

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan. Karakteristik proyek konstruksi dapat dipandang dalam tiga dimensi yaitu, unik, melibatkan sejumlah sumber daya, dan membutuhkan organisasi. Dalam proses penyelesaiannya harus sesuai spesifikasi yang ditetapkan, sesuai *time schedule*, dan sesuai biaya yang direncanakan (Ervianto, 2005).

Proyek konstruksi juga dapat didefinisikan sebagai suatu kegiatan yang bertujuan untuk mendirikan suatu bangunan yang membutuhkan sumber daya, baik biaya, tenaga kerja, material, dan peralatan. Proyek konstruksi dilakukan secara detail dan tidak dilakukan berulang (Gauld, 2002).

2.2 Keterlambatan Proyek

2.2.1 Definisi Keterlambatan Proyek

Untuk definisi keterlambatan sendiri ialah sebagai waktu pelaksanaan yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan rencana kegiatan sehingga menyebabkan satu atau beberapa kegiatan mengikuti menjadi tertunda atau tidak diselesaikan tepat sesuai jadwal yang telah direncanakan (Ervianto, 1998), sedangkan untuk

keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Penyelesaian pekerjaan tidak tepat waktu adalah merupakan kekurangan dari tingkat produktifitas dan sudah tentu kesemuanya ini akan mengakibatkan pemborosan dalam pembiayaan, baik berupa pembiayaan langsung yang dibelanjakan untuk proyek - proyek pemerintah, maupun berwujud pembengkakan investasi dan kerugian - kerugian pada proyek - proyek swasta. Peran aktif manajemen merupakan salah satu kunci utama keberhasilan pengelolaan proyek. Pengkajian jadwal proyek diperlukan untuk menentukan langkah perubahan mendasar agar keterlambatan penyelesaian proyek dapat dihindari atau dikurangi, (Haekal Hassan, Vol.4 No.11 November 2016, 657).

Adapun menurut Assaf dan Al-Hejji (2006) dapat didefinisikan sebagai terlewatnya batas waktu penyelesaian proyek dari waktu yang telah ditentukan dalam kontrak, atau dari waktu yang disetujui oleh pihak-pihak yang terkait dalam penyelesaian suatu proyek. Pengertian yang hampir sama juga dikemukakan oleh Chan dan Kumaraswamy (1997), keterlambatan proyek dapat didefinisikan sebagai pelaksanaan yang terjadi diluar waktu yang direncanakan, atau periode tertentu, atau setelah tenggat waktu yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang menyetujui proyek konstruksi tersebut. Haseeb et.al. (2011) juga menjelaskan bahwa keterlambatan dalam pengerjaan proyek konstruksi merujuk pada meningkatnya biaya yang terjadi karena waktu pengerjaan menjadi lebih lama, peningkatan biaya tenaga kerja serta peningkatan biaya bahan bangunan.

2.2.2 Penyebab dan Dampak Keterlambatan

Pengaruh penyebab sebuah penjadwalan biasanya yaitu keterlambatan proses dilapangan yang tidak sesuai dengan realisasi, yang akan juga berdampak merugikan pada pihak kontraktor, konsultan dan owner. Berikut keterlambatan proyek disebabkan oleh beberapa faktor yang berasal dari Kontraktor, *Owner*, dan selain kedua belah pihak (Haekal Hassan, 2016):

1. keterlambatan akibat kesalahan kontraktor, antara lain :
 - a. terlambatnya memulai pelaksanaan proyek,
 - b. pekerja dan Pelaksana kurang berpengalaman,
 - c. terlambat mendatangkan peralatan,
 - d. mandor yang kurang aktif,
 - e. rencana kerja yang kurang baik.
2. keterlambatan akibat kesalahan *owner* :
 - a. terlambatnya angsuran pembayaran kontraktor,
 - b. terlambatnya penyediaan lahan,
 - c. mengadakan perubahan pekerjaan yang besar,
 - d. pemilik menugaskan kontraktor lain untuk mengerjakan proyek tersebut.
3. keterlambatan yang diakibatkan selain kedua belah pihak diatas, antara lain:
 - a. akibat kebakaran yang bukan kesalahan kontraktor, konsultan, *owner*,
 - b. akibat perang, gempa, banjir, ataupun bencana lainnya,
 - c. perubahan moneter.

Adapun menurut Kraiem dan Dickmann (1987), menyatakan sebab terjadinya keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dapat dikategorikan ke dalam tiga kelompok yaitu :

- Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*Compensable Delay*), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan kelalaian atau kesalahan pengguna jasa,
- Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (*Non-Excusable Delay*), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan penyedia jasa,
- Keterlambatan yang dapat dimaafkan (*Excusable Delay*), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian - kejadian diluar kendali baik penyedia jasa maupun penyedia jasa.

Menurut Haseeb et.al. (2011) melakukan sebuah penelitian mengenai keterlambatan proyek konstruksi yang ditinjau dari empat faktor utama yaitu kontraktor, pemilik proyek, konsultan, dan faktor eksternal.

Selain itu Abedi, et.al. (2011) juga melakukan sebuah penelitian serupa yang ditinjau dari dua kategori yaitu kontraktor dan klien. Penelitian serupa lainnya dilakukan oleh Faridi dan El-Sayegh (2006) dengan faktor-faktor yang berhubungan dengan kontraktor, pemilik proyek, konsultan, keuangan, perencanaan, dan faktor-faktor lainnya. Haseeb membentuk 4 faktor utama penyebab keterlambatan proyek konstruksi berhubungan dengan kontraktor, yaitu aliran dana dari kontraktor, kesesuaian manajemen, pengalaman kontraktor dan sub-kontraktor yang tidak bisa diandalkan. Menurut Abedi, et.al. (2011)

terdapat 9 faktor utama yang menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi yang berhubungan dengan kontraktor, yaitu metode konstruksi yang tidak tepat, estimasi waktu yang tidak akurat, estimasi biaya yang tidak akurat, kurangnya pengalaman kontraktor, perencanaan dan penjadwalan proyek yang tidak tepat, tim proyek yang tidak kompeten, penggunaan teknologi yang usang, kurangnya manajemen dan pengawasan proyek, serta sub-kontraktor yang tidak bisa diandalkan.

Di sisi lain, Toor dan Ogunlana (2008) mengidentifikasi 5 faktor utama, yaitu sub-kontraktor yang tidak kompeten, kurangnya peralatan untuk proyek, kurangnya pengalaman dan kontrol dari kontraktor, kesulitan keuangan kontraktor, kurang baiknya relasi kontraktor dengan konsultan dan pemilik proyek.

Sedangkan El- Razek et.al. (2008) mengidentifikasi 9 faktor utama yang lain, yaitu pengaturan keuangan oleh kontraktor, lambatnya pengiriman material, kurangnya kontrol terhadap sub-kontraktor, kurangnya produktifitas pekerja, kesalahan karena kurangnya pengalaman, kurangnya peralatan, kurangnya jumlah tenaga kerja, kurangnya produktifitas alat berat, serta kecelakaan kerja. Selanjutnya dalam penelitian ini, menggunakan 5 yaitu estimasi waktu yang tidak akurat, estimasi biaya yang tidak akurat, kurangnya pengalaman kontraktor, kurangnya manajemen dan pengawasan proyek, sub-kontraktor yang tidak bisa diandalkan.

Menurut Abedi, et.al. (2011) terdapat 8 faktor utama yang menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi yang berhubungan dengan pemilik proyek,

yaitu kurangnya komunikasi dan koordinasi, lambatnya keputusan yang dibuat pemilik proyek, studi kelayakan proyek yang tidak tepat, pemilik proyek tidak memiliki cukup dana untuk membiayai proyek, kurangnya perwakilan pemilik proyek, perubahan pesanan pemilik proyek, interfensi pemilik proyek, kurangnya pengalaman pemilik proyek dalam bidang konstruksi.

Di sisi lain, Toor dan Ogunlana (2008) telah mengidentifikasi 8 faktor utama, yaitu permintaan yang 3 membingungkan dan kurang jelas dari pemilik proyek, kurangnya pengertian pemilik proyek tentang proyek, tidak jelasnya proses tender, dan banyaknya perubahan kerja. Pada penelitian yang lain, El-Razek, et.al. (2008) juga telah mengidentifikasi 8 faktor utama, yaitu terlambatnya pembayaran kepada kontraktor, lambatnya pengambilan keputusan, perubahan bahan dan spesifikasi material saat konstruksi, serta kekuasaan pemilik proyek yang berlebihan. Selanjutnya dalam penelitian ini, menggunakan 5 indikator, yaitu kurangnya komunikasi dan koordinasi, lambatnya keputusan yang dibuat pemilik proyek, pemilik proyek tidak memiliki cukup dana untuk membiayai proyek, perubahan pesanan pemilik proyek, dan interfensi pemilik proyek.

Menurut Haseeb et.al. (2011) terdapat 7 faktor utama yang menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi yang berhubungan dengan konsultan, yaitu kelengkapan dan ketepatan waktu informasi proyek, kemampuan desain bangunan, penyisihan waktu untuk berkomunikasi, hubungan kerja sebelumnya, prioritas pada waktu konstruksi, melupakan beberapa detil dalam desain, dan tidak sepenuhnya memahami kebutuhan pemilik proyek. Sedangkan menurut El-

Razek et.al. (2008) terdapat 4 faktor utama, yaitu perubahan desain, kesalahan desain, kurang lengkapnya informasi, serta kesalahan dalam penyelidikan tanah. Selanjutnya dalam penelitian ini, menggunakan 5 indikator, yaitu kemampuan desain bangunan, penyisihan waktu untuk berkomunikasi, hubungan kerja sebelumnya, melupakan beberapa detil dalam desain, dan tidak sepenuhnya memahami kebutuhan pemilik proyek. Menurut Haseeb et.al. (2011) terdapat setidaknya 7 faktor eksternal yang menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi, yaitu pihak berwenang (gas, air, dll), peraturan yang berlaku, cuaca, bencana alam, hujan, perubahan peraturan pemerintah dan undang-undang, serta pengaruh kondisi tanah. Selanjutnya dari ketujuh faktor tersebut, peneliti hanya menggunakan 5 indikator, yaitu pihak yang berwenang, cuaca, bencana alam, perubahan peraturan pemerintah dan undang-undang, dan pengaruh kondisi tanah.

Dari beberapa sumber – sumber yang telah di rangkum atau yang telah peneliti melihat dari beberapa sumber dimana penilit meyimpulkan untuk faktor – faktor yang sering muncul dari keterlambatan proyek konstruksi ada 8 faktor yaitu faktor bahan, faktor tenaga kerja, faktor peralatan, faktor keuangan, faktor lingkungan, faktor perubahan, faktor kontrak, faktor waktu dan kontrol.