

# BAB I PENDAHULUAN

## I.1 Latar Belakang Permasalahan

Keterlambatan penyelesaian proyek konstruksi di Indonesia sering terjadi dari waktu yang ditentukan dalam kontrak yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan (Jonbi dkk, 2020). Selain waktu penyelesaian yang terlambat, proyek konstruksi juga identik dengan perbedaan antara desain dan rencana yang telah dibuat, yang berdampak pada pelaksanaan dan penyelesaian pekerjaan. Namun, suatu proyek konstruksi dapat dikatakan berhasil apabila dapat diselesaikan tepat waktu, dengan biaya yang tepat, sesuai dengan spesifikasi yang dipersyaratkan, dan dapat memenuhi kepuasan *stakeholders* (Gebrehiwet dan Luo, 2017)

Suatu proyek konstruksi menjadi sebuah bentuk dari kegiatan yang dilaksanakan dalam kurun waktu tertentu dan juga sumber daya yang terbatas, untuk memperoleh hasil konkrit dalam bentuk bangunan atau infrastruktur (Messah dkk, 2013). Suatu proyek akan berbeda dengan proyek yang lainnya dikarenakan banyak faktor yang mempengaruhinya. Semakin besar ukuran proyek, maka semakin tinggi pula tingkat kesulitannya, sehingga berdampak kepada waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian proyek semakin panjang.

Dampak dari adanya keterlambatan pembangunan adalah penambahan biaya yang lebih besar dari biaya yang diperkirakan pada saat pengerjaan awal proyek, penambahan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek, keterlambatan pembayaran, citra perusahaan, terjadinya penjadwalan kembali dari waktu yang ditentukan akibat gangguan dan masalah yang timbul. Hal lain yang juga terjadi ketika adanya keterlambatan konstruksi yaitu ketiadaan produktivitas dan efisiensi tenaga kerja dalam penyelesaian proyek (Bakhtiyar dkk, 2012)

Salah satu pihak yang terkena dampak langsung akibat adanya keterlambatan proyek konstruksi adalah kontraktor. Bagi kontraktor, keterlambatan dapat menyebabkan kerugian baik waktu maupun biaya sebab keuntungan yang

diinginkan akan menurun atau tidak mendapatkan keuntungan sama sekali. Adapun dampak keterlambatan bagi pemilik proyek yaitu terjadinya kemunduran *launching* untuk properti proyek tersebut yang tentunya juga mempengaruhi target estimasi *profit*.

Penyebab keterlambatan suatu proyek konstruksi adalah adanya kesalahan dalam mengestimasi waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian proyek pada tahap perencanaan dan lainnya. Hal ini juga dapat diakibatkan oleh ketidaktepatan manajemen, permasalahan bahan material, peralatan, tenaga kerja maupun keuangan serta lingkungan kerja yang tidak mendukung yang menyebabkan pelaksanaan proyek menjadi terlambat berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang ditemukan kemudian dirangkum. Adapun faktor keterlambatan lainnya terjadi karena penganggaran dan perencanaan sumber daya yang tidak tepat, proses pembebasan lahan, persetujuan pekerjaan dan penambahan pekerjaan dari pemilik, serta kinerja sub kontraktor dan vendor (Deshariyanto & Fansuri, 2013)

Keterlambatan pada proyek konstruksi dianggap sebagai hal-hal yang terjadi diluar dugaan atau diluar rencana sehingga mengalami penambahan waktu dalam melaksanakan proyek yang sebelumnya telah dirancang dan dicantumkan pada kontrak (Frimpong dkk, 2003). Ketidaktepatan waktu dalam menyelesaikan pekerjaan mengurangi tingkat produktivitas yang menimbulkan pemborosan biaya, baik biaya langsung yang dibelanjakan untuk kepentingan proyek pemerintah, ataupun biaya modal yang ditanamkan oleh investor.

Beberapa permasalahan keterlambatan proyek salah satunya yaitu proyek pembangunan Apartemen Biz *Square* pada bulan Agustus tahun 2017. Dalam hal ini proses konstruksi baru memasuki tahap awal pekerjaan yang dimulai di bulan September 2017, targetnya selesai pada bulan Desember 2019. Hal ini tidak terhindarkan dari adanya muncul risiko, persoalan ini disebabkan dari bobot pekerjaan yang terlalu besar serta ketinggian hunian yang akan dibangun dengan batasan waktu yang relatif sempit untuk merampungkan konstruksi. Pada masalah ini terdapat risiko dapat memperlambat pekerjaan. Hal ini ditimbulkan sebab

lokasi proyek sulit dijangkau, cuaca yang tak menentu, ketersediaan material, kurangnya ruang, penyimpanan material, penggunaan *tower crane* atau pompa beton atau peralatan utama yang terlalu padat, atau gangguan lingkungan. Dengan melakukan manajemen risiko diharapkan pembangunan gedung Apartemen Biz Square dapat terwujud target proyek yang tepat biaya serta waktu (Nurlela dan Suprpto, 2014).

Penelitian ini dilaksanakan pada proyek pembangunan Apartemen 31 Sudirman Suite yang menjadi lokasi penelitian dari peneliti untuk mengetahui perspektif kontraktor mengenai keterlambatan pada proyek konstruksi. Proyek pembangunan Apartemen 31 Sudirman terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 13, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 92113. Proyek pembangunan ini memiliki luas bangunan  $\pm 3,805 M^2$  dengan jumlah lantai yaitu terdiri dari 3 *basement* dan 26 lantai apartemen. Proyek ini di bangun oleh PT. Totalindo Eka Persada, yang diawasi oleh konsultan pengawas dari PT. Manajemen Konstruksi Utama. Adapun pemilik dari proyek pembangunan ini sendiri yaitu PT. Rifai Maju Properti. Pembangunan proyek ini dimulai pada bulan Januari 2020. Dengan demikian terdapat 11 lantai yang strukturnya sudah jadi dan rencana penyelesaian untuk tahap 1 ini yaitu pada bulan November 2021.

Dalam proses pembangunan proyek konstruksi sendiri tentunya pihak pemilik proyek sendiri sudah membuat rancangan, rencana, biaya, serta anggaran yang sudah ditentukan. Pemilik proyek memiliki harapan bahwa pembangunan dalam proses pelaksanaan sesuai dengan rancangan dan rencana yang sudah ditentukan. Namun dalam pelaksanaannya, proses pembangunan proyek meleset atau terlambat dari waktu yang sudah ditentukan. Sehingga terdapat faktor-faktor penyebab dari keterlambatan tersebut.

Dari permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka perlu dilakukan suatu kajian untuk menemukan penyebab keterlambatan pada proyek konstruksi menurut perspektif pelaku kontraktor yang sedang menangani proyek pembangunan apartemen.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Faktor apa saja yang menyebabkan keterlambatan pada proyek konstruksi
2. Faktor yang dominan apa saja menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi

## **1.3 Tujuan Akhir Proyek**

Berdasarkan masalah yang teridentifikasi, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi penyebab keterlambatan pada proyek konstruksi
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang paling dominan penyebab keterlambatan pada proyek konstruksi

## **1.4 Batasan dan Asumsi yang Digunakan**

Faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek dapat terlihat pada suatu pelaksanaan proyek yang sedang berlangsung. Tinjauan penelitian akan dibatasi pada proyek konstruksi di lingkungan Makassar.

Untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini, maka penelitian ini dibatasi dengan ruang lingkup sebagai berikut:

1. Responden ini akan mengarah langsung kepada tim proyek antara lain *Project Manager, Supervisor, Site Manager, QA/QC, Engineering Manager, QA Manager, Safety Manager, Administration Manager.*
2. Responden adalah kontraktor pada proyek konstruksi apartemen 31 Sudirman Suites, Makassar.

## **1.5 Sistematika Penulisan Laporan Proyek**

Adapun sistematika untuk penulisan laporan proyek akhir adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini membahas mengenai Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Tujuan Proyek Akhir, Batasan dan Asumsi yang Digunakan.

Bab II Kajian Literatur

Mencakup uraian mengenai teori literatur yang dianggap dapat mendukung penelitian ini.

### Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini membahas tentang penjelasan subjek serta objek penelitian, desain sebuah penelitian, tahapan penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data yang dilakukan pada penelitian ini.

### Bab IV Pengumpulan dan Pengolahan Data

Bab ini mengenai tahapan pengumpulan data yang digunakan, serta jumlah dan informasi singkat responden yang ditentukan untuk pengumpulan data dijelaskan. Hasil data-data yang telah ditemukan dan terkumpul juga dijelaskan pada bab ini.

### Bab V Analisis dan Pembahasan

Bab analisis serta pembahasan merupakan bab yang berisikan tentang hasil analisis serta batasan mengenai temuan dari hasil pengelolaan data.

### Bab VI Kesimpulan dan Saran

Bab ini adalah kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran tentang penelitian selanjutnya.

