

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Proyek konstruksi adalah suatu kegiatan yang unik mengingat karakteristiknya yang sangat terbatas kepada waktu yang sebelumnya telah ditentukan dalam perencanaan (Soeharto, 1995). Terjadinya pemunduran atau keterlambatan waktu (*delay*) pelaksanaan konstruksi akan sangat mengganggu kontinuitas dari proyek konstruksi itu sendiri.

Setiap proyek konstruksi hampir selalu mengalami keterlambatan, sehingga menjadikan aspek ini sesuatu yang universal dalam dunia konstruksi. Tiga hal yang membedakan terletak pada frekuensi, magnitudo dan tipe keterlambatannya. Beberapa proyek mungkin hanya mengalami satu atau dua keterlambatan sehingga menyebabkan proyek terlambat beberapa hari saja dari jadwal yang telah ditentukan, sementara yang lainnya bahkan mengalami lebih dari lima keterlambatan sehingga perlu ditangguhkan sampai satu tahun (Alaghbari, *et al.*, 2007). Tipe-tipe keterlambatan yang dialami masing-masing proyek-pun dapat berbeda-beda. Ahmed, *et al.* (2003) mengemukakan keberadaan empat tipe keterlambatan yang secara umum terjadi, yakni keterlambatan yang tak termaafkan (*non-excusable*

*delay*), keterlambatan yang termaafkan tanpa kompensasi (*excusable non-compensable delay*), keterlambatan yang termaafkan dengan kompensasi (*excusable compensable delay*) dan keterlambatan yang terjadi bersamaan (*concurrent delay*). Masing-masing tipe membawa implikasi yang berbeda baik kepada proyek itu sendiri maupun orang-orang di dalamnya. Secara jelas, keterlambatan proyek konstruksi akan membawa pengaruh yang merugikan bagi hubungan antara pihak-pihak yang berkepentingan dalam proyek (pemilik, kontraktor, dan konsultan). Rasa tidak percaya satu sama lain, konflik bahkan permusuhan yang berujung kepada urusan pengadilan adalah sedikit contoh dari pengaruh buruk yang dapat ditimbulkan oleh keterlambatan. Maka perlu kiranya ditetapkan siapa pihak yang bertanggung jawab terhadap masing-masing jenis keterlambatan yang mungkin terjadi.

Keterlambatan adalah universal, sehingga dimanapun proyek konstruksi dilangsungkan, hal-hal yang menghambat pasti akan menghantuinya. Meskipun demikian, frekuensi dan karakteristiknya tentu akan berbeda-beda tergantung kepada wilayah geografis proyek tersebut dikerjakan (Majid, 2006). Berdasarkan penuturan di atas, maka perlu kiranya penelitian tentang keterlambatan ini difokuskan pada suatu wilayah tertentu, seperti negara atau kawasan kota. Suatu regional

dikategorikan sebagai perkotaan apabila di lokasi tersebut terjadi suatu dinamika yang sangat tinggi pada segi sosial dan infrastrukturnya. Sesuatu yang sesungguhnya juga terjadi di Jakarta, sebagai kota metropolitan dan ibukota Indonesia. Pembangunan infrastruktur dengan intensitas yang tinggi terjadi hampir di setiap penjurunya, baik itu proyek-proyek pemerintah maupun swasta. Tidak dapat dipungkiri bahwa benturan-benturan yang memicu keterlambatan akan terjadi di tengah banyaknya proyek yang berjalan hampir bersamaan dan berkesinambungan. Hal ini tentu membawa implikasi, baik kepada proyek itu sendiri maupun orang-orang yang ambil bagian di dalamnya.

Berdasarkan rincian masalah di atas, penelitian ini akan berupaya menganalisis faktor-faktor pemicu keterlambatan, lengkap dengan tipe-tipe keterlambatan dan pihak-pihak yang bertanggung jawab, pengaruh dan antisipasi keterlambatan pada proyek konstruksi Jakarta. Dari analisis tersebut selanjutnya akan diperoleh tata urutan faktor-faktor utama pemicu, pengaruh dan antisipasi efektif untuk meminimalkan keterlambatan waktu pelaksanaan proyek konstruksi.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Penelitian ini dimaksudkan untuk menjawab serangkaian masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor-faktor utama pemicu keterlambatan pada pelaksanaan proyek konstruksi, siapakah pihak yang paling bertanggung jawab terhadap keterlambatan dan apakah mayoritas tipe-tipe keterlambatan berdasarkan faktor-faktor tersebut?
2. Apakah pengaruh-pengaruh yang ditimbulkan oleh faktor pemicu keterlambatan tersebut?
3. Apakah cara antisipasi efektif guna meminimalkan keterlambatan tersebut?

### **1.3. Batasan Masalah**

Agar berkesesuaian dengan judul, maka cakupan penelitian ini dibatasi pada beberapa hal sebagai berikut:

1. Penelitian ditujukan kepada sejumlah perusahaan kontraktor dan konsultan yang pernah bertanggung jawab terhadap pelaksanaan proyek konstruksi setidaknya dalam kurun waktu lima tahun terakhir.
2. Penelitian hanya dilakukan di wilayah propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan pada perumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor utama pemicu keterlambatan, pihak-pihak yang paling bertanggung jawab, dan mayoritas tipe-tipe keterlambatan pada pelaksanaan proyek konstruksi.
2. Mengidentifikasi pengaruh yang ditimbulkan oleh faktor pemicu keterlambatan tersebut.
3. Mengidentifikasi cara antisipasi yang efektif terhadap faktor pemicu keterlambatan pada proyek konstruksi.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi sejumlah pihak, antara lain:

1. Perusahaan jasa konstruksi

Perusahaan mampu mengidentifikasi keterlambatan-keterlambatan yang pernah terjadi dalam proyek yang ditangani, dan mempergunakan pengalaman tersebut untuk mengantisipasi keterlambatan pada proyek-proyek ke depan.

## 2. Penulis

Penulisan ini menjadi sarana bagi penulis untuk menambah wawasan tentang dinamika dunia konstruksi. Memahami bahwa permasalahan keterlambatan hanyalah sebagian kecil dari luas dan kompleksnya permasalahan yang dihadapi dunia konstruksi. Semoga dengan memahami yang sedikit ini, penulis dapat beroleh pengetahuan untuk memahami yang lainnya.

### **1.6. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran pustaka, penulis belum menemukan analisis sejenis yang berupaya mengidentifikasi secara menyeluruh faktor-faktor utama pemicu keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi, lengkap dengan pengaruh dan cara antisipasinya di DKI Jakarta. Beberapa penelitian hanya membahas mengenai faktor-faktor penyebab keterlambatan tanpa menakar bagaimana keterlambatan tersebut mempengaruhi jalannya proyek konstruksi. Bahkan tidak dijumpai satupun yang mengusulkan cara-cara guna mengantisipasi keterlambatan yang merugikan tersebut. Dari pengamatan ini dapat diketahui apabila penelitian serupa di Indonesia khususnya di propinsi DKI Jakarta belum pernah dilakukan.