

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi merupakan jenis proyek yang bersifat sementara dan memiliki tingkat ketidakpastian atau risiko yang cenderung lebih tinggi dibandingkan proyek di sektor non-konstruksi. Semakin besar skala proyek, semakin besar pula potensi risikonya. Risiko tersebut dapat menjadi hambatan dalam menyelesaikan pekerjaan sesuai standar yang ditetapkan, yaitu pekerjaan harus selesai tepat waktu dengan biaya seefisien mungkin. Selain itu, risiko dalam proyek konstruksi juga saling berkaitan, contohnya risiko waktu yang berdampak langsung terhadap risiko biaya (Rani, 2016).

Pada pelaksanaan pembangunan proyek Gedung Olahraga (GOR) Situbondo, pada saat pengamatan terjadi keterlambatan progres pekerjaan dari jadwal yang telah direncanakan. Keterlambatan ini disebabkan oleh kondisi cuaca yang tidak mendukung, terutama intensitas hujan yang cukup tinggi pada periode pelaksanaan pekerjaan struktur dan pekerjaan luar ruang. Cuaca yang sering hujan menyebabkan gangguan dalam proses pengecoran beton, pekerjaan tanah, serta mobilisasi material, sehingga waktu penyelesaian beberapa item pekerjaan mengalami pergeseran. Hal ini mencerminkan pentingnya strategi percepatan proyek pada pekerjaan konstruksi.

Proyek berskala besar umumnya harus diselesaikan dalam hitungan bulan. Untuk mencapai target tersebut, diperlukan manajemen proyek yang efektif dalam merencanakan, mengatur, serta mengendalikan sumber daya yang ada. Tiga faktor utama yang sangat memengaruhi keberhasilan proyek adalah kualitas (mutu), jadwal penyelesaian (waktu), dan besarnya biaya yang dikeluarkan. Usaha untuk mengoptimalkan salah satu elemen tersebut, akan mempengaruhi satu atau bahkan elemen pekerjaan yang lain (Dipohusodo, 1996). Pada umumnya, mutu hasil pekerjaan konstruksi perlu dijaga agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Namun, dua aspek penting lainnya, yaitu waktu dan biaya, sering menghadapi kendala akibat perencanaan awal yang kurang matang, sehingga menimbulkan deviasi dari

jadwal dan anggaran yang direncanakan. Mengacu pada Ketetapan Presiden (Kepres) No. 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, keterlambatan penyelesaian proyek akan dikenakan denda atau sanksi administrasi sebesar 1/1000 dari nilai kontrak. Jika kontraktor terlambat menyelesaikan pekerjaan, hal ini dapat menyebabkan kerugian finansial, menurunkan daya saing, serta menyulitkan untuk mendapatkan proyek di masa mendatang, yang juga berdampak negatif bagi pihak pemilik proyek (owner).

Pengendalian proyek dapat dikatakan efektif jika pelaksanaan proyek dapat diselesaikan sesuai jadwal serta mampu merespons dengan baik berbagai permasalahan yang muncul. Pengerjaan konstruksi gedung olahraga memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, melibatkan berbagai disiplin seperti arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan tata kelola fasilitas khusus. Kompleksitas ini memungkinkan penerapan metode *fast track*, di mana tahapan desain, pengadaan, dan konstruksi dapat dilakukan secara paralel untuk mengurangi waktu penyelesaian proyek. Salah satu metode yang dapat diterapkan untuk mengendalikan biaya dan waktu adalah metode Fast-Track. Metode ini bertujuan untuk mempercepat pelaksanaan kegiatan konstruksi, baik yang tidak menambah biaya maupun yang memerlukan tambahan biaya. Dengan menggunakan metode *fast track*, keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dapat diminimalkan atau diatasi selama proses pengerjaan proyek berlangsung.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa metode *fast track* merupakan salah satu pendekatan yang efektif untuk mengurangi waktu pelaksanaan proyek konstruksi tanpa peningkatan biaya yang signifikan. Misalnya, studi oleh (Miswanto, 2018) menemukan bahwa metode *fast track* dapat mengurangi durasi proyek hingga 30% dengan menjalankan kegiatan konstruksi yang tumpang tindih, memungkinkan beberapa tahapan berjalan secara paralel. Selain itu, penelitian oleh (Sodik, 2019) juga menyoroti manfaat *fast track* dalam proyek konstruksi yang memiliki keterbatasan waktu, meskipun memerlukan koordinasi yang ketat antara kontraktor dan tim desain untuk meminimalkan risiko kesalahan. Secara

keseluruhan, penelitian ini menggarisbawahi bahwa penerapan *fast track* yang tepat, didukung oleh teknologi dan manajemen risiko, dapat memberikan dampak positif pada waktu dan biaya proyek. Namun pada beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan metode *Fast track* banyak digunakan pada proyek jalan dan jembatan.

Penelitian ini akan memaparkan penggunaan metode *fast track* untuk mempercepat jadwal pelaksanaan proyek dengan mengerjakan beberapa aktivitas secara paralel atau saling tumpang tindih. Pendekatan ini bertujuan untuk mendapatkan waktu pelaksanaan yang lebih singkat serta biaya yang lebih efisien. Penelitian juga mencakup simulasi penerapan metode *fast track* pada proyek pembangunan gedung olahraga. Dengan demikian, diharapkan penerapan metode ini dapat memberikan gambaran mengenai durasi normal sebelum dilakukan *fast track*, durasi setelah penerapan *fast track*, serta besarnya percepatan waktu yang dapat dicapai.

Tujuan dari penelitian ini terdiri dari 2 yaitu untuk mengetahui apakah metode *fast track* dapat diterapkan sehingga sesuai untuk pembangunan gedung dan tujuan kedua adalah untuk mengetahui apakah metode *fast track* dapat diterapkan sehingga sesuai untuk konstruksi gedung olahraga.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang terdapat pada pembahasan kali ini adalah:

1. Bagaimana kelayakan penggunaan metode *fast track* pada konstruksi gedung olahraga?
2. Berapa nilai biaya tak langsung yang dihasilkan dari penerapan metode *fast track* pada penjadwalan ulang proyek pembangunan Gedung Olahraga Situbondo?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan yang terdapat pada pembahasan kali ini adalah :

1. Untuk mengkaji kelayakan penggunaan metode *fast track* pada konstruksi gedung.
2. Untuk mengetahui bagaimana hasil perbandingan biaya tidak langsung antara rencana anggaran awal dengan biaya setelah dilakukan penjadwalan ulang menggunakan metode *fast track*.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan penelitian ini adalah:

1. Menyediakan dasar pertimbangan bagi perusahaan dalam merencanakan jadwal, agar dapat menilai apakah penerapan metode *fast track* cocok untuk proyek pembangunan gedung olahraga..
2. Menjadi referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang manajemen konstruksi, serta dapat dijadikan dasar kajian untuk penelitian selanjutnya.

1.5 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Biaya peralatan, material, biaya langsung dan keuntungan memiliki nilai yang tetap.
2. Penjadwalan proyek menggunakan *Microsoft project*.
3. Penelitian menggunakan metode *fast track*.
4. Penelitian ini mengambil studi kasus pada proyek pembangunan Gedung Olahraga Situbondo..
5. Hanya menganalisis biaya dan waktu dari rencana anggaran biaya serta time schedule.