

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

Adapun yang dimaksud dengan infrastruktur menurut Chris dan Tung Au (1989) adalah jalan raya, sistem angkutan masal (kereta api), jembatan, sistem drainase, pipa terowongan dan perencanaan pembuangan limbah.. Biasanya proyek-proyek infrastruktur ini dilaksanakan pemerintah melalui Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah (ex. Departemen PU). Meskipun demikian tidak tertutup peran swasta untuk melaksanakannya.

#### **2.1. Pengendalian Biaya / *cost control***

Pada umumnya tidak ada satu proyek pun yang dalam pelaksanaan kegiatannya dapat berjalan dengan lancar dari awal hingga akhir tanpa mengalami perubahan dari rencana awal, sehingga beberapa aspek dalam perencanaan dibuat berdasarkan keadaan yang akan datang. Untuk menganalisis dan membandingkan apakah hasil pekerjaan mencapai sasaran yang telah ditetapkan atau tidak diperlukan adanya pengendalian (*control*) yang dapat dipakai sebagai pedoman dengan metoda pengukuran yang mampu memberikan indikasi pencapaian sasaran yang diinginkan.

##### **1. *Cost Control* (kontrol biaya)**

Berupa rencana anggaran biaya yang terdiri biaya langsung (biaya untuk membeli bahan bangunan, gaji pegawai, tukang, dll) dan biaya tidak langsung (pembangunan kantor proyek, pembayaran kepada pihak ketiga, dll).

## 2. *Quality Control* (kontrol mutu)

Mutu pelaksanaan konstruksi tergantung pada kemampuan dan ketrampilan tenaga kerja, adanya pengawasan yang mampu dan cukup jumlahnya serta adanya pengecekan dan pemeriksaan yang memenuhi keperluan dalam hal intensitas dan frekuensinya.

## 3. *Time Control* (kontrol waktu)

Berupa waktu yang dijadwalkan untuk mencapai tonggak kemajuan atau jadwal waktu penyelesaian per unit pekerjaan.

Fungsi pengendalian (*control*) merupakan alat untuk menjaga agar pekerjaan pada proyek sesuai dengan target dalam perjanjian kontrak sehingga dapat dicapai sasaran dan waktu yang telah ditentukan (Ritz, 1989). Agar pengendalian dapat berjalan efektif, maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya perencanaan dasar berupa anggaran biaya dan jadwal waktu penyelenggaraan kegiatan proyek yang realistis yang akan menjadi pegangan dan patokan pengendalian. Anggaran dan jadwal tersebut hendaknya dipadukan menjadi biaya per waktu dan dirinci sampai kepada komponen pekerjaan proyek yang memerlukannya
2. Tersedianya kelengkapan/perangkat pendukung yang cukup. Ini berupa sistem informasi yang mampu memproses data menjadi indikator-indikator yang memberikan tanda-tanda penyimpangan.
3. Dapat memberikan petunjuk berupa prakiraan hasil pekerjaan yang akan datang bilamana kecenderungan pada saat pelaporan tidak mengalami perubahan.
4. Tindakan perbaikan yang dilaksanakan tepat dan benar. Untuk maksud ini diperlukan kemampuan dan kecakapan menganalisis indikator secara akurat dan objektif.

Pada setiap proyek konstruksi termasuk pada proyek-proyek infrastruktur yang harus diperhatikan dalam merealisasikan rencana anggaran/keuangan proyek adalah *cost control* (pengendalian biaya). Pengendalian biaya (*cost control*) pada dasarnya adalah alat untuk mengatur keuangan proyek yang dibuat didalam pembukuan.

Menurut Ritz (1989), pengendalian biaya adalah kontrol tertentu pada semua biaya proyek pada setiap tahapan-tahapan pekerjaan konstruksi. Dapat disimpulkan bahwa setiap orang yang terlibat didalam proyek konstruksi menjadi bagian untuk memantau pengontrolan biaya.

Selain itu menurut Ashworth (1994), pengendalian biaya digunakan untuk mengetahui secara pasti dan jelas bagian mana dari setiap pekerjaan dalam proyek yang mengalami kekurangan maupun kelebihan biaya. Tujuan digunakannya sistem *cost control* (pengendalian biaya) adalah :

1. Dapat menyelesaikan pekerjaan sehingga memperoleh keuntungan seperti yang sudah direncanakan sebelumnya.
2. Sebagai bahan pertimbangan atau memberikan pengaruh timbal balik yang digunakan pada penyusunan perencanaan yang akan datang.
3. Untuk memperoleh atau mencapai keuntungan yang maksimal dengan tingkatan layak dalam tuntutan pelaksanaan.
4. Untuk membiayai operasional pelaksanaan konstruksi dengan memberikan informasi yang tersedia dalam waktu yang cukup sehingga dapat memberikan tindakan perbaikan yang semestinya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Baiknya sistem *cost control* (pengendalian biaya) yang sudah dilaksanakan tidak menjamin suatu pelaksanaan proyek konstruksi terhindar dari berbagai

masalah. Masalah yang akan timbul antara menurut Ritz (1989), Kerzner (1990) dan Indriani (1998) antara lain :

1. Perencanaan anggaran biaya untuk penawaran yang kurang bersaing.
2. Kegagalan dalam mengidentifikasi dokumen kontrak.
3. Pendanaan kegiatan proyek yang tidak terencana dengan baik.
4. Manajemen dan kualifikasi personil yang tidak profesional di bidangnya dalam penyusunan laporan dan pelaksanaan di lapangan.
5. Tidak memperhatikan faktor-faktor risiko pada lokasi proyek
6. Perbedaan antara biaya kenyataan dan biaya perencanaan yang tidak realistis.
7. Keterlambatan jadwal penyelesaian menyebabkan pembengkakan biaya (*cost overruns*) dan waktu
8. Faktor harga material yang tidak realistis
9. Tidak memperhatikan adanya pengaruh inflasi.
10. Adanya demo, pemogokan buruh dan kerusuhan.

Menurut Barrie dan Paulson (1992), dalam seluruh proyek, sistem pengendalian secara kuantitatif mengukur suatu pelaksanaan aktual terhadap rencana dan berfungsi sebagai sistem peringatan dini untuk membuat diagnosa terhadap permasalahan besar, sedangkan tindakan manajemen masih tetap dapat efektif untuk mencapai pemecahan permasalahan.

Tidak ada sistem pengendalian apa pun, baik dengan bantuan komputer ataupun tidak tanpa keterampilan dari para penyusunnya, akan mempunyai suatu nilai jika tidak didukung oleh data yang akurat dan masukan yang diterima tepat pada waktunya. Dalam pengendalian biaya lapangan, hal ini terutama memerlukan data yang baik untuk material, peralatan dan tenaga kerja. Dua dari yang terakhir itu sangat penting, karena merupakan sumber dimana produktivitas dan biayanya dapat

berubah dengan amat cepatnya sehingga dengan demikian kontraktor harus dapat mengendalikannya dengan baik.

Menurut Kerzner (1990), syarat-syarat untuk sistem pengendalian (*control*) yang efektif (untuk biaya dan waktu) harus termasuk :

1. Rencana pekerjaan yang teliti untuk melaksanakan proyek secara lengkap
2. Estimasi waktu, tenaga kerja dan biaya yang baik
3. Komunikasi yang baik untuk lingkup tugas yang baik
4. Pengeluaran yang sesuai dengan yang telah disusun dalam anggaran
5. Pemeriksaan yang teratur pada kemajuan fisik proyek dan pengeluaran biaya pada proyek.
6. Pemeriksaan estimasi waktu dan biaya secara periodik untuk menyelesaikan sisa pekerjaan
7. Membandingkan biaya kenyataan dan pengeluaran dengan jadwal dan anggaran, perbandingan keduanya pada waktu yang sama dengan penyelesaian proyek.

## **2.2. Pembengkakan biaya/*cost overruns***

### **2.2.1. Pengertian *cost overruns***

Pembengkakan (*overruns*) biaya identik dengan prinsip faktor penting untuk biaya tinggi dalam konstruksi. Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam tingkat pembengkakan (*overruns*) biaya adalah kualitas dokumen kontrak, hubungan sifat antar perorangan dalam proyek dan kebijakan kontraktor.

Kurangnya ataupun tidak adanya kontrol dalam setiap proyek pelaksanaan konstruksi akan menimbulkan berbagai macam kerugian, yang dapat menghambat penyelesaian pekerjaan proyek yang sudah disepakati. Adapun akibat kerugian yang ditimbulkan adalah *cost overruns* (pembengkakan biaya) dan *delays* (keterlambatan

waktu). Suatu proyek mengalami pembengkakan biaya/*cost overruns* adalah bila biaya akhir proyek melebihi dari biaya awal proyek sesuai dengan nilai kontrak yang belum ditambah biaya profit dan PPN /Pajak Pertambahan Nilai (Indriani, 1998).

Selain itu menurut Kerzner (1990), *cost overruns* dapat terjadi pada setiap bagian dari pelaksanaan proyek. Beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dan sering terjadi *cost overruns* (pembengkakan biaya) :

1. *Proposal phase* (tahap pengajuan proyek)
  - a. Kegagalan dalam menganalisis syarat-syarat pada kemampuan sendiri.
  - b. Penilaian yang tidak realistis pada kemampuan sendiri.
  - c. Penafsiran yang terlalu rendah terhadap persyaratan serta waktu.
2. *Planning phase* (tahap perencanaan)
  - a. Kelalaian pada perencanaan
  - b. Kesalahan menafsir informasi
  - c. Menggunakan teknik estimasi yang buruk
  - d. Kegagalan dalam mengidentifikasi dan mengumpulkan elemen biaya yang utama
  - e. Kegagalan menafsir dan menghadapi risiko - risiko
3. *Negotiation phase* (tahap penawaran)
  - a. Persetujuan penawaran yang terlalu cepat.
  - b. Menentukan batas biaya.
  - c. Kelompok yang selalu mau “memenangkan diri sendiri”
4. *Contractual phase* (tahap kontrak)
  - a. Ketidakkcocokan kontrak
  - b. Adanya perbedaan antara *owner* dengan kontraktor.

5. *Design phase* (tahap disain)
  - a. Menerima permintaan klien tanpa persetujuan pimpinan
  - b. Adanya masalah pada jalur komunikasi dengan klien dan data pokok
  - c. Adanya masalah pada pemeriksaan ulang disain.
6. *Production phase* (tahap pelaksanaan)
  - a. Harga material yang terlalu tinggi.
  - b. Spesifikasi bahan yang tidak cocok
  - c. Ketidakcocokan bahan dan sumber daya

### **2.2.2. Faktor penyebab *cost overruns***

*Cost overruns* biaya pada tahap pelaksanaan proyek sangat tergantung pada perencanaan, koordinasi dan pengendalian dari kontraktor, dan juga bergantung pada estimasi proyek.

Menurut Kaming (1996), variabel-variabel yang penting dari pembengkakan (*overruns*) biaya adalah : pengaruh cuaca, biaya bahan material, perkiraan bahan yang kurang tepat, kompleksitas proyek, kontraktor kurang berpengalaman dan kurang mengerti tentang peraturan-peraturan setempat yang ada.

Selain itu menurut Uchechukwu et. al (1993), faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pembengkakan (*overruns*) biaya adalah :

1. Kualitas dokumen kontrak
2. Hubungan sifat antar perorangan dalam proyek
3. Kebijakan dari kontraktor

Sedangkan faktor-faktor yang diidentifikasi untuk risiko biaya tinggi pada konstruksi adalah :

1. Kekurangan material
2. Metoda pembiayaan dan pembayaran untuk keseluruhan proyek
3. Manajemen kontrak yang buruk
4. Ketidaktepatan harga material

Beberapa faktor penyebab terjadinya *cost overruns* pada proyek infrastruktur menurut Ritz (1989), Indriani (1989), Kerzner (1990), Uchechukwu dkk, serta Kaming (1996), antara lain :

1. Perencanaan mencakup :

- a. Aspek estimasi biaya, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah data dan informasi proyek yang tidak lengkap, tidak memperhatikan pengaruh inflasi, ketidaktepatan estimasi harga satuan, ketidaktepatan estimasi volume pekerjaan dan tidak memperhatikan faktor-faktor risiko pada lokasi proyek.
- b. Aspek koordinasi dan hubungan kerja, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah tingginya disain dan lingkup pekerjaan pada waktu pelaksanaan, kualifikasi personil/*owner* yang tidak profesional di bidangnya, kurangnya perhatian *owner*, kontraktor, dan konsultan dalam pelaksanaan K<sub>3</sub> (Keselamatan, dan Kesehatan Kerja), kurangnya koordinasi antara *owner* – konsultan – kontraktor dan terjadinya perselisihan/perbedaan pada proyek.

2. Kesiapan/penyiapan sumber daya mencakup :

- a. Aspek tenaga kerja, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah tenaga kerja yang tidak cakap/tidak memadai, tingginya upah tenaga kerja, tidak terbayar upah tenaga kerja secara layak sesuai dengan haknya dan jumlah pekerja yang kurang memadai sesuai dengan aktivitas pekerjaan yang ada.

- b. Aspek bahan/material, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah harga material yang terlalu tinggi, spesifikasi bahan yang tidak cocok, tidak tersedianya bahan yang layak sesuai dengan kebutuhan dan kontrol kualitas yang buruk pada bahan.
  - c. Aspek alat, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah tingginya sewa/harga alat, kekurangan peralatan di proyek, produktivitas peralatan yang buruk dan kondisi peralatan banyak yang rusak.
3. Kontrol dan evaluasi pekerjaan mencakup :
- a. Aspek biaya/keuangan, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah pendanaan kegiatan proyek yang tidak terencana dengan baik, pembayaran yang tidak tepat waktu, tingginya suku bunga pinjaman bank dan kurangnya kontrol keuangan proyek.
  - b. Aspek evaluasi pekerjaan, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah proses persetujuan ijin kerja yang lama dan bertele-tele, kegagalan dalam mengidentifikasi dokumen kontrak serta pengajuan contoh bahan oleh kontraktor yang tidak terjadwal.
4. Aspek lain, hal-hal yang menyebabkan terjadinya *overruns* biaya adalah adanya demo dan pemogokan buruh, adanya huru hara/kerusuhan, terjadinya bencana alam (gempa, banjir, longsor, dll) serta sulitnya transportasi sumber daya ke lokasi proyek

### **2.3. Keterlambatan Waktu (*Delays*)**

#### **2.3.1. Pengertian Keterlambatan Waktu**

Proyek mengalami keterlambatan waktu menurut Arditi dan Patel (1989) adalah jika jadwal pada pelaksanaan proyek yang telah direncanakan, terjadi

ketidaksesuaian antara prakiraan dan anggapan dengan kenyataan yang sebenarnya. Keterlambatan pelaksanaan proyek secara umum selalu menimbulkan akibat yang merugikan baik *owner* maupun kontraktor, karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan siapa dan apa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu dan *overruns* biaya.

Kunci utama keberhasilan melaksanakan proyek tepat waktu adalah perencanaan dan penjadwalan proyek yang lengkap dan tepat waktu. Proses perencanaan dan penjadwalan proyek dengan demikian perlu memahami semua faktor yang melatarbelakangi pembuatan jadwal proyek. Menurut Praboyo (1999) pemahaman faktor-faktor tersebut dilakukan dengan 6 tahapan yang ada dalam proses menjadwal tersebut.

1. Identifikasi aktivitas.

Bertujuan untuk mengetahui secara rinci kegiatan-kegiatan yang akan ada dalam pelaksanaan proyek. Pengidentifikasi aktifitas yang baik dan lengkap diperoleh dari peninjauan, pemahaman dan analisa yang cermat atas semua dokumen kontrak proyek yang ada, karena itu dokumen kontrak harus benar-benar lengkap menginformasikan lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan.

2. Estimasi durasi aktivitas.

Estimasi durasi aktivitas adalah memperkirakan panjang waktu yang perlu untuk menyelesaikan aktivitas tersebut. Durasi aktivitas adalah fungsi dari jumlah (kuantitas) pekerjaan yang harus diselesaikan dan produk kerja tiap satuan waktu (*production rate*). Kuantitas pekerjaan dapat diketahui dari lingkup/dokumen kontrak, sedangkan produk kerja tiap satuan waktu diperoleh dari data dan pengalaman dengan memperhatikan ketersediaan semua sumber daya (bahan,

alat, tenaga kerja) dan kendala-kendala yang mungkin mempengaruhi produktivitas.

3. Penyusunan rencana kerja proyek.

Penyusunan rencana kerja proyek dimaksudkan untuk menentukan tahapan/urutan aktivitas kerja dalam melaksanakan proyek. Urutan aktivitas ini diperlukan untuk menggambarkan hubungan antar berbagai aktivitas yang ada dalam proses pelaksanaan proyek.

4. Penjadwalan aktivitas-aktivitas proyek

Bertujuan untuk menentukan pada saat kapan suatu aktivitas harus mulai dan berakhir. Rangkaian aktivitas-aktivitas dengan durasinya masing-masing, yang telah diurutkan akan membentuk rangkaian penjadwalan aktivitas, yang menjadi jadwal proyek ini pada prinsipnya perlu memenuhi total waktu yang disediakan untuk menyelesaikan proyek tersebut.

5. Peninjauan kembali jadwal

Bertujuan menjamin jadwal proyek adalah masuk akal dan lengkap, sedangkan analisis jadwal tersebut dimaksudkan untuk menjamin bahwa jadwal tersebut merupakan rencana yang dapat dikerjakan dengan telah mempertimbangkan sumber daya produksi dan manajerial yang ada.

6. Penerapan jadwal

Penerapan jadwal tahap akhir proses perencanaan dan penjadwalan proyek, dimana jadwal telah cukup lengkap dan akurat untuk dipakai melaksanakan dan memonitor pelaksanaan proyek.

### 2.3.2. Faktor Penyebab Keterlambatan Waktu

Menurut Kraiem dan Dickman (1987), Penyebab-penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan waktu pelaksanaan proyek dapat dikategorikan dalam 3 kelompok besar yakni :

1. *Compensable Delay* (keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.
2. *Non-Excusable Delay* (keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.
3. *Excusable Delay* (keterlambatan yang dapat dimaafkan), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian diluar kendali baik oleh *owner* maupun kontraktor

Menurut Kaming (1996) secara umum variabel-variabel yang penting dari keterlambatan disebabkan oleh :

1. Kontrol dalam pelaksanaan tender dan risiko moneter
2. Kontrol kepada *owner*/pemilik terhadap kelancaran pendanaan kegiatan proyek
3. Kontrol terhadap tanggungjawab kontraktor sendiri (subkontraktor) pada pekerjaannya.

Untuk melaksanakan proyek yang tepat waktu kunci utamanya adalah perencanaan dan jadwal proyek yang lengkap dan tepat. Keterlambatan dapat dianggap sebagai akibat tidak dipenuhinya rencana jadwal yang telah dibuat, karena kondisi kenyataan tidak sama dengan kondisi jadwal tersebut dibuat.

Selain itu menurut Assaf. et. al (1995) faktor-faktor penyebab keterlambatan

adalah :

1. *Materials* (material)

Kekurangan material, kerusakan dan perubahan material dan terlambatnya pengiriman material.

2. *Manpower* (tenaga kerja).

Kekurangan tenaga kerja dan tenaga kerja yang tidak terampil/profesional

3. *Equipment* (peralatan).

Adanya kegagalan, kekurangan, dan pengiriman peralatan, tidak terampilnya tenaga kerja dalam menggunakan alat kerja.

4. *Financing* (biaya)

Syarat dan biaya pembayaran dari *owner* yang teratur.

5. *Environment* (lingkungan)

Keadaan iklim, sosial dan pengaruh budaya, serta problem geologi setempat.

6. *Changes* (perubahan)

Kelalaian, kesalahan dan perubahan yang diakibatkan oleh *owner* maupun kontraktor

7. *Government relations* (hubungan pemerintahan).

Syarat dan izin kerja buruh bagi tenaga kerja luar negeri serta prosedur birokrasi yang baik.

8. *Contractual relationships* (hubungan kontrak).

Bila terjadi problem/konflik akibat kontrak harus jelas siapa yang bertanggungjawab dan kadang-kadang timbul konflik yang karena kontrak yang tidak jelas.

9. *Scheduling and controlling techniques* (teknik kontrol dan penjadwalan) :  
Penjadwalan dan pengontrolan yang jelek, manajemen yang buruk, dan jeleknya pemeliharaan.

Beberapa faktor penyebab terjadinya keterlambatan waktu pada proyek infrastruktur menurut Kraiem dan Dickmann (1987), Assaf dkk (1995), Kaming (1996), serta Praboyo (1999), antara lain :

1. Perencanaan mencakup :
  - a. Aspek perencanaan, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah data dan informasi proyek yang tidak lengkap, kesalahan menafsir informasi, metode konstruksi/pelaksanaan kerja yang tidak tepat, urutan rencana kerja yang tidak tersusun dengan baik dan perencanaan durasi waktu yang tidak efisien.
  - b. Aspek koordinasi dan hubungan kerja, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah kegagalan *owner* mengkoordinasi pekerjaan dari banyak kontraktor/subkontraktor, faktor sosial sekitar proyek tidak diperhatikan, kualifikasi personil/pemilik yang tidak profesional di bidangnya, kelambatan penyediaan alat/bahan yang disediakan *owner* dan terjadinya kecelakaan kerja.
2. Kesiapan/penyiapan sumber daya mencakup :
  - a. Aspek tenaga kerja, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah mobilisasi tenaga kerja yang lambat dari kontraktor, tenaga kerja yang tidak cakap/tidak memadai, kelalaian/keterlambatan oleh subkontraktor pekerjaan dan jumlah pekerja yang kurang memadai sesuai dengan aktivitas pekerjaan yang ada.

- b. Aspek bahan/material, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah mobilisasi bahan yang lambat dari subkontraktor, tidak tersedianya bahan yang layak sesuai dengan kebutuhan, sulitnya mendapatkan bahan yang berkualitas baik di pasaran dan kontrol kualitas yang buruk pada bahan.
  - c. Aspek alat, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah mobilisasi alat yang lambat dari kontraktor, tidak tersedianya alat/peralatan kerja yang cukup memadai/sesuai kebutuhan dan kurangnya keahlian dan keterampilan pekerja dalam penggunaan alat.
3. Kontrol dan Evaluasi pekerjaan mencakup :
- a. Aspek biaya/keuangan, hal-hal yang menyebabkan terjadinya keterlambatan waktu adalah tidak terbayarnya kontraktor secara layak sesuai haknya (kesulitan pembayaran oleh pemilik), pembayaran yang tidak tepat waktu, pendanaan kegiatan proyek yang tidak terencana dengan baik (kesulitan pendanaan di kontraktor) dan kurangnya kontrol keuangan proyek.
  - b. Aspek evaluasi pekerjaan, hal-hal yang menyebabkan terjadinya pembayaran yang tidak tepat waktu adalah kegagalan kontraktor melaksanakan pekerjaan, kegagalan dalam mengidentifikasi dokumen kontrak dan banyak hasil pekerjaan yang harus diperbaiki/diulang karena cacat/tidak benar.
  - c. Aspek lain, hal-hal yang menyebabkan terjadinya pembayaran yang tidak tepat waktu adalah kondisi dan lingkungan tapak ternyata tidak sesuai dengan dugaan, adanya huru hara/kerusuhan, terjadinya kerusakan/pengrusakan akibat kelalaian atau perbuatan pihak ketiga.