

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Penelitian

Dalam perkembangan bisnis properti saat ini, ketepatan waktu penyelesaian proyek merupakan salah satu nilai jual yang sangat penting. Sebuah pengembang properti dipercaya apabila produk yang dihasilkan sesuai dengan jadwal proyek dan tidak mengalami keterlambatan dari waktu yang sudah ditentukan. Untuk menjaga kepercayaan para konsumen, selalu dilakukan pengamatan dan pengkajian mengenai penyebab suatu proyek tidak sesuai dengan jadwal proyeknya.

Dalam PMBOK dijelaskan jadwal proyek adalah uraian kegiatan yang rinci dengan target penyelesaian yang ditentukan. Jadwal proyek merupakan alat komunikasi dan dasar pelaporan dalam pengembangan proyek, sehingga dapat diketahui kapan proyek diserahkan. Dalam *life cycle project* PMBOK, dijelaskan masing-masing *item* kegiatan terdapat ketergantungan satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu, dapat disimpulkan apabila satu kegiatan mengalami keterlambatan maka akan berpengaruh pada tahap selanjutnya.

Dalam kegiatan konstruksi pada umumnya dibagi 3 tahap :

1. Tahap Perencanaan (Pra konstruksi)
2. Tahap Pelaksanaan (Konstruksi)
3. Tahap Pemeliharaan (Pasca Konstruksi)

Bedasarkan data yang diambil dari sebuah Konsultan MK selama 10 tahun terakhir, dari 40 proyek yang telah diselesaikan, 50% proyek mengalami keterlambatan dalam penyelesaian proyek. Penyebab keterlambatan yang terjadi pada proyek-proyek tersebut separuhnya disebabkan oleh waktu penyelesaian tahap rancangan yang mengalami kemunduran. Selain itu, keterlambatan juga terjadi pada tahap pelaksanaan karena kurang sempurnanya gambar perencanaan sehingga terjadi revisi gambar atau kesalahan pelaksanaan yang mengakibatkan perbaikan pekerjaan. Berikut ini daftar proyek Konsultan M yang dapat dilihat pada tabel 1.1. serta histogram yang dapat dilihat pada gambar 1.1.

Tabel 1.1 Daftar Pengalaman 10 Tahun Terakhir Konsultan MK

**PENGALAMAN PERUSAHAAN (10 TAHUN TERAKHIR)
KONSULTAN MK.**

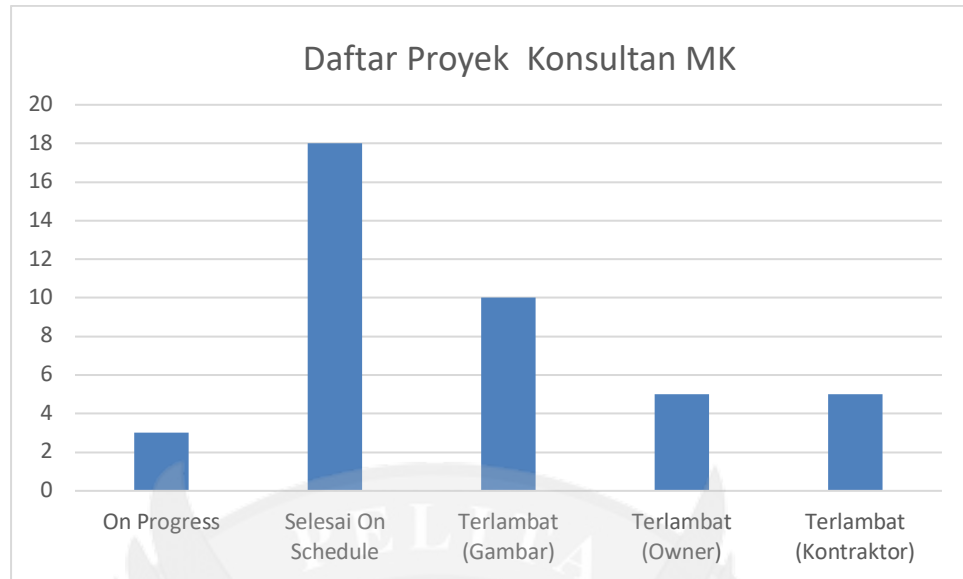
NO.	Nama Proyek	Lokasi	Data Proyek	Tahun Selesai	Keterangan
1	R Sakit Soenyoto	Jakarta	26 Lantai	<i>On Progress</i>	Terlambat (Gambar perencanaan)
2	Provera Office	Kuningan	16 Lantai	<i>Hold</i>	Terlambat (Gambar perencanaan disesuaikan)
3	Pegadaian Tower	Jakarta	22 Lantai + 2 Bas	<i>On Progress</i>	<i>On schedule</i>
4	Emersia Malioboro Hotel	Yogyakarta	9 Lantai + 1 Bas	<i>Hold</i>	Terlambat (Gambar izin mengalami banyak koreksi)
5	Hotel CBC 101	Jakarta	10 lantai + 2 + Roof	2021	Terlambat (Kontraktor)
6	Graha Pertamina	Jakarta	3 Tower @ 2 Bsm+20 Lt	2021	Terlambat (Kekurangan Gambar Perencanaan)
7	Hotel IBIS Medan	Medan	16 Lantai +2 Bas	Hold	Terlambat (Gambar perencanaan disesuaikan)
8	Control Building SCBD	Jakarta	12 Lantai + Atap	2020	<i>On schedule</i>
9	Royal Sentul Apartemen	Bogor	32 Lantai	<i>On Progress</i>	Terlambat (Kontraktor dan Kekurangan Gambar Perencanaan)
10	Apartemen Monroe	Bekasi Timur	18 Lantai	2020	Terlambat (Pendanaan)
11	The Ayoma	Tangerang	25 Lt + 28 Lt (2 tower)	2020	Terlambat (Pendanaan)
12	Hotel Patra Jasa	Cirebon	12 Lantai +1 Bas	2019	Terlambat (Kontraktor)
13	Green Avenue	Bekasi Timur	37 Lantai	<i>Hold</i>	Terlambat (Pendanaan)

14	Emersia Lampung	Yogyakarta	8 lantai	2021	<i>Hold</i>
15	Cilegon Center	Cilegon	7 Lantai + 2 Bas	2018	<i>On schedule</i>
16	Rusunami Latumenten	Jakarta	17 Lantai+2 Bas	2012	<i>On Schedule</i>
17	Apartemen Cordova	Semarang	19 Lantai + 1 Semi Bas	2019	Terlambat (Pendanaan)
18	Apartemen Amazana	Tangerang	16 Lantai +2 Bas	2020	Terlambat (Kontraktor dan Kekurangan Gambar Perencanaan)
19	Emersia Hotel Batusangkar	Padang	7 Lantai + 1 Bas	2017	Terlambat (Kontraktor)
20	BCA KCU Malang	Malang	7 Lantai + 1 Bas	2017	<i>On schedule</i>
21	Royal apartemen	Makassar	25 lantai	2016	<i>On schedule</i>
22	The H Residence	Jakarta	18 Lt + 2 Bas	2018	Terlambat (Gambar perencanaan disesuaikan)
23	Delta Spa and Hotel	Jakarta	18 Lantai + 2 Bas	Hold	<i>On schedule</i>
24	Gedung Parkir	Jakarta	9 Lantai	2012	On Schedule
25	Menado Trade Center+ Apartemen	Menado	8 Lantai +2 Bas	2012	Terlambat (Kontraktor dan Kekurangan Gambar Perencanaan)
26	Swiss Hotel Kelapa Gading	Jakarta	25 Lantai + 3 Bas	2017	Terlambat (Kontraktor)
27	Kirana Three	Jakarta	7 Lantai + 1 Bas	2017	<i>On schedule</i>
28	MTH Square	Jakarta	2 Bas+ 17 Lantai	2012	<i>On schedule</i>
29	BKP Office Tower	Jakarta	2 Bas + 17 lantai	2015	<i>On schedule</i>
30	Voza Office	Surabaya	30 Lantai + Atap	2018	Terlambat (Kontraktor dan Kekurangan Gambar Perencanaan)
31	Hotel Santika	Jakarta Timur	15 Lantai + Atap	<i>Hold</i>	<i>On schedule</i>

32	Hotel Aston	Madiun	12 Lantai	2012	Terlambat (Kontraktor)
33	Kirana Two	Jakarta	16 Lt + 3 bas	2012	<i>On schedule</i>
34	Bela Terra Mall	Jakarta	8 Lapis	2016	<i>On schedule</i>
35	Hotel Devasa	Surabaya	33 Lantai @545 Kamar	2014	Terlambat (Kontraktor dan Kekurangan Gambar Perencanaan)
36	Hotel Renaissance	Bali	Berundak 12 Lantai	2016	<i>On schedule</i>
37	BKP Office Tower	Jakarta	17 Lantai + 2 Basement	2015	<i>On schedule</i>
38	Graha Anabatic	Tangerang	12 Lantai + 1 Basement	2012	<i>On schedule</i>
39	BCA KCU Dago Bandung	Bandung	8 Lantai + 2 Bas	2015	<i>On schedule</i>
40	The H Residence	Jakarta	22 Lantai + 2 Bas	2014	<i>On schedule</i>

Keterangan : Proyek terlambat

:



Gambar 1.1 Daftar Proyek Konsultan MK

Dari data di atas, dapat dilihat bahwa 20 proyek mengalami keterlambatan penyelesaian proyek. Keterlambatan terjadi berdasarkan 3 penyebab yaitu:

1. Faktor Gambar : Kekurangan gambar perencanaan atau penyesuaian gambar perencanaan
2. Faktor Owner : Keterlambatan karena pendanaan
3. Faktor Kontraktor : Kemampuan manajemen kontraktor

Permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini adalah gambar perencanaan maupun gambar koordinasi antar disiplin yang mempengaruhi waktu pelaksanaan proyek. Beberapa pelaku proyek beranggapan ketidak sempurnaan gambar perencanaan dapat diselesaikan pada tahap pelaksanaan dengan menggunakan gambar kerja Kontraktor (*shop drawing*). Untuk dapat mengkaji permasalahan gambar perencanaan maka harus dipahami fungsi dari gambar pada pelaksanaan proyek.

Pemahaman gambar perencanaan dan gambar kerja, meliputi:

1. Gambar perencanaan adalah gambar yang dibuat untuk memudahkan *user/pembaca* dalam menerjemahkan konsep dan rancangan sehingga dapat dibangun atau dilaksanakan dengan baik sesuai dengan spesifikasi cara kerja dan material.
2. Gambar kerja adalah dokumen pelaksanaan dalam bentuk gambar dan tercantum spesifikasi serta syarat-syarat teknik pembangunan atau

pelaksanaan yang jelas, lengkap, teratur, dan terperinci. Pembuatan gambar kerja bertujuan untuk memberikan kejelasan teknik pelaksanaan konstruksi agar konsep-konsep rancangan yang tergambar dapat terwujud secara fisik dengan benar serta memiliki mutu yang baik.

Berdasarkan beberapa penelitian sebelumnya didapatkan penyebab rendahnya kualitas gambar perencanaan adalah kurangnya gambar koordinasi perencanaan antar disiplin baik arsitektur, sipil, maupun mekanikal elektrik. Oleh sebab itu, perlu dikaji parameter kualitas gambar perencanaan sehingga dalam pelaksanaan mudah dimengerti dan dipahami. Mengacu pada Standar Direktur Bina Teknik Perumahan dan Pemukiman untuk gambar kualitas yang benar dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Gambar tampak dan tampak dengan penjelasan yang tegas.
2. Gambar denah dan potongan yang komplit yang memperlihatkan garis horizontal dan vertical dengan skala, notasi yang komplit, jelas dan mudah dimengerti.
3. Gambar detail dibuat secara rinci dari bagian yang dijelaskan sebagai dasar untuk pemasangan, hal ini untuk menghindari kesalahan.
4. Konsistensi gambar baik antara denah, potongan dan detail mempunyai penjelasan yang sama
5. Gambar koordinasi perencanaan masing masing sudah dilakukan termasuk *superimpose*.

Berdasarkan data-data Konsultan MK maupun berdasarkan data penelitian sebelumnya, dilakukan penelitian faktor kualitas gambar pada proyek bangunan tinggi.

I.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Faktor kualitas gambar yang benar agar dalam pelaksanaan tidak ada hambatan?
2. Kualitas gambar yang benar dalam pelaksanaan proyek, tidak ada menimbulkan hambatan?
3. Berapa besar kualitas gambar koordinasi yang berpengaruh pada pelaksanaan proyek?

Kualitas gambar perencanaan yang diteliti berdasarkan standar direktorat bina teknik pemukiman dan perumahan pada proyek bangunan tinggi.

I.3 Batasan Permasalahan

Batasan dalam penelitian ini, mengambil kasus-kasus proyek 10 tahun terakhir dari Konsultan MK dan berdasarkan standar direktorat bina teknik pemukiman dan perumahan pada proyek bangunan tinggi. Dari data yang ada pembatasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kualitas gambar koordinasi perencanaan yang menghambat pelaksanaan.
2. Kualitas gambar detil pada tahap pelaksanaan sehingga terjadi *rework* maupun revisi gambar detil.

I.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor kualitas gambar perencanaan berdasarkan standar direktorat Bina Teknik Pemukiman dan Perumahan pada proyek bangunan tinggi:

1. Mengetahui standar kualitas gambar perencanaan sesuai standar yang benar agar pada pelaksanaan tidak terjadi hambatan.
2. Mengidentifikasi detil gambar perencanaan yang menyebabkan perbaikan gambar maupun perbaikan pekerjaan di lapangan (*rework*) agar tidak mengganggu pelaksanaan.
3. Mengetahui faktor kualitas gambar yang paling buruk kualitasnya.