BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Berbagai hal dapat terjadi pada pelaksanaan proyek kontruksi yang bisa menyebabkan bertambahnya waktu pelaksanaan dan proses penyelesaian poyek menjadi terlambat. Perbedaan kondisi lokasi, perubahan desain, pengaruh cuaca, kurang terpenuhinya kebutuhan pekerja, material atau peralatan kesalahan perencanaan atau spesifikasi, dan pengaruh keterlibatan pemilik proyek (*Owner*) , hal tersebut merupakan faktor penyebab terjadinya keterlambatan dalam penyelesaian proyek (Frederika,2010).

Priyo *et al* (2018) menyatakan bahwa waktu dan biaya merupakan faktor penentu dalam keberhasilan dan kegagalan suatu proyek. Hal tersebut akan terlihat pada waktu penyelesaian yang singkat, biaya minimal akan tetapi mutu yang dihasilkan tetap sesuai dengan yang direncanakan. Pengelolaan proyek secara sistematis diperlukan untuk memastikan waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan kontrak atau bahkan lebih cepat , sehingga biaya yang dikeluarkan bisa memberikan keuntungan serta juga bisa menghindarkan dari adanya denda akibat keterlambatan dalam penyelesaian proyek.

Proyek pembangunan gudang beku terintegrasi di kota Sibolga Provinsi Sumatra Utara merupakan bangunan berkapasistas 100 Ton. Gedung beku terintegrasi atau *integrated cold storage* (ICS) merupakan tempat untuk melakukan aktifitas pengolahan ikan yang dilengkapi dengan mesin pendingin dalam rangka meningkatkan nilai tambah produk hasil perikanan. ICS yang dibangun digunakan untuk menghasilkan produk pengolahan ikan beku maupun segar, sehingga harus dilengkapi dengan fasilitas/sarana pengolahan, fasilitas pembekuan dan fasilitas penyimpanan beku *(cold storage)* bersuhu ruang -25°C atau lebih rendah sehingga mampu menjaga mutu dan kondisi produk beku. ICS yang menangani produk segar harus mempunyai sarana pendinginan yang mampu mempertahankan suhu produk pada titik leleh es.

Menurut data yang penulis peroleh, proyek ini memiliki nilai kontrak awal Rp. 15,490,975,959.06 (lima belas milyar empat ratus sembilan puluh juta sembilan

ratus tujuh puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh sembilan rupiah) dengan waktu rencana pelaksanaan 150 hari kalender. Namun pelaksanaan pekerjaan proyek ini mengalami keterlambatan yang mana akan merugikan kalau tidak ada strategi dalam penanganan yang khusus oleh pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan proyek tersebut.

Proyek ini terlambat akibat turunnya pondasi bangunan ketika memasuki waktu pekerjaan minggu ke 9. Dimana terjadi penurunan bangunan ± 60 cm setelah di bagi rata dari titik kolom bangunan utama, progress rencana kumulatif pada minggu ini ialah 30,042% dengan realisasi progress kumulatif mingguan 12,300%. sehingga deviasi yang terjadi pada minggu ini ialah -18,281%. Setelah dilakukannya adendum nilai kontrak proyek ini menjadi Rp. 17,024,253,087.83 (tujuh belas milyar dua puluh empat juta dua ratus lima puluh tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah). Proyek dapat diselesaikan dengan waktu total pekerjaan 166 hari. (sumber hasil wawancara dengan konsultan pengawas).

Penulis ingin mengetahui lebih dalam tentang faktor ketelambatan yang terjadi pada proyek ini Berdasarkan hal tersebut , penulis mencoba untuk mengkaji tentang "Analisa Faktor-Faktor Keterlambatan Pada Proyek Pembangunan Gedung **"(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gudang Beku Terintegrasi Di Kota Sibolga Provinsi Sumatra Utara)"** sebagai bahan untuk pembuatan tugas akhir.

1.2 Rumusan masalah

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pada Proyek Pembangunan Gudang Beku Terintegrasi di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara.
2. Faktor-faktor apa saja paling dominan terhadap keterlambatan Proyek Pembangunan Gudang Beku Terintegrasi di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara.

1.3 Tujuan penelitian

1. Untuk mengidentifikasi faktor/variabel keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada Proyek Pembangunan Gudang Beku Terintegrasi di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara.
2. Untuk menentukan faktor yang paling dominan didalam keterlambatan Proyek Pembangunan Gudang Beku Terintegrasi di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara.

1.4 Batasan masalah

1. Penelitian berupa studi khasus pada Pembangunan Gudang Terintegrasi Beku Di Kota Sibolga Provinsi Sumatera Barat.
2. Lokasi proyek Jl. Abdul Rajab Simatupang Kel. Sibuluan Nauli Kec. Pandan Kab. Tapanuli Tengah Provinsi Sumatera Utara
3. Pemberi tugas adalah Kementerian Kelautan dan Perikanan Ditjen PDSPKP.
4. Nilai kontrak proyek Rp. 15,490,975,959.06
5. Konsultan Perencana PT. Rama Mitra Konsultan.
6. Kontraktor PT. Tekadici Indonesia.

1.5 Manfaat penelitian

Penelitian diharapkan berguna bagi pengguna jasa, penyedia jasa, serta pihak pihak yang terkait agar mengetahui dengan jelas cara pengendalian penyebab keterlambatan penyelesaian proyek secara keseluruhan sehingga waktu penyelesaian proyek dapat sesuai dengan yang telah direncanakan.

1.6 Sistematika penulisan

Pembahasan dalam penulisan tugas akhir ini dibagi menjadi V bab. Secara garis besar sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, pertanyaan peneliti, tujuan penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menjelaskan mengenai definisi dari keterlambatan tinjauan teoritis berbagai literatur, penelitian terdahulu

BAB III : METODOLOGI PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai teknik dalam mengumpulkan data, pendekatan penelitian, kerangka berfikir serta pengumpulan data

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil wawancara, serta menggambarkan hasil kajian dari data yang sudah ada, serta menghasilkan solusi dan jalan keluar agar tidak terjadiketerlambatan pengerjaan kontruksi

BAB V: PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dan saran dari hasil analisa.