

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Untuk mencapai pengelolaan yang bertanggungjawab, maka Kementerian/Lembaga pemerintahan harus mendukung penuh sistem pemerintahan yang akuntabel, terukur, jelas dan dapat dipercaya. Instrumen yang digunakan oleh instansi pemerintah dalam memenuhi kewajiban untuk mempertanggungjawabkan keberhasilan dan kegagalan pelaksanaan misi organisasi yang terdiri dari komponen-komponen yang merupakan satu kesatuan yaitu perencanaan strategis, perencanaan kinerja, pengukuran dan evaluasi kinerja serta pelaporan kinerja. Salah satu rencana strategis yang dilakukan pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah dengan merencanakan dan merealisasikan kebutuhan rumah susun bagi masyarakat kurang mampu, selain itu juga difungsikan sebagai asrama mahasiswa dan tempat tinggal bagi Aparatur Sipil Negara (Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun, 2018).

Konsep dasar pembangunan rumah susun perkotaan sesungguhnya merupakan penataan ruang yang menghasilkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat dengan penggunaan lahan seefisien mungkin. Masalahnya adalah pembangunan rumah susun belum sepenuhnya memperhitungkan kelompok-kelompok sasaran pemakai atau penggunaannya secara jelas. Padahal aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan terutama di kota-kota besar Indonesia pada umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam. Dalam perspektif pembangunan ekonomi perkotaan di Indonesia, kehadiran rumah susun dapat dijadikan sebagai faktor pendukung bergeraknya aktivitas ekonomi perkotaan, karena pemilihan dan penempatan lokasi rumah-rumah susun yang tepat diantara berbagai pusat-pusat kegiatan ekonomi perkotaan dapat meningkatkan nilai-nilai efisiensi terhadap nilai lahan, jaringan transportasi dan infrastruktur perkotaan, juga terhadap biaya pembangunan ekonomi dan sosial.

Rumah Susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional. Sejarah Rumah susun di Indonesia telah dimulai sejak Tahun 1980, berawal dengan didirikannya rumah susun di kawasan Tanah Abang Jakarta, yang letaknya benar-benar di pusat kota. Semakin padatnya sebuah kota, maka semakin terasa peruntukan tanah bagi suatu pemukiman semakin berkurang dan sangat mahal. Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Untuk menunjang kehidupan di pemukiman tentu harus ada fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan aktivitas masyarakat berupa sarana dan prasarana.

Sumatera Barat merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang melaksanakan pembangunan Rumah Susun baik itu rumah susun untuk masyarakat ekonomi rendah, rumah susun yang difungsikan sebagai asrama mahasiswa dan rumah susun bagi Aparatur Sipil Negara. Kegiatan ini dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Satuan Kerja SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat, dimana salah satu kegiatan pembangunan rumah susun ini berlokasi di ibukota provinsi Sumatera Barat atau tepatnya di Kota Padang (Satker SNVT Perumahan Provinsi Sumatera Barat, 2021).

Implementasi yang terjadi terkait pembangunan Rumah Susun di Kota Padang belum sepenuhnya mampu memberikan kinerja yang baik bila ditinjau dari aspek kinerja waktu pelaksanaan. Penyelesaian proyek sesuai dengan batas akhir kontrak pelaksanaan masih sulit dilaksanakan sehingga mengakibatkan keterlambatan proyek. Berdasarkan data Satuan Kerja SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat pada tahun 2019 terdapat 50% dari jumlah total kegiatan Rumah Susun yang mengalami keterlambatan, pada tahun 2020 keterlambatan penyelesaian proyek sebesar 75% dan pada tahun 2021 tingkat keterlambatan sebesar 50%. (SNVT Sumbar)

Pelaksanaan proyek Rumah Susun di Kota Padang pada umumnya dilaksanakan pada satu tahun anggaran. Untuk beberapa kegiatan yang masih berada pada tahun anggaran yang sama terkadang masih diberikan kompensasi untuk dilakukan addendum penambahan waktu dengan didukung oleh justifikasi teknis. Namun disaat telah diberikan tambahan waktupun kenyataan yang terjadi pihak Kontraktor masih belum mampu menyelesaikan pekerjaan dengan tepat waktu, sehingga pelaksanaan denda terhadap durasi keterlambatan proyek pun diterapkan sesuai dengan pasal yang terdapat pada kontrak antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Problematika utama yang akan menjadi dasar penelitian ini adalah masih rendahnya kinerja manajemen kontraktor dalam pencapaian target penyelesaian proyek Rumah Susun secara tepat waktu yang berdampak kepada keterlambatan proyek. Dari obseravasi lapangan beberapa penyebab keterlambatan proyek diantaranya faktor desain perencanaan yang disebabkan oleh ketidakjelasan informasi hasil perencanaan dan spesifikasi teknis yang digunakan. Faktor owner pun biasa menjadi penyebab keterlambatan penyelesaian proyek seperti serah terima lahan lokasi proyek dari owner ke pihak kontraktor tidak sesuai rencana dan adanya permintaan owner untuk melakukan pekerjaan tambahan diluar scope dan volume pekerjaan kontrak (Saputra, 2017).

Selain faktor yang tersebut diatas, dari beberapa penelitian sebelumnya yang mengkaji tentang keterlambatan proyek konstruksi Gedung seperti penelitian Dewi (2019), Dalimunthe (2017) dan Hassan (2016), bahwa penyebab dominan dari keterlambatan proyek adalah disebabkan dari faktor manajemen kontraktor dalam merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan pekerjaan seperti faktor manajerial, manajemen sumber daya yang terdiri dari tenaga kerja, material, peralatan, faktor keuangan kontraktor, faktor komunikasi dan faktor metode pelaksanaan. Dari faktor-faktor tersebut yang mendominasi penyebab keterlambatan proyek yaitu ketersediaan material dan peralatan di lokasi proyek, kuantitas tenaga kerja di lapangan tidak sesuai dengan kebutuhan pekerjaan yang dilaksanakan, kesulitan pendanaan untuk biaya produksi dan operasional oleh

pihak kontraktor dan belum optimalnya komunikasi dan koordinasi antara pihak yang terlibat didalam proyek (Puruhita, 2014).

Dari uraian latar belakang yang telah dipaparkan, sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah menganalisis faktor dominan keterlambatan terhadap waktu kinerja waktu pelaksanaan pada proyek Rumah Susun di kota Padang. Oleh karena itu dengan latar belakang dan maksud penelitian yang telah dipaparkan, maka dilakukan penelitian Ini dengan judul penelitian Analisis Faktor Keterlambatan Yang Mempengaruhi Kinerja Waktu Pelaksanaan Proyek dengan Studi Kasus Proyek Rumah Susun Di Kota Padang.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, sehingga muncul rumusan masalah dari topik penelitian yang dibahas, yaitu sebagai berikut:

1. Apa saja faktor penyebab keterlambatan proyek Rumah Susun di Kota Padang?
2. Apakah faktor dominan penyebab keterlambatan yang dapat mempengaruhi kinerja waktu pelaksanaan pada proyek Rumah Susun di Kota Padang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan pembahasan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diperoleh, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor penyebab keterlambatan proyek Rumah Susun di Kota Padang;
2. Menganalisis faktor dominan penyebab keterlambatan yang dapat mempengaruhi kinerja waktu pelaksanaan pada proyek Rumah Susun di Kota Padang;

1.4 Batasan Masalah

Dalam pelaksanaan penelitian ini diperlukan konsep batasan masalah agar penelitian dapat tetap terfokus kepada topik yang dibahas. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian ini mengkaji tentang faktor dominan penyebab keterlambatan terhadap kinerja waktu pelaksanaan proyek;
2. Objek penelitian difokuskan pada proyek Rumah Susun di Kota Padang yang dikelola oleh Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Sumatera III Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat;
3. Proyek Rumah Susun yang diteliti yaitu proyek yang dilaksanakan selama 3 (tiga) tahun terakhir, dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021;
4. Untuk menjawab tujuan penelitian ini diperlukan pihak terkait sebagai responden penelitian yang terdiri dari pihak Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat serta Konsultan dan Kontraktor yang terlibat dalam pelaksanaan proyek Rumah Susun di Kota Padang;
5. Topik ini diangkat menjadi penelitian dikarenakan masih tingginya tingkat keterlambatan penyelesaian Rumah Susun di Kota Padang;
6. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan Kuantitatif.

1.5 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian yang diperoleh, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak terkait perihal manajemen strategi yang diterapkan untuk peningkatan kinerja waktu pelaksanaan proyek. Beberapa manfaat yang diharapkan oleh peneliti diantaranya:

1. Bagi *owner* Dinas PUPR Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat dapat menjadi referensi dalam optimalisasi peningkatan kinerja pelaksanaan proyek;
2. Bagi Kontraktor dapat menjadi masukan dalam mengevaluasi kinerja pelaksanaan dan peningkatan kinerja untuk penyelesaian proyek tepat waktu;

3. Bagi Konsultan Manajemen Konstruksi atau Konsultan Pengawas dapat menjadi evaluasi dan referensi dalam pengawasan paket pekerjaan berikutnya agar keterlambatan proyek dapat lebih diminimalisir;
4. Bagi mahasiswa dapat menjadi salah satu referensi berupa pengetahuan dan konsep teoritis untuk penelitian selanjutnya yang meneliti terkait faktor-faktor keterlambatan proyek dan kinerja waktu pelaksanaan proyek;
5. Bagi pihak terkait dapat mengetahui faktor-faktor penyebab keterlambatan pada proyek, khususnya pada proyek bangunan Rumah Susun dan langkah strategis yang diperlukan dalam peningkatan kinerja waktu pelaksanaan proyek.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa bab, yaitu:

- | | | |
|---------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAB I | : | <p>Pendahuluan</p> <p>Berisikan penjelasan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.</p> |
| BAB II | : | <p>Tinjauan Pustaka</p> <p>Berisikan penjelasan konsep teori yang mendukung dan menjadi dasar penelitian yang dilakukan yang meliputi konsep teoritis rumah susun, manajemen proyek, keterlambatan proyek dan kinerja waktu pelaksanaan proyek.</p> |
| BAB III | : | <p>Metodologi Penelitian</p> <p>Pada bab Metodologi penelitian digunakan untuk menjelaskan proses yang dilakukan untuk menjawab tujuan penelitian, mulai dari pendekatan yang digunakan, penentuan sampel penelitian, instrumen yang digunakan dan tahapan analisis penelitian.</p> |
| BAB IV | : | <p>Analisa dan Pembahasan</p> |

Hasil dan pembahasan yaitu terkait dengan hasil dari analisis data dilanjutkan dengan pembahasan dari hasil hasil analisis.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Memuat kesimpulan yang menjawab tujuan penelitian dan saran yang diberikan berdasarkan kepada hasil penelitian yang diperoleh.

