

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Bekasi merupakan salah satu daerah industri terbesar di Indonesia dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup padat. Dengan kepadatan penduduk serta banyak beroperasinya pembangunan pabrik-pabrik berpolusi, disertai kondisi iklim yang panas dan kering menyebabkan masyarakat lebih memilih untuk tinggal maupun beraktivitas ke ibu kota. Hal ini yang akan menjadi peluang terdorongnya pihak pemerintah maupun swasta untuk meningkatkan pembangunan sarana dan prasarana, yang berupa perumahan atau kawasan hunian, rumah sakit, apartemen, tempat wisata dan infrastruktur lainnya di Bekasi.

Proyek konstruksi mempunyai keterikatan erat dengan perkembangan kebutuhan hidup manusia, sehingga proyek konstruksi harus dipimpin secara professional dengan manajemen yang baik dan benar untuk memenuhi kebutuhan dengan baik. Tolak ukur kesuksesan dan keberhasilan manajemen konstruksi dapat dinilai dari perlunya perencanaan dengan mempertimbangkan waktu yang efisien, biaya yang ekonomis, serta dengan mutu yang berkualitas.

Keterlambatan merupakan salah satu kasus dalam suatu proyek konstruksi yang sangat merugikan terutama bagi pihak yang berkaitan langsung dengan konstruksi. Keterlambatan proyek menjadi kasus yang umum dan sering kali terjadi di berbagai lokasi, baik dalam proyek pembangunan gedung, proyek jalan tol

maupun proyek pembangunan kawasan hunian atau perumahan. Hal ini dapat disimpulkan berdasarkan penelitian–penelitian yang sudah banyak terjadi di beberapa lokasi seperti penelitian yang dilakukan oleh Prabowo pada tahun 1999, Sigirow pada tahun 2015 di kota Jambi dan Yola pada tahun 2018 di kota Yogyakarta. Penundaan (*delay*) atau keterlambatan adalah sebagian waktu pelaksanaan yang tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan rencana kegiatan sehingga menyebabkan satu atau beberapa kegiatan mengikuti menjadi tertunda atau tidak diselesaikan tepat sesuai jadwal yang telah direncanakan (Ervianto, 2004). Keterlambatan suatu proyek konstruksi juga dapat disebabkan oleh kurangnya keahlian suatu kepemimpinan dalam manajemen sehingga menimbulkan kurangnya komunikasi atau koordinasi, sumber daya manusia, pengaruh iklim, kondisi keuangan proyek, serta kondisi medan atau lokasi proyek. Dalam hal ini keterlambatan proyek akan sangat berpengaruh terhadap waktu, biaya serta mutu dari suatu proyek konstruksi karena dapat menghambat proses penyelesaian proyek dan akan merugikan bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa. Menurut Proboyo (1999), keterlambatan proyek konstruksi disebabkan oleh pelaksanaan pekerjaan yang kurang tepat, keterbatasan sumber daya dan kurangnya komunikasi/koordinasi antar pekerja.

Penelitian ini akan menganalisis serta mendapatkan kategori/aspek umum beserta faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya keterlambatan proyek konstruksi secara umum dan disertai adanya kondisi pandemic wabah virus COVID-19 sebagai salah satu aspek atau kategori baru penyebab keterlambatan konstruksi dalam proyek yang berdampak akan berhentinya proses pembangunan proyek dan diharapkan pihak proyek dapat mencari solusi yang tepat agar proyek

berjalan kembali dan meminimalisir terjadinya *delay*. Dengan studi kasus pada proyek Pembangunan Perumahan Metland Cibitung yang merupakan proyek kawasan hunian atau perumahan elit yang terintegrasi dengan jaringan transportasi massal atau *Transit Oriented Development* (TOD). Proyek ini dipilih oleh penulis dikarenakan proyek Metland Cibitung merupakan salah satu proyek yang terkena dampak dari pandemi virus COVID-19 dan berlokasi di daerah yang berstatus zona merah. Dalam proses pembangunannya, proyek ini telah mengalami keterlambatan selama 6 bulan (sejak bulan april 2020 sampai September 2020), yang seharusnya dapat terselesaikan pada awal tahun 2021 dan mengalami perpanjangan durasi penyelesaian proyek hingga pertengahan tahun 2021.

1.2. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian dan jadwal kegiatan proyek, maka peneliti memiliki rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa saja kategori dan faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pembangunan proyek perumahan Metland Cibitung.
2. Bagaimana susunan peringkat dari kategori dan faktor-faktor penyebab keterlambatan pada pembangunan proyek Metland Cibitung.

1.3. **Batasan Masalah**

Agar penelitian dalam penulisan ini dapat terfokus dan terarah, maka penulis menentukan batasan masalah sebagai berikut :

1. Analisis dan pengambilan data hanya dilakukan pada proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung
2. Responden penelitian hanya terdiri dari pekerja ataupun staff proyek pembangunan Metland Cibitung
3. Metode pengumpulan data dengan menggunakan kuisisioner/angket.
4. Penelitian ini tidak memperhitungkan biaya pada proyek konstruksi.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan pada penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui kategori umum dan faktor-faktor yang menjadi penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung dalam kondisi pandemik wabah virus COVID-19.
2. Menentukan urutan ranking atau peringkat dari faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung.

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian ini berdasarkan hasil tinjauan pustaka mengenai penelitian analisis resiko keterlambatan waktu pembangunan pada proyek yang pernah diteliti dengan judul, “Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi Dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya” (Praboyo, 1999), “Analisis Faktor-Faktor Keterlambatan Proyek Jalan Di Kota Jambi” (Sigiro, 2015), dan penelitian dengan judul “Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Yogyakarta (Kajian Menurut Perspektif Kontraktor” (Yola, 2018). Namun pada penelitian kali ini difokuskan

pada proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung ditengah kondisi pandemik COVID-19.

1.6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penyedia jasa maupun pengguna dan pihak-pihak yang berkaitan dengan pembangunan proyek konstruksi. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Dapat menentukan kategori umum dan faktor-faktor resiko yang dapat menyebabkan terjadinya keterlambatan proyek serta menentukan peringkat dari penyebab keterlambatan Proyek Pembangunan Perumahan Metland Cibitung.
2. Memberikan gambaran dan pemahaman mengenai kategori umum penyebab keterlambatan beserta faktor-faktornya, sehingga dapat diminimalisir oleh para penyedia maupun pengguna jasa konstruksi.