

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di dalam pelaksanaan proyek selalu ada perilaku dan pengelolaan yang dituntutnya. Kritik kritik dari pengamat ilmu manajemen serta praktisi dilapangan yang berurusan dengan penyelenggaraan proyek berpendapat bahwa penggunaan manajemen klasik yang telah berhasil mengelola kegiatan operasional rutin dengan lingkungan yang relatif stabil dirasakan kurang mampu atau tidak cukup efektif untuk mengelola suatu kegiatan proyek yang penuh dengan dinamika dan perubahan cepat sehingga hasilnya pun tidak akan optimal. Proyek konstruksi melibatkan kontraktor, pemilik proyek, konsultan perencana dan konsultan pengawas yang saling terkait dalam sebuah perjanjian kerja yang disebut kontrak. Keberhasilan suatu proyek konstruksi ditentukan dari kesesuaian waktu, biaya dan mutu yang ditetapkan dalam dokumen kontrak. Penyebab utamanya dapat dilacak dari perilaku kegiatan proyek yang berbeda dari kegiatan operasi rutin. Salah satu tujuan proyek konstruksi adalah penyelesaian proyek yang tepat waktu, tepat biaya dan tepat mutu sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang telah direncanakan. Didalam proses perencanaan dan penjadwalan yang perlu dipahami adalah faktor-faktor yang melatarbelakangi pembuatan jadwal proyek. Proyek Konstruksi merupakan salah satu bentuk kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan sumber daya tertentu, untuk mencapai hasil dalam bentuk bangunan atau infrastruktur..Dalam pelaksanaan proyek konstruksi sering terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh pihak- pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui factor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi menurut kontraktor, pemilik proyek dan konsultas pengawas. Pemahaman faktor-faktor dilakukan dengan mengkaji tahapan-tahapannya, diantaranya adalah penjadwalan aktifitas-aktifitas proyek yang pada dasarnya adalah menentukan kapan suatu aktifitas harus dimulai dan berakhir. Rangkaian aktifitas-aktifitas

dengan durasinya masing-masing yang telah diurutkan akan membentuk rangkaian penjadwalan aktifitas yang menjadi jadwal pelaksanaan proyek.

Proyek atau Pekerjaan konstruksi menurut UUK No 18/1999 yang dikutip dalam Messah, 2008:10 adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Suatu pekerjaan konstruksi dapat dinilai kinerjanya baik atau buruk berdasarkan biaya, mutu dan waktu yang dihasilkan. Kinerja Proyek merupakan bagaimana cara kerja proyek tersebut dengan membandingkan hasil kerja nyata dengan perkiraan cara kerja pada kontrak kerja yang disepakati oleh pihak owner dan kontraktor pelaksana. Pelaksanaan konstruksi adalah kegiatan membangun bangunan/konstruksi yang telah dirancang/didesain. (Messah,2008)

Menurut Arditi dan Patel (1989) kunci utama keberhasilan proyek tepat waktu adalah perencanaan dan penjadwalan proyek yang lengkap dan tepat. Perpanjangan waktu dapat dianggap sebagai akibat ketidakterpenuhinya rencana jadwal yang telah dibuat, karena kondisi kenyataan tidak sama/tidak sesuai dengan kondisi saat jadwal tersebut dibuat

Proyek konstruksi selalu menghadapi beberapa kendala, baik itu kendala yang sudah diperkirakan sebelumnya, maupun yang diluar perkiraan. Kendala biasanya menjadi penyebab terhambatnya pelaksanaan pekerjaan, sehingga pekerjaan tidak berlangsung dengan lancar. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan proyek konstruksi ada kemungkinan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan akan melebihi waktu yang telah ditentukan dalam kontrak pekerjaan atau dengan kata lain terjadi keterlambatan waktu proyek.

Parameter penting dalam penyelenggaraan proyek konstruksi, yang sering dijadikan sebagai sasaran proyek adalah anggaran, jadwal, dan mutu. Keberhasilan dalam menjalankan proyek tepat waktu, biaya, serta mutu yang telah direncanakan adalah salah satu tujuan terpenting bagi pemilik dan kontraktor.

Pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan rencana, dapat mengakibatkan keterlambatan proyek. Pada pelaksanaan proyek konstruksi, keterlambatan

proyek seringkali terjadi, yang dapat menyebabkan berbagai bentuk kerugian bagi penyedia jasa dan pengguna jasa. Bagi kontraktor, keterlambatan selain dapat menyebabkan pembekakan biaya proyek akibat bertambahnya waktu pelaksanaan proyek, dapat pula mengakibatkan menurunnya kredibilitas kontraktor untuk waktu yang akan datang. Sedangkan bagi pemilik, keterlambatan penggunaan atau pengoperasian hasil proyek konstruksi dan seringkali berpotensi menyebabkan timbulnya perselisihan dan klaim antara pemilik dan kontraktor (Soeharto, 1997).

Keterlambatan proyek menjadi kontribusi utama terhadap terjadinya pembengkakan biaya proyek. Secara umum keterlambatan proyek sering terjadi karena adanya perubahan perencanaan selama proses pelaksanaan, manajerial yang buruk dalam organisasi kontraktor, rencana kerja yang tidak tersusun dengan baik/terpadu, gambar dan spesifikasi yang tidak lengkap, dan kegagalan kontraktor dalam melaksanakan pekerjaan. O'Brien (1976) menyatakan bahwa dampak dari keterlambatan proyek ini adalah timbulnya kerugian pada pihak kontraktor, konsultan, dan owner. Oleh karenanya perhatian terhadap faktor-faktor yang menjadi penyebab keterlambatan perlu mendapat perhatian.

Keterlambatan proyek juga terjadi pada Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA), dimana proyek yang dibangun pada tahun anggaran 2017 ini dalam pelaksanaannya tidak memenuhi target tepat waktu yang diharapkan. Itu terbukti dengan terlihatnya bangunan yang belum selesai dibangun mengalami keterlambatan mencapai 8% dari waktu yang telah ditentukan. Dimana keterlambatan diperkirakan diduga disebabkan oleh beberapa faktor seperti material, peralatan, tenaga kerja, keuangan, metode pelaksanaan pekerjaan, perubahan desain dan lingkungan kerja. Keterlambatan tersebut 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 tambah.

Penyebab utama keterlambatan proyek Pembangunan Gedung Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas

Islam Malang (DOM UNISMA) akan ditelusuri secara menyeluruh dalam penelitian ini dan selanjutnya dapat ditentukan upaya-upaya atau strategi untuk mengatasi masalah keterlambatan tersebut.

Dari permasalahan di atas, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan di rumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada proyek pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA)?
2. Faktor apa yang paling dominan mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada proyek Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA)?
3. Strategi apa yang harus dilakukan kontraktor untuk mengatasi keterlambatan waktu pelaksanaan proyek tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Menganalisis dan menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada proyek Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA).
2. Menganalisis dan mendapatkan faktor yang paling dominan mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada proyek Pem-

bangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA).

3. Menentukan strategi apa yang harus dilakukan kontraktor untuk mengatasi keterlambatan waktu pelaksanaan proyek tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Dapat memberikan informasi awal bagi perencana (konsultan) untuk menentukan dan merumuskan metode kerja yang tepat.
2. Sebagai salah satu bahan pertimbangan bagi pemilik (owner) untuk mengambil kebijakan dan mengambil tindakan serta mengevaluasi kinerja kontraktor dalam pelaksanaan proyek, agar proyek tersebut dapat selesai tepat waktu.
3. Sebagai bahan masukan dan informasi penting bagi Direktur/Direktris, Pelaksana lapangan, Owner/pemilik dan Pengawas lapangan dalam upaya mengantisipasi sejak dini agar tidak terjadi Penambahan waktu dalam pelaksanaan proyek di masa yang akan datang.
4. Dapat memberikan informasi dan gambaran bagi mahasiswa terutama mahasiswa Teknik sipil dan praktisi tentang cara serta upaya untuk mengantisipasi sejak dini agar tidak terjadi Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dalam pelaksanaan proyek konstruksi.
5. Memberikan informasi dan masukan kepada para pembaca terutama praktisi sebagai bahan referensi dalam penelitian lain terutama yang berkaitan dengan penelitian ini

1.5 Batasan Masalah

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka penelitian ini diberikan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang

(DOM UNISMA) dengan nilai kontrak sebesar 24,5 milyar, yang dalam pelaksanaannya tidak memenuhi target tepat waktu yang di harapkan.

2. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2018.
3. Penelitian ini hanya untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan pada proyek Pembangunan Gedung Pembangunan gedung Kuliah, Laboratorium dan Auditorium Universitas Islam Malang (DOM UNISMA) dan faktor yang paling dominan mempengaruhinya, sehingga dapat menentukan strategi yang dapat digunakan untuk mengatasinya.