

STUDI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB KETERLAMBATAN PADA PROYEK *FINE YARN III* *BUILDING*, TANGERANG

**Aryasta Dariskan
NRP : 1021022**

**Pembimbing :
Deni Setiawan, S.T., M.T.**

ABSTRAK

Pelaksanaan proyek konstruksi memiliki batas waktu (*deadline*) yang telah ditetapkan sesuai dengan dokumen kontrak yang telah disepakati. Pada tahap pelaksanaan biasanya sering timbul kendala, baik kendala yang sudah diperhitungkan maupun kendala yang terjadi diluar perhitungan. Berbagai kendala tersebut dapat mengakibatkan timbulnya permasalahan seperti penundaan (*delay*) dan keterlambatan pada penyelesaian proyek konstruksi.

Penelitian ini dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan dan mengetahui faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek konstruksi dan subfaktor yang mempengaruhi pada masing-masing faktor keterlambatan. Penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara dan menganalisis *schedule* di proyek *Fine Yarn III Building*, Tangerang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor dominan penyebab keterlambatan pada proyek *Fine Yarn III Building* adalah faktor perubahan desain yang terjadi pada perubahan gambar desain pondasi. Faktor karakteristik tempat yaitu kondisi dibawah permukaan tanah. Faktor situasi yaitu intensitas curah hujan. Faktor bahan (*material*) yaitu keterlambatan pengiriman barang import yaitu aksesoris pipa-pipa. Faktor pekerja yaitu jumlah pekerja pasang bata kurang memadai. Waktu keterlambatan yang dialami pada proyek *Fine Yarn III Building* adalah 1,5 bulan atau 6 minggu. Keterlambatan yang signifikan terjadi pada aktivitas pekerjaan Pile Cap dan Tie Beam.

Kata Kunci: Faktor Dominan, Waktu Keterlambatan, Jenis Pekerjaan.

STUDY OF THE FACTORS CAUSING DELAY IN FINE YARN III BUILDING PROJECT, TANGERANG

Aryasta Dariskan
NRP : 1021022

Lecture :
Deni Setiawan, S.T., M.T.

ABSTRACT

Construction projects execution have a deadline that be appointed in agreed contract document. In execution phase usually occurs constrains, either the expected or the unexpected constrains. The constrains may cause problems such as delay in completion of the construction project.

This research was conducted as an effort to get and know the factors delays and the subfactors that influence each delay factors. This research was conducted by interview and schedule analyze at Fine Yarn III Building project, Tangerang.

The research result showed that the most dominant factors and subfactors causing delays are scope and contract/work document factor with foundation drawing design change, site characteristic factor with soil condition below the ground surface. Site situation factor with rainfall intensity. Material factor with delay of import pipes material accessories delivery. Labors factor with insufficient brick workers. The delay time in Fine Yarn III Building project is one and a half month or six weeks. The significant delay occurs in Pile Cap and Tie Beam work activity.

Keyword: Dominant Factor, Delay Time, Type of Work

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS LAPORAN TUGAS AKHIR	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI LAPORAN PENELITIAN	iv
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR	v
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR NOTASI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan penelitian	2
1.4 Ruang lingkup penelitian	2
1.5 Sistematika penelitian	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Manajemen Proyek	4
2.2 Manajemen Waktu	7
2.3 Penjadwalan Proyek	8
2.3.1 Waktu dan Durasi Kegiatan	11
2.3.2 <i>Bar Chart</i> (Diagram Batang)	11
2.3.3 Produktivitas Kerja	13
2.3.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Produktivitas	13
2.3.5 Manfaat-Manfaat Penjadwalan Proyek	14
2.3.6 Faktor-Faktor Penjadwalan Proyek	15
2.4 Kinerja Waktu	16
2.4.1 Indikator Kinerja Waktu	17
2.4.2 Jalur Kritis	18
2.5 Keterlambatan	19
2.5.1 Definisi Keterlambatan	19
2.5.2 Jenis-jenis Keterlambatan	19
2.5.3 Penyebab Keterlambatan	21
2.6 Dampak Keterlambatan	27
2.7 Mengatasi Keterlambatan	28
2.8 Desain Wawancara	29
2.8.1 Desain Rencana Wawancara	29
2.8.2 Kerangka Wawancara	37
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Tinjauan Umum	39
3.2 Diagram Alir Penelitian	39

3.3 Tahap Persiapan.....	40
3.4 Tahap Pengumpulan Data	40
3.4.1 Wawancara	40
3.4.2 Narasumber.....	40
3.5 Tahap Analisis Data	41
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	42
4.1 Data Penelitian.....	42
4.1.1 <i>Time Schedule</i> Proyek.....	42
4.1.2 Wawancara	42
4.2 Data Proyek	42
4.3 Analisis Keterlambatan Proyek	43
4.3.1 <i>Barchart</i> Proyek.	43
4.3.2 Hasil Wawancara.....	44
4.3.3 Analisis Hasil Wawancara.....	46
4.3.3.1 Durasi Keterlambatan Pekerjaan <i>Pile Cap</i> dan <i>Tie Beam</i>	46
4.3.3.2 Pekerjaan Pada Jalur Kritis.	48
4.3.3.3 Perubahan Desain Pondasi.	48
4.3.3.4 Faktor Pekerja Proyek.	50
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	52
5.1 Simpulan	52
5.2 Saran	53
DAFTAR PUSTAKA.....	54
LAMPIRAN	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Tiga Kendala (<i>Triple Constrain</i>).....	7
Gambar 2.2 <i>Bar Chart</i> (Diagram Batang).	13
Gambar 2.3 Indikator Kinerja Waktu Dengan Kurva S.....	17
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	39
Gambar 4.1 <i>Bar Chart</i> Proyek	43
Gambar 4.2 Durasi Normal.	47
Gambar 4.3 Durasi Setelah Keterlambatan.....	47
Gambar 4.4 Pekerjaan Pada Jalur Kritis	48
Gambar 4.5 Desain Pondasi Awal	49
Gambar 4.6 Desain Pondasi Setelah Revisi	50

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan	30
Tabel 2.2 Kerangka Wawancara Faktor Keterlambatan	38
Tabel 4.1 Daftar Kontraktor dan Subkontraktor	42

DAFTAR NOTASI

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran L.1 Data Narasumber dan Pertanyaan Wawancara	56
Lampiran L.1 <i>Bar Chart</i> Proyek.	58
Lampiran L.2 Output Durasi Normal Proyek.	59
Lampiran L.3 Output Durasi Setelah Keterlambatan Proyek.	60