

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pada saat ini proyek konstruksi berkembang semakin besar dan rumit baik dari segi fisik maupun biaya di Indonesia. Pembangunan yang cukup signifikan terjadi pada sektor infrastruktur jalan, jembatan dan gedung bertingkat.. Suatu proyek pembangunan gedung bertingkat mempunyai keterbatasan akan sumber daya, baik berupa manusia, material, biaya ataupun alat. Proyek bangunan gedung bertingkat memiliki karakteristik yang berbeda dengan proyek konstruksi jalan, jembatan, dan bangunan air, Pekerjaan bangunan gedung bertingkat dilaksanakan pada lokasi yang relatif sempit, membutuhkan manajemen untuk pencapaian pekerjaan yang bersifat padat karya dan memiliki ruang lingkup maupun tingkat teknologi yang lebih rumit

Dalam pekerjaan pembangunan gedung bertingkat tentunya memiliki berbagai faktor risiko pekerjaan yang tinggi. Faktor – faktor risiko tersebut dapat memberikan pengaruh terhadap proses pengerjaan pembangunan serta dapat menimbulkan dampak buruk pada produktivitas, kinerja, kualitas dan batasan biaya dari proyek. Walaupun suatu proyek telah direncanakan sebaik mungkin, namun tetap mengandung ketidakpastian akan berjalan sepenuhnya sesuai rencana. Menurut Boy, dkk (2021) Setiap proyek mempunyai rencana waktu, rencana anggaran biaya dan pencapaian mutu yang dibuat sebelum pelaksanaan

proyek, Waktu, biaya dan mutu mempunyai keterkaitan satu sama lain, yang artinya setiap penambahan waktu yang diperlukan (terjadinya keterlambatan) dalam pelaksanaan proyek mengakibatkan biaya yang dikeluarkan semakin meningkat (pembengkakan biaya) dan terjadi penurunan mutu pekerjaan kemungkinan standar standar teknis akan dilanggar untuk mengejar keterlambatan proyek. Secara umum faktor-faktor yang potensial penyebab keterlambatan pekerjaan menurut Romadhon dan Tenriajeng, (2020) yaitu tenaga kerja, bahan (*material*), peralatan (*equipment*), lokasi proyek (*site characteristics*), manajerial (*managerial*), keuangan (*financial*), faktor-faktor lainnya antara lain intensitas curah hujan, kondisi ekonomi, dan kecelakaan kerja, sedangkan menurut Simanjuntak dan Salim (2020), keterlambatan proyek sering terjadi karena lambatnya persetujuan disain (faktor *design*), kurangnya integrasi dan koordinasi disain (faktor *design*), manajemen lapangan yang buruk (faktor *construction*), kualitas pekerjaan yang buruk (faktor *construction*), dan masalah finansial yang dialami *owner* (faktor *procurement*). Keterlambatan akan merugikan semua Pihak yang terkait baik dari Pihak Kontraktor, Konsultan Pengawas, Pemilik Pekerjaan (*Owner*) maupun Pihak Pengguna Gedung (*User*), selain itu Keterlambatan proyek akan berdampak pada aspek lain dalam suatu proyek. Sebagai contoh, meningkatnya biaya dalam upaya mempercepat pekerjaan dan bertambahnya biaya proyek.

Khususnya pada proyek pembangunan gedung bertingkat milik pemerintah, masalah keterlambatan proyek diatur dalam peraturan LKPP no 12 tahun 2021 yang menyatakan jika keterlambatan pekerjaan diakibatkan oleh kelalaian atau kesalahan dari pengguna jasa (*Owner*) yang diakibatkan dari perubahan lingkup

pekerjaan, peristiwa kompensasi dan keadaan kahar, maka penyedia jasa akan diberikan masa perpanjangan waktu tanpa dikenakan sanksi denda. Apabila keterlambatan pekerjaan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan dari penyedia jasa, maka penyedia jasa akan diberikan perpanjangan waktu dengan kategori pemberian kesempatan sebanyak 50 hari kalender dengan dikenakan sanksi finansial atau denda sebesar 1/1000 (satu per mil) dari harga kontrak pekerjaan., Pemberian kesempatan akan diberikan sebanyak dua kali, bila penyedia jasa tetap gagal menyelesaikan pekerjaannya maka pengguna jasa (Owner) akan melaksanakan pemutusan kontrak dengan sanksi daftar hitam nasional (blacklist) yang artinya penyedia jasa tidak bisa mengikuti pemilihan/lelang pekerjaan di kementerian/lembaga/pemerintah daerah lainnya.

Proyek pembangunan gedung bertingkat yang mengalami keterlambatan penyelesaian sekaligus juga menjadi objek penelitian pada tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Proyek Pembangunan Rumah Susun Universitas Sriwijaya Tahun Anggaran 2021 di Kabupaten Ogan Ilir, Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Sumatera V dengan klasifikasi gedung bertingkat rendah mengalami keterlambatan selama 19 hari kalender kategori perpanjangan waktu pelaksanaan tanpa denda,
2. Proyek Rumah Susun Kejaksaan Tinggi Sumatera Selatan Tahun Anggaran 2021-2022 di Kota Palembang, Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Sumatera V, dengan klasifikasi gedung bertingkat sedang mengalami keterlambatan selama 60 hari kalender kategori perpanjangan waktu pelaksanaan tanpa denda dan 15 hari kalender kategori pemberian

kesempatan dengan sanksi denda 1 ‰ (satu permil) per hari dari harga kontrak pekerjaan,

3. Proyek Pembangunan Tahap II Gedung Layanan Pendidikan Jurusan Farmasi Poltekkes Kemenkes Palembang Tahun anggaran 2022 di Kota Palembang, Politeknik Kesehatan Kemenkes Palembang dengan kategori gedung bertingkat sedang mengalami keterlambatan selama 10 hari kalender kategori perpanjangan waktu tanpa denda dan 12 hari kalender kategori pemberian kesempatan dengan sanksi denda 1 ‰ (satu permil) per hari dari harga kontrak pekerjaan, yang mana ke tiga proyek diatas adalah pembangunan gedung bertingkat di lingkup pemerintah dengan pembiayaan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Dari pengamatan penulis faktor faktor yang menyebabkan keterlambatan pada proyek di atas disebabkan oleh penawaran harga yang rendah, kesalahan desain dari perencana, terjadinya perubahan desain, seringnya penambahan item pekerjaan baru saat pelaksanaan, kesulitan keuangan dari kontraktor, mobilisasi material sering terlambat, peralatan yang tidak memadai, dan kurangnya tenaga kerja.

Berdasarkan latar belakang diatas perlu dilakukan penelitian dengan judul “Analisis Faktor Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat”

Penelitian ini berupaya untuk menganalisis faktor faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat. sehingga diharapkan dapat menjadi rujukan bagi semua pihak untuk dapat meminimalisir lebih dini atau menghindari terjadinya keterlambatan dalam proyek yang sejenis.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat ?
2. Bagaimana peringkat (rangking) faktor faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat
3. Korelasi atau hubungan faktor faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat

## **1.3 Tujuan penelitian**

Tujuan Penelitian Berdasarkan rumusan masalah, adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat.
2. Menentukan ranking atas persepsi responden terhadap faktor-faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat.
3. Korelasi atau hubungan antar faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini bagi pembaca dan penulis adalah sebagai berikut :

Hasil dari penelitian dapat bermanfaat bagi para pengguna jasa dan para penyedia jasa untuk mengetahui serta mengantisipasi sejak dini faktor-faktor

penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat, sehingga proyek dapat selesai sesuai dengan waktu yang telah direncanakan, dan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan untuk penelitian penelitian selanjutnya

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

1. Ruang lingkup penelitian ini dilaksanakan pada Proyek Pembangunan Rumah Susun Universitas Sriwijaya Tahun Anggaran 2021 di Kabupaten Ogan Ilir, Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Sumatera V, Proyek Pembangunan Rumah Susun Kejaksaan Tinggi Sumatera Selatan Tahun Anggaran 2021-2022 di Kota Palembang, Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Sumatera V, Proyek Pembangunan Tahap II Gedung Layanan Pendidikan Jurusan Farmasi Poltekkes Kemenkes Palembang Tahun anggaran 2022 di Kota Palembang, Politeknik Kesehatan Kemenkes.

### **1.6 Batasan Penelitian**

Untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas dan juga untuk kemudahan dalam penelitian nantinya. Maka ruang lingkup penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan gedung bertingkat milik pemerintah dengan klasifikasi Bangunan Rendah dan Bangunan Sedang
2. Penelitian ini dibatasi pada proyek pembangunan gedung bertingkat milik pemerintah yang telah dibangun dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022

3. Faktor-faktor yang diteliti adalah yang berkaitan langsung dengan penyebab keterlambatan pembangunan gedung bertingkat yang akan mempengaruhi tercapainya mutu, waktu dan biaya yang sudah direncanakan.
4. Melakukan wawancara dan kuesioner

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Penulisan Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I. Pendahuluan**

Pada bab pendahuluan ini membahas tentang latar belakang pembuatan Penelitian, perumusan masalah, pembatasan masalah, , manfaat penelitian, tujuan penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II. Studi Pustaka**

Membahas studi literatur yang berhubungan dengan kajian dalam topic penelitian ini. Literatur yang dibahas berisi dasar teori, uraian bangunan gedung bertingkat, jenis dan type keterlambatan pelaksanaan proyek. peraturan-peraturan pemerintah mengenai pelaksanaan proyek dan faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek. Teori-teori tersebut diperoleh dari berbagai sumber seperti jurnal teknik sipil, peraturan peraturan pemerintah dan literatur lainnya yang dapat menunjang penelitian ini dapat terlaksana.

### **BAB III. Metodologi Penelitian**

Pada bab ini dibahas metodologi penelitian, yaitu teknik pengumpulan data serta jadwal penelitian yang akan dilaksanakan.

### **BAB IV. Analisis dan Pembahasan**

Pada bab ini akan disajikan data hasil pengamatan yang diperoleh dari survei yang telah dilakukan dilapangan, berdasarkan faktor faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat serta analisis data yang kemudian akan dijadikan sebagai acuan dalam pemecahan masalah yang ada.

### **BAB V. Penutup**

Bab ini Berisi tentang ranking dan persepsi responden terhadap faktor penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan gedung bertingkat.