

TUGAS AKHIR

**IDENTIFIKASI PENYEBAB KETERLAMBATAN PADA PEKERJAAN
GEDUNG ICON COMPLEX JAKARTA**

(study kasus Icon Complex Jakarta)

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Teknik Pada
Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta*



Oleh :

Zefri Gusti Masli
0710015211024

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2017**

IDENTIFIKASI PENYEBAB KETERLAMBATAN PADA PEKERJAAN GEDUNG ICON COMPLEX JAKARTA

Zefri Gusti Masli, Nasfryzal Carlo, Rahmat

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta

E-mail: bungsu.lima@yahoo.co.id, carlo@bunghatta.ac.id, R4mt99@yahoo.com

Abstrak

Seiring dengan perkembangan dunia konstruksi, terutama konstruksi bangunan, seperti gedung yang semakin pesat, maka tingkat kesulitan untuk mengelola dan menjalankan sebuah proyek gedung semakin tinggi. Semakin tinggi tingkat kesulitannya, berarti semakin panjang durasi waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek tersebut. Proyek konstruksi melibatkan kontraktor, pemilik proyek, konsultan perencana dan konsultan pengawas yang saling terkait dalam sebuah perjanjian kerja. Salah satu konstruksi yang dilaksanakan di Jakarta, adalah pembangunan gedung Icon Complex Jakarta, mengalami keterlambatan rata-rata 20%. Penelitian ini termasuk deskriptif dengan pengolahan data melalui wawancara. Untuk memperoleh hasil yang tepat sesuai dengan fakta dilapangan, maka penulis melakukan hal-hal berikut: Pengumpulan dari data-data pekerjaan gedung Icon Complex, data sekunder: kontrak dan laporan bulanan, data primer: wawancara kepada kontraktor dan konsultan pengawas, mengolah data yang diperoleh. Hasil ditemukan faktor utama keterlambatan pekerjaan ini yaitu: pekerjaan tambahan yang diminta owner, perubahan desain/detail pekerjaan pada waktu pelaksanaan, ketersediaan material dilokasi, kualitas material yang digunakan tidak sesuai dengan spesifikasi, peralatan yang digunakan sudah usang sehingga sering mengalami kerusakan, kurangnya pengawasan terhadap Sub-Kontraktor dan Suplier, memperbaiki pekerjaan yang sudah selesai. Disarankan agar owner memastikan tidak ada kekurangan gambar dan perencanaan yang dibuat oleh konsultan perencana, melakukan pengecekan rutin terhadap peralatan.

Kata kunci: Keterlambatan, Pekerjaan, Icon Complex

IDENTIFICATION CAUSES OF DELAY IN BUILDING JOB ICON COMPLEX JAKARTA

Zefri Gusti Masli, Nasfryzal Carlo, Rahmat

Department of Civil Engineering, Faculty of Civil Engineering and Planning, Bung Hatta University

E-mail: bungsu.lima@yahoo.co.id, carlo@bunghatta.ac.id, R4mt99@yahoo.com

Abstract

Along with the development of the construction world, especially building construction, like a building that is growing rapidly. Then the difficulty level to manage and run an even higher building project. The higher the difficulty level, means the longer the duration of time required to complete the project. Construction projects involve contractors, owner, consultant planners and supervisory consultants which are interconnected in an employment agreement. One of the constructions carried out in Jakarta, is the construction of Icon Complex building in Jakarta, experiencing an average delay of 20 %. This research includes descriptive with data processing through interview. To get the right results in accordance with the facts in the field, the authors do the following things: collection of Icon Complex building work data, secondary data: contracts and monthly reports, primary data: interviews to contractors and supervisory consultants, process the data obtained. The results found the main factor of delay in this work its : additional work the owner requested, change of design/detail of work at execution time, availability of material at location, quality of material used not according to specification, the equipment used is outdated so often damaged, lack of supervision over sub-contractors and suppliers, fix the finished work. It is recommended that the owner ensure there is no shortage of drawings and planning made by the planning consultant, the contractor should perform routine checks on the equipment.

Keywords: Delay, Work, Icon Complex

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, berkat karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“Identifikasi Penyebab Keterlambatan Pada Pekerjaan Gedung Icon Complex Jakarta (study kasus Icon Complex Project)”**

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam rangka menempuh ujian sarjana dan untuk memperoleh gelar sarjana pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta Padang.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Mama , Nces (Rani Novia Dewi) dan beserta keluarga besar atas do’a dan dukungan yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
2. Bapak Dr. Nengah Tela, ST, M. Sc selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil Universitas Bung Hatta Padang.
3. Bapak Tomi Eriawan, ST, MT selaku Wakil Dekan Fakultas Teknik Sipil Universitas Bung Hatta Padang.
4. Ibu Dr. Rini Mulyani, M. Sc. (Eng) selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Ibu selaku sekretaris Jurusan Teknik Sipil.
5. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Nasfryzal Carlo, M.Sc.IPM selaku pembimbing I dan Bapak Rahmat, ST, MT selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang mengajar pada jurusan Teknik Sipil. Spesial teruntuk ibu Ir. Lusi Utama, MT yang telah banyak penulis repotkan, maafin Je ya buu.
7. Serta semua rekan-rekan teknik sipil baik abang-abang senior dan adek-adek junior yang seperjuangan yang tidak dapat di sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu dengan doa maupun tenaga sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak, demi kesempurnaan pada masa yang akan datang. Akhir kata semoga Tugas Akhir ini berguna serta bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya untuk para pembaca. Aamiin.

Wassalammualaikum Wr. Wb.

Padang, Juli 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

ABSTRAK

ABSTRACT

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI iii

DAFTAR TABEL vi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Perumusan Masalah 3

1.3. Tujuan Penelitian 3

1.4. Batasan 3

1.5. Metodologi Penelitian 4

1.6. Sistematika Penulisan..... 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendahuluan 7

2.2. Proyek Konstruksi Gedung..... 8

2.3. Manajemen Proyek Kontruksi Gedung 9

2.4. Pelaksanaan Proyek Konstruksi 10

2.5. Permasalahan Umum Konstruksi 11

2.6. Keterlambatan Proyek 12

2.6.1 Dampak Keterlambatan 25

2.6.2 Mengatasi Keterlambatan..... 26

iii

BAB III METODOLOGI	
3.1. Tinjauan Umum.....	28
3.1.1. Langkah – Langkah Penelitian	28
3.2. Bagan Alir Penelitian (Flow Chart).....	29
3.2.1. Sumber Data	30
3.2.2. Instrumen Penelitian	30
3.2.3. Metode Pengumpulan Data	33
3.2.3.1. Metode Wawancara.....	34
3.3. Pengolahan Data	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Data Proyek	42
4.1.1. Data Umum Proyek.....	42
4.1.2. Data Teknis Proyek.....	42
4.2. Pengumpulan Data	43
4.2.1. Keterlambatan Menurut Time Schedule Laporan Bulanan	43
4.3. Jenis – jenis Keterlambatan.....	51
4.3.1. Hubungan Jenis Keterlambatan dan Faktor Keterlambatan	52
4.4 Hasil Wawancara.....	59
4.4.1. Hasil Wawancara dengan Konsultan Pengawas	60
4.4.2. Hasil Wawancara dengan Kontraktor.....	62
4.5 Penyimpulan Permasalahan	64
4.6 Faktor Keterlambatan	69

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL TUGAS AKHIR

Tabel 2.1 Faktor-faktor mempengaruhi keterlambatan proyek	13
Tabel 3.1 Format wawancara (Faktor Keterlambatan)	31
Tabel 4.1 Bobot Laporan Bulanan	44
Tabel 4.2 Hubungan antara jenis keterlambatan dengan factor keterlambatan	53
Tabel 4.3 Non Excusable Delays	57
Tabel 4.4 Excusable Delays	58
Tabel 4.5 Compensable Delays	59
Tabel 4.6 Hasil wawancara dengan kosultan pengawas	60
Tabel 4.7 Hasil wawancara dengan kontraktor.....	62
Tabel 4.8 Bobot mingguan pekerjaan terlambat	64
Tabel 4.9 Hasil wawancara	69
Tabel 4.10 Faktor hasil wawancara	70