

ANALISIS FAKTOR KETERLAMBATAN PROYEK KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG

Oleh :

Lia Amelia Megawati¹⁾, Lirawati²⁾

ABSTRAK

Keterlambatan proyek merupakan keadaan yang umum terjadi pada pelaksanaan proyek konstruksi, tidak terkecuali pada proyek konstruksi bangunan gedung. Pada umumnya diakibatkan oleh risiko dan ketidakpastian yang tidak dapat diperkirakan dengan seksama pada saat perencanaan penjadwalan dan estimasi biaya pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, perlu dilakukan sebuah kajian untuk mengetahui faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung. Penelitian ini mengidentifikasi 21 (dua puluh satu) faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, dan melakukan survei melalui kuesioner terhadap beberapa penyedia jasa konstruksi yang bergerak dibidang usaha konstruksi bangunan gedung dengan kualifikasi usaha menengah yang berdomisili di Wilayah Priangan Timur, Propinsi Jawa Barat. Hasil penelitian menunjukkan 5 (lima) faktor yang menduduki peringkat teratas sebagai penyebab terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung berdasarkan diantaranya kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, kesulitan keuangan kontraktor, lemahnya penerapan manajemen proyek di lapangan, kurangnya koordinasi pelaku konstruksi dan harga penawaran yang rendah.

Kata kunci: keterlambatan proyek, proyek konstruksi, bangunan gedung.

1. PENDAHULUAN

Sebagai salah satu jenis proyek konstruksi, bangunan gedung memiliki karakteristik yang berbeda dengan proyek konstruksi lainnya seperti bangunan sipil diantaranya jalan, jembatan, bendungan, dan infrastruktur lainnya. Pekerjaan bangunan gedung dilaksanakan pada lokasi yang relatif sempit, membutuhkan manajemen terutama untuk *progressing* pekerjaan bersifat padat karya dan memiliki ruang lingkup maupun tingkat teknologi bangunan pada umumnya ternyata jauh lebih besar dan lebih rumit (Ervianto, 2007). Dalam pelaksanaan proyek konstruksi itu sendiri telah ditentukan dan dibatasi oleh kendala-kendala yang sifatnya saling mempengaruhi dan biasa disebut sebagai segitiga *project constrain* meliputi lingkup pekerjaan, waktu dan biaya. Dimana keseimbangan antara ketiga *constrain* tersebut akan menentukan kualitas suatu proyek.

Project Management Body of Knowledge (PMBOK, 2004) menyatakan bahwa sebuah proyek memiliki beberapa karakteristik penting yang terkandung di dalamnya yaitu: 1) Sementara, yang berarti setiap proyek selalu memiliki jadwal yang jelas kapan dimulai dan kapan diselesaikan; 2) Unik, artinya bahwa

setiap proyek menghasilkan suatu produk, solusi, *service* atau *output* tertentu yang berbeda-beda antara satu dengan yang lainnya. Sedangkan menurut Ahuja et al., (1994) proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan yang unik yang memiliki satu tujuan tertentu yang tergambar dalam lingkup, kualitas, waktu dan biaya yang telah ditentukan. Proyek konstruksi juga merupakan sebuah kegiatan yang memiliki karakteristik yang mana titik awal pelaksanaan dan akhirnya sudah tergambar dengan baik. Keterlambatan dan pembengkakan biaya merupakan dimensi ketidaksesuaian waktu dan biaya yang telah direncanakan. Ketidaksesuaian realisasi dengan ekspektasi pada proyek konstruksi berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik, kontraktor pelaksana, atau keduanya (Wibowo, 2008). Menurut Praboyo (1999) keterlambatan adalah sebuah kondisi yang sangat tidak dikehendaki, karena akan sangat merugikan kedua belah pihak dari segi waktu dan biaya. Perkiraan biaya memegang peranan penting dalam penyelenggaraan proyek, yang memiliki fungsi untuk mengetahui berapa besar biaya yang diperlukan untuk membangun proyek atau investasi dan selanjutnya untuk merencanakan dan mengendalikan sumberdaya seperti material, tenaga kerja, pelayanan maupun waktu

(Soeharto, 1995). Keterlambatan proyek sedikitnya akan mempengaruhi perkiraan atau perencanaan biaya konstruksi. Indonesia yang merupakan negara berkembang sering dijumpai keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi dengan berbagai faktor penyebabnya.

Pada pelaksanaan proyek konstruksi, manajemen proyek tumbuh karena dorongan untuk mencari pendekatan pengelolaan yang sesuai dengan tuntutan dan sifat kegiatan yang dinamis dan berbeda dengan kegiatan operasional rutin. Kerzner (2006) mengutarakan manajemen proyek merupakan kegiatan merencanakan, mengorganisir, memimpin dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Lebih jauh, manajemen proyek menggunakan pendekatan sistem dan hirarki vertical maupun horizontal. Penjadwalan proyek merupakan salah satu elemen hasil perencanaan, yang dapat memberikan informasi tentang jadwal rencana dan kemajuan proyek dalam hal kinerja sumber daya berupa biaya, tenaga kerja, peralatan dan material serta rencana durasi proyek dan progress waktu untuk penyelesaian proyek. Makin besar skala proyek, semakin kompleks pengelolaan penjadwalan karena dana yang dikelola sangat besar, kebutuhan dan penyediaan sumber daya juga besar, kegiatan yang dilakukan sangat beragam serta durasi proyek menjadi sangat panjang (Husen, 2009).

Waktu dan biaya proyek merupakan dua tujuan yang sangat penting dalam manajemen proyek (Ahuja et al., 1994). Setiap proyek mempunyai rencana jadwal dan rencana anggaran biaya proyek yang dibuat sebelum pelaksanaan proyek dengan tujuan agar proyek dapat dilaksanakan sesuai dengan waktu dan biaya yang ditetapkan. Waktu dan biaya mempunyai keterkaitan satu sama lain, yang artinya setiap penambahan waktu yang diperlukan (terjadinya keterlambatan) dalam pelaksanaan proyek mengakibatkan biaya yang dikeluarkan semakin meningkat (pembengkakan biaya). Demikian juga sebaliknya, fluktuasi pembiayaan suatu konstruksi bangunan juga tidak terlepas dari pengaruh situasi ekonomi umum yang mungkin dapat berupa kenaikan biaya (pembengkakan biaya) sebagai akibat dari penundaan waktu pelaksanaan kegiatan karena sesuatu keterlambatan.

Menurut Callahan et al. (1992) keterlambatan adalah apabila suatu aktifitas atau kegiatan proyek konstruksi mengalami penambahan

waktu, atau tidak diselenggarakan sesuai dengan rencana yang diharapkan. Ahuja et al. (1994) menyebutkan keterlambatan merupakan penyebab utama klaim. Dalam perkara klaim konstruksi, keterlambatan (*delay*) menurut Ervianto (2007) adalah sebagian waktu pelaksanaan yang tidak dapat dimanfaatkan sesuai dengan rencana, sehingga menyebabkan beberapa kegiatan yang mengikuti tertunda atau tidak dapat diselesaikan dengan tepat sesuai dengan jadwal yang telah direncanakan.

Ahuja, et al. (1994) mengkategorikan keterlambatan dalam 3 (tiga) kelompok besar yaitu:

1. *Excusable delay* (keterlambatan yang dapat dimaafkan), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian diluar kendali baik pemilik proyek maupun kontraktor, seperti keadaan cuaca dan *force majeure* lainnya serta permasalahan perencanaan.
2. *Inexcusable delay* (keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan kontraktor.
3. *Compensable delay* (keterlambatan yang layak mendapatkan kompensasi penambahan waktu), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.

Girsang (2009) mengidentifikasi 46 (empat puluh enam) faktor keterlambatan pada pelaksanaan proyek pemerintah, yang dibagi kedalam 10 (sepuluh) kelompok sebagaimana terlihat pada Tabel di bawah ini.

Tabel 1. Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pemerintah

No.	Faktor Penyebab
A	Tenaga Kerja
1	Adanya konflik perorangan antar sesama pekerja
2	Kualitas, produktivitas dan motivasi pekerja yang rendah
3	Kurangnya tenaga kerja
B	Material
4	Kelangkaan material di pasar
5	Keterlambatan pengiriman material
6	Perubahan tipe dan spesifikasi material
7	Material yang dikirim tidak sesuai permintaan
C	Peralatan

8	Kerusakan dan rendahnya produktivitas peralatan
9	Kekurangan peralatan
10	Kemampuan operator rendah
D	Kontrak
11	Waktu pelaksanaan terlalu singkat
12	Penawaran terlalu rendah
13	Dokumen tender kurang lengkap
E	Perencanaan Proyek
14	Spesifikasi dan gambar kurang detail
15	Perubahan desain dan volume pekerjaan
F	Kondisi Lapangan
16	Perbedaan kondisi lapangan/kondisi tanah
17	Lokasi yang sulit dicapai
18	Tidak tersedianya utilitas (listrik, air)
G	Manajemen Pemilik
19	Keterlambatan pembayaran pada kontraktor
20	Permintaan perubahan atas pekerjaan yang sudah selesai
21	Keterlambatan serahterima lapangan kepada kontraktor
22	Keterlambatan inspeksi akhir oleh pemilik
23	Adanya pekerjaan tambah
24	Persetujuan/keputusan yang lama oleh pemilik
25	Penundaan pekerjaan oleh pemilik
26	Pengawasan berlebihan dan interupsi pekerjaan oleh pemilik
27	Staf teknik pemilik yang kurang berkualitas
H	Manajemen Pelaksanaan Oleh Kontraktor
28	Metode pelaksanaan yang kurang tepat
29	Kesulitan keuangan kontraktor
30	Keterlambatan akibat subkontraktor
31	Adanya pekerjaan yang diulang karena cacat
32	Rencana kerja kontraktor yang tidak tersusun baik
33	Penentuan durasi kerja yang tidak seksama oleh kontraktor
34	Menunda memulai pelaksanaan pekerjaan
35	Staf teknik kontraktor yang kurang berkualitas
I	Administrasi Birokrasi
36	Keterlambatan perizinan
37	Birokrasi yang berbelit

38	Koordinasi yang buruk antar pihak terkait
39	Perubahan kebijakan pemerintah
J	Kondisi Eksternal
40	Pengaruh musim hujan
41	Terjadinya kecelakaan kerja
42	Adanya kunjungan kerja
43	Kenaikan harga material
44	Protes/klaim dari masyarakat
45	Kerusuhan/huru-hara
46	Bencana alam (gempa, banjir, longsor, kebakaran)

Proboyo (1999) mengungkapkan beberapa faktor penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan proyek pada kontraktor kualifikasi A dan B di Surabaya, Masalah-masalah mengenai tidak seksamanya rencana kerja, tidak tersedianya sumber daya dan kurangnya komunikasi atau koordinasi merupakan faktor-faktor yang dominan sebagai penyebab keterlambatan dari sisi kontraktor. Dari sisi pemilik proyek, masalah ketidaklengkapan dan ketidakjelasan desain dan lingkup pekerjaan, masalah sistem pengawasan dan pengendalian proyek, merupakan faktor yang dominan sebagai penyebab keterlambatan.

Ruskanto (2009) menyatakan juga beberapa faktor yang mempengaruhi waktu pelaksanaan proyek jalan kabupaten di Kabupaten Subang, dengan melakukan survei terhadap pengguna jasa dan penyedia jasa. Kajian yang dilakukan menunjukkan bahwa faktor yang mempunyai pengaruh sangat kuat terhadap waktu pelaksanaan proyek jalan adalah probabilitas hujan dan perubahan cuaca, jumlah biaya kontrak konstruksi, pengaruh dukungan masyarakat sekitar proyek jalan, ketersediaan material dan kemampuan *Asphalt Mixing Plant* (AMP) di daerah terdekat, dan tingkat kesulitan pembangunan dari desain proyek jalan.

Wahyudi dan Yono (2006) melakukan penelitian tentang pengaruh keterlambatan proyek terhadap pembengkakan biaya. Penelitian dilakukan terhadap perusahaan kontraktor berkualifikasi M (menengah) dan B (besar) di Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab utama keterlambatan proyek akibat kontraktor adalah gambar rencana proyek yang tidak jelas, sedangkan akibat pemilik adalah penyediaan material. Untuk pembengkakan biaya proyek akibat kontraktor,

penyebab utamanya adalah banyak hasil pekerjaan yang harus diulang atau diperbaiki karena cacat atau salah, sedangkan yang diakibatkan oleh pemilik adalah tingginya frekuensi perubahan pelaksanaan. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa setiap keterlambatan proyek mempunyai kecenderungan pembengkakan biaya proyek, yang penyebabnya lebih besar dipengaruhi oleh kontraktor dari pada pemilik.

Mengingat proyek bangunan gedung merupakan jenis proyek konstruksi yang memiliki keunikan dan kompleksitas tersendiri sesuai dengan karakteristiknya, maka perlu dilakukan penelitian tentang penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi khususnya proyek konstruksi bangunan gedung. Dengan mengetahui penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan tersebut, diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung terutama kontraktor, konsultan maupun pengguna jasa agar proses perencanaan dan pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dengan baik, yang pada akhirnya dapat meminimalkan dan menghindari tidak tercapainya tujuan proyek yang telah direncanakan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan survei sebagai metode pengumpulan data dan kajian literatur untuk mengidentifikasi faktor penyebab keterlambatan yang terjadi pada beberapa responden. Sampel yang diambil berasal dari responden penyedia jasa atau pelaksana konstruksi (kontraktor). Penelitian ini dibatasi pada responden yang berpengalaman dibidang proyek konstruksi bangunan gedung pada perusahaan kontraktor yang berkualifikasi usaha menengah yang berdomisili di wilayah Kota dan Kabupaten Garut, Tasikmalaya, Ciamis, Propinsi Jawa Barat. Sampel responden yang diambil berjumlah 43 sampel kontraktor, dengan pengalaman perusahaan menangani proyek bangunan gedung dan memiliki kemampuan dalam mengelola serta membangun proyek yang besar dan kompleks, dimana dalam pelaksanaannya proyek tersebut pernah atau sering terjadi keterlambatan proyek.

Studi literatur dimulai dengan karakteristik dan sasaran proyek konstruksi dalam kaitannya

dengan waktu pelaksanaan proyek. Pada kenyataannya walaupun suatu proyek konstruksi sudah mempunyai rencana waktu dan estimasi biaya yang telah ditetapkan, namun akibat banyaknya kejadian yang tidak pasti dalam masa pelaksanaannya, sehingga terjadi perbedaan dengan rencana kerja dan estimasi biaya yang pada akhirnya menyebabkan terjadinya keterlambatan dan pembengkakan biaya.

Keterlambatan dan pembengkakan biaya dapat menimbulkan dampak negatif baik bagi pengguna jasa apalagi bagi penyedia jasa, yang dapat disebabkan oleh banyak faktor. Terdapat banyak faktor penyebab keterlambatan proyek yang telah diidentifikasi, baik berdasarkan kajian literatur atau penelitian terdahulu. Faktor-faktor tersebut diidentifikasi dan dianalisis untuk menentukan faktor penyebab keterlambatan dan pembengkakan biaya dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, yang selanjutnya akan dipakai sebagai variabel dalam penelitian ini dan akan dibentuk dalam suatu kuesioner yang akan disebarakan kepada responden.

Seluruh variabel yang diyakini menjadi penyebab keterlambatan biaya dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung diidentifikasi berdasarkan kajian literatur yang ada, maka langkah selanjutnya adalah menyusun instrumen penelitian yang berbentuk kuesioner. Hal ini dilakukan untuk melihat kenyataan di lapangan seberapa pengaruhkah variabel-variabel tersebut menyebabkan keterlambatan dan pembengkakan biaya dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, khususnya bangunan gedung milik swasta.

Untuk mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, maka diidentifikasi faktor penyebab keterlambatan yang diperoleh dari data sekunder, yaitu studi literatur. Terdapat sejumlah faktor yang diidentifikasi sebagai penyebab keterlambatan pada pelaksanaan proyek konstruksi. Hasil identifikasi faktor penyebab keterlambatan pada pelaksanaan proyek konstruksi dari beberapa penelitian terdahulu tersebut, terdapat perbedaan jumlah faktor penyebab keterlambatan yang dipakai dan faktor penyebab yang dipakai dalam masing-masing penelitian terdapat penyebab yang sama (*overlap*).

Penentuan faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung, yang akan dijadikan variabel dalam penelitian ini adalah faktor-faktor dari hasil identifikasi yang dianggap sesuai dengan karakteristik proyek konstruksi bangunan gedung dan dianggap sesuai dengan kondisi atau keadaan pada lokasi penelitian yang akan dilakukan. Untuk menghindari kemungkinan kejenuhan responden mengisi daftar pertanyaan dalam kuesioner yang terlalu banyak, maka faktor penyebab keterlambatan yang mempunyai kesamaan dapat dijadikan satu variabel saja. Seluruh variabel yang diyakini menjadi penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung diidentifikasi berdasarkan kajian literatur yang ada, maka langkah selanjutnya adalah menyusun instrumen penelitian yang berbentuk kuesioner. Data dari hasil kuesioner akan dikumpulkan dan diolah untuk mengetahui pengaruh terjadinya berdasarkan indeks kepentingan dari tiap variabel, dan berdasarkan nilai-nilai tersebut dapat disusun peringkat dari tiap variabel.

Jawaban setiap item instrumen yang menggunakan Skala Likert mempunyai gradasi dari sangat positif sampai sangat negatif yang dapat berupa kata-kata seperti: sangat berpengaruh, berpengaruh, cukup berpengaruh, berpengaruh dan tidak berpengaruh. Untuk menentukan prioritas dari item instrument dapat dilakukan dengan melihat skor dari tiap instrumen yang dihitung berdasarkan nilai rata-rata (*mean*) yang diperoleh dari responden. Rata-rata (*mean*) diperoleh dengan menjumlahkan data perkalian bobot penilaian dengan jumlah individu yang memilih penilaian tersebut, kemudian dibagi dengan jumlah individu yang ada pada kelompok dengan menggunakan rumus berikut: (Riduwan: 2007)

$$IK = \sum_{i=1}^5 = 1 \frac{a_i n_i}{N}$$

dimana : IK = Indeks Kepentingan
 A = bobot tiap penilaian
 n = jumlah responden yang memilih setiap
 N = jumlah total responden

Adapun daftar pertanyaan yang akan dimuat di dalam kuesioner sesuai atribut penelitian seperti terlihat pada data dibawah ini. Dari hasil kajian literatur teridentifikasi sebanyak 21 (dua puluh satu) faktor-faktor yang diyakini sebagai

penyebab keterlambatan pada proyek konstruksi bangunan gedung yang ditunjukkan pada tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Identifikasi Faktor Penyebab Keterlambatan

No.	Faktor Keterlambatan
A Aspek perencanaan penjadwalan dan estimasi biaya	
1	Kurangnya persiapan dalam estimasi biaya dan penjadwalan proyek
2	Kesulitan untuk memperoleh harga/sewa resmi yang terbaru material dan peralatan
3	Pola keuangan dan pembayaran kontraktor dalam menyelesaikan pekerjaan
B Aspek sumber daya	
1	Perencanaan tenaga kerja yang tidak tepat
2	Seringnya kerusakan pada peralatan konstruksi
3	Kesulitan keuangan kontraktor
4	Kurangnya motivasi dan komitmen untuk mencapai tujuan akhir proyek
5	Kriteria / jenis Material tertentu yang harus diimpor
C Aspek manajemen pelaksanaan oleh	
1	Identifikasi, durasi dan rencana urutan kerja yang tidak tersusun dengan tepat
2	Kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi
3	Pengurangan personil inti/teknis yang telah ditetapkan
4	Lemahnya manajemen proyek di lapangan
5	Kurangnya koordinasi dan komunikasi antara kontraktor, konsultan, dan pemilik proyek
6	Banyaknya proyek yang dilaksanakan oleh kontraktor pada saat bersamaan
D Aspek kontrak	
1	Perubahan lingkup pekerjaan yang meningkat dari desain
2	Penawaran yang rendah
E Aspek adminitrasi birokrasi	
1	Keterlambatan dalam pengujian dan inspeksi pekerjaan
2	Birokrasi pemerintah dalam pelaksanaan proyek
F Aspek kondisi eksternal	
1	Kecelakaan kerja dalam pelaksanaan konstruksi
2	Harga material yang tidak stabil
3	Lingkungan sosial politik yang tidak mendukung

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peringkat berdasarkan seberapa pengaruh tiap faktor sebagai penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung menurut persepsi responden pelaksana konstruksi berdasarkan kualifikasi usaha menengah yang bergerak dibidang bangunan gedung, dapat dilihat pada Tabel 3 dibawah ini.

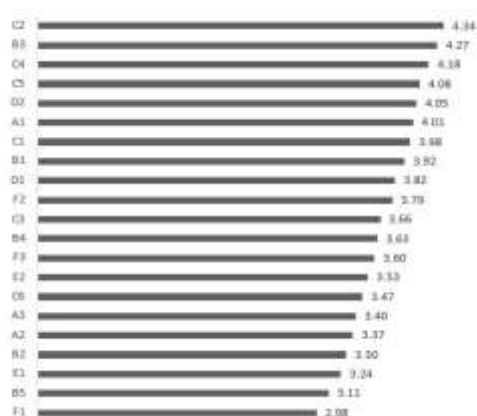
Tabel 3. Peringkat Faktor Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung

No.	Faktor Penyebab	IK	Pering
A Aspek perencanaan penjadwalan dan estimasi biaya			
1	Kurangnya persiapan dalam estimasi biaya dan penjadwalan proyek	4.01	6
2	Kesulitan untuk memperoleh harga/sewa resmi yang terbaru material dan peralatan	3.37	17
3	Pola keuangan dan pembayaran kontraktor dalam menyelesaikan pekerjaan	3.40	16
B Aspek sumber daya			
1	Perencanaan tenaga kerja yang tidak tepat	3.92	8
2	Seringnya kerusakan pada peralatan konstruksi	3.30	18
3	Kesulitan keuangan kontraktor	4.27	2
4	Kurangnya motivasi dan komitmen untuk mencapai tujuan akhir proyek	3.63	12
5	Kriteria / jenis Material tertentu yang harus diimpor	3.11	20
C Aspek manajemen pelaksanaan oleh kontraktor			
1	Identifikasi, durasi dan rencana urutan kerja yang tidak tersusun dengan tepat	3.98	7
2	Kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi	4.34	1
3	Pengurangan personil inti/teknis yang telah ditetapkan	3.66	11

4	Lemahnya manajemen proyek di lapangan	4.18	3
5	Kurangnya koordinasi dan komunikasi antara kontraktor, konsultan, dan pemilik proyek	4.08	4
6	Banyaknya proyek yang dilaksanakan oleh kontraktor pada saat bersamaan	3.47	15
D Aspek kontrak			
1	Perubahan lingkup pekerjaan yang meningkat dari desain	3.82	9
2	Penawaran yang rendah	4.05	5
E Aspek adminitrasi birokrasi			
1	Keterlambatan dalam pengujian dan inspeksi pekerjaan	3.24	19
2	Birokrasi pemerintah dalam pelaksanaan proyek	3.53	14
F Aspek kondisi			
1	Kecelakaan kerja dalam pelaksanaan konstruksi	2.98	21
2	Harga material yang tidak stabil	3.79	10
3	Lingkungan sosial politik yang tidak mendukung	3.60	13

Hasil perhitungan nilai Indeks Kepentingan (IK) yang ditunjukkan dalam Tabel 3 terlihat bahwa terdapat lima faktor yang menduduki peringkat teratas sebagai penyebab terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung berdasarkan persepsi responden menurut kualifikasi usaha perusahaan menengah diantaranya : (C2) kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi (4,34), (B3) kesulitan keuangan kontraktor (4,27), (C4) lemahnya manajemen proyek di lapangan (4,18), (C5) kurangnya koordinasi dan komunikasi antara kontraktor – konsultan dan pemilik proyek (4,05), dan (D2) penawaran yang rendah (4,05). Sedangkan lima faktor terendah diantaranya: (F1) kecelakaan kerja dalam pelaksanaan konstruksi (2,98), (B5) material yang harus diimpor (3,11), (E1) keterlambatan dalam pengujian dan inspeksi pekerjaan (3,24), (B2) seringnya kerusakan pada peralatan konstruksi (3,30), dan (A2) kesulitan untuk memperoleh harga/sewa resmi yang terbaru material dan peralatan (3,27). Hasil perhitungan dapat

ditunjukkan pada gambar dibawah ini.



Gambar 1. Peringkat Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek

Berdasarkan hasil diatas dapat ditentukan 5 (lima) peringkat teratas menunjukkan faktor penyebab terjadinya keterlambatan proyek pelaksanaan bangunan gedung pada penyedia jasa konstruksi kategori usaha menengah diantaranya: kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, kesulitan keuangan kontraktor, lemahnya penerapan manajemen proyek di lapangan, kurangnya koordinasi pelaku konstruksi dan harga penawaran yang rendah. Penyebab pertama menurut persepsi para pelaku penyedia jasa konstruksi usaha menengah yaitu kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi sering kali menyebabkan proyek menjadi terlambat. Rendahnya pengawasan di lapangan dan kemampuan kontraktor dalam menyelesaikan pekerjaan sesuai spesifikasi seringkali menjadi penyebabnya kegagalan atau kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi tersebut. Hal ini berakibat pada terganggunya jadwal proyek untuk dapat diselesaikan tepat waktu.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan data dan analisis yang dilakukan terhadap persepsi responden dalam penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa peringkat teratas sebagai penyebab keterlambata dalam pelaksanaan proyek konstruksi menurut persepsi responden berdasarkan kualifikasi usaha menengah diantaranya kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, kesulitan keuangan kontraktor, lemahnya penerapan manajemen proyek di lapangan, kurangnya koordinasi pelaku konstruksi dan harga penawaran yang rendah. Disarankan pula untuk meminimalisir tingkat kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, penyedia jasa konstruksi dapat

menerapkan pola pengawasan dengan menerapkan Manajemen Mutu pekerjaan yang baik sehingga keterlambatan proyek dapat dihindari. Melalui Manajemen Mutu perusahaan yang baik maka faktor penyebab yang lainnya dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ahuja, N. Hira, Dozzi, S.P., Abourizk, S.M. 1994. *Project Management: Techniques in Planning And Controlling Construction Project*, 2nd Edition, United State of America, John Wiley & Sons, Inc.
- [2] Callahan, MT, Quackencush, DH, and Rowings, JE. 1992. *Construction Project Scheduling*, New York: McGraw-Hill.
- [3] Erviato, I. Wulfram. 2007. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi III. Yogyakarta, Andi.
- [4] Erviato, I. Wulfram. 2007. *Teori – Aplikasi Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi I. Yogyakarta, Andi.
- [5] Girsang, S. David. 2009. *Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek-Proyek Pemerintah*, Tesis, Departemen Pekerjaan Umum - Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.
- [6] Husen, Abrar. 2006. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi I. Yogyakarta, Andi.
- [7] Kerzner, Harold. 2006. *Project Management: A Systems Approach To Planning, Scheduling, And Controlling*, 9th edition, United State of America, John Wiley & Sons, Inc.
- [8] Praboyo, Budiman. 1991. *Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek: Klasifikasi Dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya*, Jurnal, Dimensi Teknik Sipil, Volume 1.
- [9] Riduwan. 2007. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Cetakan ke-5, Bandung, Alfabeta.
- [10] Ruskanto. 2009. *Kajian Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Waktu Pelaksanaan Proyek Jalan (Studi Pada Proyek Jalan Kabupaten Di Kabupaten Subang)*. Tesis, Departemen Pekerjaan Umum – Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.
- [11] Santoso, Indriani. 1999. *Analisa Overruns Biaya Pada Beberapa Tipe Proyek Konstruksi*, Jurnal, Dimensi Teknik Sipil, Volume 1.
- [12] Wibowo, Andreas. 2008. *Survei Persepsi Pengajuan Klaim Atas Keterlambatan*

Akibat Pihak Pemilik Pada Proyek
Konstruksi Pemerintah, Jurnal.

2. **Lirawati, S.T., M.T.** Staf Dosen Program
Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik –
Universitas Pakuan, Bogor.

PENULIS :

1. **Lia Amelia Megawati, S.Pd., M.T.** Staf
Dosen Program Studi Teknik Sipil, Fakultas
Teknik – Universitas Pakuan, Bogor.