PT. Pamintori Cipta
- Landscape Konsultan : RIOS, Los Angeles, USA

I.2 Perumusan Permasalahan

Perumusan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu mencari penyebab keterlambatan serta kontribusi keterlambatan pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi proyek pembangunan Grand Indonesia, dan tindakan korektif yang diambil untuk memperbaiki kinerja pelaksanaan konstruksi pada proyek tersebut.

I.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- Menganalisa dan mengevaluasi penyebab terjadinya keterlambatan pada proyek pembangunan Grand Indonesia.
- Memberikan saran apa yang harus diambil untuk tindakan korektif (*corrective action*) atas keterlambatan yang terjadi pada proses pelaksanaan konstruksi pada pembangunan Proyek Grand Indonesia.

I.4. Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini ditekankan hanya pada keterlambatan pelaksanaan konstruksi Proyek Grand Indonesia dari pekerjaan pondasi sampai pekerjaan lantai 6 (enam). Analisa yang dilakukan menggunakan yaitu mencari nilai standar deviasi, nilai rata-rata (*mean*) serta melakukan ranking penyebab keterlambatan.

Kemudian dicari nilai kontribusi keterlambatan pada pelaksanaan konstruksi Proyek Grand Indonesia, dan tindakan korektif serta melakukan validasi untuk memperkuat hasil dari penelitian tersebut.



Gambar 1.2

Site Plan Proyek Konstruksi Grand Indonesia (PT. Grand Indonesia, Proyek Konstruksi Grand Indonesia, Jakarta 2004)

I.5. Kontribusi Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai berikut:

- Menginformasikan sumber-sumber penyebab keterlambatan yang terjadi di Proyek Grand Indonesia yang memberikan dampak yang cukup berpengaruh terhadap kinerja pelaksanaan konstruksi kepada pihak manajemen Grand Indonesia (Project Manager, Construction Manager, dan team yang lain) yang mempunyai wewenang dalam mengambil keputusan.
- Melakukan antisipasi apa yang akan dilakukan jika hal itu terjadi lagi pada pelaksanaan konstruksi pada lantai berikutnya.

- Diharapkan dapat menjadi acuan untuk mengurangi faktor risiko yang terjadi pada proyek yang sejenis.

I.6 Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan

Berisi latar belakang permasalahan, perumusan permasalahan, tujuan penelitian, batasan penelitian, kontribusi penelitian serta sistematika penulisan tesis.

Bab II. Landasan Teori

Menjelaskan tentang teori-teori yang digunakan untuk mendukung serta acuan dalam menganalisa permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan suatu proyek konstruksi.

Bab III. Metodologi Penelitian

Berisi tentang metode penelitian yang digunakan pada penulisan ini, yaitu bagaimana penulis mengambil data serta melakukan penelitian pada proyek Grand Indonesia.

Bab IV. Pembahasan Penelitian

Membahas mengenai penelitian dan permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan proyek pembangunan Grand Indonesia.

Bab V. Penutup

Berisi tentang kesimpulan dan saran yang dapat dihasilkan dari hasil penelitian dan penulisan tugas akhir ini.