

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi mengikuti perkembangan era global, di mana teknologi terus berkembang setiap tahunnya dan kebutuhan penduduk yang terus meningkat. Akibatnya, aktivitas pembangunan membutuhkan gedung atau bangunan yang lebih tinggi, yang memperpanjang waktu pengerjaan serta meningkatkan kompleksitas dan risiko proyek.

Pada tahap pelaksanaan konstruksi, keterlambatan sering terjadi saat jadwal tidak terpenuhi. Proyek harus direncanakan dengan matang, mencakup jadwal, target waktu, metode pelaksanaan, serta sumber daya material dan tenaga kerja sebelum dimulai. Perencanaan yang baik bertujuan untuk mengurangi kesalahan (zero mistakes) selama proyek berlangsung. Ketidaksesuaian antara rencana dan pelaksanaan, baik di lapangan maupun di kantor, dapat memicu masalah dalam proyek. Dengan manajemen waktu yang baik, realisasi proyek dapat berjalan sesuai rencana, yang turut menekan biaya agar tidak melebihi anggaran.

Manajemen waktu yang efektif berdampak pada seluruh komponen keberhasilan proyek, termasuk biaya, kualitas, dan sumber daya. Secara umum, ada tujuh faktor yang memengaruhi waktu pelaksanaan konstruksi: tenaga kerja, material, peralatan, karakteristik lokasi, manajerial, keuangan, dan faktor lainnya seperti cuaca, kondisi ekonomi, serta kecelakaan kerja (Andi et al., 2003). Menurut Proboyo (1999), penyebab umum keterlambatan meliputi perubahan perencanaan, manajemen kontraktor yang buruk, rencana kerja yang tidak terpadu, ketidaklengkapan gambar dan spesifikasi, serta kegagalan kontraktor dalam pekerjaan.

Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi kinerja proyek pembangunan Apartemen, yang salah satunya adalah ketidaksesuaian antara jadwal rencana dan pelaksanaan lapangan. Faktor eksternal seperti cuaca juga berperan besar, terutama hujan yang sulit dikendalikan, serta keterbatasan keterampilan tenaga kerja.

Manajemen waktu yang efektif sangat penting untuk menyelesaikan proyek sesuai rencana dan menjaga biaya agar tidak meningkat. Pengelolaan waktu yang baik mengoptimalkan integrasi sumber daya dan penjadwalan yang produktif. Dengan mempertimbangkan aspek kualitas dan biaya, pelaksana proyek harus memiliki strategi antisipatif yang tepat untuk menghadapi kendala selama pelaksanaan, sehingga biaya tetap sesuai kesepakatan dan proyek selesai tepat waktu.

Penulis memilih topik ini karena pentingnya manajemen waktu dalam memastikan kelancaran setiap tahap proyek hingga selesai. Sistem manajemen waktu yang baik mendukung keberhasilan perencanaan dan penjadwalan proyek secara efisien dan teratur.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi :

1. Apa kendala yang dihadapi dalam penerapan manajemen waktu pada proyek konstruksi gedung?
2. Berdasarkan analisis deskriptif frekuensi, faktor apa saja yang menghambat penerapan manajemen waktu dalam pelaksanaan proyek konstruksi?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibahas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk memahami kendala yang muncul dalam penerapan manajemen waktu pada proyek konstruksi.
2. Untuk memperoleh hasil uji instrumen yang dapat dilanjutkan dengan analisis statistik deskriptif.
3. Mengidentifikasi faktor-faktor pembatas dalam penerapan manajemen waktu dengan analisis deskriptif frekuensi pelaksanaan proyek konstruksi.

1.4 Batasan Masalah

Batasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini mencakup proyek apartemen creativo dan apartemen PMJ Land Tower
2. Penelitian dimulai setelah proyek Gedung konstruksi mengalami keterlambatan dalam pekerjaan.
3. Penelitian ini dilakukan dengan bantuan SPSS untuk analisis data

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dibuat ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memenuhi syarat dalam meraih gelar sarjana strata satu di prodi Teknik Sipil.
- b. Meningkatkan efektivitas perencanaan waktu terkait strategi perencanaan waktu yang lebih efektif agar proyek konstruksi dapat diselesaikan sesuai jadwal yang ditetapkan.
- c. Mengoptimalkan manajemen proyek dalam menyusun sistem manajemen proyek yang lebih terorganisir sehingga meminimalkan risiko keterlambatan

1.6 *State Of The Art*

a. Analisis Biaya Dan Waktu Dengan Metode Earned Value Pada Proyek Jumeirah Pecatu Beach Resort

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Made Ramda Putra, I Wayan Yansen, dan A.A. Diah Parami Dewi (2021), Proyek konstruksi harus memenuhi target biaya, mutu, dan waktu, yang memerlukan pengendalian untuk memastikan hasil sesuai rencana dengan penggunaan sumber daya yang efisien. Pengawasan biaya dan waktu proyek sangat penting. Studi ini berfokus pada Jumeirah Pecatu Beach Resort yang mengalami keterlambatan yang berdampak pada biaya. Tujuan penelitian adalah untuk menghitung total biaya dan waktu penyelesaian proyek menggunakan metode earned value. Data yang digunakan meliputi RAB, jadwal proyek, dan laporan bulanan, yang diperoleh langsung dari proyek. Hasil pada bulan ke-24 menunjukkan ACWP = Rp.182.018.842.243, BCWP = Rp.176.487.889.443,2, dan BCWS = Rp.207.826.542.672,3. Proyek mengalami pembengkakan biaya dengan CPI = 0,96961 dan keterlambatan waktu dengan SPI

= 0,84921. Diprediksi total biaya proyek mencapai Rp.311.276.344.152,2, melebihi anggaran Rp.301.817.681.818 (kenaikan Rp.9.458.662.334), dan waktu penyelesaian diperkirakan menjadi 35,78 bulan, mengalami keterlambatan 1,78 bulan dari rencana awal. Perbedaan utama penelitian ini dari studi sebelumnya adalah metode penelitian yang di gunakan.

b. Perubahan Waktu Pada Pelaksanaan Preservasi/ Peningkatan Terminal Penumpang Tipe A Samarinda Seberang di Samarinda Dengan Metode Penanganan Konflik

Dalam penelitian ini dilakukan oleh Waluyo Sulistiono (2023). Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk memahami metode penanganan konflik yang sering digunakan dalam proyek konstruksi terminal penumpang Tipe A Samarinda Seberang, Kalimantan Timur. Data dikumpulkan melalui pekerjaan langsung kontraktor PT. Boriandy Putra, survei lapangan, dan kuesioner yang melibatkan kontraktor, konsultan pengawas, dan pemilik proyek pada tingkat manajemen menengah. Analisis dilakukan dengan mengamati hasil pelaksanaan proyek dan frekuensi tanggapan dari para responden. Hasilnya menunjukkan bahwa pendekatan *problem solving* adalah metode utama yang digunakan dalam menangani konflik terkait keterlambatan pelaksanaan, baik yang disebabkan oleh kontrak dan spesifikasi, sumber daya manusia, manajemen, kondisi proyek, biaya, maupun perbedaan budaya. Perbedaan utama penelitian ini dari studi sebelumnya adalah metode penelitian yang di gunakan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada studi kasus.

c. Penerapan Manajemen Waktu Pada Pembangunan Basement Proyek 31 Sudirman Suites Makassar

Dalam penelitian ini dilakukan oleh Intan Tangdan, Meti dan Josefine Ernestine Latupeirissa (2023). Seiring berkembangnya kebutuhan masyarakat akan hunian, sehingga berpengaruh pada semakin pesatnya pembangunan proyek konstruksi di Indonesia, khususnya dalam penelitian ini akan dibahas mengenai sarana hunian apartemen. Tujuan penelitian untuk memahami hambatan yang terjadi pada pekerjaan basement proyek pembangunan 31 Sudirman Suites Makassar dan menganalisis penjadwalan alternatif pada pekerjaan basement proyek 31 Sudirman Suites Makassar dengan metode PERT. Berdasarkan analisis data

diperoleh bahwa hambatan yang terjadi pada pekerjaan basement proyek pembangunan 31 Sudirman Suites Makassar adalah terhambatnya pekerjaan, adanya perubahan spesifikasi pekerjaan dan menunggu kepastian spesifikasi pekerjaan dari pihak owner. jadwal alternatif menggunakan metode PERT, diperoleh waktu penyelesaian pekerjaan 109 minggu sedangkan waktu perencanaan awal 115 minggu. Dengan demikian penjadwalan menggunakan metode PERT lebih cepat dari rencana penjadwalan awal,

d. Analisa Faktor – Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Jembatan Joyoboyo

Dalam penelitian ini dilakukan oleh Anggi WahyuNing Tyas dan Johan Paing Heru Waskito (2021). Dalam proyek konstruksi jembatan ada beberapa kecenderungan yang mempengaruhi kinerja proyekdiantaranya adalah adanya faktor – faktor yang mempengaruhi manajemen waktu. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor – faktor yang dapat menyebabkan delay dalam manajemen waktu. Pengumpulan data dilakukan dengan survey menggunakan kuesioner yang diisi oleh 15 responden sebagai pelaku dalam jasa konstruksi. Responden diambil dengan berdasarkan metode random sampling yang meliputi orang berkompeten dalam biding konstruksi. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan perangkingan melalui uji severity index dan frequency index dan importance index menggunakan programs SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) versi 25. Dari analisis data diperoleh rangking sepuluh besar kendala penerpan manajemen waktu pada proyek pembangunnan Jembatan Joyoboyo yaitu : Keterlambatan dalam penyerahan lahan dengan indeks kepentingan sebesar 80,91%, Kondisi Cuaca ynag Buruk dengan indeks kepentingan 79,73%, Perubahan Desain dengan indeks kepentingan sebesar 79,73%, Kurangnya pengendalian dan pengawasan keuangan dengan indeks kepentingan sebesar 79,67%, Jumlah tenaga kerja tidak memadai dengan indeks kepentingan sebesar 78,58%, Pemogokan Pekerja dengan indeks kepentingan sebesar 78,58%, Pembayaran Termin yang terlambat dengan indeks kepentingan sebesar 78,48%, Keterlambatan dalam persetujuan desain gambar dengan indeks kepentingan sebesar 75,01%, Pengalokasian dana tidak tepat dengan indeks kepentingan sebesar 72,69%, Perbedaan kondisi bawah tanah (terdapat utilitas

pipa gas, PLN,PDAM) dengan indeks kepentingan sebesar 72,6%. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada studi kasus.

- e. **Analisis faktor keterlambatan proyek konstruksi Bangunan gedung.**
Dalam penelitian ini dilakukan oleh Lia Amelia Megawati dan Lirawat (2020), Keterlambatan proyek merupakan keadaan yang umum terjadi pada pelaksanaan proyek konstruksi, tidak terkecuali pada proyek konstruksi bangunan gedung. Pada umumnya diakibatkan oleh risiko dan ketidakpastian yang tidak dapat diperkirakan dengan seksama pada saat perencanaan penjadwalan dan estimasi biaya pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, perlu dilakukan sebuah kajian untuk mengetahui faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung. Penelitian ini mengidentifikasi 21 (dua puluh satu) faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, dan melakukan survei melalui kuesioner terhadap beberapa penyedia jasa konstruksi yang bergerak dibidang usaha konstruksi bangunan gedung dengan kualifikasi usaha menengah yang berdomisili di Wilayah Priangan Timur, Propinsi Jawa Barat. Hasil penelitian menunjukkan 5 (lima) faktor yang menduduki peringkat teratas sebagai penyebab terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung berdasarkan diantaranya kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, kesulitan keuangan kontraktor, lemahnya penerapan manajemen proyek di lapangan, kurangnya koordinasi pelaku konstruksi dan harga penawaran yang rendah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek yang di teliti.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, *state of the art*, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori

Menguraikan tentang kajian pustaka tentang artikel penelitian, jurnal, buku-buku ilmiah, maupun sumber-sumber lain dan pendapat para ahli sebagai sumber yang mendukung penelitian ini.

BAB III Metodologi Penelitian

Menguraikan tentang objek penelitian, variabel, meode penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan metode peneltian termasuk langkah- langkah kerja dalam menganalisis dan memecahkan masalah secara umum.

BAB V PENUTUP

Bab ini menyajikan Kesimpulan penelitian, perencanaan tugas akhir, dan rekomendasi untuk analisa dan penyelesaian setelah merencanakan.