

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi adalah suatu proses perencanaan atau desain bangunan dengan spesifikasi teknik dari perencana diwujudkan menjadi komponen struktur dan arsitektur. Dalam tahapan ini yang terlibat adalah organisasi dan semua kemampuan proyek konstruksi seperti pekerja, alat-alat konstruksi, material, cadangan dan sarana, biaya, teknologi, metode dan waktu untuk serah terima proyek sesuai anggaran, kualitas sesuai dengan spesifikasi perencana (Barie, 1995). Semakin tinggi anggaran proyek berarti semakin banyak permasalahan yang harus diselesaikan.

Waktu, biaya, dan mutu adalah ada tiga komponen penting dalam suatu proyek konstruksi (Kerzner, 2006) lebih lengkapnya proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian urutan kegiatan untuk mencapai suatu tujuan (bangunan atau konstruksi) dengan waktu, biaya dan mutu dengan batasan tertentu. Ketiganya adalah bagian yang tidak terpisahkan dari proyek konstruksi (Kerzner,2009).

2.2 Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Biaya

Biaya menjadi salah satu pertimbangan utama dalam pelaksanaan proyek dari awal sampai dengan akhir proyek, dan sebagai tolak ukur terpenting kesuksesan suatu proyek (Memon, et al, 2010). Biaya dalam pekerjaan

konstruksi terdiri dari: material, tenaga kerja, peralatan, dan biaya *overhead* (Dipohusodo I., 1996).

Perbandingan antara kesepakatan biaya kontrak antara pemilik dengan kontraktor dengan biaya aktual kontraktor untuk penyelesaian proyek adalah penilaian dari kinerja biaya, bila biaya kecil maka kinerjanya makin baik. Kinerja dinilai baik dan sukses apabila tujuan didapat tercapai dengan baik (Carr R.I 1993).

Berdasarkan *mean data*, faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja biaya proyek diperoleh 5 faktor teratas yaitu fluktuasi harga material, kurangnya komunikasi antar pihak proyek terkait, kekurangan pekerja proyek, kesulitan arus kas dan finansial yang dihadapi kontraktor, rencana penjadwalan yang kurang tepat dari kontraktor. (Memon, Rahman, Abdullah, & Azis 2010)

Dalam penelitian yang dilakukan oleh (Memon, et, al,2011) terdapat 7 peringkat teratas dari 59 faktor berdasarkan nilai *average index*. Secara umum yang mempengaruhi kinerja biaya proyek pengaruh yang signifikan dan antara lain rancangan yang lambat dan buruk, durasi dan ketentuan kontrak yang tidak realistis, kurangnya pengalaman, keterlambatan persiapan dan persetujuan gambar kerja, perencanaan kurang memadai, manajemen dan supervisi lapangan yang buruk dan kesalahan selama konstruksi.

Dari studi penelitian terdahulu banyak terdapat variabel yang dapat mempengaruhi kinerja biaya proyek, variabel-variabel tersebut dalam penelitian ini dipakai sebagai dasar untuk penelitian apakah variabel-variabel

tersebut masih mempunyai pengaruh besar dalam proyek-proyek konstruksi yang dilaksanakan di masa pandemi COVID-19

2.3 Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Waktu

Durasi proyek adalah waktu yang dibutuhkan untuk menyempurkan suatu aktifitas yang sudah ditentukan. Biasanya jangka waktu pelaksanaan proyek adalah waktu yang dikehendaki oleh pemilik (*owner*) untuk memakai, menggunakan dan menyewakan bangunan tersebut. Keterlambatan pekerjaan dapat terjadi akibat dimulainya pekerjaan yang terlambat hal ini yang disebabkan menambah durasi pekerjaan sebelumnya. Potensi akibat keterlambatan suatu kegiatan akan dapat mempengaruhi pekerjaan selanjutnya sehingga mempengaruhi kinerja waktu proyek secara keseluruhan. Kinerja waktu dapat dilihat dari tingkat keberhasilan dalam menyelesaikan proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

Pada penelitian Angraini, 2019 dilakukan penelitian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja waktu terhadap 25 variabel menggunakan analisis faktor dengan membuat rangking dengan mengurutkan berdasarkan nilai *mean* meliputi kurangnya kedisiplinan antara personil kerja dan komunikasi; hubungan kerja yang kurang baik sebagai faktor dominan berpengaruh terhadap kinerja waktu.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Maisie, 2020 juga melakukan penelitian terkait kinerja waktu dengan menggunakan analisa perbandingan dengan analisis *independent* T-test. Faktor-faktor yang dibahas pada penelitian ini terkait faktor pekerja, lapangan, manajerial, faktor peralatan, faktor

klien, dan faktor lainnya. Hasil yang didapatkan adalah peringkat faktor dengan nilai mean terbesar adalah produktivitas peralatan kerja dengan nilai mean 5,34 sedangkan peringkat kedua adalah tempat menyimpan material yang diperlukan untuk pembangunan dengan nilai mean 5,23. Sedangkan dari hasil T-test diperoleh perbedaan faktor berpengaruh terhadap kinerja waktu proyek perumahan di madura dan Surabaya adalah *location of project, size area, material storage area, material dan equipment delivery schedule dan economic condition.*

2.4 Industri Konstruksi Dalam Masa Pandemi COVID-19

World Health Organization (WHO) menetapkan wabah COVID-19 sebagai pandemi tanggal 11 Maret 2020, Penetapan ini didasarkan pada sebaran virus secara global sudah mencapai 114 negara. Sedangkan di Indonesia pandemi COVID-19 sudah menurunkan kinerja berbagai bagian lapangan pekerjaan di Indonesia, termasuk sektor konstruksi. Pekerjaan konstruksi berhenti dan tertunda sementara akibat pembatasan berinteraksi sosial dan pembatasan berkumpulnya orang di tempat umum.

Berdasarkan permasalahan akibat pembatasan sosial tersebut maka mempengaruhi kinerja biaya dan kinerja waktu dalam pengerjaan proyek konstruksi, untuk itu diperlukan penelitian lebih lanjut terkait faktor apa saja yang mempengaruhi kinerja biaya dan waktu dalam proyek konstruksi, dan seberapa sering faktor tersebut terjadi di masa pandemi COVID-19. Serta diperlukan tolak ukur untuk mengetahui kinerja faktor tersebut dimasa pandemi COVID-19.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Santoso, 2021 dilakukan penelitian tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap industri konstruksi di Surabaya pada masa pandemi, Pelaksanaan analisis dengan cara *Independent-Samples T-Test* untuk mengetahui persamaan dan perbedaannya. Hasil yang diperoleh adalah pada kontraktor besar, faktor pembengkakan biaya proyek (dengan indikator peningkatan pengeluaran biaya proyek akibat adanya protokol kesehatan yang ketat selama masa pandemi COVID-19) menduduki peringkat pertama dengan nilai *mean* sebesar 4,29; Pada kontraktor kecil, faktor keterlambatan proyek (dengan indikator keterlambatan penyelesaian pengerjaan proyek yang sedang berjalan pada masa pandemi COVID-19), sehingga melebihi batas waktu yang telah disepakati dalam kontrak awal menduduki peringkat pertama dengan nilai *mean* sebesar 4,30; Terdapat perbedaan pendapat antara kontraktor besar dan kontraktor kecil di Surabaya pada masa pandemi COVID-19 dalam 16 indikator keterlambatan penyelesaian proyek yang telah disepakati dalam kontrak awal, ditandai dengan $P_{value} 0,020$

Faktor finansial proyek, faktor pembatasan wilayah (PSBB), Faktor tenaga kerja, faktor material dan peralatan, faktor ketidakpastian proyek, dan faktor mogok kerja adalah hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Maelissa, 2021. Ada beberapa metode yang dapat diterapkan pada pelaksanaan proyek konstruksi selama pandemi dan pasca pandemi, disesuaikan dengan komponen utama yang terbentuk antara lain: solusi yang dapat diterapkan adalah: pengontrolan arus kas proyek secara efektif dan efisien; penerapan metode

analisa nilai hasil (*earn value method*) untuk mengontrol anggaran dan waktu proyek; menyiapkan anggaran tidak terduga proyek.

2.5 Posisi Penelitian

Berdasarkan studi pustaka terdahulu beberapa penelitian hanya berpusat pada satu atau dua poin saja yaitu kinerja biaya pada proyek konstruksi ataupun kinerja waktu proyek konstruksi saja. Penelitian lain mengukur kinerja proyek dalam bentuk *index*, menganalisis faktor berdasarkan nilai *mean* dan analisis T-test. Metode sering dipakai adalah wawancara, menyebarkan kuisioner, studi kasus, dan observasi. Sedangkan objek yang diteliti penelitian terdahulu merupakan swasta, kontraktor, dan lain-lain. Adapun objek penelitiannya ada di beberapa kota besar di Indonesia dan dilakukan sebelum wabah COVID-19.

Inti dari penelitian ini penulis melakukan analisis pada faktor yang berpengaruh pada kinerja biaya dan kinerja waktu di proyek konstruksi di masa COVID-19. Variabel didapatkan dari penelitian hasil sebelumnya. Metode yang digunakan adalah menyebarkan kuisioner pada kontraktor. Hasil dari responden dianalisis dengan analisis faktor sehingga jumlahnya tereduksi kemudian hasil analisis faktor dikorelasi dengan data frekuensi dari responden. Lokasi penelitian dilakukan di dalam provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.