

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Menurut Ervianto (2005) proyek konstruksi ialah suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan biasanya berjangka waktu pendek. Pada rangkaian kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan. Proses yang terjadi pada rangkaian kegiatan tersebut melibatkan pihak-pihak yang terkait, baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Proyek konstruksi yang baik harus mempunyai perencanaan yang matang dan terjadwal agar diperoleh hasil yang maksimal, proyek konstruksi juga harus mempunyai prinsip pengendalian manajemen pelaksanaan dengan waktu yang berkaitan dengan mutu dan biaya. Rencana waktu pelaksanaan dibuat seefektif mungkin agar pelaksanaan proyek tidak mengalami keterlambatan yang signifikan. Tetapi terkadang dilapangan tidak sesuai dengan perencanaan awal, sehingga mengakibatkan terjadinya keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan (Ose, 2021).

Istilah keterlambatan berarti setiap kegiatan yang memperpanjang durasi atau menunda dimulainya atau selesainya kegiatan pada proyek. Keterlambatan meningkatkan waktu dan dana yang dialokasikan untuk melaksanakan berbagai kegiatan proyek mengalami pembengkakan. Pekerjaan proyek yang tertunda atau terlambat biasanya disebabkan oleh kegiatan atau kelambanan dari pihak proyek seperti owner, kontraktor, subkontraktor, perancang gambar, dan pihak-pihak lain (Braimah, 2008).

Ada banyak jenis proyek konstruksi diantaranya pembangunan gedung, pelabuhan, bendungan atau waduk, jalan raya, bandara, dan sebagainya. Di masa modern ini, banyak perkembangan pembangunan pada bidang konstruksi yang pengerjaannya semakin besar, luas dan juga rumit seperti pembangunan Apartement Allesandro Citraland Vittorio Surabaya. Pembangunan apartemen adalah salah satu proyek yang sedang gencar dikerjakan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas dan meningkatkan fungsi lahan serta meningkatkan kualitas hunian padat.

Berdasarkan blog Citralandvittoriosurabaya.com, Apartement Allesandro Citraland Vittorio merupakan pengembangan Mixed Use pertama dan terbesar di kawasan Wiyung, Surabaya dengan luas area 75.000 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 49.076 m<sup>2</sup>. Terdiri dari Tower A dan Tower B dengan 27 lantai dan berlokasi sangat strategis berada di jalan utama di Surabaya dengan lebar 40 meter. Alessandro Tower terdiri dari apartemen dan SOHO (*Small Office Home Office*), dengan total mencapai 800 unit. Pengembangan Superblock Mixed-Use meliputi Lifestyle Mall yg dilengkapi dengan Supermarket, Departement Store, Retail, Bioskop, Food Court, Resto dan Cafe, juga pengembangan Apartement, Office, Hotel, dan SOHO.

Apartement Allesandro Citraland Vittorio memiliki kemudahan akses dan jalur transportasi umum yaitu dekat dengan Jalan Lingkar Dalam Barat Surabaya dan Jalan Tol SUMO yang menghubungkan kota Surabaya- Gempol, serta dekat dengan gerbang Tol Gunungsari yang menghubungkan kota Surabaya-Gempol juga dan moda transportasi umum yang mudah dijangkau. Kawasan apartemen ini memiliki pertumbuhan terpesat baik dari segi hunian dan komersial, infrastruktur dan kenaikan harga tanah sehingga sangat cocok digunakan untuk investasi.

Dilihat dari luas dan banyaknya fasilitas, tentunya apartemen tersebut menjadi salah satu bangunan yang memiliki kerumitan tersendiri dalam proses pembangunannya. Oleh karena itu, dilakukan penelitian mengenai keterlambatan pada proyek apartemen dan setelah diidentifikasi terdapat pekerjaan yang mengalami keterlambatan secara signifikan yaitu pekerjaan podium.

Proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio mempunyai 2 pembagian zona dalam pengerjaannya yaitu zona tower dan zona podium. Zona tower A seluas 19.712 m<sup>2</sup> dan zona podium seluas 24.588 m<sup>2</sup>. Podium adalah struktur bangunan yang melebar pada bagian dasarnya untuk menambah kestabilan gedung karena dapat memperbesar jarak titik guling antar gedung. Zona podium pada proyek Apartemen Alessandro terdiri dari 4 lantai yang digunakan sebagai tempat parkir. Pekerjaan podium mengalami keterlambatan dapat dilihat dari *schedule* pelaksanaan proyek Apartement Allesandro Citraland Vittorio, dimana yang seharusnya selesai dalam waktu 152 hari dari tanggal 20 Juni 2021 sampai 21 November 2021 tetapi baru terselesaikan pada bulan Maret 2022 (Metode kerja Apartemen Alessandro,2021).

Dari hasil wawancara pihak kontraktor, keterlambatan yang signifikan terjadi pada proses galian dan pemancangan pondasi podium. Dikarenakan pada proyek Apartemen Alessandro terdapat pembagian zona tower dan zona podium, sehingga pekerjaan podium tidak termasuk jalur kritis (*critical path*) karena jika pekerjaan podium tertunda atau terlambat, pihak kontraktor masih bisa mengerjakan pekerjaan yang lain yaitu zona tower. *Critical path* adalah jalur yang terdiri dari pekerjaan kritis atau harus diselesaikan tepat waktu. Jalur kritis juga dapat diartikan sebagai jalur yang memiliki waktu terpanjang dari semua jalur yang dinilai dari awal kegiatan hingga akhir. Jika jalur kritis mengalami keterlambatan maka akan berdampak pada keterlambatan keseluruhan pekerjaan meskipun pekerjaan tidak mengalami keterlambatan (Wiratmani & Prawitasari, 2013).

Pada *MS Project*, tampilan *Gantt Chart* akan menunjukkan warna merah jika pekerjaan tersebut berada di jalur kritis. Warna merah tersebut menandakan bahwa tidak boleh terdapat penundaan pada pekerjaan. Dan akan berwarna biru jika tidak berada dalam jalur kritis, sehingga pekerjaan tersebut bisa dipindahkan waktunya dan tidak akan membahayakan pekerjaan lain dan waktu akhir dari proyek (Emanuel dkk, 2009). Pada *schedule* pelaksanaan proyek Apartemen Allessandro Citraland Vittorio, terlihat bahwa pekerjaan podium tidak berwarna merah sehingga pekerjaan podium tidak berada di jalur kritis dan meskipun mengalami keterlambatan tidak akan mempengaruhi keterlambatan keseluruhan proyek.

Jika suatu proyek sudah dinyatakan mengalami keterlambatan, maka ada banyak faktor- faktor yang menjadi penyebab keterlambatan pada pekerjaan tersebut. Hal ini sangat penting untuk diketahui agar dapat mengantisipasi dan mempercepat progres pekerjaan yang terlambat tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, tugas akhir ini akan melakukan penelitian mengenai analisis faktor penyebab keterlambatan proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio Surabaya yang difokuskan pada pekerjaan podium. Diharapkan penelitian ini mampu menjadi referensi bagi pihak-pihak yang terlibat agar dapat meminimalisir terjadinya keterlambatan dalam proyek konstruksi yang sejenis.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perumusan masalah yang dapat diambil berdasarkan latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, yaitu :

1. Faktor apa saja penyebab keterlambatan pada pekerjaan podium proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio Surabaya ?
2. Faktor dan subfaktor apa yang paling berpengaruh penyebab keterlambatan pada pekerjaan podium proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio Surabaya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dijelaskan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui faktor apa saja penyebab keterlambatan pada pekerjaan podium proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio Surabaya.
2. Untuk mengetahui faktor dan subfaktor apa yang paling berpengaruh penyebab keterlambatan pada pekerjaan podium proyek Apartemen Alessandro Citraland Vittorio Surabaya.

## **1.4 Batasan Masalah**

Agar pembahasan dalam penelitian ini terarah dan mendapatkan hasil analisa yang sesuai, maka dibatasi sebagai berikut :

1. Objek penelitian tidak dilakukan ke seluruh pekerjaan proyek, tetapi hanya pekerjaan podium saja.
2. Responden yang dilibatkan dalam penelitian ini adalah pihak kontraktor utama (PT.Mitra Konstruksi).
3. Responden yang dipilih untuk wawancara dan mengisi kuisisioner hanya orang yang bersinggungan langsung dilapangan seperti Quality Control, Supervisor, Surveyor, dan lain-lain.

## 1.5 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di proyek Pembangunan Apartemen Alessandro Citraland Vittorio yang berlokasi di Jl. Menganti Karanganyar No.32 Babatan Wiyung, Kota Surabaya.



*Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian  
(Sumber: Google Earth)*