

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Proyek Konstruksi

Proyek Konstruksi adalah gabungan dari berbagai sumber daya yang dihimpun dalam suatu wadah organisasi sementara untuk mencapai suatu sasaran tertentu. Kegiatan yang dilaksanakan pada proyek berupa pembangunan/perbaikan sarana fasilitas (gedung, jalan, jembatan, bendungan dan sebagainya) atau bisa juga berupa kegiatan penelitian, pengembangan (Cleland dan King, 1987).

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek. Suatu proses yang mengolah sumber daya proyek ( *manpower, material, machines, method, money* ) menjadi suatu fisik bangunan. Karakteristik proyek konstruksi dapat dipandang dalam tiga dimensi yaitu unik, membutuhkan sumber daya, dan membutuhkan organisasi (Ervianto, 2005)

#### 2.2. Manajemen Proyek Konstruksi

Manajemen proyek konstruksi adalah cara atau metode untuk mencapai suatu hasil dalam bentuk bangunan / infrastruktur yang dibatasi oleh waktu dengan menggunakan sumber daya yang ada secara efektif melalui tindakan-

tindakan perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*) dan pengawasan (*controlling*).

Manajemen proyek adalah suatu perencanaan dan pengendalian proyek yang lebih ditekankan pada pola kepemimpinan, pembinaan kerjasama, serta mendasarkan pada faktor usaha pencapaian tujuan proyek (Soehendradjati, 1990).

Soeharto (1995) mengungkapkan, manajemen proyek adalah merencanakan, mengorganisir, memimpin dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Konsep manajemen proyek mengandung hal – hal pokok sebagai berikut :

1. Menggunakan manajemen berdasarkan fungsinya.
2. Kegiatan yang dikelola berjangka pendek, dengan sasaran yang telah digariskan secara spesifik terutama aspek perencanaan dan pengendalian.
3. Memakai pendekatan sistem
4. Mempunyai hierarki (arus kegiatan) horizontal disamping hierarki vertikal.

### **2.3. Keterlambatan Proyek**

Keterlambatan proyek sering kali menjadi sumber perselisihan dan tuntutan antara pemilik dan kontraktor. Sehingga akan menjadi sangat mahal

nilainya baik di tinjau dari sisi kontraktor maupun pemilik, kontraktor akan terkena denda penalti sesuai dengan kontrak, di samping itu kontraktor juga akan mengalami tambahan biaya overhead selama proyek masih berjalan. Dari sisi pemilik, keterlambatan proyek akan membawa dampak pengurangan pemasukan karena penundaan pengoprasian.

Keterlambatan (*delay*) adalah apabila suatu aktifitas atau kegiatan proyek konstruksi mengalami penambahan waktu, atau tidak di selenggarakan sesuai dengan rencana yang diharapkan. Keterlambatan proyek dapat diidentifikasi dengan jelas melalui *schedule*. Dengan melihat *schedule*, akibat keterlambatan suatu kegiatan terhadap kegiatan lain dapat terlihat dan diharapkan dapat segera diantisipasi (Callahan, 1992)

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 di hindari dan di kurangi.

#### **2.4. Tipe Keterlambatan**

Jervis (1988), mengklasifikasikan keterlambatan menjadi 4 tipe :

1. Excusable delay, yaitu keterlambatan kinerja kontraktor yang terjadi karena faktor yang berada diluar kendali kontraktor dan owner. Kontraktor

berhak mendapat perpanjangan waktu setara dengan keterlambatan tersebut dan tidak berhak atas kompensasinya.

2. Non Excusable delay, yaitu keterlambatan dalam kinerja kontraktor yang terjadi karena kesalahan kontraktor tidak secara tepat melaksanakan kewajiban dalam kontrak. Kontraktor tidak berhak menerima penggantian biaya maupun perpanjangan waktu.
3. Compensable delay, keterlambatan dalam kinerja kontraktor yang terjadi karena kesalahan pihak owner untuk memenuhi dan melaksanakan kewajiban dalam kontrak secara tepat. Dalam hal ini kontraktor berhak atas kompensasi biaya dan perpanjangan waktu.
4. Concurrent delay, yaitu keterlambatan yang terjadi karena dua sebab yang berbeda. Jika *excusable delay* dan *compensable delay* terjadi secara bersamaan dengan *non excusable delay* maka keterlambatan akan menjadi *compensable delay*. Jika *compensable delay* terjadi bersamaan dengan *excusable delay* maka keterlambatan akan diberlakukan sebagai *excusable delay*.

## 2.5. Dampak Keterlambatan Proyek

Keterlambatan penyelesaian 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 tambahan (Praboyo, 1999).

Keterlambatan dalam menyelesaikan pekerjaan atau proyek akan menimbulkan kerugian pada pihak Kontraktor, Konsultan dan Owner, yaitu:

a. Pihak Kontraktor

Keterlambatan penyelesaian proyek berakibat naiknya overhead karena bertambah panjangnya waktu pelaksanaan. Biaya overhead meliputi biaya untuk perusahaan secara keseluruhan, terlepas ada tidaknya kontrak yang sedang ditangani.

b. Pihak Konsultan Pengawas

Konsultan Pengawas akan mengalami kerugian waktu, serta akan terlambat dalam mengerjakan proyek yang lainnya, jika pelaksanaan proyek mengalami keterlambatan penyelesaian.

c. Pihak Owner

Keterlambatan proyek pada pihak pemilik/Owner, berarti kehilangan penghasilan dari bangunan yang seharusnya sudah dapat digunakan atau disewakan.

## 2.6. Penyebab Keterlambatan

Dari berbagai penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh sejumlah mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta memparkan sejumlah faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan pembangunan proyek dari studi literatur. Faktor – faktor tersebut dapat dikelompokkan menjadi 6 bagian, sebagai berikut :

- a. Keterlambatan yang berkaitan dengan material dan peralatan
- b. Keterlambatan yang berkaitan dengan tenaga kerja
- c. Keterlambatan yang berkaitan dengan kontraktor
- d. Keterlambatan yang berkaitan dengan owner
- e. Keterlambatan yang berkaitan dengan konsultan
- f. Keterlambatan yang berkaitan dengan keadaan setempat

Faktor – faktor yang disebabkan seperti poin – poin diatas tentunya dapat mengakibatkan dampak yang dapat berbalik pada masing – masing pihak, yang kemudian menjadikan kerugian tersebut mempengaruhi kinerja pada tiap – tiap bagian.