

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Menurut para ahli, proyek konstruksi adalah mengubah proses sumber daya dan dana menjadi hasil pembangunan yang dikerjakan dalam jangka waktu tertentu. Barie dan Paulson (2001) mengatakan bahwa proyek konstruksi merupakan proses dimana rencana, desain dan spesifikasi dikonversikan menjadi struktur dan fasilitas fisik (Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, 2020). Pada pelaksanaannya, banyak dijumpai permasalahan dan kendala yang menyebabkan keterlambatan pada jadwal waktu pelaksanaan proyek konstruksi. Keterlambatan proyek konstruksi dapat didefinisikan sebagai terlewatnya batas waktu penyelesaian proyek dari waktu yang telah ditentukan dalam kontrak, atau dari waktu yang disetujui oleh pihak-pihak yang terkait dalam penyelesaian suatu proyek (Program et al., 2011). Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya keterlambatan proyek dapat menyebabkan kerugian secara finansial, kerugian waktu serta citra buruk dari pemilik maupun pelaksana pekerjaan proyek. Oleh karena itu, sangat penting mengetahui dan mempelajari faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya keterlambatan pekerjaan pada suatu proyek konstruksi.

1.2 Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan hunian atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang penting, selain kebutuhan akan pangan, sandang, pendidikan, dan kesehatan. Inilah yang mendorong PT. Agung Podomoro Land yang merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia untuk terus mengembangkan bisnisnya di sektor properti dengan mulai memfokuskan pada pembangunan hunian perumahan di kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta,

Bandung, Medan hingga Balikpapan. Sebelumnya, proyek-proyek yang dikembangkan oleh perusahaan tersebut mencakup pengembangan superblok, apartemen, perkantoran, area komersial, hotel hingga hunian perumahan. Salah satu proyek *landed housing* yang kini tengah digarap oleh Agung Podomoro Land yaitu proyek hunian Podomoro Park yang berlokasi di kawasan Bandung Selatan kota Bandung. Hunian yang dibangun di atas tanah seluas 130 hektare ini dikembangkan dengan konsep hunian resort yang harmonis dengan alam, kawasan ini menawarkan lingkungan yang asri dengan danau sepanjang 1 kilometer, ruang terbuka hijau yang mencakup hampir 50% dari total area, serta fasilitas infrastruktur penunjang lainnya seperti masjid, mini market, restoran cepat saji dan kafe, seperti terlihat pada **Gambar 1.1** berikut ini :



Gambar 1 1 Masterplan Proyek *Landed Housing* Podomoro Park Bandung
Sumber : Dokumen Pelaksanaan Proyek Podomoro Park

Pencapaian penjualan hunian yang signifikan di Podomoro Park dalam beberapa tahun terakhir merupakan salah satu parameter yang menunjukkan keberhasilan pengembang dalam menjalankan bisnis proyek *landed housing*. Namun tentunya pada setiap proyek konstruksi baik berupa bangunan vertikal seperti hotel dan apartemen atau bangunan horizontal seperti perumahan pasti akan ditemui kendala dan permasalahan. Begitu pun dengan proyek *landed housing* di Podomoro Park yang menghadapi banyak kendala dan tantangan dalam tahapan pembangunannya yang mengakibatkan beberapa pekerjaan pembangunan mengalami keterlambatan dari target penyelesaian yang ditentukan. Penelitian mengenai faktor-faktor penyebab keterlambatan pada suatu proyek konstruksi telah banyak dilakukan oleh para ahli baik di dalam maupun mancanegara. Penelitian yang dilakukan baik dari sudut pandang internal maupun eksternal. Haseeb et.al. (2011) melakukan sebuah penelitian mengenai keterlambatan proyek konstruksi yang ditinjau dari empat faktor utama yaitu kontraktor, pemilik proyek, konsultan, dan faktor eksternal (Program et al., 2011). Pelaksanaan proyek tersebut biasanya mengacu pada bentuk struktur organisasi pelaksanaan yang di susun pada saat pelaksanaan proyek. Bila ditinjau dari struktur organisasi pelaksanaan proyek yang berkaitan dengan keterkaitan *stakeholder* pelaksana konstruksi pada proyek PT Agung Podomoro Land seperti **Gambar 1.2** berikut ini :

**STRUKTUR ORGANISASI
PEMBANGUNAN HUNIAN CLUSTER BRAHMAPURI
PODOMORO PARK BANDUNG**



Gambar 1 2 Struktur Organisasi Proyek Di Salah Satu Cluster Podomoro Park
Sumber : Dokumen Pelaksanaan Proyek Podomoro Park

Keterlambatan proyek dapat berpotensi terjadi pengaruh koordinasi yang buruk pada *stakeholder* yang terkait dalam struktur organisasi pelaksanaan proyek seperti kontraktor, konsultan perencana, konsultan pengawas, maupun dari pihak owner. Namun begitu, saat ini belum teridentifikasi secara detail siapa yang paling berpotensi terhadap keterlambatan tersebut. Berdasarkan waktu pelaksanaan proyek, dalam beberapa kasus keterlambatan yang terjadi dalam lima tahun ke belakang 2020-2024. Dari beberapa kasus keterlambatan pelaksanaan proyek pembangunan di Podomoro Park tersebut yang sudah dicatat seperti ditunjukkan pada **Tabel 1.1** dan **Grafik 1.1** berikut ini :

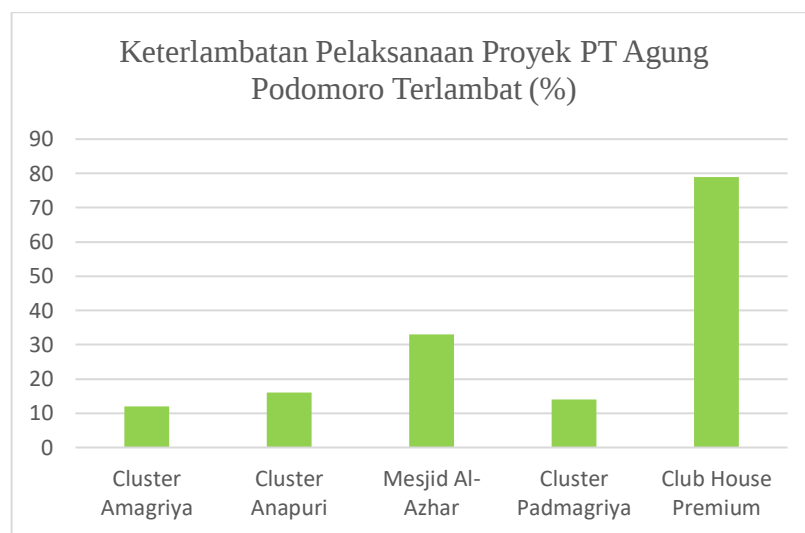
Tabel 1. 1 Beberapa Kasus Keterlambatan Proyek Di Lingkungan Podomoro Park

No	Nama Proyek	Tahun	Terlambat (%)
1	Cluster Amagriya	2020	12
2	Cluster Anapuri	2021	16
3	Mesjid Al-Azhar	2022	33
4	Cluster Padmagriya	2023	14
5	Club House Premium	2024	79

Sumber : *Dokumen Pelaksanaan Proyek Podomoro Park*

Keterlambatan proyek konstruksi merupakan isu yang sering dihadapi oleh pengembang properti *landed housing*, termasuk di lingkungan Podomoro Park. Pada **Tabel 1.1** di atas menunjukkan beberapa kasus keterlambatan proyek yang terjadi dari tahun 2020 hingga 2024, dengan persentase keterlambatan yang bervariasi. Misalnya, Cluster Amagriya mengalami keterlambatan sebesar 12% pada tahun 2020, sedangkan Club House Premium mencatatkan keterlambatan yang signifikan mencapai 79% pada tahun 2024. Fenomena ini mencerminkan tantangan yang dihadapi dalam manajemen proyek, termasuk faktor-faktor eksternal seperti kondisi ekonomi dan pandemi yang dimulai pada tahun 2019 dapat mempengaruhi jadwal penyelesaian. Data ini menjadi penting untuk menganalisis penyebab dan dampak dari keterlambatan proyek dalam konteks pembangunan

berkelanjutan dan hunian massal di kawasan tersebut. Berdasarkan data dari **Tabel 1.1** diatas, untuk melihat secara jelas beberapa keterlambatan dalam pelaksanaan proyek dapat ditampilkan dalam bentuk **Grafik 1.1** berikut :



Grafik 1 1 Beberapa Kasus Keterlambatan Proyek Di Lingkungan Podomoro Park
Sumber : *Dokumen Pelaksanaan Proyek Podomoro Park*

Secara umum ditinjau dari penyebab yang menjadi penghambat dan berdampak kepada keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi yaitu spesifikasi dan gambar konstruksi yang tidak konsisten dari perencana, keterlambatan pembayaran progress pekerjaan pemilik proyek kepada pelaksana proyek, keterbatasan tenaga kerja ahli dan terampil, keterlambatan pengiriman material, kurangnya peralatan kerja yang memadai, hingga buruknya manajemen pada sebuah proyek. Khusus pada proyek perumahan dengan lahan yang berbatasan langsung dengan pemukiman warga daerah sekitar, kendala yang dihadapi semakin kompleks seperti penentuan batas lahan dengan warga, perijinan, faktor lingkungan, dan kendala-kendala non teknis yang kaitannya dengan unsur sosial dan budaya setempat. Berdasarkan uraian akan faktor penyebab keterlambatan pada suatu proyek konstruksi di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian lebih mendalam dengan judul “*Kajian Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Pekerjaan Pada Proyek Landed Housing Di Podomoro Park Bandung*”.

1.3 Identifikasi Masalah

Menurut Acharya Lee, Kim, dan Lee (2006), keterlambatan dalam proyek konstruksi dapat disebabkan oleh beberapa hal, seperti klien, kontraktor, konsultan, tindakan Tuhan, dan pihak ketiga yang menunda pekerjaan. Proyek sering mengalami keterlambatan. Bahkan bisa dikatakan hampir 80% proyek mengalami keterlambatan (Budisuanda, 2011). Menurut Chan and Kumaraswamy (1996), ada 5 penyebab umum dan pokok keterlambatan yaitu situasi manajemen yang buruk dan pengawasan, kondisi tanah yang tak terduga, lamanya tindakan dalam pengambilan keputusan yang melibatkan semua tim proyek, klien yang bervariasi, dan variasi karya yang diperlukan (Ii, 2011). Keterlambatan pekerjaan pada suatu proyek memiliki dampak yang sangat besar kepada pemilik proyek maupun pelaksana proyek. Kerugian yang ditimbulkan yaitu dari biaya operasional, waktu penyelesaian, dampak reputasi seperti turunnya kepercayaan terhadap owner maupun kontraktor pelaksana, serta dampak produktivitas dan efisiensi.

Pada proyek pembangunan rumah massal seperti Podomoro Park, permasalahan dan kendala yang timbul semakin kompleks karena lahan pengembangan berbatasan langsung dengan pemukiman warga. Solusi dari permasalahan ini tentunya menuntut kepada kompetensi Project Manager dalam kemampuannya dalam membangun komunikasi dengan warga setempat. Selain itu, banyaknya kontraktor dengan kualifikasi berbeda yang menjadi pelaksana pekerjaan juga menjadi salah satu indikator penyebab keterlambatan pada proyek hunian massal. Meskipun keterlambatan pekerjaan pada proyek seringkali tidak dapat dihindari karena banyaknya faktor yang menjadi penyebabnya, namun indikasi terjadinya keterlambatan pekerjaan dengan meninjau dan mempelajari faktor yang menjadi penyebabnya, sehingga kemungkinan terjadinya keterlambatan dapat diminimalisir dengan tindakan preventif sebagai upaya pencegahan.

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menguraikan masalah tentang berbagai faktor keterlambatan yang terjadi pada proyek *landed housing* di Podomoro Park Bandung sesuai dengan referensi dan kajian terdahulu. Sedangkan tujuan dari penelitian yang berkaitan dengan faktor keterlambatan pekerjaan pada proyek konstruksi ini, yaitu:

- 1) Mencari sumber faktor-faktor kompetensi pelaksana proyek dan peranannya dalam manajemen suatu proyek konstruksi *landed housing*.
- 2) Mengidentifikasi faktor-faktor pelaksanaan proyek yang mempengaruhi keterlambatan pekerjaan pada proyek konstruksi *landed housing*.
- 3) Menganalisis faktor-faktor dengan cara matrik menggunakan *Partial Least Structural Equation Modeling (PLS-SEM)* untuk mendapatkan faktor signifikan penyebab keterlambatan pekerjaan pada proyek.
- 4) Menganalisis dan menemukan faktor-faktor penyebab keterlambatan pekerjaan proyek konstruksi *landed housing*.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini berfokus mencari dan menganalisa faktor dominan yang menjadi penyebab keterlambatan pada pembangunan *landed housing* di proyek Podomoro Park Bandung. Penelitian ini mengacu pada PMCD (*Project Manager Competency Development*), SKKNI (Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia), dan kajian penelitian terdahulu yang relevan dan kredibel. Penelitian dilakukan pada proyek yang telah selesai maupun yang sedang berlangsung di kawasan Podomoro Park Bandung. Penelitian ini pun akan meninjau faktor keterlambatan yang diakibatkan oleh pihak owner, konsultan perencana, konsultan pelaksana dan supplier bahan material. Penelitian akan mengambil indikator paling dominan dalam keterlambatan proyek dari aspek penyebab *Force Majure* maupun *non Force Majure*. Faktor-faktor yang diteliti berkaitan langsung dengan penyebab

keterlambatan penyelesaian proyek. Adapun untuk lokasi penelitian dibatasi hanya pada proyek pembangunan *landed housing* di kawasan Podomoro Park Bandung.

1.6 Kepentingan Penelitian

Penelitian ini sangat penting dilakukan untuk memastikan tahapan dalam proses *Project Life Cycle* di suatu proyek berjalan dengan baik tanpa adanya hambatan akan keterlambatan jadwal pelaksanaan pekerjaan. Selain itu, manfaat penelitian mengenai keterlambatan pekerjaan pada proyek konstruksi *landed housing* adalah untuk membantu kontraktor meminimalisir terjadinya keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, menambah pengetahuan mengenai pengelolaan proyek, memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan proyek seperti owner, konsultan perencana dan kontraktor pelaksana. Penelitian ini juga memberikan pengetahuan mengenai dampak yang ditimbulkan akibat keterlambatan pekerjaan seperti penambahan biaya pekerjaan, pemborosan waktu pelaksanaan, serta penurunan reputasi para pelaku proyek tersebut. Setelah mengetahui dampak-dampak tersebut, harapannya adalah para pelaku usaha industri di bidang proyek konstruksi dapat melakukan upaya preventif agar proyek yang sedang dikerjakan tidak mengalami keterlambatan yang mengakibatkan kerugian semua pihak.

1.7 Sistematika Penelitian

Adapun urutan letak bagian-bagian dalam laporan penelitian atau sistematika penelitian yang dapat membantu pembaca memahami dan mengikuti alur penelitian, adalah sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang dan profil perusahaan pengembang properti PT. Agung Podomoro Land yang kini tengah membangun hunian di kota Bandung, yaitu Podomoro Park. Pada bab ini juga membahas secara umum faktor-faktor yang

menjadi penyebab terjadinya keterlambatan pekerjaan pada proyek konstruksi dan sistematika penulisan yang digunakan.

Bab 2 Kajian Pustaka

Bab ini berisikan teori yang digunakan dalam penelitian dan memuat referensi dan studi literatur mengenai faktor penyebab keterlambatan pada proyek *landed housing*.

Bab 3 Metodologi Penelitian

Bab ini berisikan teori yang digunakan dalam penelitian dan memuat referensi serta studi literatur mengenai faktor penyebab keterlambatan pada proyek *landed housing*, teknik pengumpulan data, dan teknik dalam menganalisis data.

Bab 4 Hasil dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai hasil analisa data dari temuan penelitian yang diperoleh serta hasil pembahasan dari hasil analisa data yang dianalisis menggunakan metode dan *tools* yang ada pada bab Metodologi Penelitian.

Bab 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini menguraikan ringkasan hasil penelitian dan kesimpulan dari analisa yang dengan metode yang dilakukan serta alternatif solusi dari masalah yang ditimbulkan. Selain itu, memuat mengenai saran dan masukan untuk perkembangan pada penelitian selanjutnya di masa yang akan datang.

1.8 Ringkasan Bab

Pada penulisan **Bab 1** ini membahas tentang fenomena yang ada didalam latar belakang penelitian, berdasarkan fenomena dapat mengidentifikasi masalah dan peluang untuk menyelesaikan masalah tersebut. Masalah yang terlihat dapat menjadi acuan terhadap pemilihan judul penelitian yang ditetapkan oleh peneliti. Karena itu, berdasarkan permasalahan tersebut, maka dapat menentukan ketepatan

judul dari sebuah penelitian. Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan berurut agar mudah dipahami pembaca.

Fenomena yang dibahas pada penelitian ini adalah keterlambatan proyek dalam pelaksanaannya di lingkungan proyek Podomoro Park. Proyek ini yang bergerak pada bidang properti, apartemen, perumahan, dan perkantoran. Karena sering terjadi keterlambatan pekerjaan dalam pelaksanaannya, maka sering pula terjadi kerugian bisnis yang tidak sedikit. Oleh karena itu, masalah ini yang menjadikan peneliti untuk meneliti lebih lanjut tentang faktor-faktor penyebab keterlambatan tersebut. Sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dan solusi pada semua *stakeholder* yang berkaitan dengan proyek ini.