

ANALISIS PENYEBAB KETERLAMBATAN WAKTU PELAKSANAAN PROYEK PADA PERUMAHAN GRAND VICTORIAN KAIRAGI

Pondaag Nathalia Elizabeth

Grace Y. Malingkas, Jantje B. Mangare

Fakultas Teknik, Jurusan Sipil, Universitas Sam Ratulangi Manado

email: thaliapondaag@gmail.com

ABSTRAK

Keterlambatan proyek konstruksi menyebabkan kerugian, pihak yang terkena dampak dari kerugian adalah yang berkaitan langsung dengan proyek yaitu kontraktor. Kontraktor mengalami kerugian waktu dan biaya karena tidak mencapai target yang diharapkan sehingga pembangunan proyek menjadi mundur atau terhambat. Para pekerja konstruksi dituntut untuk dapat meningkatkan mutu hasil pekerjaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu owner dan kontraktor agar dapat berkompetisi dan memajukan usahanya. Dari kasus diatas tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui penyebab keterlambatan proyek yang ada di kota manado yaitu pada perumahan Grand Victorian Kairagi.

Penelitian ini menggunakan program software IBM Statistik SPSS 20, untuk mencari tahu faktor utama yang mempengaruhi keterlambatan proyek perumahan. Dan dari faktor keterlambatan tersebut akan diolah dalam program software IBM Statistik SPSS 20 dengan menggunakan metode Analisis descriptive dengan menggunakan metode frequencies. Analisis descriptive menjelaskan hubungan variable untuk mencari nilai rata-rata dari masing-masing penyebab keterlambatan.

Dari hasil penelitian ini didapat Faktor penyebab utama yang menyebabkan keterlambatan yaitu ada pada Masalah Keuangan Kontraktor dengan Mean rata-rata 3.91. Masalah keuangan harus ditunjang dengan adanya marketing yang baik dan untuk meninjau progress yang ada di lapangan secara rutin agar dapat mengetahui pekerjaan yang sementara berjalan mengalami keterlambatan atau tidak.

Kata Kunci: Keterlambatan, Keuangan, IBM Statistik SPSS 20

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dalam kegiatan proyek konstruksi terdapat beberapa tahapan rencana dimulai dari pra desain gambar proyek, jadwal sampai dengan waktu pelaksanaan proyek, kapan harus diselesaikan dan bagaimana proyek tersebut akan dikerjakan termasuk ketepatan waktu dan penyediaan sumber daya.

Kota manado semakin berkembang seiring dengan perkembangan konstruksi walaupun terdapat kendala. Pada pelaksanaan proyek konstruksi selalu mendapatkan kendala, baik yang sudah diperhitungkan maupun diluar perhitungan perencana, sehingga waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek akan melebihi waktu yang telah ditentukan dalam dokumen kontrak pekerjaan dan dengan kata lain pekerjaan menjadi terhambat. Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi selalu ada begitu banyak masalah penyebab keterlambatan proyek

dimulai dari waktu pelaksanaan, bahan dan alat, tenaga, keahlian pekerja sampai dengan masalah-masalah diluar kemampuan pemilik maupun kontraktor.

Keterlambatan proyek konstruksi menyebabkan kerugian bak moril maupun material. Pihak yang terkena dampak dari kerugian adalah yang berkaitan langsung dengan proyek yaitu kontraktor. Kontraktor mengalami kerugian waktu dan biaya karena tidak mencapai target yang diharapkan sehingga pembangunan proyek menjadi mundur atau terhambat. Para pekerja konstruksi dituntut untuk dapat meningkatkan mutu hasil pekerjaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu owner dan kontraktor agar dapat berkompetisi dan memajukan usahanya.

Dari kasus diatas tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui penyebab keterlambatan proyek di kota manado pada perumahan Grand Victorian Kairagi.

Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Faktor apakah yang mempengaruhi keterlambatan proyek perumahan?

Batasan Masalah

Agar pembahasan yang akan dilakukan lebih terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, maka Batasan masalah yang dibuat sebagai berikut:

1. Keterlambatan proyek yang diteliti khusus mengenai Perumahan Grand Victorian Kairagi.
2. Pengisian kuisisioner diberikan kepada kontraktor pelaksana.
3. Analisis data menggunakan program software IBM SPSS Statistika 20

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah: Untuk mengetahui faktor utama yang mempengaruhi keterlambatan proyek pembangunan perumahan Grand Victorian Kairagi.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat untuk praktisi konstruksi terutama mengenai faktor-faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan pelaksanaan suatu proyek.

LANDASAN TEORI

Teori Penjadwalan

Kunci utama keberhasilan melaksanakan proyek tepat waktu adalah perencanaan dan penjadwalan proyek yang lengkap dan tepat. Keterlambatan dapat dianggap sebagai akibat tidak dipenuhinya rencana jadwal yang telah dibuat, karena kondisi kenyataan tidak sama/sesuai dengan kondisi saat jadwal tersebut dibuat (Mangare dkk, 2016).

Proses perencanaan dan penjadwalan proyek dengan demikian perlu memahami semua faktor yang melatar belakangi pembuatan jadwal proyek. Pemahaman faktor-faktor tersebut dilakukan dengan mengkaji 6 tahapan yang ada dalam proses menjadwalkan tersebut, yakni: Identifikasi aktivitas-aktivitas proyek, Estimasi durasi aktivitas, Penyusunan rencana kerja proyek, Penjadwalan aktivitas-aktivitas proyek, Peninjauan kembali dan

Analisa terhadap jadwal yang telah dibuat, Penerapan jadwal.

Identifikasi aktivitas bertujuan untuk mengetahui secara rinci kegiatan-kegiatan yang akan ada dalam pelaksanaan proyek. Pengidentifikasian aktivitas yang baik dan lengkap diperoleh dari peninjauan, pemahaman dan Analisa yang cermat atas semua dokumen kontrak proyek yang ada, karena itu dokumen kontrak harus benar-benar lengkap menginformasikan lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan.

Manajemen Konstruksi

Manajemen adalah proses perencanaan, pengarahan, pengorganisasian dan pengawasan terhadap usaha-usaha para anggota organisasi dan penggunaan sumber daya organisasi lainnya. Manajemen konstruksi memiliki ruang lingkup yang cukup luas karena mencakup tahapan kegiatan sejak awal pelaksanaan pekerjaan sampai dengan akhir pelaksanaan yang berupa hasil pembangunan (Soeharto, 1995). Tahapan kegiatan tersebut pada umumnya dibagi menjadi empat tahapan yaitu perencanaan (*Planning*), pengorganisasian (*Organizing*), pelaksanaan (*Actualing*) dan pengawasan (*Controlling*).

Manajemen konstruksi juga 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 tersebut dimulai dari perencanaan, perancangan, pelelangan atau mengelola proses transformasi gambar-gambar dan spesifikasi menjadi bentuk bangunan fisik sehingga mampu menghasilkan produk dan pelayanan yang merupakan tujuan fungsional proyek.

Penyebab Keterlambatan

Menurut Kraiem dan Dickmann, (1987), penyebab-penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dapat dikategorikan menjadi 3 kelompok besar, yakni:

- a. Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*Compensable Delay*) yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.
- b. Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (*Non-Excusable Delay*) yakni keterlam-

- batan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.
- c. Keterlambatan yang dapat dimaafkan (*Excusable Delay*) yakni keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian diluar kendali baik pemilik maupun kontraktor.

Aspek Manajemen Pelaksanaan

Proses manajemen itu bertujuan mencapai sasaran tertentu dengan menjalankan fungsi-fungsi manajemen dan mendayagunakan sumber daya yang tersedia. Keterlambatan terbagi atas 9 kategori, (Budiman, 1999) yaitu:

1. Perencanaan dan Penjadwalan
2. Dokumen Pekerjaan (Kontrak
3. Sistim Organisasi dan Komunikasi
4. Kesiapan dan Penyiapan Sumber Daya
5. Sistim Kontrol dan Evaluasi Pekerjaan
6. Faktor-faktor lainnya
7. Aspek Keuangan
8. Aspek Material
9. Aspek Pemasaran

Mengenai Grand Victorian

Pada Perumahan Grand Victorian memberikan konsep yang minimalis dan memiliki beberapa tipe, antara lain:

1. Type Lanchaster
LT/LB 7 x 18m² / 102m²
2. Type New Castle
LT/LB 8 x 18m² / 128m²
3. Type Manchester
LT/LB 10 x 20m² / 205m²
4. Type Briton
LB 205m²

Beberapa fasilitas yang disediakan Grand Victorian diantaranya: Kolam renang, BBQ Area, Club House, Taman Bermain, Gazebo, Amphitheater, Jogging track, lapangan basket dan memiliki keamanan yang ketat karena memiliki security 24 jam dan terpasang cctv.

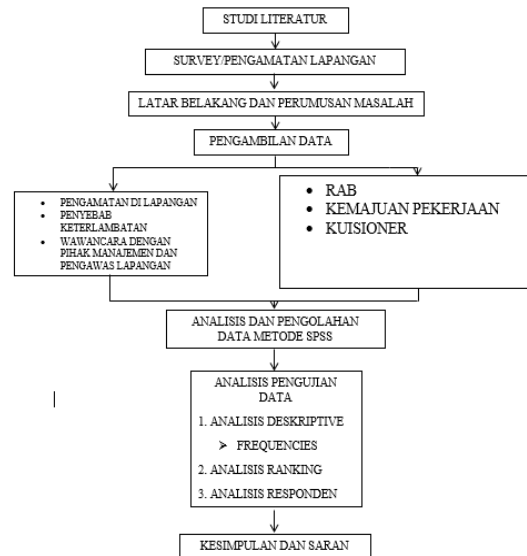
Keunggulan dari Grand Victorian yaitu:

- Lokasi premium terletak di Jl. Ring Road 2
- Hunian eksklusif dengan gaya Victorian
- Cluster yang di dukung dengan one gate system
- 5 menit ke paal dua
- 8 menit ke Bandara Sam Ratulangi

METODOLOGI PENELITIAN

Tahapan Penelitian

Tahapan proses yang akan dilakukan dalam penelitian ini digambarkan dalam bagan alir sebagai berikut (Gambar 1).



Gambar 1. Alur Kegiatan Pelaksanaan Penelitian

Teknik Pengambilan Data

Data penelitian ini diperoleh dengan cara pengumpulan data primer yaitu suatu cara mengumpulkan data yang langsung berhubungan dengan responden, tanpa melalui perantara atau pihak lain, misalnya dari suatu badan statistic atau referensi data lainnya. Selain itu pengumpulan data dilakukan dengan cara studi literatur, mencari bahan pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini.

Metode Pengumpulan Data

Sebelum menyusun kuisisioner peneliti melakukan studi dahulu dengan mempelajari teori-teori sebagai dasar pembahasan dan pemecahaan masalah yang berupa buku dan bacaan-bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Daftar pertanyaan atau kuisisioner ini telah disusun sedemikian rupa sehingga diharapkan dapat memudahkan responden untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang ada. Daftar pertanyaan atau kuisisioner tersebut dibagikan kepada responden untuk diisi dengan jalan mendatangi lokasi proyek tersebut. Kuisisioner ini diantar langsung oleh peneliti ke lokasi yang dituju serta memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

Pengolahan Data Penelitian

Jenis penelitian adalah studi kepustakaan untuk mendapatkan temuan tentang penyebab

keterlambatan. Penelitian lapangan bertujuan memperoleh jawaban penegasan setuju atau tidak setuju responden terhadap pernyataan dalam kuesioner yang dibagikan kepada kontraktor. Formasi pernyataan dalam kuesioner ini mengacu pada susunan jenis penyebab menurut Aspek Manajemen. Skala penilaian penegasan diberikan sebanyak 5 jenjang, seperti pada tabel 1.

Tabel 1. Skala Penilaian

Skala	Keterangan
1	Sangat Tidak Menentukan (STM)
2	Tidak Menentukan (TM)
3	Netral/Tidak Tahu (N)
4	Menentukan (M)
5	Sangat Menentukan (SM)

Sumber: Sugiyono (2008)

Analisis Responden

Data yang telah diberikan oleh responden dalam kuisisioner yang telah disebar, akan diolah dan digunakan untuk memberikan gambaran atau penjelasan. Gambar atau penjelasan akan disajikan dalam bentuk diagram batang.

Analisis Ranking

Metode analisis ini berguna untuk menentukan ranking para responden dan memberikan prioritas terhadap variabel studi. Maka data yang diperoleh dianalisis dengan mean rank atau nilai rata-rata yang akan digunakan untuk menentukan faktor-faktor keterlambatan pada proyek. Mean ini didapat dengan cara menjumlahkan data seluruh individu dalam kelompok itu, kemudian dibagi dengan jumlah individu

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Responden

Analisis responden adalah analisis mengenai pengolahan data yang digunakan untuk memberi gambaran dari hasil jawaban yang diberikan oleh responden.

Tabel 2. Data Responden pada Perumahan Grand Victorian

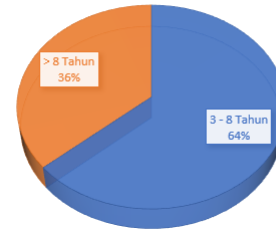
No.	Keterangan	Jumlah	Presentasi (%)
1	Jumlah responden yang menjawab kuesioner	11	100
2	Jumlah responden yang tidak menjawab kuesioner	0	0
3	Jumlah responden yang	11	100

mengembalikan kuesioner		
-------------------------	--	--

Sumber: Sugiyono (2008)

Responden yang menjawab kuesioner antara lain: pelaksana, project manager, logistik, pengawas dan engineer.

PENGALAMAN KERJA DI PROYEK



Gambar 2. Pengalaman Kerja Responden

Gambar 2. menunjukkan pengalaman kerja dalam proyek, 3-8 tahun (7 responden) memiliki pengalaman kerja selama lebih dari 8 tahun (4 responden).

Hasil Penelitian

Hasil pengisian kuesioner oleh responden, maka didapat data mengenai keterlambatan proyek perumahan Grand Victorian dan untuk memperoleh ranking dari faktor-faktor keterlambatan yang akan diolah menggunakan program SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) menggunakan analisis descriptive, analisis descriptive yang digunakan untuk menjelaskan variabel, dan untuk mencari nilai rata-rata dari masing-masing faktor penyebab keterlambatan.

Analisis Deskriptive (Faktor-faktor Keterlambatan)

Faktor-faktor keterlambatan dianalisis menggunakan rumus (Sugiyono, 2008).

$$Me = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} x_i}{n}$$

dimana:

- Me = Nilai rata-rata (mean)
- n = Jumlah responden
- Xi = Frekuensi pada (i) yang diberikan responden
- i = Kategori index responden (i= 1,2,3,...)
- X1 = Frekuensi jawaban “Sangat Tidak Menentukan”
- X2 = Frekuensi jawaban “Tidak Menentukan”
- X3 = Frekuensi jawaban “Netral”
- X4 = Frekuensi jawaban “Menentukan”
- X5 = Frekuensi jawaban “Sangat

Menentukan”

Dari jawaban responden yang masuk, dilakukan analisis descriptive berdasarkan 9 kategori penyebab keterlambatan dalam tabel 1 sampai dengan tabel 9 berikut.

Tabel 1. Perencanaan dan penjadwalan

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Jadwal proyek	3.18
2	Durasi waktu kerja	3.27
3	Rencana kerja yang berubah-ubah	3.55

Tabel 2. Dokumen Pekerjaan (Kontrak)

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1.	Perencanaan gambar yang tidak lengkap	2.91
2.	Perubahan desain/detail	2.82
3.	Berubahnya waktu pelaksanaan	3.00
4.	Pekerjaan tambahan	3.18
5.	Permintaan perubahan atas pekerjaan yang hampir selesai	3.09

Tabel 3. Sistim Organisasi dan Komunikasi

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1.	Penjelasan pekerjaan kurang lengkap	2.91
2.	Minimnya koordinasi dan komunikasi antar pelaksana/pekerja	2.73
3.	Terjadinya kecelakaan kerja	2.82

Tabel 4. Kesiapan dan Penyiapan Sumber Daya

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Bahan dan alat tidak memadai	2.73
2	Skill dan keahlian para pekerja	3.45
3	Jumlah pekerja yang kurang memadai	2.91
4	Kecanggihan peralatan kerja	2.82
5	Tidak tersedianya bahan sesuai kebutuhan	3.09
6	Kelalaian atau keterlambatan oleh sub kontraktor pekerjaan	2.91
7	Pendanaan kegiatan proyek yang tidak terencana dengan baik	3.09
8	Kerusakan bahan di tempat penyimpanan	3.00
9	Mutu material yang tidak sesuai dengan spesifikasi	3.18

Tabel 5. Sistim Kontrol dan Evaluasi Pekerjaan

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Pemeriksaan bahan dan hasil kerja kurang optimal	3.27
2	Proses persetujuan kerja yang diperhambat	3.36
3	Hasil pekerjaan yang harus diperbaiki	3.00

Tabel 6. Aspek lainnya

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Kondisi dan pemeriksaan struktur tanah	2.82
2	Akses ke lokasi tidak lancar	3.27
3	Terjadinya ha-hal tak terduga seperti kebakaran, banjir, gempa bumi dan lainnya	3.00
4	Masalah sosial lainnya	3.27

Tabel 7. Aspek Keuangan

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Masalah Keuangan Kontraktor	3.91
2	Peningkatan Upah Kerja	3.00
3	Keterlambatan Pembayaran oleh Owner	3.00

Tabel 8. Aspek Material

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Kenaikan Harga Bahan dan Material yang Mahal	2.91
2	Adanya Penambahan Biaya Sewa Peralatan	3.00
3	Kekurangan atau Keterlambatan Material	2.82
4	Hilangnya Meterial di Pasaran	3.00

Tabel 9. Aspek Pemasaran

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Perkembangan Ekonomi turut meningkatnya permintaan akan Property	2.91
2	Keterlambatan oleh Pemilik Proyek	2.91
3	Rendahnya harga kontrak akibat persaingan tinggi	2.82
4	Harga jual cukup mahal	2.91
5	Skill dan kerja di bidang marketing	3.64

Dari hasil data perhitungan nilai rata-rata (mean) masing-masing kategori keterlambatan yang ditunjukkan pada tabel 1 sampai dengan

tabel 9. Rangkaian faktor terbesar dapat ditentukan dengan cara mengurutkan nilai rata-rata dari masing-masing faktor dari yang paling tinggi sampai paling rendah.

Tabel 10. Ranking Faktor Terbesar Secara Keseluruhan

No.	Sebab Keterlambatan	Mean
1	Masalah Keuangan Kontraktor	3.91
2	Skill dan Kerja di Bidang Marketing	3.64
3	Rencana Kerja yang Berubah-ubah	3.55
4	Skill dan Keahlian Para Pekerja	3.45
5	Pemeriksaan Bahan dan Hasil Kerja	3.27

Analisis rangkaian secara keseluruhan memperlihatkan hasil umum peringkat semua aspek, dan penyebab keterlambatan paling

besar ada pada Masalah Keuangan Kontraktor dengan Mean rata-rata 3.91 (Tabel 10).

PENUTUP

Kesimpulan

Dari analisis keterlambatan proyek pembangunan perumahan Grand Victorian Kairagi, faktor utama yang menyebabkan keterlambatan yaitu ada pada Masalah Keuangan Kontraktor dengan Mean rata-rata 3.91. Masalah keuangan harus ditunjang dengan adanya marketing yang baik.

Saran

Kepada kontraktor hendaknya mengutar kembali keuangan perencanaan kerja sesuai dengan pencairan dari developer dan Kontraktor juga harus mempunyai modal kerja yang cukup bagus.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiman, Proboyo, 1999. *Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya*. Volume 1, No. 2.
- Jantje B Mangare, Pingkan AK Pratisis, 2016. *Faktor-faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Konstruksi Dan Alternatif Penyelesaiannya (Studi Kasus : Di Manado Town Square III)*, Jurnal Statik, Volume 4, No. 11
- Kraiem, Z.K. and Dickmann, J. E., 1987. *Concurrent Delays in Construction Projects*, Journal of Construction Engineering and Management, ASCE, vol 113, no.4, 1987, pp 591-602
- Soeharto I, (1995). *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Sugiyono, (2008). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta