

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek Konstruksi

Mengungkapkan suatu proyek, maka sangatlah diperlukan pengetahuan yang memadai mengenai hal tersebut. Pengetahuan mengenai proyek banyak terdapat dalam berbagai buku yang dikemukakan oleh beberapa ahli, di bawah ini dikutipkan. Pendapat-pendapat tersebut antara lain :

1. Proyek adalah unit yang paling baik untuk pelaksanaan perencanaan operasional dari investasi dengan kegiatan yang saling berkaitan untuk mencapai suatu hasil tujuan tertentu, dalam rangka waktu tertentu.

(Tjokroamijoyo, 1991)

2. Proyek adalah unit kegiatan yang direncanakan dan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan sesuatu barang dan jasa yang diinginkan.

(Sumarlin, 1969)

3. Proyek adalah suatu upaya yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran, dan harapan-harapan penting dengan menggunakan anggaran dan serta sumber daya yang tersedia yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu. (Dipohusodo, 1995)

4. Proyek adalah suatu rangkaian aktifitas yang dapat direncanakan, yang didalamnya menggunakan sumber-sumber kegiatan, tenaga kerja, dan lain-lainnya untuk mendapatkan manfaat atau hasil pada masa yang akan datang. Aktifitas proyek ini mempunyai saat mulai dan saat berakhir.

(Pudjosumarto, 1995)

Menurut Barrie (1995) bahwa konstruksi merupakan suatu proses dimana rencana dan spesifikasi para perancang dikonfirmasi menjadi struktur dan fasilitas fisik. Hal ini melibatkan pengorganisasian dan koordinasi dari semua sumber untuk proyek yakni tenaga kerja, peralatan konstruksi, material-material tetap dan sementara, persediaan dan keperluan umum, dana, teknologi dan metode serta waktu untuk menyelesaikan proyek tepat pada jadwal waktunya, dalam batas-batas anggarannya dan sesuai dengan standar kualitas dan pelaksanaan agar dispesifikasikan oleh perancang.

Jadwal waktu proyek merupakan alat yang dapat mewujudkan kapan berlangsungnya setiap kegiatan, sehingga dapat digerakkan pada waktu merencanakan kegiatan-kegiatan maupun pengendalian proyek secara keseluruhan.

Proyek konstruksi terdefiniskan sebagai proyek yang berkaitan dengan upaya pembangunan sesuatu bangunan infrastruktur, yang umumnya mencakup pekerjaan utama, dan yang termasuk didalamnya adalah bidang teknik sipil dan arsitektur. Dan juga tidak sedikit melibatkan disiplin ilmu lainnya, seperti teknik industri, teknik mesin, teknik elektro, geoteknik, lanskap dan lain sebagainya. Bangunan-bangunan tersebut meliputi aspek kepentingan masyarakat yang sangat luas sejak berupa perumahan untuk tempat

tinggal, apartemen dan gedung-gedung perkantoran berlantai banyak, pabrik, dan bangunan-bangunan industri, jembatan, jalan raya yang termasuk didalamnya jalan layang, jalan kereta api, *subway*, serta bangunan pembangkit tenaga listrik, bendungan, terowongan dan lain-lain.

Jadi keterlambatan proyek dalam bidang konstruksi berarti waktu pelaksanaan proyek berlangsung melebihi waktu kontrak atau melebihi waktu yang disetujui kedua belah pihak untuk penyerahan proyek.

2.2 Manajemen Konstruksi

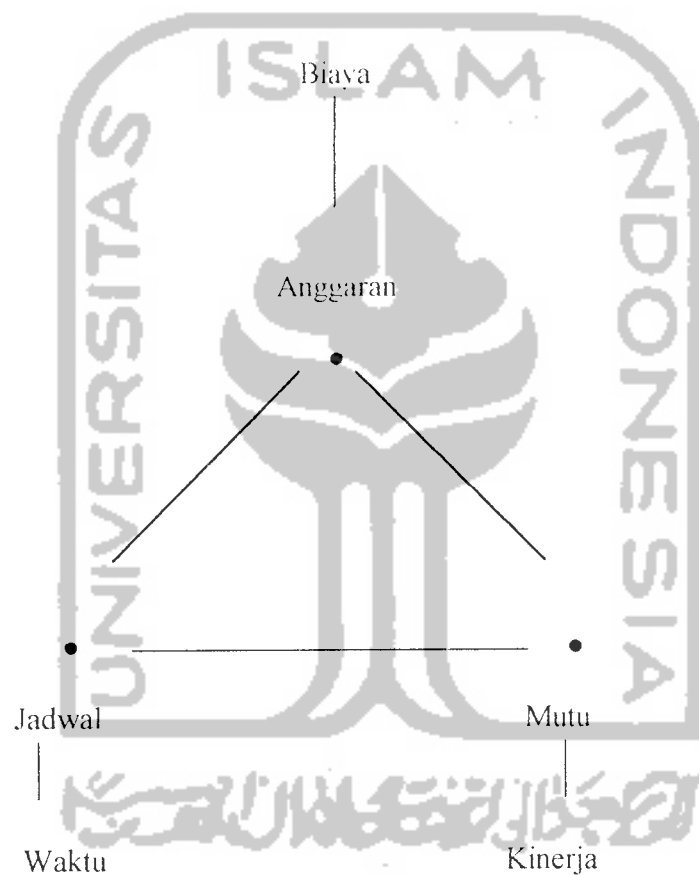
Menurut Faisol, AM (1995), manajemen konstruksi dapat diartikan, bagaimana suatu metode sistem proses atau prosedur dalam pengolahan suatu proyek konstruksi secara terpadu, sistematis, efektif dan efisien. Untuk mencapai tujuan pembangunan proyek konstruksi tersebut dimulai dari perencanaan, perancangan, pelelangan atau pengadaan, dan pelaksanaan.

Manajemen konstruksi mempunyai ruang lingkup yang cukup luas karena mencakup tahapan kegiatan sejak awal pelaksanaan pekerjaan sampai dengan akhir pelaksanaan yang berupa hasil pekerjaan.

2.3 Sasaran Proyek

Soeharto (1995) menyatakan bahwa setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda-beda, misalnya pembuatan rumah tinggal, jembatan ataupun instansi pabrik. Dapat pula berupa produk hasil kerja penelitian dan pengembangan. Dalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan, yaitu besarnya biaya anggaran yang dialokasikan, dan

jadwal, serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan diatas disebut tiga kendala (*triple constraint*). Seperti diperlihatkan pada gambar 2.1 merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek.



Gambar 2.1 sasaran proyek yang merupakan tiga kendala (*triple constraint*)

Sumber : Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional, Soeharto, 1995

a. Anggaran

Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran. Untuk proyek-proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal bertahun-tahun, anggarannya bukan hanya ditentukan untuk total proyek tetapi dipecah bagi komponen-komponenya, atau per periode tertentu (misalnya per kwartal) yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyekpun harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

b. Jadwal

Proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan. Bila hasil akhir adalah produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melewati batas waktu yang ditentukan.

c. Mutu

Produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan. Sebagai contoh, bila hasil kegiatan proyek tersebut berupa instalasi pabrik, maka kriteria yang harus dipenuhi adalah pabrik harus mampu beroperasi secara memuaskan dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Jadi, memenuhi persyaratan mutu berarti mampu memenuhi tugas yang dimaksudkan atau sering disebut sebagai *fit for the intended use*.

Ketiga batasan tersebut bersifat tarik menarik. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja produk yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus diikuti dengan menaikkan mutu yang selanjutnya berakibat pada naiknya biaya melebihi anggaran. Sebaliknya bila ingin menekan biaya, maka biasanya harus berkompromi dengan mutu atau jadwal.

Dari segi teknis, ukuran keberhasilan proyek dikaitkan dengan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat dipenuhi.

2.4 Penelitian Sebelumnya

Pada penelitian ini juga digunakan tinjauan pustaka penelitian-penelitian sebelumnya yang pernah dilaksanakan antara lain :

- **Penelitian R. Amperawan Kusjadmikahadi (1999)**

Pokok bahasan yang diambil adalah **Studi Keterlambatan Kontraktor dalam Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Daerah Istimewa Yogyakarta**, kesimpulan dari penelitian ini adalah :

1. Studi kasus pada Proyek Konstruksi di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya tentang penyebab utama yang mempengaruhi keterlambatan pekerjaan proyek ditinjau dari persepsi kontraktor adalah :
 - a. Situasi prekonomian nasional (Krisis Moneter)
 - b. Perubahan desain oleh *Owner*
 - c. Kekurangan bahan konstruksi
 - d. Tidak memenuhi perencanaan awal proyek
 - e. Pengaruh hujan pada aktivitas konstruksi

2. Faktor utama penyebab keterlambatan untuk wilayah Kotamadya Yogyakarta adalah : Perubahan desain yang dilakukan oleh *owner*, untuk wilayah Kabupaten Gunung Kidul adalah : situasi prekonomian nasional (Krisis Moneter), untuk wilayah Bantul dan Kulon Progo adalah : fluktuasi nilai tukar Rupiah terhadap Dollar, dan untuk wilayah Sleman adalah : kurangnya tenaga dan manajemen terlatih untuk mendukung pelaksanaan konstruksi.
3. Pengumpulan data dengan cara Kuisisioner dan Interview (wawancara). Dari jumlah 30 eksemplar kuisisioner yang disebarakan kepada kontraktor yang berdomisili di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang meliputi daerah Kotamadya Yogyakarta, Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulon Progo, dan Kabupaten Sleman yang diminta partisipasinya untuk pengisian kuisisioner penelitian ini. Setelah menunggu selama 1 bulan dari jumlah kuisisioner yang diberikan, maka yang kembali sebanyak 25 eksemplar, dari 30 responden.

