

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan Gedung Kost-an merupakan salah satu solusi hunian yang semakin populer di daerah perkotaan, terutama di kota-kota besar yang padat penduduk. Tingginya permintaan akan tempat tinggal di kawasan strategis, yang tidak selalu dapat dipenuhi oleh perumahan biasa, mendorong pengembang untuk membangun kost-an sebagai pilihan yang lebih terjangkau dan efisien. Namun, meskipun prospek pasar yang menguntungkan, banyak proyek pembangunan kost-an yang menghadapi tantangan besar dalam hal keterlambatan penyelesaian. Keterlambatan ini sering kali menghambat kelancaran operasional dan mengganggu rencana pemanfaatan bangunan oleh pengelola atau penyewa.

Faktor penyebab keterlambatan dalam proyek konstruksi dapat sangat beragam, dan sering kali saling terkait. Faktor internal seperti perencanaan yang tidak matang, kurangnya koordinasi antara pihak pengelola proyek dan kontraktor, serta kesulitan dalam pengelolaan tenaga kerja atau material menjadi penyebab yang paling umum. Selain itu, faktor eksternal seperti kondisi cuaca yang tidak dapat diprediksi, perubahan peraturan pemerintah, atau kendala dalam pengadaan bahan bangunan juga turut memperburuk kelancaran proyek. Semua faktor ini dapat menyebabkan penundaan dalam penyelesaian pekerjaan, bahkan pada tahapan yang sudah direncanakan dengan baik.

Evaluasi terhadap faktor-faktor penyebab keterlambatan sangat diperlukan untuk dapat mengidentifikasi aspek-aspek yang menyebabkan hambatan dalam proses pembangunan. Dengan memahami akar permasalahan, langkah-langkah strategis dapat diterapkan untuk memperbaiki manajemen proyek dan mencegah keterlambatan lebih lanjut. Misalnya, jika keterlambatan disebabkan oleh masalah dalam pengaturan jadwal atau pengawasan, pengelola proyek dapat meningkatkan komunikasi antara tim proyek atau memperkenalkan mekanisme kontrol yang lebih ketat. Pengelolaan yang lebih efektif akan mengarah pada penyelesaian proyek yang lebih tepat waktu dan sesuai dengan harapan.

Pada minggu ke-3 dibulan November 2024 proyek pembangunan gedung kost-an 3 lantai di Jatinangor, terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh beberapa

faktor, seperti cuaca buruk yang menghambat progres pekerjaan struktural dan keterlambatan pengiriman material penting.

Pentingnya evaluasi keterlambatan dalam pembangunan Gedung Kost-an 3 Lantai di daerah Jatinangor Kabupaten Bandung ini tidak hanya terbatas pada aspek teknis, tetapi juga berkaitan dengan kepuasan pelanggan dan pengelolaan proyek yang lebih baik di masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berkontribusi terhadap keterlambatan dalam Pembangunan Gedung Kost-an 3 Lantai di Jatinangor dan memberikan rekomendasi yang dapat membantu mengurangi atau menghindari masalah keterlambatan pada proyek-proyek selanjutnya. Hal ini akan memungkinkan pengelola proyek untuk merencanakan, melaksanakan, dan menyelesaikan pembangunan lebih efisien serta tepat waktu.

Sehubungan dengan itu penulis tertarik untuk mengadakan studi kasus sesuai hal tersebut, Penulis memilih judul “ Evaluasi Faktor Keterlambatan Pekerjaan Proyek Pembangunan Gedung Kost-an 3 lantai “

## **1.2 Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan pekerjaan proyek pembangunan gedung kost-an 3 lantai di Jatinangor?
2. Bagaimana Solusi atau Tindakan untuk mengatasi keterlambatan pekerjaan agar proyek Pembangunan Gedung kost-an 3 lantai selesai tepat waktu?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian Topik Khusus ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada Proyek Pembangunan Gedung Kost-an 3 Lantai di Jatinangor.
2. Untuk mengetahui Solusi atau Tindakan mengatasi keterlambatan pekerjaan agar Proyek Pembangunan Gedung kost-an 3 Lantai dapat selesai tepat waktu.

## **1.4 Batasan Penelitian**

Melihat ruang lingkup permasalahannya maka penulis membatasi pokok masalahnya sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya mengevaluasi faktor keterlambatan waktu dalam proyek pembangunan gedung kost-an 3 lantai di Jatinangor Kabupaten Bandung.

2. Penelitian ini dilakukan dengan hasil wawancara dengan pihak yang terkait pada proses Pembangunan Gedung kost-an 3 lantai di Jatinangor Kabupaten Bandung.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang di peroleh dari penelitian ini adalah :

1. Mahasiswa dapat menerapkan ilmu pengetahuan sehingga dapat mengetahui faktor apa saja yang menjadi penghambat atau keterlambatan pekerjaan proyek pembangunan gedung kost-an 3 lantai.
2. Menjadi referensi bagi proyek yang mengalami keterlambatan pada masa pelaksanaan konstruksi.
3. Memberikan alternatif pertimbangan bagi penyediaan jasa konstruksi pada masa pelaksanaan konstruksi, sehingga dapat memantau perkembangan proyek yang sedang berjalan. Agar tidak menimbulkan adanya suatu keterlambatan pada proyek.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam stuktur penulisan ini, disusun kerangka dasar untuk memudahkan pemahaman terhadap konten hasil penelitian ini dengan tata cara penulisan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan latar belakang permasalahan yang mendasari dilakukannya penelitian, rumusan masalah yang ingin dipecahkan, tujuan dan manfaat dari penelitian, ruang lingkup yang menjadi batasan studi, serta sistematika penulisan laporan secara keseluruhan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi landasan teori dan referensi ilmiah yang berkaitan dengan topik penelitian, antara lain tentang manajemen proyek, penyebab keterlambatan dalam konstruksi, metode pengendalian waktu proyek, serta pemanfaatan kurva S. Selain itu, disajikan pula penelitian terdahulu yang relevan serta kerangka berpikir yang digunakan sebagai acuan dalam analisis data.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan pendekatan penelitian yang digunakan, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, teknik analisis data, serta alur pelaksanaan penelitian.

Bab ini menjelaskan bagaimana penelitian ini dilakukan secara sistematis dan logis untuk memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan.

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil analisis terhadap data proyek yang telah dikumpulkan, mulai dari deskripsi umum proyek, identifikasi faktor penyebab keterlambatan, analisis data time schedule dan kurva S, serta strategi solusi yang diusulkan untuk mengejar ketertinggalan. Setiap temuan didukung oleh teori yang relevan dan dikaitkan dengan kondisi di lapangan.

#### BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan menjawab rumusan masalah. Selain itu, disampaikan pula saran-saran yang dapat dijadikan rekomendasi bagi pelaksana proyek maupun pihak terkait lainnya agar pelaksanaan proyek di masa mendatang dapat lebih optimal dan efisien.

