

Identifikasi Faktor Keterlambatan Oleh Developer Di Kota X

SEPTYAN SUHERLAN NURDIANA¹, KATARINA RINI RATNAYANTI²

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung
 2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung
- Email : septyansuherlan79@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini berfokus pada identifikasi faktor-faktor teknis yang menjadi penyebab utama keterlambatan proyek pembangunan oleh developer di Kota X. Bagaimana interaksi antara faktor cuaca (curah hujan tinggi) dengan faktor-faktor lain, seperti perencanaan yang kurang matang, keterbatasan sumber daya, dan kendala perizinan, berkontribusi terhadap keterlambatan proyek pembangunan di Kota X. Pada penelitian ini faktor yang menjadi penyebab utama yang mempengaruhi keterlambatan pada oleh developer di kota X berdasarkan hasil kuesioner adalah hujan lebat dengan nilai rata-rata tertinggi 3,95. Faktor keterlambatan ini dapat diatasi dengan memperhatikan laporan cuaca harian yang bisa membuat sistem penjadwalan kapan waktu terbaik untuk melakukan beberapa jenis pekerjaan yang tidak bisa dilakukan ketika hujan turun, merubah atau menambah jam kerja untuk memastikan pekerjaan kritis supaya tidak tertunda, membuat laporan harian proyek untuk memantau progres dan kendala yang ada di lapangan, menggunakan tenda pelindung agar hasil pekerjaan dan material tidak rusak terkena siraman air hujan.

Kata kunci: faktor-faktor keterlambatan, Statistical Package for the Social Sciences (SPSS), Kusioner

1. PENDAHULUAN

Keterlambatan proyek pembangunan oleh developer menjadi masalah yang cukup serius di Kota X. Proyek-proyek yang seharusnya dapat dinikmati masyarakat lebih cepat, justru molor dari jadwal yang telah ditetapkan. Kondisi ini tentunya menimbulkan berbagai pertanyaan mengenai faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi secara mendalam faktor-faktor yang menjadi penyebab utama keterlambatan proyek pembangunan di Kota X, sehingga dapat ditemukan solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan ini. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian untuk mencari faktor keterlambatan dan mencari faktor utama dari setiap faktor-faktor keterlambatan menggunakan program IBM SPSS Stastics. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diketahui secara mendalam faktor-faktor internal dan eksternal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan proyek, seperti perencanaan yang kurang matang, perubahan desain, keterlambatan pengadaan material, kendala perizinan, bencana alam, dan faktor-faktor lainnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan keterlambatan proyek pembangunan di Kota X.

2. LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Proyek Kontruksi

Menurut Kerzner (2009), proyek kontruksi adalah suatu rangkaian kegiatan untuk mencapai suatu tujuan (bangunan atau konstruksi) dengan batasan waktu, biaya dan mutu tertentu. Ciri-ciri utama proyek kontruksi menurut Kerzner (2009) adalah memiliki tujuan yang jelas

adalah proyek konstruksi dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu, memiliki batasan waktu, memiliki batasan biaya, memiliki batasan mutu, melibatkan banyak pihak, dan memiliki risiko.

2.2 Pengertian Keterlambatan Proyek

Di dalam buku Ervianto (1998), keterlambatan proyek adalah waktu pelaksanaan yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan rencana kegiatan sehingga menyebabkan satu atau beberapa kegiatan mengikuti menjadi tertunda atau tidak diselesaikan tepat sesuai jadwal yang telah direncanakan.

2.2 Penyebab Keterlambatan Proyek

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

- a. Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (Compensable Delay)
Adalah keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.
- b. Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (Non-Excusable Delay)
Adalah keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian, atau kontraktor proyek.
- c. Keterlambatan yang dapat dimaafkan (Excusable Delay)
Adalah keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian diluar kendali baik pemilik maupun kontraktor.

2.3 Dampak Keterlambatan

Keterlambatan proyek akan menimbulkan kerugian pada pihak kontraktor, konsultan, dan owner, yaitu:

1. Pihak kontraktor
Keterlambatan dapat menyebabkan kerugian finansial akibat biaya tambahan tenaga kerja, material, dan peralatan yang tidak terduga. Selain itu, kontraktor mungkin harus membayar penalti atau denda yang diatur dalam kontrak, dan reputasi mereka bisa tercemar, mempengaruhi peluang mereka untuk mendapatkan proyek di masa depan.
2. Pihak owner
Keterlambatan proyek dapat menyebabkan kehilangan potensi pendapatan dari penggunaan fasilitas yang dibangun serta biaya tambahan untuk manajemen proyek yang lebih lama dari yang direncanakan. Ketidaknyamanan juga dirasakan jika proyek tersebut adalah fasilitas publik atau komersial.
3. Pihak konsultan
Keterlambatan proyek memiliki dampak negatif berupa perpanjangan waktu kerja yang mengganggu proyek lain, biaya tambahan untuk supervisi dan manajemen proyek, serta potensi penurunan reputasi meskipun mereka tidak bertanggung jawab langsung atas keterlambatan tersebut.

2.4 Penyebab Keterlambatan Proyek

Faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan pelaksanaan proyek adalah:

1. Faktor tenaga kerja
 - a. Kurangnya keahlian tenaga kerja
 - b. Kurangnya ketersediaan tenaga kerja
 - c. Kurangnya keterampilan tenaga kerja
 - d. Motivasi tenaga kerja yang kurang
 - e. Produktivitas tenaga kerja yang lambat

2. Faktor material

- a. Kekurangan material konstruksi
- b. Kerusakan material di tempat penyimpanan
- c. Adanya perubahan material oleh owner
- d. Mutu material tidak sesuai dengan spesifikasi
- e. Keterlambatan kedatangan material
- f. Perencanaan kebutuhan material yang buruk
- g. Sistem pengadaan material yang rumit

3. Faktor Manajerial

- a. Kurangnya pengawasan proyek
- b. Kurangnya pengalaman manajer lapangan
- c. Struktur organisasi yang tidak jelas
- d. Kurangnya koordinasi dan komunikasi
- e. Proses persetujuan yang berbelit belit
- f. Kurangnya ketegasan dalam menghadapi masalah
- g. Kurangnya kepemimpinan yang visioner

4. Faktor Peralatan

- a. Kurangnya ketersediaan peralatan
- b. Kesalahan penempatan peralatan
- c. Kualitas peralatan yang buruk
- d. Tidak paham prosedur penggunaan peralatan
- e. Perencanaan kebutuhan peralatan yang tidak baik
- f. Keterlambatan pengiriman peralatan

5. Faktor Keuangan

- a. Harga material yang tidak sesuai dengan RAB
- b. Penambahan biaya sewa peralatan
- c. Keterlambatan pembayaran oleh owner
- d. Pencatatan keuangan yang tidak akurat
- e. Meningkatnya biaya akibat pengamanan lingkungan
- f. Kurangnya perencanaan aliran kas

6. Design

- a. Perubahan design oleh owner
- b. Kesalahan design oleh perencana
- c. Keterlambatan pemberian detail gambar
- d. Ketidak lengkapan gambar design

7. Cuaca

- a. Hujan lebat
- b. Cuaca panas
- c. Angin kencang
- d. Bencana alam

8. Waktu

- a. Pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan jadwal yang direncanakan
- b. Mengabaikan potensi resiko dan hambatan

9. K3

- a. Kesehatan pekerja
- b. Penghentian sementara proyek akibat pelanggaran akibat K3

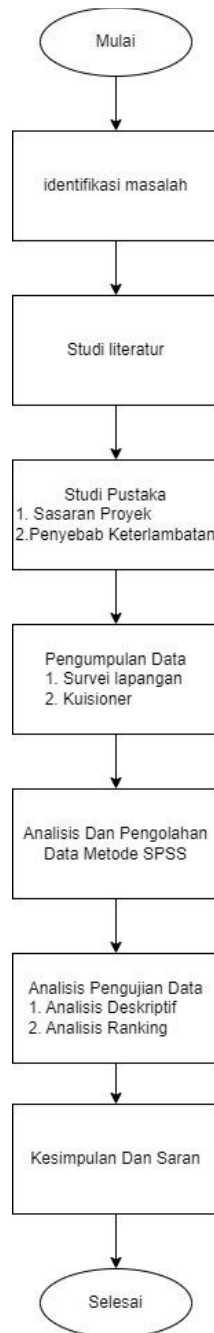
10. Metode Pelaksanaan Kontruksi

- a. Kurangnya urutan pekerjaan yang jelas
- b. Penggunaan metode kerja yang tidak sesuai dengan kondisi proyek
- c. Kurangnya inovasi dan penggunaan teknologi baru
- d. Kurangnya pengawasan dan pengendalian kualitas

3. METODOLOGI

3.1 Diagram Alir

Metode penelitian dan pengumpulan data ini dilaksanakan mengikuti diagram alir pada **Gambar 1**.



Gambar 1 Diagram Alir

3.2 Metode Pengumpulan Data Lewat Kusioner

Dalam pengembangan angket, peneliti terlebih dahulu melakukan penelitian dengan mengkaji teori-teori yang mendasari pembahasan dan pemecahan masalah berupa buku-buku dan literatur lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Katalog pertanyaan atau survei ini dibuat untuk membantu responden menjawab pertanyaan yang dibuat. Kuesioner

diberikan kepada responden untuk diisi pada saat kunjungan lokasi proyek. Survei diantar langsung ke lokasi yang ditentukan oleh peneliti.

3.3 Pengolahan data Penelitian

Setelah seluruh data diperoleh melalui kuesioner terkumpul, data yang terkumpul masih bersifat kualitatif maka perlu dikuantitatifkan dengan memberikan skor pada masing-masing variable. Pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Skoring (Skala Likert)

Skala	Persepsi
5	Sangat Setuju
4	Setuju
3	Neutral
2	Tidak Setuju
1	Sangat Tidak Setuju

3.4 Analisis Ranking Menggunakan Program SPSS

Analisis ranking menggunakan SPSS merupakan salah satu teknik statistik yang sangat berguna untuk mengidentifikasi urutan atau peringkat dari suatu variabel atau kelompok variabel. SPSS, sebagai salah satu perangkat lunak statistik yang populer, menyediakan berbagai fitur untuk melakukan analisis ranking dengan mudah dan akurat. Nilai rata-ratanya didapat dari menjumlahkan data seluruh individu dalam kelompok tersebut dan membaginya dengan jumlah responden.

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Deskriptif

Analisis Deskriptif adalah analisis yang dilakukan untuk menilai karakteristik dari sebuah data. Karakteristik antara lain: nilai Mean (nilai rata-rata), Median, Sum, Std deviation, range Variance, Standar error, standar error of mean, mode, range, minimal, maksimal, skewness dan kurtosis

4.2 Analisis Hasil Ranking SPSS Secara Keseluruhan

Analisis rangking secara keseluruhan hasil program spss maka didapatkan rangking pertama faktor keterlambatan yaitu hujan lebat dengan nilai rata-rata yang didapat 3.95

5. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, maka disimpulkan sebagai berikut:
Faktor yang menjadi penyebab utama yang mempengaruhi keterlambatan oleh developer di kota X berdasarkan hasil urutan ranking nilai rata-rata tertinggi dari hasil kuesioner yang didapatkan adalah faktor cuaca akibat hujan lebat. Dengan nilai rata-rata yang didapat 3,95. Faktor keterlambatan ini dapat diatasi dengan memperhatikan laporan cuaca harian yang bisa membuat sistem penjadwalan kapan waktu terbaik untuk melakukan beberapa jenis pekerjaan yang tidak bisa dilakukan ketika hujan turun, merubah atau menambah jam kerja untuk memastikan pada pekerjaan kritis supaya tidak tertunda, membuat laporan harian proyek untuk memantau progres dan kendala yang ada di lapangan, menggunakan tenda pelindung agar hasil pekerjaan dan material tidak rusak terkena siraman air hujan.

DAFTAR RUJUKAN

- Ervianto, T. (1998). Manajemen Proyek Konstruksi: Konseptual sampai Operasional. Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama.
- Jantje B Mangare, Pingkan AK Pratas, 2016. Faktor-faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Konstruksi Dan Alternatif Penyelesaiannya (Studi Kasus : Di Manado Town Square III), Jurnal Statik, Volume 4, No. 11
- Kerzner, H. B. (2009). Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, Controlling, and Implementing Projects. John Wiley & Sons.
- Kraiem, D. M., & Dickmann, M. (1987). Delay analysis for construction claims. New York: McGraw-Hill.
- Riyanto Agus, 2016. Statistik Deskriptif dengan Program SPSS