

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Pada umumnya setiap proyek konstruksi mempunyai rencana dan jadwal pelaksanaan tertentu, kapan pelaksanaan proyek tersebut harus dimulai, kapan harus diselesaikan, bagaimana proyek tersebut akan dikerjakan, dan bagaimana penyediaan sumber dayanya. Pembuatan rencana suatu proyek konstruksi selalu mengacu pada perkiraan yang ada pada saat rencana pembangunan tersebut dibuat, karena itu masalah dapat timbul apabila ada ketidaksesuaian antara rencana yang telah dibuat dengan kenyataan yang sebenarnya. Sehingga dampak yang sering terjadi adalah keterlambatan waktu pelaksanaan proyek yang dapat juga disertai dengan meningkatnya biaya pelaksanaan proyek tersebut. Menurut (R. Amperawan Kusjadmikahadi, 1999 dalam Gesti Leonda, 2008) bahwa, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Penyelesaian pekerjaan tidak tepat waktu adalah merupakan kekurangan dari tingkat produktifitas dan sudah barang tentu kesemuanya ini akan mengakibatkan pemborosan dalam pembiayaan, baik berupa pembiayaan langsung yang dibelanjakan untuk proyek-proyek pemerintah, maupun berwujud pembengkakan investasi dan kerugian-kerugian pada proyek-proyek swasta. Peran aktif manajemen merupakan salah satu kunci utama keberhasilan pengelolaan proyek. Masalah-masalah seperti itu dapat menjadi penyebab terhambatnya pekerjaan proyek, sehingga proyek tersebut tidak dapat berlangsung sesuai dengan

rencana yang telah ditentukan. Dari kasus tersebut di atas, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan proyek di Cluster Costa Rica Kota Tangerang, dari lima (5) faktor keterlambatan yakni faktor dari pemilik (*owner*), faktor tenaga kerja, faktor bahan material dan alat, faktor karakteristik tempat, faktor lainnya. Dengan demikian diharapkan dapat diketahui subfaktor yang paling mempengaruhi dan faktor apa yang paling mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi yang diteliti. Proyek adalah suatu kegiatan yang sifatnya unik yang dibatasi oleh waktu dan sumber daya, baik berupa manusia, material, biaya ataupun alat sehingga hal ini membutuhkan suatu manajemen proyek mulai dari fase awal proyek hingga fase penyelesaian proyek. Semakin tinggi tingkat kompleksitas proyek dan semakin langkanya sumber daya maka dibutuhkan juga peningkatan sistem pengelolaan proyek yang baik dan terintegrasi. Suksesnya manajemen proyek ditentukan pencapaian sasaran proyek yang sesuai waktu, sesuai anggaran, pemakaian sumber daya yang efektif dan memuaskan pengguna jasa (Harold Kernzer, 2003). Perencanaan maupun pengendalian biaya dan waktu merupakan bagian dari manajemen proyek secara keseluruhan. Kesuksesan proyek dapat diukur dari pencapaian sasaran proyek yaitu tercapainya kualitas pekerjaan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan, proyek dapat diselesaikan dalam waktu yang telah ditetapkan dan masih dalam batas anggaran yang disediakan, bahkan kalau bisa dibawah anggaran yang ada (Asiyanto, 2005). Biaya yang telah dikeluarkan dan waktu yang digunakan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan harus diukur secara kontinyu penyimpangannya terhadap rencana. Adanya penyimpangan waktu dan biaya yang signifikan mengindikasikan pengelolaan proyek yang buruk dan

berindikasi menyebabkan keterlambatan suatu proyek karena pengelolaan proyek yang asal-asalan.

Keterlambatan proyek dalam hal ini meliputi:

- Keterlambatan material.
- Birokrasi yang lama
- Keterlambatan pembayaran dari pemilik (*owner*) ke kontraktor serta kontraktor ke tenaga kerja.
- Kurang koordinasinya antara kontraktor dan suplaiyer.
- Kurangnya sumber daya manusia yang ada dilapangan.
- Belum siapnya lahan yang akan dibangun ( kavling dan infrastruktur).
- Timbulnya masalah besar bagi semua tim proyek yang terlibat baik itu *owner* ataupun kontraktor, tim proyek *owner* akan dianggap gagal dalam mengelola proyek dan juga jadwal untuk pengoperasian akan terlambat.

## 1.2 Rumusan Masalah

Pengontrolan dan pengendalian proyek merupakan hal yang mutlak dalam mencapai sasaran proyek. Sehingga ketika terjadi penyimpangan maka sebaiknya melakukan tindakan perbaikan sedini mungkin dan mengingat waktu adalah salah satu sasaran penting dari proyek, Sebelum melakukan penelitian terlebih dahulu kita harus memahami faktor risiko apa saja yang berpengaruh pada kinerja waktu, selanjutnya menentukan mana faktor risiko dominan dan yang tidak dominan. Dalam melakukan pencegahan kita fokus pada faktor risiko dominan saja.

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas maka dirumuskan permasalahan -

permasalahan sebagai berikut :

1. Faktor risiko dominan apa saja yang berpengaruh pada kinerja waktu pekerjaan tahap konstruksi terutama pada pekerjaan pembangunan cluster Costa Rica?
2. Bagaimana peringkat (*ranking*) faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keterlambatan penyelesaian proyek.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan karya tulis ini adalah untuk menjawab pertanyaan yang timbul di dalam rumusan masalah yaitu :

- Mendapatkan faktor risiko dominan yang berpengaruh pada keterlambatan pekerjaan tahap konstruksi terutama pada pekerjaan *pembangunan Cluster Costarica*.
- Melakukan analisa dari faktor risiko dominan yang berpengaruh pada kinerja waktu pelaksanaan pembangunan proyek konstruksi.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian, penulis berharap penelitian yang disusun ini dapat memberikan manfaat, diantaranya :

1. Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Sarjana Fakultas Teknik Sipil.

2. Bagi perusahaan jasa konstruksi , untuk memberikan suatu masukan bagaimana menganalisa suatu peristiwa risiko yang kemungkinan terjadi pada proyek yang sedang berjalan.
3. Sebagai pengetahuan dan pembelajaran agar dapat meminimalisir dampak dampak yang menyebabkan terjadi keterlambatan pada suatu proyek.

### **1.5 Batasan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisa faktor risiko dominan yang berpengaruh pada kinerja waktu pada salah satu proyek. Di dalam penelitian ini dilakukan beberapa pembatasan masalah sesuai dengan fokus masalah yang ingin penulis angkat diantaranya :

1. Penelitian dilakukan dari sisi kontraktor, Supplier, pengawas dan pelaksana yang ada di lapangan.
2. Penelitian dilakukan pada proyek pembangunan Cluster Costarica dari pekerjaan awal sampai akhir.
3. Penelitian hanya fokus pada faktor dampak risiko dominan yang berpengaruh pada kinerja waktu.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan laporan Tugas Akhir/Skripsi ini penulis membagi dalam beberapa bab yang meliputi:

**BAB I           PENDAHULUAN**

Pada bab ini merupakan langkah awal berisi gambaran permasalahan secara keseluruhan meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tentang teori-teori yang berhubungan dengan penelitian dan dijadikan sebagai acuan dalam penelitian antara lain: manajemen ruang lingkup, manajemen waktu, manajemen risiko, teori *Analitycal Hierarcy Process* (AHP) pengolahan data dan analisa

**BAB III          METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas metode pengumpulan data-data yang diperlukan baik data primer maupun sekunder serta metode pemecahan permasalahan dengan menyusun langkah-langkah guna memecahkan permasalahan dengan teori yang ada.

**BAB IV          PENGUMPULAN DATA DAN ANALISA DATA**

Berisi tentang hasil penelitian, persepsi responden terhadap hasil penelitian, analisis dari pada faktor penyebab keterlambatan penyelesaian proyek.

**BAB V           PENUTUP**

Berisi tentang simpulan dan saran ranking dan persepsi responden terhadap faktor penyebab keterlambatan penyelesaian proyek.