

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Proyek konstruksi adalah suatu rangkaian kegiatan yang sifatnya hanya dilakukan satu kali. Pada umumnya proyek konstruksi memiliki jangka waktu yang pendek. Didalam rangkaian kegiatan proyek konstruksi tersebut, biasanya terdapat suatu proses yang berfungsi untuk mengolah sumber daya proyek sehingga dapat menjadi suatu hasil kegiatan yang menghasilkan sebuah bangunan.

Adapun proses yang terjadi dalam rangkaian kegiatan tersebut tentunya akan melibatkan pihak-pihak yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung. Dengan terlibatnya banyak pihak dalam sebuah proyek konstruksi maka hal ini dapat menyebabkan potensi terjadinya konflik sehingga dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa proyek konstruksi sebenarnya mengandung konflik yang cukup tinggi.

Ketersediaan manajer proyek yang handal dan mampu menggerakkan komponen komponen manajemen berupa 5 M (*man, money, machine, method and material*) dalam menyelesaikan proyek, hal semacam ini belum semuanya dapat dipenuhi oleh para pengusaha jasa konstruksi, khususnya para pengusaha yang baru berdiri dan bersifat spekulatif dengan target keuntungan belaka tanpa menghiraukan etika profesi. Hal ini menyebabkan terdapat manajer proyek yang kurang dapat memahami secara menyeluruh, terhadap faktor-faktor pelaksanaan proyek konstruksi di lapangan, yang memerlukan perhatian sejak dini, mulai dari pengajuan penawaran harga pekerjaan sampai dengan penyerahan kontrak. Akibatnya akan terdapat perusahaan yang terkena denda keterlambatan dalam hal penyerahan proyek.

Proyek banyak yang mengalami *unbalanced contract* terutama pada proyek swasta. Kontraktor umumnya kurang memiliki *bargaining position* yang memadai dalam mengantisipasi klausul krusial yang berpotensi menjadi masalah. Akhirnya kontrak terpaksa ditandatangani. Kejadian berulang ini sebagian berujung pada konflik dan kerugian kedua belah pihak. Kini, disampaikan strategi-strategi dalam menghadapi konflik atas kontrak yang (terlanjur) bermasalah.

Ada banyak risiko pada proyek jasa konstruksi. Masing-masing pihak baik *Owner* maupun pengusaha jasa konstruksi memiliki kemampuan dan sumberdaya dalam mengantisipasi dan mengatasi risiko proyek sekecil mungkin. Sesuai dengan posisi dan porsinya, *Owner* harus mampu mengatasi sebagian risiko pelaksanaan pekerjaan proyek, dan pengusaha jasa konstruksi harus mampu untuk mengatasi sebagian yang lainnya. Contoh risiko dimana *Owner* lebih mampu untuk mengatasinya adalah risiko finansial. Seperti yang kita ketahui bahwa pada saat proyek dimulai, pendanaan proyek haruslah sudah tersedia. Sedangkan risiko dimana pengusaha jasa konstruksi lebih mampu untuk mengatasinya adalah risiko kesalahan metode pelaksanaan. Hal ini disebabkan pengusaha jasa konstruksi adalah pihak yang menguasai metode pelaksanaan pekerjaan proyek.

Pengalihan risiko hanya akan menyebabkan terjadinya konflik yang akan berujung pada kegagalan proyek dan kerugian kedua belah pihak. Untuk itu penting bagi kedua pihak untuk menggunakan kontrak yang telah ada bentuk standarnya yang telah dikaji oleh para ahli mengenai alokasi risiko pada masing-masing pihak. Namun pemahaman di atas sering diabaikan oleh *Owner*. Pihak *Owner* biasanya memandang pemindahan risiko dalam rentang waktu yang pendek dan tidak menyadari dampak jangka panjangnya. Pada bagian *Particular Condition* (Kondisi Tertentu) banyak tambahan atau penghilangan kalimat yang berdampak pada berpindahnya risiko.

Dari untuk secara administrasi dalam mengatasi permasalahan proyek terutama dalam masalah kontrak kerja diantara sebagai berikut:

- a) Mendapatkan uang muka. Uang muka pada dasarnya adalah modal kerja bagi Kontraktor. Namun dalam hal ini, uang muka akan berperan sebagai sebagian dana yang diterima oleh pengusaha jasa konstruksi sebagai jaminan atas terjadinya masalah terutama *cashflow*.
- b) Administrasi kontrak yang baik dan membuat telusur kronologis semua dokumen. Strategi ini akan sangat membantu dalam hal melakukan klaim ataupun *counter claim*. Dengan tersedianya data administrasi kontraktual yang memadai maka pengusaha jasa konstruksi dapat melakukan klaim dan *counter claim* yang baik.
- c) Mengusulkan alternatif spesifikasi teknik pekerjaan proyek yang akan dilaksanakan. Langkah ini terutama dalam menghadapi klausa yang ambiguitas terhadap spesifikasi teknis pekerjaan.
- d) Membuat program kerja, jadwal (*schedule*) secara detil yang diupdate monitor dan evaluasi penyebab keterlambatan pekerjaan proyek secara berkala. Langkah ini terutama untuk mengatasi pinalti atau denda akibat keterlambatan pelaksanaan pekerjaan proyek.
- e) Pembahasan dalam rapat lapangan. Strategi ini tak lain adalah langkah komunikasi mengenai kendala di lapangan akibat masalah kontrak akibat terjadi perbedaan kondisi kontrak dan lapangan. Langkah ini juga merupakan langkah untuk memperkecil peluang terjadinya konflik karena dengan seringnya dibahas di dalam rapat lapangan maka masalah akan semakin mengerucut.
- f) Mengajukan klaim atas hak pengusaha jasa konstruksi hingga ganti rugi. Ini merupakan langkah untuk mengurangi kerugian atau memperbaiki kinerja biaya. Pengakuan atas klaim akan mengurangi banyaknya kerugian yang terjadi.

- g) Negosiasi ulang kontrak dan addendum kontrak antara kedua belah pihak. Langkah ini adalah langkah yang terbaik karena akan menetralkan hal-hal yang salah secara makro dan mikro dalam kontrak awal. Langkah ini menuntut pendekatan dan komunikasi yang intens dengan pihak *Owner*. Dengan argumen yang dapat diterima dan menguntungkan kedua belah pihak, beberapa kali langkah ini cukup berhasil dilakukan.
- h) Pengajuan ke arbitrase hingga pengajuan ke pengadilan setempat. Strategi ini biasanya merupakan langkah terakhir setelah semua langkah gagal diupayakan. Sebisa mungkin langkah ini dihindari sebelum melakukan langkah-langkah yang lain. Namun jika langkah negosiasi sudah benar-benar tertutup atau tidak ada solusi, strategi ini dapat dilakukan. Strategi ini membutuhkan effort yang tidak sedikit baik dari segi biaya maupun waktu. Tingkat keberhasilan strategi ini akan cukup baik apabila didukung dengan kronologis dan kelengkapan data yang memadai.

Menyimak kondisi tersebut, dapat terlihat bahwa trend keterlambatan penyerahan proyek cenderung meningkat dan penyedia jasa kurang memperhatikan faktor-faktor keterlambatan dalam proses pelaksanaan pekerjaan yang dituangkan pada kontrak pekerjaan, sehingga yang bersangkutan mendapatkan denda. Oleh karena itu, diperlukan pengambilan kebijakan dari manajer proyek yang tepat dalam menindaklanjuti suatu kontrak kerja pada suatu proyek. Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul “*Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi Pembangunan Gedung di Kota Semarang Tahun 2018*”.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Dalam penulisan tesis ini pembahasan yang akan dilakukan meliputi pengendalian

pada saat pelaksanaan proyek yaitu yang berkaitan dengan pemanfaatan jadwal penyelesaian proyek (*time schedule*) dari urutan pada latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah yang dibahas dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- a) Faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan pada proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018?
- b) Faktor apakah yang berpengaruh paling dominan terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan pada proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018?

### **1.3 Batasan Masalah**

Dalam penulisan tesis ini agar tidak menyimpang dari tujuan penelitian, maka masalah hanya dibatasi pada :

- a) Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap waktu penyelesaian konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018 dengan populasi seluruh pihak yang terlibat yang berdomisili di Kota Semarang yang meliputi : faktor nilai kontrak, waktu kontrak, kualitas pekerjaan, peralatan, sumber daya manusia dan bahan.
- b) Penelitian ini dilakukan terhadap proyek konstruksi pembangunan gedung **Kantor Kecamatan Mijen** tahun anggaran 2018.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini menggambarkan pada hal-hal yang mengarah pada *output* penelitian yang merupakan penjabaran yang lebih terarah dari pertanyaan permasalahan sasaran penelitian mengarah pada hal-hal yang terukur, apa yang diharapkan oleh peneliti dan sangat tajam serta lebih spesifik. Penelitian dan kajian ini bertujuan untuk:

- a) Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan pada proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018.
- b) Mengetahui faktor-faktor dominan yang akan berpengaruh terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan pada proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian menggambarkan hal-hal yang mengarah pada dampak. Dalam uraian manfaat penelitian dijabarkan keuntungan yang akan diperoleh jika penelitian tersebut dilaksanakan, baik untuk ilmu pengetahuan, masyarakat, pengembangan lebih lanjut dan penelitian ini sendiri sebagai berikut :

- a) Memberi masukan kepada kontraktor proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018 masalah pembagian waktu dalam menangani proyek khususnya sehingga tidak terjadi keterlambatan, denda dan sanksi dalam penyelesaian pelaksanaan kegiatan proyek.
- b) Memberi motivasi pada kontraktor proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2018, agar memperbaiki manajemen dalam merencanakan, membuat, mengatur dan memanfaatkan jadwal waktu sebaik-baiknya pada pelaksanaan proyek yang dikerjakan.
- c) Memberikan kontribusi pada lembaga terkait sebagai pengguna jasa dalam mengampu kinerja penyedia jasa dalam melaksanakan tanggung jawabnya.

### **1.6 Hipotesis Penelitian**

Hipotesis adalah dugaan sementara yang akan dibuktikan dan merupakan jawaban Sementara dari pertanyaan masalah. Walaupun hipotesis berupa dugaan sementara, namun

harus disusun berdasarkan proses berpikir yang logis dan analitis. Hipotesis sangat diperlukan untuk menuntun arah penelitian. Tidak semua jenis penelitian memiliki hipotesis. Penelitian survey, penelitian eksploratif dan diskriptif murni tidak memiliki hipotesis, karena tidak adanya Rumusan masalah yang menghubungkan dua variabel yaitu variabel bebas dan variable teikat.

Hipotesis hendaknya dikemukakan dengan kalimat deklaratif, misalnya: Penggunaan material tambahan X dapat meningkatkan mutu kekuatan konstruksi. Untuk mengarahkan penelitian ini, peneliti mengajukan hipotesis sebagai berikut :

- a) Faktor nilai proyek, waktu kontrak, kualitas pekerjaan, peralatan, sumber daya manusia dan bahan secara parsial berpengaruh terhadap penyelesaian proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2017 - 2018.
- b) Terdapat paling sedikit satu faktor yang berpengaruh dominan terhadap penyebab waktu keterlambatan penyelesaian pekerjaan pada proyek konstruksi pembangunan gedung di Kota Semarang tahun 2017 - 2018.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah memahami hasil penelitian ini, maka digunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memuat latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, hipotesis , dan sistimatika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka memuat studi literatur berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu : manajemen konstruksi, survey praktek, estimasi biaya konstruksi, aspek

internal proyek, aspek eksternal proyek, pengertian umum sistem pengendalian proyek, maksud dan tujuan pengendalian proyek, penelitian sebelumnya.

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian memuat uraian mengenai metode penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, penentuan variable dan cara pengukuran, metode analisis data, bagan alir penelitian.

### BAB IV ANALISIA DAN HASIL PENELITIAN

Bab ini memuat data umum responden, pengukuran validitas dan reliabilitas, deskripsi hasil penelitian, uji asumsi klasik, dan pengujian regresi linear berganda.

### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang didasarkan pada hasil dan analisis hasil penelitian serta pembahasan.