

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pendahuluan

Semua proyek konstruksi pasti memiliki rencana anggaran biaya serta jadwal pekerjaan sebelum pelaksanaan proyek konstruksi yang dimaksudkan dapat berjalan sesuai rencana, apabila proyek tidak berjalan sesuai rencana akan dapat menimbulkan terjadinya keterlambatan pengerjaan dan pembengkakan biaya proyek. Menurut Andi *et al.* (2003), secara umum faktor - faktor yang potensial untuk mempengaruhi waktu pelaksanaan konstruksi terdiri dari tujuh kategori, yaitu tenaga kerja, bahan (*material*), peralatan(*equipment*), karakteristik tempat (*sitecharacteristics*), manajerial (*managerial*), keuangan(*financial*), faktor-faktor lainnya antara lain intensitas curah hujan, kondisi ekonomi, dan kecelakaan kerja .

Keterlambatan (*delay*) adalah sebagian waktu pelaksanaan yang tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan rencana, sehingga menyebabkan beberapa kegiatan yang mengikuti menjadi tertunda atau tidak dapat diselesaikan tepat sesuai jadwal yang telah direncanakan (Ervianto, 2004).

Sedangkan menurut Proboyo (1999), secara umum keterlambatan proyek sering terjadi karena adanya perubahan perencanaan selama proses pelaksanaan, manajerial yang buruk dalam organisasi kontraktor, rencana kerja yang tidak tersusun dengan baik/terpadu, gambar dan spesifikasi yang tidak lengkap, ataupun kegagalan kontraktor dalam melaksanakan pekerjaannya.

Keterlambatan proyek bisa berasal dari penyedia jasa maupun dari pengguna jasa maupun pihak lain yang berdampak penambahan waktu dan biaya diluar rencana. Bila keterlambatan berasal dari kontraktor (Penyedia jasa), maka kontraktor bisa dikenai denda. Keterlambatan tersebut sangat merugikan pihak-pihak terkait, kontraktor maupun pemilik proyek itu sendiri. Keppres No. 61 Tahun 2004 menyebutkan bahwa denda (sanksi financial) dapat dikenakan kepada penyedia jasa bila tidak dapat melaksanakan proyek sesuai waktu yang tersedia dalam kontrak, begitu juga bila keterlambatan berasal dari pengguna jasa, maka pengguna jasa akan membayar kerugian yang ditanggung penyedia jasa, yang jumlahnya ditetapkan dalam kontrak sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penelitian ini saya menganalisa faktor – faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya keterlambatan kerja yang sering terjadi dan dipadukan dengan kedua teori diatas dengan demikian dapat kita ketahui apa pengaruh keterlambatan kerja terhadap pembengkakan biaya proyek konstruksi.

2.2 Teori Penunjang

Menurut Proboyo (1999), keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan baik bagi pemilik maupun kontraktor, karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah.

Menurut Alifen et al. (2000), keterlambatan proyek sering kali menjadi sumber perselisihan dan tuntutan antara pemilik dan kontraktor, sehingga akan menjadi sangat mahal nilainya baik ditinjau dari sisi kontraktor maupun pemilik. Kontraktor akan terkena denda penalti sesuai dengan kontrak, disamping itu

kontraktor juga akan mengalami tambahan biaya *overhead* selama proyek masih berlangsung. Dari sisi pemilik, keterlambatan proyek akan membawa dampak pengurangan pemasukan karena penundaan pengoperasian fasilitasnya.

2.3 Perencanaan (*Planning*)

Perencanaan salah satu kegiatan penting dalam manajemen konstruksi, yaitu memilih dan menentukan langkah – langkah kegiatan yang akan datang dan diperlukan untuk mencapai tujuan dan sasaran. Tindakan yang pertama dilakukan adalah pengumpulan data yang berkaitan dengan proyek yang akan dilaksanakan, antara lain : ketentuan umum, kebijaksanaan dan keputusan, hasil – hasil survey, hasil studi kelayakan, dokumen perencanaan lengkap dengan persyaratan teknis yang diperlukan. Tahap selanjutnya adalah apabila pelaksanaan fisik proyek telah berjalan, data dan informasi ini kemudian dianalisis dan dibandingkan dengan data – data perencanaan dasar. Kegiatan ini meliputi analisis dan membandingkan hasil pelaksanaan fisik di lapangan terhadap perencanaan dasar, kemudian dilakukan pembetulan yang diperlukan agar pekerjaan selalu terkontrol menuju sasaran yang disebut perencanaan untuk pengendalian.

Menurut Soeharto (1995), unsur – unsur pelaksanaan erat hubungannya dengan pengolahan suatu proyek adalah jadwal, anggaran, prakiraan dan sasaran. Suatu perencanaan yang baik memerlukan keterangan – keterangan yang jelas mengenai hubungan antara unsur – unsur yang menjadi bagian dari perencanaan, sehingga seluruh bagian organisasi dan personal yang terlibat dapat mengetahui tindakan yang akan dituju.

1. Jadwal

Adalah penjabaran perencanaan proyek yang menjadi urutan langkah – langkah kegiatan yang sistematis untuk mencapai satu sasaran. Pendekatan yang dipakai jadwal adalah pembuatan jaringan kerjayang menggambarkan suatu grafik hubungan urutan pekerjaan proyek. Pekerjaan mana yang harus didahulukan dari pekerjaan yang lain harus diidentifikasi secara jelas dalam kaitannya dengan waktu pelaksanaan pekerjaan.

2. Anggaran

Merupakan suatu bentuk perencanaan yang tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan proyek. Anggaran menunjukkan perencanaan penggunaan biaya untuk pelaksanaan pekerjaan dalam kurun waktu tertentu. Anggaran dikaitkan dengan rencana jadwal pekerjaan, yang akan menjadi patokan dasar atau pembanding dalam kegiatan pengendalian.

3. Prakiraan

Prakiraan adalah suatu usaha yang dilakukan secara sistematis untuk melihat keadaan masa depan dengan data yang tersedia. Tujuan prakiraan adalah memberikan informasi untuk dipakai sebagai salah satu dasar perencanaan.

4. Sasaran

Sasaran proyek ada tiga, yaitu mutu, waktu atau jadwal, dan anggaran atau biaya. Ketiga sasaran proyek mempunyai hubungan yang erat dan

saling terkait, dalam arti mengubah sasaran yang satu pada umumnya berpengaruh terhadap yang lain, yaitu :

- a) Mempertinggi standar mutu akan menaikkan biaya.
- b) Mempercepat jadwal penyelesaian, pada umumnya menaikkan biaya.
- c) Mengurangi biaya tanpa mengubah lingkup proyek, akan menurunkan mutu atau hasil akhir.

Pendekatan yang sistematis dari suatu perencanaan ditandai dengan adanya langkah – langkah sebagai berikut :

1. Menentukan sasaran proyek secara jelas.
2. Menganalisis, mengkaji dan menyusun langkah – langkah kegiatan dalam usaha mencapai sasaran.

2.4 Pengertian Keterlambatan Pekerjaan

Pengertian keterlambatan menurut Ervianto (1998) adalah 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. Hal ini akan berdampak pada perencanaan semula serta pada masalah keuangan. Keterlambatan yang terjadi dalam suatu proyek konstruksi akan memperpanjang durasi proyek atau meningkatkan biaya maupun keduanya. Adapun dampak keterlambatan pada klien atau owner adalah hilangnya kesempatan untuk menempatkan sumber dayanya ke proyek lain, meningkatkan biaya langsung yang dikeluarkan yang berarti bahwa

bertambahnya pengeluaran untuk gaji karyawan, sewa peralatan dan lain sebagainya serta mengurangi keuntungan.

Menurut R. Amperawan Kusjadmikahadi (1999) bahwa, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Penyelesaian pekerjaan tidak tepat waktu adalah merupakan kekurangan dari tingkat produktifitas dan sudah barang tentu ke semuanya 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.

2.5 Biaya Proyek

Biaya dalam sebuah manajemen proyek konstruksi sangat penting, tetapi biaya yang timbul harus dapat dikendalikan agar biaya yang digunakan tidak sia – sia yang pada akhirnya hanya menyebabkan pembengkakan biaya konstruksi. Pengendalian biaya juga harus disertai dengan pengendalian waktu, karena waktu dan biaya memiliki hubungan yang erat, pada umumnya kontraktor melakukan estimasi biaya terlebih dahulu sebelum proses konstruksi berjalan dan ketepatan terhadap hasil estimasi ditentukan dari keterampilan, penilaian, dan pengalaman dari seorang estimator.