

KESAN KELEWATAN PEMBINAAN TERHADAP KESELURUHAN MASA PROJEK

Pengarang: Ir. Hj. Redzuan Ab. Rahman | 9 Februari, 2018

Kelewatan di dalam industri pembinaan adalah fenomena di seluruh dunia. Kelewatan berlaku di kebanyakan projek pembinaan, tanpa mengira kerumitan projek. Di dalam projek pembinaan, kelewatan dapat didefinisikan sebagai lanjutan masa dalam menyelesaikan projek. Dengan kata lain, kelewatan itu bermaksud kegagalan menyiapkan projek dalam jangka masa dan kos yang dianggarkan seperti yang dipersetujui di dalam kontrak.

Kelewatan pembinaan dianggap sebagai salah satu masalah yang paling kerap berlaku di dalam industri pembinaan dan sering mempengaruhi kejayaan projek dari segi masa, kos dan kualiti. Dalam kebanyakan kes, kegagalan projek terutama berkaitan dengan pengaruh perunding, kontraktor dan pemilik terhadap prestasi projek. Kesan kelewatan adalah mahal bagi semua pihak yang berkenaan dan selalunya akan mengakibatkan perselisihan faham, kos berlebihan, timbang tara, litigasi, pengabaian total, dan kebolehlaksanaan projek. Pembinaan adalah industri berisiko dengan ketidakpastian ini disebabkan oleh pelbagai faktor luaran dan dalaman yang mempengaruhi proses pembinaan.

Salah satu faktor utama yang menyebabkan masa dan lebih kos di dalam sesuatu projek adalah kesilapan reka bentuk perunding atau ketidakpatuhan keperluan pelanggan. Kebiasanya kesilapan ini hanya akan dapat dilihat semasa fasa pembinaan. Oleh itu, ia akan menyebabkan masa dan kos tambahan untuk memperbetulkan kesilapan. Selain itu, kesilapan reka bentuk juga boleh menyebabkan masa dan lebih kos kerana anggaran kos awal dilakukan berdasarkan reka bentuk yang tidak betul. Dengan yang demikian, kemungkinan berlakunya penambahan atau penolakan kerja, sehingga menyebabkan kerja tambahan atau pesanan variasi. Lebih-lebih lagi, kelewatan maklum balas perunding dan kurang koordinasi dengan kontraktor juga menyumbang kepada kelewatan tersebut. Ini pasti akan mempengaruhi keseluruhan masa dan kos projek. Faktor penyebab kesilapan reka bentuk yang paling biasa adalah penyiasatan lapangan yang tidak mencukupi, kesilapan reka bentuk dan spesifikasi, kesilapan rancangan, perubahan reka bentuk dll. Oleh itu, komunikasi yang baik dalam pasukan projek (termasuk pemilik, perunding dan kontraktor) dan perancangan, pengendalian dan pemantauan projek yang berkesan adalah penting untuk mengurangkan kesilapan reka bentuk.

Antara sebab penting yang lain untuk masa dan lebih kos dalam projek terletak pada sistem perolehan dan pengurusan kontrak. Kontrak komprehensif akan menyatakan setiap aspek hubungan perniagaan, termasuk harga, terma pembayaran, jenis perkhidmatan atau produk, dan lain-lain. Oleh itu, ketidakpastian kontrak yang tidak dinyatakan secara jelas keseluruhan senario projek boleh menyebabkan pertikaian antara pihak-pihak yang terlibat di dalam projek tersebut. Sebagai contoh, jika kontrak tidak mengenal pasti sepenuhnya setiap aspek yang relevan dari segi skop kerja, pertikaian mungkin timbul kerana ketidakpuasan perunding atau kontraktor atas tambahan skop yang tidak dinyatakan dalam kontrak awal. Apabila pertikaian tersebut berlaku, rundingan, timbang tara dan / atau mitigasi berfungsi dan permintaan untuk mengkaji semula kontrak dengan anggaran dan jadual baru tidak dapat dielakkan. Tidak menghairankan, ini akan mengakibatkan kelewatan yang serius dan mengakibatkan lebih anggaran masa awal dan anggaran kos. Selain itu, pemilihan kontraktor adalah mustahak untuk kejayaan sesuatu projek. Perancangan dan penjadualan kontraktor yang tidak betul mempengaruhi jangka masa projek. Kurangnya pengalaman juga mempengaruhi kemampuan membuat keputusan yang dapat mengakibatkan tidak hanya penundaan tetapi juga pembinaan berulang, yang menimbulkan tambahan kos.

Kerumitan projek juga boleh menjadi faktor penyumbang kepada masa dan lebih kos. Kerumitan projek dapat ditentukan oleh skala projek, kepelbagaian pihak berkepentingan, dan tahap perubahan skop. Sebagai contoh, kebanyakan projek mega cenderung memiliki jangka waktu pelaksanaan yang agak lama dibandingkan dengan projek kecil. Tempoh pembinaan yang lebih lama mempunyai kemungkinan yang lebih tinggi untuk bajet awalan yang tidak mencukupi

bagi menyelesaikan sesuatu projek. Ini mungkin disebabkan oleh inflasi, perubahan harga bahan dan kadar pertukaran. Sebarang perubahan skop di dalam tempoh pembinaan boleh mengakibatkan kerumitan projek itu sendiri. Jadual dan anggaran projek harus dikaji semula, ini bermaksud lebih banyak masa dan sumber akan terlibat. Belum lagi proses yang panjang melibatkan penggabungan kepentingan dan pendapat daripada pihak berkepentingan.

Terdapat juga faktor yang boleh menyebabkan kenaikan masa dan kos pada fasa pasca pembinaan. Kelewatan dan kos yang tidak dijangka sering terjadi disebabkan oleh seretan aktiviti penyerahan yang berkaitan dengan isu-isu seperti kerja pembetulan yang tidak memuaskan, penerimaan pelanggan, perselisihan akaun akhir, dan pesanan perubahan yang tidak dapat diselesaikan. Begitu juga, perselisihan dan kelewatan boleh disebabkan oleh kelewatan pembayaran kepada perunding dan kontraktor setelah projek selesai. Faktor-faktor ini boleh melambatkan pemberhentian pasukan projek dan menyebabkan perbelanjaan overhead tambahan.

Untuk memastikan projek sentiasa berada di landasan yang betul, perancangan, kawalan dan pemantauan yang berterusan dan berkesan diperlukan sepanjang kitaran projek. Pengurus Projek perlu menentukan dan mengintegrasikan skop projek, objektif, aktiviti utama, masa penghantaran, pihak berkepentingan, dan aspek penting lain ke dalam perancangan projek. Kelewatan dapat dikurangkan dengan mengenal pasti penyebabnya. Selain mempunyai perunding dan kontraktor profesional dan kompeten, Pengurus Projek perlu menetapkan prosedur kawalan untuk memantau masalah yang dikenal pasti akan menyebabkan kelewatan. Walaupun begitu, kejayaan projek sangat bergantung pada pasukan projek, oleh itu, tujuan dan ruang lingkup semua aspek mesti ditentukan dengan jelas pada peringkat awal, supaya pasukan projek mempunyai maklumat yang jelas tentang objektifnya dan kemudian hanya pasukan projek yang terbaik dapat dibangunkan dengan kejayaan projek menjadi keutamaan.

Ir. Hj, Redzuan Ab. Rahman

Pengasas Bersama
IPM Group

Rujukan:

[1] Abedi, M., Fathi, M. S. & Mohammad, M. F. (2011). "Effects of Construction Delays on Construction Project Objectives". *The First Iranian Students Scientific Conference in Malaysia*, 9 & 10 Apr 2011, UPM, Malaysia.

[2] Ashwini Arun Salunkhe, Rahul S. Patil (2014). "Effect of Construction Delays on Project Time Overrun: Indian Scenario". *International Journal of Research in Engineering and Technology*. eISSN: 2319-1163.

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*