

## Faktor-Faktor Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Gedung Hotel Alila Jakarta

Lativa Delimar

Program Pasca Sarjana Institut Sains dan Teknologi Nasional Jakarta, Email: lativa\_architect@yahoo.com.

R. Pamekas

Magister Teknik Sipil Institut Sains dan Teknologi Nasional Jakarta, Email: rpamekas@gmail.com

### Abstrak

*Keterlambatan pelaksanaan proyek gedung hotel Alila Jakarta, telah menjadi salah satu pembelajaran yang baik bagi industri konstruksi. Sementara itu, faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek tidak selalu sama. Penelitian ini ditujukan untuk menetapkan faktor faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek bangunan hotel Alila Jakarta. Sebanyak 68 faktor penyebab keterlambatan dari 6 kegiatan utama digunakan sebagai acuan untuk pengumpulan data primer melalui kuesioner. Selain data primer, digunakan pula data sekunder yang berasal dari laporan pelaksanaan proyek. Analisis faktor digunakan sebagai metode untuk menetapkan faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek gedung hotel Alila tersebut. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat 3 (tiga) faktor dominan penyebab keterlambatan proyek gedung hotel Alila yaitu faktor finansial (36.42%), manajemen & administrasi (34.95%) dan perubahan desain.(28.63%)*

**Kata kunci:** Keterlambatan, gedung hotel, finansial, administrasi, perubahan desain.

### Abstract

*Delays in the construction of Alila Hotel in Jakarta has become a very valuable and significant lesson for the construction industry. Amongst many other things, the factors behind the delay of the construction of projects are not always alike. This research aims to identify the different factors that cause delays in the construction of the Alila Hotel project. 68 factors that cause delays identified from the 6 activities have been used as a reference for primary data collection using questionnaires. Besides primary data, this research also uses secondary data obtained from project reports. Factor Analysis is used as a method for identifying the factors causing delays in the construction of the Alila hotel. The results of this research concluded that there are 3 significant factors that cause lateness in the Alila Hotel, which are financial (36.42%), management & administration (34.95%) and changes in design (28.63%).*

**Key words:** Delays, hotel building, financial, administration, design changes.

## 1. Pendahuluan

Penyelenggaraan pembangunan Proyek konstruksi gedung Hotel Alila Jakarta mengalami keterlambatan yang sangat signifikan pada proses penyelesaian pekerjaan mekanikal elektrik, pekerjaan arsitek dan pekerjaan Interior hotel. Keterlambatan proses penyelesaian konstruksi ini disebabkan adanya faktor - faktor yang berpengaruh terhadap pembangunan proyek konstruksi gedung Hotel Alila. Dan tentunya keterlambatan penyelesaian proyek pembangunan Hotel Alila juga akan terkait dan berdampak terhadap pembiayaan dan managerial proyek.

Selama 10 (sepuluh) tahun terakhir tercatat banyak penelitian yang berhubungan dengan keterlambatan pelaksanaan pembangunan proyek. Hal tersebut membuktikan pentingnya penelitian tentang keterlambatan pelaksanaan proyek. Widhiawati, I.A.R (2009), Asmara, D P., dkk. (2011), Doloi, H, dkk (2012), Marzouk, M. M. Dkk (2014), Wirabakti, D.M, dkk (2014), Asmi, A, dkk (2016), Setiawan, K., dkk.

(2018), mengarahkan penelitiannya untuk mengetahui penyebab terjadinya keterlambatan. Selain penelitian untuk mengetahui pengaruh keterlambatan pelaksanaan proyek dilakukan oleh Henong, S.B (2016), Bakhtiyar, A dkk (2012). Annur, H (2014).

Pengaruh keterlambatan pelaksanaan proyek, selain terhadap waktu dan biaya, juga terhadap mutu bangunan gedung hotel yang dibangun. Bagi pemilik, keterlambatan berarti hilangnya keuntungan dari produksi fasilitas dan sewa ruangan yang belum tersedia atau terus bergantung pada fasilitas yang ada. Bagi kontraktor, keterlambatan berarti hilangnya uang untuk dapat terus membayar sewa alat dan upah personil harian Pembangunan. Bagi publik, keterlambatan berarti bangunan dan fasilitas tidak tersedia untuk dapat digunakan sebagaimana rencana.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menetapkan faktor-faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek gedung hotel Alila di Jakarta dan membandingkan dengan hasil penelitian terkait pada 10 tahun terakhir.

## 2. Tinjauan Pustaka

Kusjadmikahadi et al 1999, menyatakan bahwa, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Menurut Proboyo (1999), keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan bagi pemilik maupun kontraktor karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah. Kraiem dan Dickman dalam Proboyo (2009) mengelompokkan penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dalam 3 kategori besar yaitu :

1. Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*compensable delay*), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek (*owner*).
2. Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (*non-excusable delay*), yakni keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan kontraktor.
3. Keterlambatan yang dapat dimaafkan (*excusable delay*), adalah keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian di luar kendali baik pemilik maupun kontraktor

Menurut Vidalis et al. dalam Al-Najjar (2008), jenis-jenis utama keterlambatan proyek antara lain :

1. Keterlambatan proyek yang dapat dimaafkan (*excusable delay*), yaitu keterlambatan proyek yang disebabkan oleh kejadian-kejadian di luar kendali baik oleh pemilik maupun kontraktor.
2. Keterlambatan proyek yang tidak dapat dimaafkan (*non excusable delay*), yaitu keterlambatan proyek yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan kontraktor.
3. Keterlambatan proyek yang layak mendapat ganti rugi (*compensable delay*), yaitu keterlambatan proyek yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik.
4. Keterlambatan proyek yang tidak layak mendapat ganti rugi (*non compensable delay*), yaitu keterlambatan proyek yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan kontraktor.
5. Keterlambatan *Critical* atau *Non Critical*, keterlambatan ini adalah akibat dari waktu progress pelaksanaan proyek. Keterlambatan proyek yang tidak kritis (*non critical delays*), tidak berdampak pada jadwal proyek. Keterlambatan *critical* berdampak pada kegiatan *critical path* pada jadwal proyek.
6. *Concurrent* atau *Non Concurrent*. Lebih dari satu faktor penyebab keterlambatan proyek sekaligus terjadi pada waktu bersamaan. (Nugroho Adi, 2014)

Terjadinya keterlambatan, mencerminkan kinerja para penyelenggaranya yaitu konsultan perencanaan maupun konsultan manajemen, kontraktor, supplier, dan bahkan

pemilik proyek (*owner*) itu sendiri. Menurut Carr R.I (1993), Kinerja merujuk kepada tingkat keberhasilan dalam melaksanakan tugas serta kemampuan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Kinerja dinyatakan baik dan sukses jika tujuan yang diinginkan dapat tercapai dengan baik. Kinerja proyek merupakan bagaimana cara kerja proyek tersebut dengan membandingkan hasil kerja nyata dengan perkiraan cara kerja pada kontrak kerja yang disepakati oleh pihak owner dan kontraktor pelaksana. Soeharto (1995) mengemukakan suatu contoh dimana dapat terjadi bahwa dalam laporan suatu kegiatan dalam proyek berlangsung lebih cepat dari jadwal sebagaimana yang diharapkan. Akan tetapi ternyata biaya yang dikeluarkan melebihi anggaran. Bila tidak segera dilakukan tindakan pengendalian, maka dapat berakibat proyek tidak dapat diselesaikan secara keseluruhan karena kekurangan dana. Kinerja waktu adalah membandingkan antara waktu yang telah disepakati antara *owner* dengan kontraktor dengan waktu aktual penyelesaian proyek. Demikian juga kinerja biaya adalah membandingkan antara biaya yang telah disepakati antara *owner* dengan kontraktor dengan biaya aktual proyek, bila persentasenya makin kecil maka kinerjanya makin baik.

Menurut Dipohusodo (1996) dalam Widiawati (2009), proses pengendalian kinerja dalam pelaksanaan proyek konstruksi secara umum terdiri dari 3 langkah pokok, yaitu:

1. Menetapkan standar kinerja. Standar ini dapat berupa biaya yang dianggarkan dan jadwal.
2. Mengukur kinerja terhadap standar dengan jalan membandingkan antara performansi aktual dengan standar performansi. Hasil pekerjaan dan pengeluaran yang telah terjadi dibandingkan dengan jadwal dan biaya yang telah direncanakan.
3. Melakukan tindakan koreksi apabila terjadi penyimpangan terhadap standar yang telah ditetapkan.

Sementara itu, hasil penelitian selama 10 tahun terakhir (2009-2018) tentang penyebab keterlambatan pelaksanaan pembangunan gedung menyimpulkan bahwa 32,4% perubahan desain, 29,4% kalaupun owner dan mitra kerjanya, 14,6% pengadaan material, 11,8% manajemen kontraktor, 11,8% SDM kontraktor yang belum kompeten.

## 3. Metode Penelitian

### 3.1 Pengumpulan data

Data sekunder ini didapat dari penelitian terdahulu yang telah dimuat dalam jurnal baik nasional maupun internasional dan laporan proyek Hotel Alila yang dikerjakan dan di kumpulkan. Data berkaitan dengan managerial dan administrasi, berkaitan shop drawing, site instruction, gambar Forcon dan Claim MK. pengambilan dan pengumpulan data langsung dari dokumen proyek di lokasi proyek dari bagian dokumen control Manajemen Konstruksi/ MK (Pengawas Proyek) sepanjang tahun 2016 sampai Sept 2018. Data

yang berkaitan dengan pembiayaan konstruksi hotel mencakup pek MEP, Arsitek, Struktur, dan interior hotel sampai sepanjang tahun 2012 sampai akhir 2016. pengumpulan di lakukan langsung dari dokumen proyek dilokasi proyek dari bagian keuangan proyek

Data primer yang dikumpulkan dari responden dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu bagian pertama adalah frekuensi atau tingkat pentingnya faktor keterlambatan dan bagian kedua adalah besarnya dampak akibat faktor keterlambatan. Jumlah variabel faktor keterlambatan adalah 68 (enam puluh delapan) variabel yang terbagi kedalam 6 (enam) kegiatan utama. Jumlah responden yang dimintakan pendapatnya adalah 95 (sembilan puluh lima responden) responden. Dari jumlah tersebut responden yang menjawab atau mengisi serta mengembalikan isian kuesioner berjumlah 68 (enampuluh delapan) orang. Selanjutnya, data yang terkumpul diuji dengan menggunakan KMO (Kaiser-Meyer-Olkin), Measures Sampling Adequacy serta komunalitasnya. Apabila variabel data yang diuji nilainya kurang dari 0,50, maka harus dikeluarkan dari variabel data yang akan dianalisis lebih lanjut. Variabel data yang nilai MSA dan nilai komunalitasnya kurang dari 0,50, nilai kecukupan datanya tidak memadai sehingga sulit diprediksi. **Tabel 1.** adalah rangkuman variabel data faktor keterlambatan yang layak dianalisis lebih lanjut sesuai persyaratan Analisis Faktor.

Berdasarkan hasil uji variabel data tersebut, maka dari sejumlah 68 variabel data, sebanyak 26 variabel data atau 38,23% dinilai layak untuk dianalisis lebih lanjut dengan menggunakan metode analisis faktor. Dengan kata lain, sebanyak 61,77% variabel data dinilai tidak penting dan dampaknya tidak signifikan.

**3.2 Analisa data**

Analisa data dengan menggunakan faktor analisis diawali dengan menetapkan jumlah faktor dominan yang menjadi penyebab keterlambatan. Selanjutnya dilakukan analisis bobot variabel dan indeks faktor analisis (IFA) untuk setiap faktor yang terbentuk. Besarnya Indeks Faktor Analisis (IFA) dihitung dengan persamaan

$$IFA_j = \frac{\sum BV_{ij} \times NV_{ij}}{\lambda_j}$$

dimana IFA<sub>j</sub> adalah Indeks Faktor

Analisis untuk faktor ke j, BV<sub>ij</sub> adalah bobot variabel ke-i untuk faktor ke j, NV<sub>ij</sub> adalah nilai variabel ke i untuk faktor ke j, dan λ<sub>j</sub> adalah nilai eigen untuk faktor ke j.

**4. Hasil dan Pembahasan**

**4.1 Gambaran subjek penelitian**

Subjek penelitian merupakan Proyek Gedung Hotel Alila Jakarta adalah Hotel bintang 5 (Lima) berada dikawasan SCBD atau Sudirman Central Business District merupakan kawasan bisnis terpadu di Jakarta. lokasi SCBD yang sangat strategis berada ditengah dan jantungnya kota Jakarta, tepatnya di Simpangan Semanggi dan Polda (Kepolisian Daerah).

Pembangunan Hotel bintang 5 ini di biayai oleh pihak swasta dengan kerja sama beberapa pemilik modal

**Tabel 1. Variabel data keterlambatan yang dikaji**

Kode Variabel	Nama Variabel Faktor Keterlambatan Pelaksanaan proyek	Nilai Measures of Sampling Adequacy (MSA)	Nilai Komunalities
X23	Masalah Finansial/ mundurnya pembayaran	.848 <sup>a</sup>	.752
X27	Masalah Finansial / mundur (tertunda) pembayaran	.865 <sup>a</sup>	.815
X29	Beberapa kontraktor MEP mengalami kesulitan Finansial	.906 <sup>a</sup>	.855
X34	Beberapa kontraktor MEP mengalami kesulitan Finansial	.747 <sup>a</sup>	.801
X35	Tertelat start	.679 <sup>a</sup>	.681
X41	Perubahan design & spesifikasi	.549 <sup>a</sup>	.738
X42	Beberapa kontraktor interior mengalami kesulitan Finansial (tertunda nya pembayaran)	.862 <sup>a</sup>	.910
X44	Beberapa kontraktor Interior mengalami kesulitan Finansial (tertunda pembayaran)	.805 <sup>a</sup>	.863
X45	Perubahan Design & Koordinasi Design antara Alila dengan pihak Hakassan	.833 <sup>a</sup>	.704
X46	Koordinasi Design, Hakkasan	.739 <sup>a</sup>	.920
X47	Koordinasi Design, Lee Burger	.911 <sup>a</sup>	.855
X48	Koordinasi Design, Omnia	.813 <sup>a</sup>	.885
X50	Tinggi tingkat perubahan Design & spesifikasi	.714 <sup>a</sup>	.748
X52	Tertelatnnya / tertunda pembayaran termin kontraktor	.882 <sup>a</sup>	.838
X53	Tertelatnnya / tertunda pembayaran termin kontraktor	.779 <sup>a</sup>	.816
X55	Lamanya pengambilan keputusan terhadap masalah proyek	.874 <sup>a</sup>	.644
X57	Lemahnya inspeksi, monitoring / kontrol dan evaluasi proyek yang berlangsung	.688 <sup>a</sup>	.583
X58	Perencanaan Schedule yang kurang / tidak tepat	.904 <sup>a</sup>	.706
X59	Lemahnya organisasi, koordinasi dan komunikasi	.779 <sup>a</sup>	.859
X60	Lamanya pengambilan keputusan terhadap masalah proyek di lapangan (konsultan)	.743 <sup>a</sup>	.933
X61	Komunikasi antarinternal & eksternal kontraktor ( Konsultan dengan owner dan Kontraktor)	.857 <sup>a</sup>	.769
X62	Lamanya pengambilan keputusan terhadap masalah proyek di lapangan, (kontraktor)	.743 <sup>a</sup>	.876
X63	Kurang detail dan ketelitian kontraktor dalam pembuatan Gambar Shop Drawing	.584 <sup>a</sup>	.733
X64	Lamanya durasi kontraktor untuk melakukan submit revisi gambar kembali	.771 <sup>a</sup>	.624
X66	kurangnya koordinasi internal & eksternal (konsultan & owner)	.733 <sup>a</sup>	.746
X67	Masalah finansial & keterlambatan pembayaran termin oleh owner	.727 <sup>a</sup>	.856

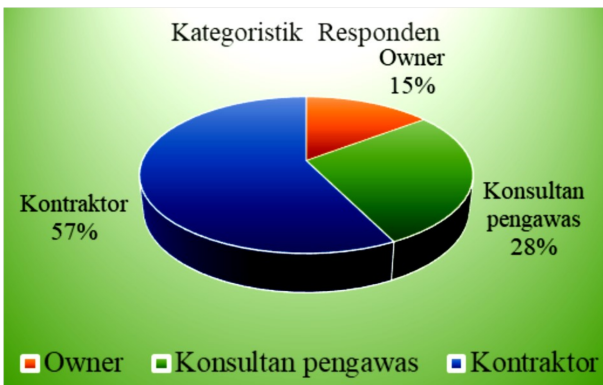
Sumber: Telah diolah kembali

pengusaha swasta di DKI Jakarta. Hotel Alila bintang 5 yang di bangun dengan luas lantai dasar bangunan 1.965.4 m2 di atas area perencanaan seluas 4.980m2, dengan luas seluruh lantai bangunan 41.901m2, terdiri dari 30 lantai dengan fasilitas 3 lapis basement sebagai fasilitas parkir, lantai 1 sampai lantai 6 sebagai fasilitas publik terdiri dari beberapa restaurant ternama dunia,

kolam renang & spa, fitness center / gym, meeting room, multi function room / hall dan 15 Lantai keatas berbentuk tower sebagai unit kamar, setiap lantai terdapat 5 Unit corner suite room dan 12 unit standar room dengan berbagai type. Total unit kamar di Hotel Alila 225 unit kamar terdiri dari 180 unit type standar room dan 75 unit type corner suite. Serta di dilengkapi fasilitas parkir 150 unit.

#### 4.2 Data karakteristik responden

Responden pada penelitian ini mengikut sertakan Project Manager dari konsultan Pengawas, Project Manager Owner, Project manager konsultan Mekanikal Elektrikal, Project Manager Konsultan Interior dan Project manager Kontraktor dan pihak2 yang terkait langsung dalam pelaksanaan pembangunan Hotel Alila. Kuesiner yang di sebar sebangak 100 responden dan kembali sebanyak 68 responden. Komposisi responden (Gambar 1) dikategorikan berdasarkan status atau peran responden pada pembangunan Hotel Alila. Dengan jumlah penyebaran responden yang dikembalikan yang terbanyak berperan sebagai kontraktor sebesar 57%, berperan sebagai Konsultan pengawas sebesar 28%, dan berperan sebagai Owner sebesar 15%.



Gambar 1. Kategoristik responden  
Sumber: Telah diolah Kembali

#### 4.3 Menetapkan jumlah faktor dominan keterlambatan proyek

Penetapan faktor faktor doninan keterlambatan proyek dilakukan dengan memilah variabel data yang telah teruji memenuhi persyaratan analisis faktor. Jumlah faktor yang terbentuk dan variabel data keterlambatan yang menjadi bagian dari faktor tersebut menjadi acuan penetapan faktor dominan. Table 2 menunjukkan jumlah faktor yang terbentuk besarnya persentase keragaman total yang mampu diterangkan oleh keragaman faktor - faktor yang terbentuk.

Tabel Eigenvalue dan total Variance Explained menunjukkan besarnya persentase keragaman total yang mampu diterangkan oleh keragaman faktor-faktor yang terbentuk. Dalam Tabel 2 keragaman faktor-faktor dijelaskan kepada 6 faktor dimana 24.762% untuk faktor 1, 16.877% untuk faktor 2, 15.181% untuk faktor 3, 10.884% untuk faktor 4, 6.363 untuk faktor 5

dan 4.816 untuk faktor 6. Total 78.883% dari total varian dijelaskan oleh 6 Faktor tersebut. Dalam tabel 4.6 tersebut juga terdapat nilai eigenvalue dari tiap-tiap faktor yang terbentuk. Faktor-1 memiliki eigenvalue sebesar 6.438, faktor-2 sebesar 4.388, faktor-3 sebesar 3.947, faktor-4 sebesar 2.830 dan faktor-5 sebesar 1.654 dan faktor 6 sebesar 1.252.

Dalam Tabel 2 tersebut juga terdapat nilai eigenvalue dari tiap-tiap faktor yang terbentuk termasuk % of variance masing masing faktor serta comulative % of variance. Pada Tabel 3 dirangkum hasil analisis bobot faktor untuk setiap variabel yang menjadi anggota masing masing faktor. faktor 2 beranggotakan 3 variabel yaitu x4, x6 dan x16, faktor 3 beranggotakan 2 variabel yaitu x13 dan x17, faktor 4 beranggotakan 2 variabel yaitu x10 dan x11.

#### 4.4. Menentukan faktor dan bobot faktor keterlambatan

Hasil analisis jumlah faktor/komponen dan bobot faktor untuk kelompok variable dan variabel penyebab keterlambatan tervalidasi dirangkum pada Tabel 3. Berdasarkan Tabel tersebut, Faktor 1 beranggotakan 8 Variabel yaitu X42, X44, X27, X29, X67, X52, X34, X23. Faktor 2 beranggotakan 6 variabel yaitu X66, X61, X59, X58, X63, X57. Faktor 3 beranggotakan 5 variabel yaitu X46, X48, X47, X45, X35. Faktor 4 beranggotakan 4 variabel yaitu X60, X62, X55, X64. Faktor 5 beranggotakan 2 variabel yaitu X53, X50. Dan Faktor 6 beranggotakan 1 variabel yaitu X41.

Bobot faktor menggambarkan hubungan (korelasi) antara suatu variabel dengan suatu faktor. Pada tabel 4.2, angka 0,935 menunjukkan bahwa variabel X42 (Beberapa kontraktor interior mengalami kesulitan Finansial) memiliki korelasi Positif dan kuat pada faktor-1. Berkorelasi lemah pada faktor 2 dengan nilai korelasi 0.093 berkorelasi lemah positif pada faktor-3 dengan nilai korelasi 0,123, bahkan pada Faktor 4 dengan nilai korelasi -0,048 yang juga memiliki korelasi lemah dan negatif. Berkorelasi lemah positif pada faktor 5 dengan nilai 0.030, juga berkorelasi lemah positif dengan faktor 6 dengan nilai korelasi 0.088

#### 4.5 Menetapkan faktor dominan keterlambatan

Faktor dominan penyebab keterlambatan ada kaitannya dengan nilai eigen (eigenvalues) untuk membentuk jumlah beserta % variance (Tabel 2). Sementara itu, jumlah faktor berhubungan erat dengan anggota faktor (Tabel 3). sedangkan Tabel 4. adalah hasil analisis variabel penyebab keterlambatan yang berpengaruh terhadap waktu, biaya dan mutu.

Berdasarkan Tabel 4 tersebut mendapat 6 faktor dominan penyebab keterlambatan yang terbentuk dari hasil analisis faktor. Faktor 1 faktor finansial (tertunda pembayaran), faktor 2 faktor koordinasi , komunikasi, monitoring, inspeksi dan evaluasi, faktor 3 faktor koordinasi design & perubahan design, faktor 4 faktor lamanya pengambilan keputusan & lamanya revisi gambar, faktor 5 faktor lamanya negosiasi , tinggi

Tabel 2. Eigenvalues dan % varian faktor keterlambatan proyek

Component (Faktor)	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
Faktor 1	9.331	35.889	35.889	9.331	35.889	35.889	6.438	24.762	24.762
Faktor 2	4.601	17.697	53.586	4.601	17.697	53.586	4.388	16.877	41.639
Faktor 3	2.926	11.254	64.839	2.926	11.254	64.839	3.947	15.181	56.820
Faktor 4	1.390	5.347	70.186	1.390	5.347	70.186	2.830	10.884	67.704
Faktor 5	1.220	4.693	74.879	1.220	4.693	74.879	1.654	6.363	74.066
Faktor 6	1.041	4.004	78.883	1.041	4.004	78.883	1.252	4.816	78.883

Sumber: Telah diolah Kembali dari SPSS

Tabel 3. Faktor dan bobot faktor keterlambatan

Variabel	Uraian Variabel Keterlambatan	Nomor Faktor dan Bobot Faktor					
		1	2	3	4	5	6
X42	Beberapa kontraktor interior mengalami kesulitan Finansial (tertunda nya pembayaran)	.935	.093	.123	-.048	.030	.088
X44.	Beberapa kontraktor Interior mengalami kesulitan Finansial (tertunda pembayaran)	.909	.115	.096	.075	.068	.060
X27	Masalah Finansial / mundur (tertunda) pembayaran.	.875	.070	.191	.084	-.007	-.030
X29	Beberapa kontraktor MEP mengalami kesulitan Finansial	.869	.035	.244	.188	-.058	.021
X67	Masalah finansial & keterlambatan pembayaran termin oleh owner	.865	.194	.062	-.153	.202	.046
X52	Terlambatnya / tertunda pembayaran termin kontraktor	.857	.233	.069	.066	.197	.036
X34	Beberapa kontraktor MEP mengalami kesulitan Finansial	.797	.144	.155	-.312	.103	.112
X23	Masalah Finansial/ mundurnya pembayaran	.781	.021	.243	.199	-.152	-.139
X66	kurangnya koordinasi internal & eksternal (konsultan & owner)	.228	.830	.066	-.012	.004	.040
X61	Komunikasi antarinternal & eksternal ( Konsultan dengan owner dan Kontraktor)	.263	.797	.076	.217	.108	-.024
X59	Lemahnya organisasi, koordinasi dan komunikasi	.100	.779	.095	.460	-.069	-.133
X58	Perencanaan Schedule yang kurang / tidak tepat	.151	.762	.062	.291	.084	.084
X63	Kurang detail dan ketelitian kontraktor dalam pembuatan Gambar Shop Drawing	-.085	.726	.167	.017	.132	.390
X57	Lemahnya inspeksi, monitoring / kontrol dan evaluasi proyek yang berlangsung	.116	.697	-.040	.204	.199	-.029
X46	Koordinasi Design	.196	.121	.917	.107	.093	.077
X48	Koordinasi Design	.190	.154	.895	.057	.134	.053
X47	Koordinasi Design	.158	.095	.891	.139	.086	.030
X45	Perubahan Design & Koordinasi Design antara Alila dengan pihak Hakassan	.297	-.045	.765	.157	.064	-.002
X35	Telambat start	.125	.126	.533	-.079	.253	-.543
X60	Lamanya penganbalian keputusan terhadao masalah proyek di lapangan	-.031	.381	.136	.863	.096	.120
X62	Lamanya penganbalian keputusan terhadao masalah proyek di lapangan	-.001	.330	.139	.854	.118	.064
X55	Lamanya penganbalian keputusan terhadao masalah proyek	.205	.254	.202	.535	.458	-.032
X64	Lamanya durasi kontraktor untuk melakukan submite revisi gambar kembali	-.036	.458	.230	.505	.080	.314
X53	Lamanya proses negosiasi dalam pemilihan kontraktor	.085	.291	.159	.081	.832	.014
X50	Tinggi tingkat perubahan Design & spesifikasi	.062	-.068	.440	.345	.623	.197
X41	Perubahan design & spesifikasi	.234	.202	.167	.151	.171	.780

Sumber: Telah diolah Kembali

perubahan design dan sfesifikasi, faktor 6 faktor perubahan design.

Pada Gambar 2 menunjukkan bahwa berdasarkan besaran dan kontribusinya, faktor dominan penyebab keterlambatan adalah faktor finansial (tertundanya pembayaran) menempati peringkat pertama (36.42%), kemudian diikuti Faktor Koordinasi, komunikasi, Monitoring, inspeksi dan evaluasi pada peringkat kedua (21.45%). Faktor koordinasi design & perubahan pada

peringkat ketiga (17.94).Faktor lamanya pengambilan keputusan & lamanya revisi gambar pada peringkat keempat (13.50%). Faktor lamanya negosiasi, tinggi perubahan design & spesifikasi peringkat ke lima (7.05%), serta faktor perubahan design peringkat ke enam(3.64%).

Keenam faktor penyebab keterlambatan tersebut dapat lebih diringkas lagi menjadi 3 (tiga) faktor dominan penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek yaitu faktor ke-1 adalah keuangan (36.42%), faktor ke-2

Tabel 4. Hasil analisis faktor dominan penyebab keterlambatan

Faktor keterlambatan	% Variance	Nama faktor	Besaran faktor	% Kontribusi	Jumlah anggota Faktor
Faktor 1	24.762	Finansial (tertundanya pembayaran)	552.84	36.42	8 Variabel
Faktor 2	16.877	Koordinasi , komunikasi, Monitoring, inspeksi dan evaluasi	325.65	21.45	6 Variabel
Faktor 3	15.181	Koordinasi design & perubahan design	272.49	17.94	5 Variabel
Faktor 4	10.884	Lamanya pengambilan keputusan & lamanya revisi gambar	204.87	13.50	4 Variabel
Faktor 5	6.363	Lamanya negosiasi , tinggi perubahan design & spesifikasi	107.09	7.05	2 Variabel
Faktor 6	4.816	Perubahan Design	55.20	3.64	1 Variabel
<b>Total</b>	<b>78.883</b>		<b>106.673</b>	<b>100.00</b>	<b>26 Variabel</b>

Sumber: Telah diolah Kembali

Catatan: Nama faktor dominan berdasarkan pengelompokan kegiatan/variabel dengan bobot faktor terbesar pada faktor terbentuk.



Gambar 2. Besaran dan kontribusi faktor penyebab keterlambatan

Sumber: Telah diolah dari hasil SPSS



Gambar 3. Besaran dan kontribusi faktor penyebab keterlambatan

Sumber: Telah diolah dari hasil SPSS

adalah administrasi dan manajemen (34.95%)/(koordinasi dan lamanya pengambilan keputusan), faktor ke-3 adalah perubahan desain (28.63), (Gambar 3).

Hasil penelitian ini ada kesamaan dengan hasil penelitian 10 tahun terakhir yaitu faktor perubahan desain dan masalah keuangan sebagai penyebab utama keterlambatan pelaksanaan proyek. Perbedaannya terletak pada peringkatnya. Pada penelitian ini, perubahan desain menjadi peringkat terakhir sedangkan aspek keuangan berada pada peringkat pertama. Dan faktor manajemen dan administrasi (koordinasi, komunikasi, monitoring, inspeksi dan evaluasi serta lamanya pengambilan keputusan peringkat ke dua. Pada penelitian ini faktor pengadaan material konstruksi tidak termasuk kedalam faktor dominan penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek bangunan gedung.

## 5. Kesimpulan

1. Terdapat 3 faktor penyebab utama keterlambatan pelaksanaan proyek bangunan gedung yaitu:
  - a. Faktor kesulitan keuangan (36.42%),
  - b. Faktor administrasi dan manajemen (34.95%)/(koordinasi, komunikasi, monitoring, inspeksi dan evaluasi serta lamanya pengambilan keputusan),

- c. Faktor perubahan desain (28.63%).
2. Dua faktor dominan penyebab keterlambatan gedung Hotel Alila, yaitu:
  - a. Faktor keuangan dan
  - b. faktor perubahan desain, sama dengan penelitian terdahulu meskipun peringkatnya berbeda.
3. Faktor Pengadaan material tidak termasuk faktor dominan keterlambatan proyek gedung hotel Alila.

## Daftar Pustaka

- Asmi, A A, Pratama, J.C, Safrilah (2016). "Identifikasi Faktor-Faktor Keterlambatan Dalam proyek Konstruksi Di Jakarta " jurnal UMJ, Seminar Nasional Sains dan Teknologi, hal 1-12
- Annur, H (2014). "Analisis Pengaruh Faktor Keterlambatan Proyek Pada Pembuatan Dermaga Di Provinsi Maluku Utara". Spectra. Vol.7 No. 24, hal 24-34
- Asmara, D.P, Adiarto, Y.L.D (2011). "Studi Faktor Penyebab, Dampak, Dan Mitigasi Risiko Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung". Management Konstruksi, Seminar Nasional-1 BMPTTSSI - Universitas Sumatera Utara. Hal 151 – 157

- Al- Najjar, B., & Taylor, P. (2008). The Relationship between Capital Structure and Ownership Structure: New Evidence from Jordanian Panel Data. *Managerial Finance Journal*
- Bakhtiyar, A, Soehardjono, A, Hasyim, M. H (2016). “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Proyek Konstruksi Pembangunan Gedung Di Kota Lamongan”. *Jurnal Rekayasa Sipil* .Volume 6, No. 1 hal 55-66
- Doloi, H, Sawhney. A, Iyer K.C, Rentala, S (2012).” *Analysing factors affecting delays in Indian construction projects*”. *International Journal of Project Management*. Vol 30 479–489
- Dipohusodo, I (1996) *Manajemen Proyek Dan Konstruksi*, Cetakan Pertama, Penerbit Kanisius Yogyakarta
- Henong, S.B (2016). “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Pada Proyek Pemerintahan Di Kota Kupang “. *Prosiding Seminar Nasional Teknik Sipil* hal 149-153
- Kusjadmikahadi,R. Amperawan, (1999). “Studi Keterlambatan Kontraktor Dalam Melaksanakan Proyek Konstruksi di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Yogyakarta
- Marzouk, M.M , El-Rasas, T.I (2014)” *Analyzing Delay Causes In Egyptian Construction Projects*”. *Journal Of Advanced Research* Vol. 5, hal 49–55
- Marlin Ronald. A Simanjuntak, (2014). “Peranan Sistem Manajemen Mutu dalam Meningkatkan Kinerja Kualitas Proyek Bangunan Bertingkat Rendah di DKI Jakarta” *Prosiding Konferensi Nasional Pasca Sarjana Teknik Sipil (KNPTS) 2014*, Institut Teknologi Bandung
- Nugroho.A (2014),”Faktor-faktor Yang Berkontribusi Terhadap keterlambatan Proyek Konstruksi DI PT.Newmont Nusa Tenggara”, *Prosiding Seminar Nasional Aplikasi Sains & Teknologi*, (SNAST) 2014 ISSN: 1979-911X
- Nugroho, P 1985 *Manajemen Konstruksi*, Penerbit PT Erlangga, Jakarta
- Nurul Listianto, (2018) Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pembayaran Kontraktor Kepada Subkontraktor Pada Proyek Gedung Bertingkat. Vol 10, No 1
- Setiawan, K, Oei Fuk Jin, O. F (2018). “Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Di Proyek Superblock Asc Dengan Program @Risk”. *Jurnal Mitra Teknik Sipil*. Vol. 1, No. 1, hal 111 – 119
- Suharto, I. 1995 *Manajemen Proyek Dari Konseptual Hingga Operasional*, Erlangga Jakarta
- Soeharto, I, 1999. *Manajemen Proyek Jilid I (Dari Konseptual Sampai Operasional)*.Penerbit Erlangga, Jakarta
- Proboyo. B (1999). “Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi Dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya”. *Dimensi Teknik Sipil*. Vol. 1 No. 1, hal 49 – 57
- Widhiawati, I.A.R (2009). “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Konstruksi”. *Jurnal universitas udayana*. Vol .8 No. 2, hal 109 -114
- Wirabakti,D.M, Abdullah, R, Maddeppungeng, A (2014). “Studi Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung“. *Jurnal Konstruksia*. Vol 6 No.1 hal 15 -29

