

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis juga mengumpulkan sejumlah penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan untuk dijadikan landasan penelitian ini. Penulis juga mempelajari beberapa penelitian terdahulu yang relevan untuk dijadikan acuan atau sebagai pendukung dalam penelitian.

Penelitian yang ditinjau pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Praboyo pada tahun 1999 dengan judul *Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi Dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya*. Pada penelitian tersebut memakai 6 kategori atau aspek penyebab keterlambatan proyek konstruksi, dan didapatkan hasil tertinggi berupa 2 faktor penyebab keterlambatan tertinggi yaitu “Adanya Permintaan Perubahan atas Pekerjaan yang telah Selesai” dan “Kualifikasi Teknis dan Manajerial yang Buruk dari Personil dalam Organisasi Kerja Kontraktor (penyebab oleh kontraktor)”.

Berikutnya penelitian kedua yaitu penelitian yang dilakukan oleh Sigiro pada tahun 2015 dengan judul penelitian *Analisis Faktor-Faktor Keterlambatan Proyek Jalan Di Kota Jambi*. Penelitian yang dilakukan peneliti tersebut menggunakan 11 faktor kategori penyebab keterlambatan dan memakai metode kuisioner dengan 4 skala likert. Hasil yang didapatkan pada penelitian ini dengan nilai dan ranking tertinggi pada ke 11 kategori adalah dengan peringkat pertama

yaitu faktor peralatan, pada urutan kedua adalah faktor hubungan dengan pemerintah, dan pada urutan ketiga adalah faktor kontrak. Selain ranking tertinggi dari kesebelas kategori, terdapat ranking tertinggi dari seluruh komponen pertanyaan yang ditempati oleh faktor “menunggu ijin kontrol material”.

Penelitian ketiga atau yang terakhir adalah penelitian yang dilakukan oleh Yola pada tahun 2018 di kota Yogyakarta, dengan judul penelitian ***Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Yogyakarta (Kajian Menurut Perspektif Kontraktor)***.

Penelitian ini menggunakan kuisioner yang disebar kepada 50 responden dengan 7 kategori faktor penyebab keterlambatan dan menghasilkan 3 ranking tertinggi, diantaranya adalah :

1. Ranking pertama adalah kategori faktor eksternal, dengan faktor tertingginya “Efek cuaca pada kegiatan konstruksi”.
2. Ranking kedua adalah kategori faktor tenaga kerja, dengan faktor tertingginya “Kekurangan tenaga kerja”.
3. Ranking ketiga adalah kategori faktor bahan baku/material, dengan faktor tertingginya “Keterlambatan pengiriman material”.

Setelah mempelajari dari berbagai referensi penelitian terdahulu, peneliti tertarik untuk meneliti tentang faktor-faktor penyebab terjadinya keterlambatan pada proyek Metland Cibitung yang sedang mengalami keterlambatan dalam penyelesaiannya, serta untuk mendapatkan ranking atau urutan peringkat dari kategori umum dan faktor-faktor pada proyek konstruksi perumahan tersebut dan diharapkan pihak proyek bisa mendapat solusi agar proyek dapat berjalan sesuai durasi rencana.

2.2. Proyek Konstruksi

Menurut Lewis (2005) proyek merupakan suatu kegiatan atau usaha yang dilakukan dengan cara bertanggung jawab untuk menghasilkan sebuah produk, jasa, yang menghasilkan suatu hasil akhir tertentu.

Menurut Ervianto (2005:11) proyek konstruksi merupakan satu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek serta melibatkan banyak pihak-pihak baik secara langsung maupun tidak langsung dan dibedakan atas hubungan fungsional dan hubungan kerja. Rangkaian kegiatan aktivitas ini saling berhubungan dan tersusun dari suatu proses pengolahan sumber daya proyek yang menghasilkan kegiatan berupa bangunan. Dengan banyaknya pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi akan menyebabkan tinggi potensi terjadi konflik, sehingga disimpulkan bahwa proyek konstruksi mengandung konflik yang cukup besar.

Menurut Soeharto (1995), kegiatan proyek konstruksi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber dana tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasanya telah di gariskan dengan tegas. Banyak berbagai pihak yang terlibat dalam kegiatan pelaksanaan suatu proyek konstruksi menimbulkan permasalahan yang bersifat kompleks.

Menurut Soeharto (1995), Proyek konstruksi memiliki ciri-ciri pokok sebagai berikut:

1. Memiliki tujuan yang khusus produk akhir atau hasil kerja akhir.
2. Jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan.
3. Bersifat sementara, dalam artian umumnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir di tentukan dengan jelas.
4. Non rutin, tidak berulang-ulang. Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

2.3. Manajemen Proyek Konstruksi

Manajemen proyek merupakan semua kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan koordinasi proyek dan termasuk sebagai jaminan keberhasilan terlaksananya suatu proyek konstruksi dengan tepat waktu, biaya dan mutu yang dilaksanakan sejak awal proyek beroperasi hingga akhir proyek konstruksi (Ervianto 2005:21).

Menurut Husein (2009:4), manajemen proyek merupakan penerapan ilmu pengetahuan, keterampilan dan keahlian, cara teknis yang terbaik serta dengan sumber daya yang terbatas, untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah disepakati agar mendapatkan hasil akhir dalam hal kinerja biaya, mutu dan waktu serta keselamatan kerja yang optimal.

2.4. Keterlambatan Proyek Konstruksi

Menurut Lewis dan Atherley (1996), suatu proyek konstruksi dikatakan mengalami keterlambatan apabila jadwal suatu pekerjaan yang telah disepakati oleh pihak-pihak konstruksi tidak dapat diselesaikan pada waktu yang sudah ditentukan karena adanya suatu alasan tertentu yang tidak dapat dipenuhi. Ketelambatan (*delay*) akan mempengaruhi jadwal yang sudah ditetapkan sebagai batas waktu pengerjaan proyek konstruksi, sehingga diperlukannya penanganan yang tepat dari pihak pemilik proyek maupun kontraktor.

Menurut Theodore (2009), beberapa jenis penyebab terjadinya keterlambatan proyek konstruksi adalah sebagai berikut:

1. Keterlambatan yang dapat dimaafkan dan tidak dapat dimaafkan (*Excusable & Non-excusable Delay*)
2. Keterlambatan yang layak mendapat ganti rugi dan tidak layak mendapat ganti rugi (*Compensable & Non-compensable Delay*)
3. Keterlambatan yang mempengaruhi penyelesaian proyek dan yang tidak mempengaruhi penyelesaian proyek (*Critical & Non-critical Delay*)
4. Keterlambatan yang terjadi bersamaan (*Concurrent*)

Excusable & Non-excusable Delay

Excusable delay merupakan keterlambatan yang disebabkan oleh adanya suatu peristiwa yang tidak terduga di luar kendali pengelola, pihak kontraktor maupun kontrol subkontraktor dalam melaksanakan proyek sesuai kesepakatan yang telah

ditetapkan. Dalam kesepakatan ini kontraktor berhak mendapatkan tambahan waktu penyelesaian dan tidak mendapatkan tambahan biaya proyek. Faktor yang mempengaruhi *delay* ini diantaranya pengaruh alam, iklim/bencana alam, permasalahan/perubahan desain proyek, konflik antar pekerja dan perubahan dari owner ataupun pemerintah. *Non-excusable delay* terjadi apabila adanya *delay* yang disebabkan oleh pelaksana maupun sumber daya manusia yang kurang berkompeten, kegagalan kontraktor, subkontraktor dan supplier bukan owner. Resiko dari keterlambatan ini dapat terjadinya tidak ada penambahan waktu penyelesaian untuk kontraktor bahkan beresiko adanya pemutusan hubungan kontrak kerja.

Compensable & Non-compensable Delay

Compensable delay merupakan keterlambatan proyek yang penyebab utamanya akibat kegagalan atau ketidaksesuaian pada spesifikasi gambar kerja maupun kesalahan dari owner. Sehingga kontraktor mendapatkan kompensasi penambahan biaya dan waktu untuk penyelesaian proyek sesuai yang telah disepakati. Keterlambatan ini juga memungkinkan hanya mendapatkan salah satu kompensasi untuk pihak yang dirugikan.

Critical & Non-critical Delay

Critical delay merupakan keterlambatan yang mempengaruhi pada batas waktu tertentu atau disebut waktu kritis proyek yang terhubung dengan kegiatan pengerjaan lainnya. Sedangkan *Non-critical delay* terjadi jika adanya keterlambatan yang tidak

mempengaruhi batas waktu dalam penyelesaian proyek, sehingga tidak perlu adanya penambahan waktu.

Concurrent Delay

Concurrent delay merupakan sebuah keterlambatan yang sangat umum dari beberapa analisis keterlambatan konstruksi, dan umumnya pemilik proyek akan sering mengamati keterlambatan *concurrent* oleh pihak kontraktor sebagai alasan untuk menentukan apakah diperlukan perpanjangan waktu penyelesaian proyek.

2.5 Dampak Keterlambatan

Menurut Ali et.al. (2012) keterlambatan proyek konstruksi memiliki berbagai dampak terhadap pemilik, konsultan maupun kontraktor yang sering kali terjadi, diantaranya adalah pengeluaran biaya proyek yang lebih besar, penambahan waktu untuk penyelesaian proyek, keterlambatan dalam pembayaran, terjadi perubahan penjadwalan karena adanya gangguan/masalah yang tidak terduga, berkurangnya produktivitas dan efisiensi tenaga kerja serta dampak terhadap reputasi perusahaan.

Menurut O'Brien JJ, 1976 (dalam Suyatno, 2010 : 27-28), menyimpulkan dampak keterlambatan dapat menimbulkan kerugian seperti :

1. Bagi pemilik proyek, akan kehilangan keuntungan hasil dari bangunan yang seharusnya sudah bisa disewakan atau digunakan.

2. Bagi konsultan, keterlambatan akan mengganggu serta menghambat waktu pengerjaan dan juga mempengaruhi jadwal yang telah diatur dalam mengagendakan proyek-proyek lain.
3. Bagi kontraktor, keterlambatan akan menyebabkan tingginya proyek mengalami *overhead* akibat penambahan durasi waktu pelaksanaan yang merugikan serta berdampak pada peningkatan harga akibat inflasi dan kenaikan upah buruh, sehingga modal kontraktor akan tertahan dan tidak dapat digunakan untuk proyek lain.

2.6. Pertanggungjawaban Keterlambatan (*Delay Responsibility*)

Menurut Ahmed (2003) beberapa pihak yang berperan sebagai penanggung jawab jika terjadinya keterlambatan dapat dikategorikan menjadi:

1. Tanggung jawab *owner* (pemilik proyek)
Kontraktor berhak mendapatkan tambahan waktu penyelesaian dan biaya proyek.
2. Tanggung jawab kontraktor dan subkontraktor
Kontraktor harus melakukan penanggulangan/perbaikan jika terjadi kegagalan fisik bangunan atas kinerjanya dan bias mendapatkan *penalty*.
3. Tanggung jawab pihak lain (*Act of God*)
Kontraktor berhak mendapatkan tambahan waktu untuk menyelesaikan proyek konstruksi tetapi tidak mendapatkan tambahan biaya proyek. Serta jika adanya pihak lain yang menyebabkan kegagalan fisik bangunan maka kontraktor tidak akan menerima *penalty*.

2.7. Aspek Manajemen Pelaksanaan

Target atau sasaran merupakan suatu hal yang perlu disiapkan dalam proses menjalankan manajemen untuk mencapai keberhasilan tertentu dengan menjalankan fungsi manajemen dan menggunakan sumber daya yang tersedia dengan baik. Menurut Budiman (1999), kategori *delay* terdiri dari :

1. Perencanaan dan Penjadwalan
2. Aspek Lingkup dan Dokumen Pekerjaan (Kontrak Kerja)
3. Sistem Pengorganisasian, Komunikasi dan Koordinasi
4. Aspek Kesiapan atau Ketersediaan Sumber Daya
5. Aspek Sistem Inspeksi, Kontrol dan Evaluasi Pekerjaan
6. Aspek atau Faktor Lain-Lain

Selain kategori umum diatas, peneliti mendapatkan kategori/aspek lainnya disertai faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya *delay* pada proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung yang didapat melalui wawancara dengan salah satu staff proyek Metland Cibitung, sehingga mendapatkan data dan informasi seputar kondisi di lapangan. Kategori atau aspek ini yaitu aspek yang disebabkan karena kondisi wabah virus mematikan COVID-19.

Setelah mempelajari berbagai kategori yang terdapat pada penelitian terdahulu maka didapat faktor-faktor penyebab keterlambatan yang beragam pada setiap kategori umum diatas yang tersusun dalam tabel 2.1 dibawah ini :

Tabel 2.1 Faktor-Faktor Keterlambatan Berdasarkan Kategori Umum

No	Kategori	Penyebab Keterlambatan
1	Perencanaan dan Penjadwalan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penjadwalan proyek yang ketat oleh <i>owner</i> 2. Penentuan durasi waktu kerja yang tidak pantas 3. Rencana kerja pemilik yang berubah-ubah 4. Identifikasi jenis pekerjaan yang tidak lengkap 5. Penyusunan rencana urutan kegiatan kerja yang tidak terpadu 6. Metode konstruksi dan pelaksanaan kegiatan yang tidak tepat
2	Aspek Lingkup dan Dokumen Pekerjaan (Kontrak Kerja)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gambar dan spesifikasi perencanaan yang tidak detail 2. Perubahan gambar, desain dan detail pekerjaan 3. Perubahan lingkup kegiatan saat pelaksanaan 4. Pekerjaan tambahan yang banyak 5. Permintaan perubahan terhadap pekerjaan yang hampir selesai 6. Ketidaktepahaman dalam aturan membuat gambar kerja 7. Proses pembuatan gambar kerja oleh pihak kontraktor 8. Proses persetujuan gambar kerja oleh <i>owner</i>
3	Sistem Pengorganisasian, Komunikasi dan Koordinasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kemampuan pekerja yang tidak profesional pada bidangnya 2. Keterbatasan wewenang anak buah <i>owner</i> dalam mengambil keputusan 3. Penginspeksi dan control kegiatan pekerjaan yang lambat

No	Kategori	Penyebab Keterlambatan
		<ol style="list-style-type: none"> 4. Kegagalan <i>owner</i> dalam mengkoordinir kegiatan dari banyak kontraktor dan sub kontraktor 5. Komunikasi dan koordinasi yang buruk pada bagian dalam organisasi kantor 6. Kemampuan teknis dan manajerial yang buruk 7. Penyediaan dan kesiapan peralatan/bahan proyek yang lambat 8. Terjadi kecelakaan kerja
4	Aspek Kesiapan atau Kesiediaan Sumber Daya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Proses mobilisasi sumber daya yang lambat (peralatan, bahan dan tenaga kerja) 2. Jumlah tenaga kerja yang tidak memadai dan tidak sesuai dengan kegiatan proyek yang ada 3. Keahlian, keterampilan dan motivasi pekerja yang minim 4. Peralatan proyek yang tidak memadai 5. Bahan atau material bangunan yang tidak mencukupi dan tidak sesuai kebutuhan proyek 6. Kesulitan dalam pembayaran kontraktor 7. Pendanaan aktivitas proyek yang tidak tertata dengan baik 8. Keterlambatan dan kelalaian dari sub kontraktor
5	Aspek Sistem Inspeksi, Kontrol dan Evaluasi Aktivitas Pekerjaan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kegagalan pekerjaan oleh kontraktor 2. Proses persetujuan izin kerja yang lambat 3. Pengajuan sampel bahan oleh kontraktor yang tidak tertata 4. Proses persetujuan sampel bahan yang lama

No	Kategori	Penyebab Keterlambatan
		<ol style="list-style-type: none"> 5. Proses pengujian dan evaluasi pengujian bahan yang tidak relevan 6. Adanya perbaikan hasil pekerjaan yang banyak 7. Proses dan tata cara evaluasi kemajuan pekerjaan yang terlambat dan melewati waktu kesepakatan
6	Aspek atau Faktor Lain-Lain	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kondisi lingkungan pembangunan yang tidak sesuai dugaan 2. Akses lokasi proyek yang sulit 3. Adanya kerusakan akibat kelalaian maupun perbuatan pihak lain 4. Terjadi hal-hal yang tidak terduga (bencana alam, kebakaran dan lainnya) 5. Terjadi kerusuhan, ataupun perang 6. Perubahan situasi atau kondisi politik dan ekonomi dari pemerintah
7	Aspek wabah virus COVID-19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengurangan jam kerja proyek dan aktivitas kantor (libur) 2. Pengurangan tenaga kerja bangunan dan karyawan proyek 3. Pembayaran dan perputaran uang proyek yang terhambat 4. Suplai dan pengiriman material bahan bangunan yang sulit/terhenti 5. Pengurangan gaji dan upah tenaga kerja 6. Proses perizinan yang terganggu 7. Kebijakan pemerintah yang harus diikuti (<i>work from home</i> atau keterbatasan aktivitas diluar)

Tabel-tabel diatas berisikan kategori atau aspek umum beserta variabel penyebab keterlambatan pada pembangunan proyek konstruksi yang diambil

berdasarkan sumbernya, yaitu pada tabel kategori 1 (Perencanaan dan Pendjadwalan) sampai kategori 6 (Aspek dan Faktor Lain-Lain) diambil berdasarkan sumber penelitian oleh Budiman Praboyo (1999) yang berjudul “Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek: Klasifikasi Dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya”. Sedangkan untuk Kategori nomor 7 (Aspek Wabah Virus COVID-19) bersumber berdasarkan wawancara pertama oleh pihak proyek pembangunan perumahan Metland Cibitung.

