

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring banyaknya pembangunan di kota Surabaya baik dari proyek pemerintah maupun swasta dan mengingat banyaknya jumlah penduduk kota Surabaya sehingga memerlukan fasilitas yang baik dan layak untuk memenuhi tuntutan akan kebutuhan penduduknya. Salah satunya adalah menyediakan fasilitas hunian tempat tinggal yang berupa rumah, apartemen, wisma dan sebagainya.

Dengan semakin banyaknya pembangunan hunian tempat tinggal di Surabaya namun lahan yang terbatas, sehingga memotivasi para *engineer* untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin menjadi bangunan vertikal. Bangunan vertikal ini dapat berupa bangunan bertingkat ke atas maupun ke bawah (basemen). Apartemen merupakan sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. (De Chiara et al, 1968)

Karena apartemen merupakan bangunan tingkat tinggi dan memiliki risiko yang besar dalam pembangunannya, maka diperlukan manajemen proyek yang baik. Menurut Budi Santoso (2003) manajemen proyek adalah kegiatan merencanakan, mengorganisasikan, mengarahkan dan mengendalikan sumber daya organisasi perusahaan untuk mencapai tujuan tertentu dalam waktu

tertentu dengan sumber daya tertentu. Manajemen proyek mempergunakan personel perusahaan untuk ditempatkan pada tugas tertentu dalam proyek. Sehingga manajemen proyek dibutuhkan untuk mencapai efektifitas dan efisiensi dalam proyek demi menghasilkan kualitas yang baik, biaya seminimal mungkin dan waktu yang cepat.

Tetapi pada kenyataannya pembangunan proyek banyak yang mengalami keterlambatan. Keterlambatan proyek konstruksi bisa disebabkan karena salah melakukan perhitungan estimasi selesai proyek atau manajemen yang kurang baik terhadap bahan material, alat berat, tenaga kerja dan keuangan. Keterlambatan proyek konstruksi juga dapat menyebabkan kerugian pada pihak kontraktor dan pemilik. Hal ini sejalan dengan hasil jurnal penelitian Randy et al (2018) yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Surabaya” yang menyimpulkan keterlambatan proyek konstruksi disebabkan perubahan desain oleh pemilik, keterlambatan pengiriman bahan, ketersediaan bahan terbatas, telatnya pembayaran kepada pekerja, sistem pembayaran pemilik ke kontraktor yang tidak sesuai kontrak akibat alasan tertentu.

Dalam penelitian ini peninjauan dilakukan pada pelaksanaan proyek pembangunan Apetemen Grand Shamaya Surabaya Tower Aubrey tahap 1. Pihak pengembang sebagai pihak pemilik proyek menginginkan waktu pelaksanaan proyek bisa selesai tepat waktu. Terjadi permasalahan yang membuat proyek ini mengalami keterlambatan dan juga ditambah masa pandemi covid-19 yang membuat pelaksana berhati-hati dalam

pembangunannya agar pekerja tidak terpapar covid-19. Yang seharusnya progres pembangunan proyek pada bulan November mencapai 68% pada jadwal perencanaannya hanya terealisasi 57% saja, dikarenakan adanya masalah seperti terlambat datangnya peralatan kerja dan disiplinnya dari pihak Manajemen Konstruksi yang menjalankan pengawasan sesuai dengan kerangka acuan kerja yang membuat beberapa pekerjaan dihentikan sementara. Oleh karena itu penulis akan mengambil judul “Metode AHP Dalam Pemilihan Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Apartemen Grand Shamaya Surabaya”. Metode AHP digunakan dalam penelitian ini karena metode ini mempunyai kelebihan dibandingkan dengan metode statistika lainnya seperti permasalahan yang luas dan tidak terstruktur diselesaikan dengan cara memecahkan permasalahan yang kompleks melalui pendekatan sistem dan pengintegrasian secara deduktif sehingga menjadi suatu model yang fleksibel dan mudah dipahami.

1.2 Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keterlambatan pekerjaan pembangunan proyek Apartemen Grand Shamaya Surabaya?
2. Faktor-faktor apa saja yang paling dominan menjadi penyebab keterlambatan proyek Apartemen Grand Shamaya Surabaya?

3. Bagaimana mitigasi dan pencegahan keterlambatan proyek Apartemen Grand Shamaya Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicari dalam Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pembangunan
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang paling dominan menjadi penyebab keterlambatan pembangunan proyek
3. Untuk menganalisis cara penanganan keterlambatan proyek

1.4 Batasan Masalah

Untuk mempermudah pengerjaan Tugas Akhir ini, perlu ditentukan fokus masalah yang akan dibatasi dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan dari sisi Konsultan Manajemen Konstruksi dan Kontraktor.
2. Objek penelitian adalah pembangunan apartemen Grand Shamaya Surabaya tahap 1 meliputi pekerjaan pemangunan basement.
3. Fokus penelitian ini adalah analisa keterlambatan pada pembangunan basement proyek ini meliputi penyebab,dampak,dan faktor yang paling teratas menyebabkan keterlambatan.
4. Data-data yang digunakan didapatkan dari survey lapangan,diskusi dengan karyawan yang terlibat dalam proyek tersebut dan kuesioner.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang akan didapatkan dalam Tugas Akhir ini adalah:

1. Mengetahui penyebab keterlambatan proyek
2. Mengetahui cara pencegahan keterlambatan pada proyek selanjutnya
3. Sebagai bahan evaluasi agar tidak terjadi lagi keterlambatan progres pembangunan
4. Mengetahui peringkat penyebab keterlambatan proyek

1.6 Keaslian Penelitian

Pada penelitian ini analisis untuk mengetahui keterlambatan proyek menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process*, digunakan pada Tugas Akhir ini serta berbeda dengan penelitian yang sudah ada karena dilakukan pada proyek yang berbeda. Tugas Akhir ini menggunakan data dari proyek pembangunan Apartemen Grand Shamaya Surabaya Tower Aubrey pada pekerjaan basemen 1.