

ABSTRAK

Keterlambatan seringkali terjadi pada pelaksanaan sebuah proyek konstruksi. Keterlambatan proyek dapat disebabkan oleh banyak faktor. Keterlambatan proyek dapat mempengaruhi manajemen biaya, mutu dan waktu (BMW) proyek sehingga tujuan yang diharapkan tidak tercapai. Baik pihak owner, konsultan, maupun kontraktor tidak ada yang mengharapkan terhambatnya penyelesaian pekerjaan. Meskipun begitu, keterlambatan merupakan hal yang tidak dapat dihindari pada sebuah proyek. Untuk itu, masalah-masalah penyebab keterlambatan perlu diketahui agar tidak terjadi hal yang sama di masa yang akan datang pada proyek dengan kriteria serupa.

Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek. Penelitian dilakukan dengan studi kasus pada tujuh proyek gedung, dimana 6 diantaranya adalah proyek Rusunawa 3 lantai dan 1 proyek gedung Rumah Sakit 4 lantai. Penelitian dilakukan dengan metode studi kasus dengan bantuan kuesioner penilaian yang diisi oleh perwakilan dari pihak pelaksana dan/atau pengawas proyek. Selanjutnya data dianalisis menggunakan metode *Mean Rank* dan modifikasi *Analytical Hierarchy Process* dengan bantuan aplikasi Microsoft Excel 2016.

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh faktor tertinggi penyebab keterlambatan proyek Rusunawa adalah Faktor Desain (35,77%) diikuti oleh Faktor Lingkungan, Sosial dan Masyarakat (29,27%) dan Faktor Manajerial (11,29%). Sedangkan, faktor tertinggi penyebab keterlambatan pada Proyek Rumah Sakit adalah Faktor Tenaga Kerja (30,843%) diikuti oleh Faktor Desain (22,665%) dan Faktor Manajerial (14,871%). Analisis juga dilakukan untuk tingkat sub faktor pada tiap proyek yang menghasilkan urutan dan bobot prioritas yang berbeda.

Kata kunci : proyek konstruksi gedung, keterlambatan proyek, *Mean Rank*,
Modifikasi *Analytical Hierarchy Process*

ABSTRACT

Delays often occur in a construction project's execution. Project delays can be caused by many factors. Project delays may affect the project management of cost, quality and time (Triple Constraints) that the project's goal could not be reached. Neither the owner, consultant, nor contractor expects delays. However, delays are unavoidable in a project. Therefore, the analysis of problems causing delays needs to be done to anticipate the same problem occurred on similar projects.

This study analyzed the delay factors in seven building construction projects. The building projects used in this study are 6 sites of 3-storey low-cost apartment building project and a 4-storey Hospital building project. This research used survey method with questionnaires filled out by contractor and/or consultant as the project's representative. Furthermore, the data were analyzed using Mean Rank and modified Analytical Hierarchy Process method in Microsoft Excel 2016.

Based on the analysis, the highest factor causing delays in Low-Cost Apartment Building Projects is Design Factor (38.63%), followed by Environment, Social and Community Factor (27,06) and Managerial Factor (11,96%). Meanwhile, the highest factor causing delays in Hospital Building Project is Worker Factor (30,843%) followed by Design Factor (22,665%) and Managerial Factor (14,871%). The research also analyze the Sub Factors on each project that shows different ranks and priority numbers.

Key Words : building construction project, project delays, Mean Rank, modified Analytical Hierarchy Process.