

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Golden Veroleum Liberia adalah salah satu perusahaan sawit terbesar di Liberia yang merupakan salah satu anak perusahaan dari Golden Agri Resources, Ltd (induk perusahaan PT. Sinar Mas Agro Resources and Technology, Tbk) yang kantor induknya ada di Singapura, dari data budget Golden Veroleum Liberia tahun 2021 total area perkebunan GVL (*Golden Veroleum Liberia*) saat ini adalah 19.309 hektar yang terletak di Sinoe County dan Grandkru County, untuk mendukung kelangsungan operasional perusahaan maka dibutuhkan perumahan staff dan karyawan yang jumlahnya berdasarkan data pendukung budget tahun 2021 mencapai 1624 unit rumah dimana bangunan ini akan direalisasikan dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2023.

Dengan keterbatasan sumber daya alam dan juga sumber daya manusia di Liberia maka untuk memenuhi kebutuhan perumahan karyawan dalam jumlah banyak dan juga waktu yang cepat maka dibutuhkan jenis bangunan yang praktis, mudah dikerjakan dalam waktu cepat akan tetapi masih memenuhi kaedah-kaedah perumahan yang layak huni.

Menurut Supriyatna (2007), pemilihan teknologi konstruksi yang sesuai dengan kebutuhan tidaklah sederhana. Teknologi terkait dengan berbagai dimensi alam dan kehidupan manusia. Lingkup penerapan dan pemanfaatannya pun sangat luas, dari yang sangat sederhana sampai dengan impian masa depan. Teknologi saat ini kian meruntuhkan pikiran konservatif dan pola kerja, dalam hal membangun rumah kini sudah ada teknik yang tak perlu membutuhkan waktu lama dan tenaga, hanya tinggal rakit setelah itu modul dibawa kelokasi rumah, system ini dikenal dengan system rumah modular. Rumah modular ini dianggap menjadi salah satu solusi dalam penyediaan rumah karyawan khususnya dalam jumlah banyak oleh perusahaan sawit Golden Veroleum Liberia.

Pada tahun 2017 perkebunan Golden Veroleum Liberia membudgetkan pembangunan perumahan karyawan sebanyak 284-unit rumah G-2 Modular yang dibangun di 7 lokasi yang berbeda yang didalam pelaksanaan pembangunan

perumahan modular ini ternyata penyelesaiannya tidak sesuai dengan target yang sudah ditetapkan. Sejak dimulainya pembangunan perumahan G-2 mudalar di bulan Mei 2017 sampai dengan akhir Januari 2021 bangunan masih belum bisa diselesaikan secara keseluruhan, dari data Monthly report Infra GVL bulan januari 2021 secara keseluruhan bangunan mengalami keterlambatan sebesar 8,8 % dari target 100% yang sudah ditetapkan. keterlambatan ini diduga disebabkan oleh banyak faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembangunan mulai dari persiapan tapak perumahan, pengiriman barang, tansportasi ke lapangan juga pelaksanaan dilapangan. Data monitoring progress bangunan G-2 Modular budget tahun 2017 Golden Veroleum Liberia per 30 Januari 2021 ditunjukkan di Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Data Monitoring Progress Pembangunan Perumahan G-2 Modular

NO	Lokasi	Item Bangunan	Jumlah unit	Progress s/d 30 Jan 2021	Target penyelesaian s/d 30 Jan 2021	Keterlambatan s/d 30 Jan 2021
				% progress	% progress	% progress
1	BTWE	G-2 MODULAR	68	98.54%	100.00%	1.46%
2	TNRE	G-2 MODULAR	80	87.48%	100.00%	12.52%
3	KPYE	G-2 MODULAR	19	100.00%	100.00%	0.00%
4	DWNE	G-2 MODULAR	25	53.19%	100.00%	46.81%
5	KBDE	G-2 MODULAR	30	100.00%	100.00%	0.00%
6	TSTE	G-2 MODULAR	30	96.91%	100.00%	3.09%
7	SROE	G-2 MODULAR	32	95.75%	100.00%	4.25%
TOTAL G-2 MODULAR			284	91.20%	100.00%	8.80%

Sumber: Monthly Report January, 2021

Berdasarkan dari monitoring progress pembangunan perumahan G-2 Modular pada tabel 1.1 seharusnya bangunan pembangunan perumahan G-2 Modular ini progressnya harus 100 % akan tetapi kenyataan dilapangan sampai dengan tanggal 30 Januari 2021 bangunan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia ini masih belum bisa diselesaikan, untuk itu perlu dilakukan adanya penelitian yang lebih mendetail mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya keterlambatan pembangunan perumahan G-2 Modular tersebut.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan adanya identifikasi masalah yang terjadi dalam project pembangunan perumahan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia sebagai berikut:

1. Adanya penerimaan material yang tidak sesuai dengan jadwal penerimaan yang sudah dijadwalkan.
2. Start pekerjaan yang sebagian tidak sesuai dengan perencanaan kerja.
3. Waktu pelaksanaan pekerjaan yang lebih lama dari schedule yang sudah diberikan.
4. Adanya pekerjaan yang tidak bisa dikerjakan karena dicancel dan dialihkan ketempat lain.

1.2. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang tersebut diatas maka dalam penelitian ini bisa disimpulkan rumusan-rumusan masalah yang akan dianalisa, yaitu:

1. Faktor-faktor apakah saja yang berpengaruh dalam pembangunan perumahan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia sehingga terjadi keterlambatan?
2. Faktor dominan mana yang berpengaruh terhadap keterlambatan pembangunan perumahan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia tersebut?
3. Strategi apakah yang di lakukan oleh pihak Golden Veroleum Liberia dan kontraktor untuk mengatasi atas keterlambatan waktu pembangunan perumahan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis factor-faktor yang mempengaruhi secara langsung maupun tidak langsung terhadap keterlambatan pembangunan perumahan G-2 Modular di GVL.
2. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan pembangunan perumahan G-2 Modular di GVL sehingga bisa mendapatkan faktor dominan yang mempengaruhi terhadap keterlambatan pekerjaan.
3. Menentukan dan Menyusun strategi yang tepat untuk mengatasi faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pembangunan perumahan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia.

1.4. Batasan masalah

Lingkup proyek konstruksi sangatlah luas antara lain banyaknya pihak yang terlibat, waktu dan lokasi pelaksanaan yang berbeda-beda, maka penelitian ini di batasi meliputi:

1. Pembangunan Perumahan G-2 Modular yang material Modularnya di supply oleh PT. Karya Multi Prima dari Indonesia.
2. Data penelitian akan diambil pada lokasi bangunan yang saat ini belum selesai yaitu untuk lokasi kebun BTWE, TNRE, DWNE, TSTE dan SROE.
3. Penelitian faktor-faktor keterlambatan ini dilakukan setelah material modular diterima didermaga pelabuhan barang di Greenville Port sampai dengan project berakhir.
4. Data penelitian diambil mulai tanggal 1 April s/d tanggal 30 Juli 2021.

1.5. Manfaat Penelitian

Saat ini belum ada penelitian dan kajian khusus secara detail terhadap permasalahan keterlambatan pembangunan perumahan G-2 Modular di Golden Veroleum Liberia sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat penelitian secara teoritis
 - a. Sebagai sumbangan penelitian berkaitan dengan pengetahuan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan pembangunan perumahan.
 - b. Dapat menjadi landasan dalam pengembangan penelitian selanjutnya serta menjadi sebuah nilai tambah khasanah pengetahuan ilmiah dalam bidang konstruksi di Indonesia ataupun di Liberia.
2. Manfaat penelitian secara praktis.
 - a. Bagi Perusahaan Golden Veroleum Liberia, dapat dijadikan sebagai masukan dalam pembangunan perumahan modular agar faktor-faktor yang bisa menyebabkan keterlambatan pembangunan perumahan modular ini bisa diantisipasi dan dicarikan solusinya sehingga kedepan tidak terulang lagi.

b. Bagi kontraktor ini juga bisa menjadi masukan agar faktor-faktor yang bisa mempengaruhi keterlambatan pembangunan perumahan ini bisa diantisipasi lebih awal sehingga keterlambatan tidak terjadi dipembangunan perumahan berikutnya.