

# **BAB I.**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bangunan adalah konstruksi karya seni manusia, mencakup struktur dari dasar hingga atap, dan di tempatkan secara permanen di suatu lokasi. Ini adalah *symbol* berkelanjutan dan kemajuan manusia sepanjang sejarah, hasil dari pembangunan harus tersedia untuk kesejahteraan seluruh masyarakat secara adil dan merata. Bangunan juga memiliki peran penting dalam kehidupan manusia sebagai infrastruktur yang mendukung perkembangan budaya dan peradaban manusia. Dalam era pembangunan yang pesat pada saat ini, berbagai macam perusahaan yang telah berdiri untuk menjadi pelaksana dan perencana proyek bangunan konstruksi. Hal ini sering didorong oleh harapan untuk memperoleh keuntungan yang besar, yang menjadi daya tarik dalam industri pembangunan.

Keterlambatan dalam proyek konstruksi adalah sebuah masalah yang kerap terjadi. Umumnya, hal ini disebabkan oleh kesalahan dalam mengestimasi waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek yang telah direncanakan sebelumnya. Beberapa faktor yang mungkin menjadi penyebabnya meliputi manajemen yang tidak optimal, kendala terkait pasokan bahan, masalah dengan peralatan, tenaga kerja yang tidak memadai, situasi lingkungan yang tidak mendukung, serta kendala finansial yang dapat menghambat jalannya proyek. Dampak dari keterlambatan proyek ini antara lain meliputi kesulitan dalam mencapai target keuntungan yang telah ditetapkan oleh kontraktor untuk proyek tersebut. Selain itu, sering kali timbul konflik antara pemilik proyek dan kontraktor akibat tekanan terkait waktu dan anggaran. Upaya untuk mempercepat pengerjaan proyek guna mengejar waktu yang tertinggal juga berpotensi mengakibatkan penurunan kualitas hasil pekerjaan.

Menurut Ervianto (1998) dalam Pertiwi (2017), keterlambatan (*delay*) adalah hasil dari kurangnya pemanfaatan waktu pelaksanaan sesuai dengan rencana kegiatan, yang berdampak pada penundaan atau ketidak selesaian tepat waktu dari satu atau beberapa kegiatan sesuai dengan jadwal yang telah direncanakan. Beberapa faktor utama yang sering menyebabkan penundaan dalam penyelesaian

proyek meliputi perubahan kondisi lapangan, perubahan desain atau spesifikasi, perubahan cuaca, ketersediaan tenaga kerja yang kurang, material, atau peralatan.

Dalam perencanaan proyek konstruksi, optimisasi waktu dan biaya memiliki peran penting. Pengetahuan mengenai optimisasi ini sangat penting. Jika terjadi keterlambatan dalam proyek, biaya yang dikeluarkan kemungkinan akan meningkat, terdapat sejumlah faktor yang berdampak pada penundaan waktu pelaksanaan proyek. Faktor-faktor tersebut meliputi medan jalan yang sulit, kesulitan dalam pengiriman alat berat dan material ke lokasi, serta demonstrasi dari masyarakat terkait kepemilikan lahan. Hal ini menyebabkan penundaan dalam waktu pelaksanaan proyek dan meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan. Pentingnya mengelola faktor-faktor yang memengaruhi waktu dan biaya dalam proyek konstruksi tidak hanya berdampak pada efisiensi proyek, tetapi juga pada pengendalian anggaran dan pemenuhan tenggat waktu. Dengan mengidentifikasi, memahami, dan mengatasi kendala-kendala seperti yang disebutkan di atas, proyek-proyek konstruksi dapat berjalan lebih efisien dan sesuai dengan rencana.

Dalam tahap persiapan proyek konstruksi, memahami dengan baik pengelolaan waktu dan biaya yang optimal sangat penting. Keterlambatan dalam proyek dapat mengakibatkan peningkatan biaya, serta potensi kerugian yang sebelumnya telah ditargetkan oleh kontraktor. Berbagai faktor dapat menjadi penyebab keterlambatan dalam proyek, seperti perencanaan yang kurang optimal, ketidaklengkapan gambar dan informasi, perubahan yang kerap terjadi selama pelaksanaan proyek, ketidakberaturan langkah-langkah kerja, dan potensi kegagalan dari pihak kontraktor. Dengan demikian, tujuan dari skripsi ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan dalam proyek pembangunan Student Dormitory.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, dari beberapa dapat dirumuskan masalah yang akan dilakukan Analisa pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah faktor utama yang menyebabkan keterlambatan pada proyek pembangunan *Student Dormitory* 14 lantai di Yogyakarta?
2. Bagaimana risiko keterlambatan diidentifikasi dan dinilai?
3. Pekerjaan apa saja yang berisiko menyebabkan keterlambatan?

4. Dimana lokasi proyek yang akan dilakukan penilaian keterlambatan?

### **1.3 Lingkup Penelitian**

Adapun mengenai lingkup penelitian ini mengarah pada latar belakang dan perumusan masalah, maka perlu dibuat Batasan masalah untuk membatasi ruang lingkup penelitian. Lingkup penelitian penulisan tugas akhir ini meliputi :

- a. Lokasi penelitian telah ditetapkan pada proyek pembangunan Gedung *Student Dormitory* Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
- b. Metodologi penelitian ini menggunakan metode AHP Pengambilan data berasal dari proyek *Student Dormitory* 14 lantai di Yogyakarta
- c. Penelitian dilakukan saat proyek sedang berjalan dengan rentan waktu 09 Agustus sampai 19 September 2024.
- d. Penelitian risiko keterlambatan diambil dari sudut pandang pengawas dan pelaksana tim swakelola Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
- e. Penelitian ini hanya menganalisa risiko keterlambatan proyek pada proses eksternal, internal non teknis dan teknis, dengan indikator dampak lingkungan, sosial ekonomi, aspek K3, komunikasi, material, peralatan, tenaga kerja, desain dan pelaksanaan konstruksi.
- f. Penelitian ini hanya menghubungkan antara tahapan kriteria dan sub-kriteria, sehingga penelitian ini terbatas terhadap tujuan, kriteria, dan sub-kriteria atau penelitian ini hanya membahas hubungan kriteria atau sub-kriteria saja.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini untuk mengukur faktor-faktor risiko yang membuat keterlambatan dalam proyek dan memberikan wawasan yang lebih baik tentang risiko keterlambatan dalam proyek konstruksi menggunakan metode *Analytical Hirarki Process* (AHP) pada proyek Gedung *Student Dormitory* Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

- a. Penelitian ini diharapkan berperan dalam memperkaya pengetahuan peneliti dalam menganalisis faktor-faktor risiko yang berkontribusi pada

keterlambatan proyek sebagai tindakan awal untuk mengevaluasi proyek melalui penilaian keterlambatan proyek yang sedang berlangsung.

- b. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi berupa studi tambahan dan mengembangkan pengetahuan di bidang manajemen konstruksi bagi lingkungan akademik universitas.
- c. Penelitian ini berpotensi memberikan panduan yang jelas kepada pengguna dan penyedia jasa dalam mengendalikan penyebab keterlambatan dalam proyek, sehingga proyek dapat selesai tepat waktu.