

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Menurut data dari (Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, 2020) tahun 2020, Negara Indonesia mempunyai jumlah penduduk sebanyak 272.229.372 jiwa. Sesuai perolehan data pada (Badan Pusat Statistik, 2020) Provinsi Jawa Barat pada tahun 2020 mempunyai jumlah penduduk 49.935.858 jiwa, dan seperti pada salah satu daerah pada provinsi Jawa Barat yaitu Kota Cirebon pada tahun 2020 terdapat 322.322 jiwa, terkhusus pada Kecamatan Sumber diperoleh data jumlah penduduk sebanyak 96.725 jiwa. Pertambahan jumlah penduduk pada setiap tahunnya yang terjadi Kota Cirebon, maka mempunyai dampak kebutuhan primer yaitu kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Seperti yang terdapat pada (Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, n.d.) Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (1) bahwa seluruh masyarakat Indonesia mempunyai hak untuk memiliki kehidupan yang sejahtera secara lahir ataupun batin dan memiliki tempat tinggal yang berada di lingkungan hidup yang sehat dan baik. Pembangunan rumah akan simultan terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Program pembangunan perumahan akan menggerakkan misi pemerintahan Indonesia untuk menaikkan taraf hidup masyarakat dan membantu memakmurkan bangsa Indonesia.

Program pembangunan nasional melalui program pembangunan rumah layak huni di kawasan berkembang seperti di Kecamatan Sumber, Kota Cirebon, Jawa Barat. Salah satu pembangunan perumahan pada daerah berkembang yaitu proyek pembangunan perumahan Sahira Regency di Kelurahan Kaliwadas, Kecamatan Sumber, Cirebon, Jawa Barat. Proyek perumahan Sahira Regency Cirebon adalah pembangunan rumah umum komersial yang direncanakan akan membangun sebanyak 162 unit rumah satu lantai yang terbagi atas tipe 27, tipe 36, dan tipe 45 yang dipercayakan kepada beberapa kontraktor yang ditunjuk langsung oleh pengembang. Dalam pelaksanaan dan dalam mengimplementasikan rancangan pembangunan, proyek perumahan Sahira Regency mendapat permasalahan yang

datang dari sumber daya manusia (*manpower*) yang kurang optimal dalam melakukan tugas proyek pembangunan. Hal tersebut didukung dengan kurangnya pengawasan dan evaluasi terhadap durasi waktu jam kerja serta jumlah sumber daya manusia yang bekerja. Sehingga pada pembangunan awal seperti pada pembangunan rumah contoh (*mockup*) tipe 45, durasi proyek mengalami keterlambatan dari perencanaan penjadwalan (*time schedule*). Keterlambatan penjadwalan dalam melaksanakan pembangunan rumah contoh (*mockup*) diakibatkan oleh kurangnya pengawasan terhadap proses pelaksanaan dan kurangnya keahlian dari tenaga kerja. Sehingga menyebabkan pihak pengembang dari Sahira Regency melakukan peninjauan terhadap proses awal pembangunan rumah tipe 45 yaitu pembangunan rumah contoh (*mockup*) tipe 45. Hasil peninjauan berguna untuk pihak pengembang dalam melakukan evaluasi terhadap pihak kontraktor dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan rumah tipe 45.

- Berdasarkan permasalahan yang terjadi pada proyek perumahan Sahira Regency yaitu permasalahan mengenai pelaksanaan penjadwalan proyek yang tidak sesuai dengan perencanaan proyek maka peneliti akan merencanakan penyelesaian permasalahan proyek dengan metode percepatan (*crashing method*). Pada kegiatan penelitian ini bertujuan untuk mengembalikan ritme durasi proyek yang stabil dan optimal serta mencari solusi yang tepat atas permasalahan keterlambatan penjadwalan dalam melaksanakan pembangunan rumah berjumlah 56 unit dari 57 unit rumah tipe 45. Maka dari itu, peneliti mengambil judul “Analisa Rencana Percepatan Durasi Proyek “Studi Kasus Proyek Perumahan Sahira Regency – Cirebon, Jawa Barat”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang permasalahan, peneliti merumuskan beberapa masalah yang dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Berapa total waktu proyek dan penambahan biaya proyek dalam pelaksanaan pembangunan setelah dilakukan alternatif percepatan?
2. Bagaimana mendapatkan metode percepatan yang efektif dan efisien terhadap rencana percepatan durasi proyek?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Mengetahui total waktu dan biaya berdasarkan alternatif dibawah ini :
  - a. Penambahan tenaga kerja (manpower) sebanyak 40% dari tenaga kerja normal per pekerjaan
  - b. Pemberlakuan metode jam kerja lembur maksimal 3 jam dalam sehari
  - c. Pemberlakuan waktu kerja *shift* sebanyak 2 *shift* dalam sehari
2. Melakukan perbandingan waktu proyek yang lebih efektif dan biaya yang lebih efisien dari ketiga alternatif yang diuji

### 1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat manfaat dari kegiatan penelitian ini untuk berbagai pihak adalah sebagai berikut:

1. Manfaat untuk pihak kontraktor

Hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi dalam mempertimbangkan dalam memilih pilihan dan mengambil keputusan yang berkaitan dengan kebijakan pada pelaksanaan proyek. Selain itu, penelitian ini dapat memberi sudut pandang masalah yang berguna untuk penyelesaian masalah keterlambatan penjadwalan dan penurunan kualitas produk yang terjadi di proyek.

2. Manfaat untuk peneliti

Dalam proses penelitian, peneliti dapat memperdalam ilmu tentang manajemen proyek yang berfokus dalam hal percepatan durasi proyek. Peneliti dapat memahami dan mengerti dalam penggunaan metode percepatan proyek (*crashing method*) dan dapat di terapkan dalam mencari solusi dari permasalahan proyek secara baik dan optimal.

3. Manfaat untuk akademisi

Penelitian ini dapat membagi sudut panjang keilmuan manajemen proyek terutama dalam hal percepatan proyek. Penelitian ini juga dapat menjadi

referensi pembaca dalam hal pengendalian proyek dengan variabel masalah yang bermacam – macam. Penelitian ini juga bisa menjadi solusi terbaik untuk permasalahan proyek.

### 1.5 Batasan Penelitian

Batasan masalah yang menjadi acuan peneliti dalam mencakup kegiatan penelitian dan membimbing peneliti agar dapat melakukan penelitian yang akurat dan terarah. Batasan masalah dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penelitian akan dilakukan pada proyek perumahan Sahira Regency Cirebon Jawa Barat.
2. Peneliti akan berfokus kepada objek permasalahan pembangunan 1 (satu) unit rumah contoh atau rumah *mockup* satu lantai dengan tipe 45
3. Penelitian bertujuan menyelesaikan masalah keterlambatan dan berguna untuk proyeksi pembangunan selanjutnya sebanyak 56 unit rumah satu lantai tipe 45.
4. Data perencanaan rencana anggaran biaya dan penjadwalan proyek yang diperoleh dari kontraktor dan pelaksana kontraktor proyek.
5. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode percepatan (*crashing method*) dengan menggunakan 3 (tiga) alternatif yaitu penambahan tenaga kerja sebanyak 40% dari tenaga kerja normal pada satu pekerjaan (*manpower*), penerapan jam kerja lembur selama 3 jam dalam satu hari (Senin sampai dengan Sabtu pukul 17:00 – 20:00 WIB), dan pemberlakuan 2 *shift* kerja dalam satu hari (Senin sampai dengan Sabtu pukul 08:00 – 14:00 WIB & 14:00 – 20:00 WIB).
6. Penelitian ini menggunakan program (*software*) Microsoft Project 2021 untuk mengolah data sekunder dengan melakukan penyusunan jaringan kegiatan pekerjaan dengan menggunakan 4 hubungan antar kerja yaitu *Start to Finish*, *Start to Start*, *Finish to Finish*, dan *Finish to Start*.
7. Penelitian ini menggunakan program (*software*) Microsoft Excel 2021 untuk mengolah data sekunder dengan cara melakukan perhitungan mengenai durasi proyek hingga serta penambahan biaya pada saat sebelum dan setelah penerapan metode percepatan proyek.

8. Melakukan perbandingan rencana anggaran biaya dan waktu durasi proyek antara data asli atau normal dengan data setelah diterapkan percepatan.
9. Pengambilan data primer dan sekunder akan mengikuti arahan agenda dari pihak kontraktor dengan membuat persetujuan terlebih dahulu.
10. Hari kerja dalam 1 (satu) minggu pada pelaksanaan proyek pembangunan perumahan Sahira Regency Cirebon dimulai pada hari Senin dan ditutup di hari Sabtu.
11. Penjadwalan proyek tidak terganggu dari aspek pemasaran unit rumah dari Sahir Regency Cirebon.
12. Penelitian ini tidak tergantung oleh faktor cuaca pada observasi dan tinjauan pada lokasi proyek.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun dengan menggunakan sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan tentang penjelasan dan penjabaran mengenai landasan teori yang digunakan pada topik penelitian ini, serta mendukung pembahasan topik penelitian ini. Pada bab ini juga terdapat penelitian terdahulu yang terdiri atas 2 (dua) Skripsi dan 3 (tiga) jurnal.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan uraian penjelasan tentang tata cara pengumpulan data dan penguraian langkah – langkah analisa data sampai pengolahan data yang didapatkan.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan tentang uraian pengolahan data dari awal hingga hasil akhir dan dijabarkan menggunakan pembahasan ilmiah.

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari pembahasan penelitian dan menjelaskan saran dari hasil pengolahan data yang didapat.

