

ABSTRAK

Rachmad Sugiharto (2903003)

ANALISA KETERLAMBATAN DAN TINDAKAN KOREKTIF PADA PELAKSANAAN KONSTRUKSI PROYEK GEDUNG BERTINGKAT

(xiii + 103 halaman : 17 gambar; 23 tabel; 2 lampiran)

Beberapa tahun belakangan ini hingga saat ini sektor properti tumbuh sangat pesat, dimana dapat kita lihat pembangunan berupa perumahan, pertokoan, perkantoran dan pusat perbelanjaan serta apartemen dan hotel mudah kita temui di kota-kota besar di Indonesia, khususnya kota Jakarta. Salah satu contoh yang dapat kita lihat adalah pembangunan Proyek Grand Indonesia Jakarta yang merupakan proyek konstruksi terbesar yang sedang tahapan pelaksanaan konstruksi.

Setiap pekerjaan proyek konstruksi tidak bisa lepas dari risiko yang akan terjadi, tetapi bagaimana kita bisa memperlakukan risiko tersebut untuk mengurangi atau memperkecil dampak yang akan terjadi dari risiko tersebut. Risiko yang terjadi dapat mempengaruhi terhadap jadwal (*time*), mutu (*quality*) serta biaya (*cost*), sehingga kita perlu perlakuan (*treatment*) khusus untuk memperkecil risiko tersebut. Keterlambatan yang terjadi pada pelaksanaan konstruksi Proyek Grand Indonesia disebabkan oleh banyak faktor, diantaranya keterlambatan yang disebabkan oleh pihak owner / pemilik, oleh pihak konsultan dan oleh pihak kontraktor. Sebelum kita mengetahui faktor – faktor penyebab terjadinya keterlambatan yang memberikan dampak yang cukup signifikan, dilakukan klasifikasi dan identifikasi terhadap penyebab terjadinya keterlambatan tersebut, lalu dibuat kuesioner terhadap 15 responden yang terpilih untuk mengetahui faktor keterlambatan yang memberikan pengaruh yang cukup besar, kemudian dilakukan tindakan korektif (*corrective action*) untuk memperbaiki kinerja pelaksanaan konstruksi. Tindakan korektif ini diambil berdasarkan data literatur dan pengalaman kerja yang pernah penulis alami serta dari wawancara atau dialog dengan pihak yang terlibat dari pembangunan Proyek Grand Indonesia. Hasil dari tindakan korektif ini dicek kembali terhadap 6 responden baru untuk mencari apakah hasil dari analisa sebelumnya bisa dipertanggung jawabkan atau perlu adanya masukan mengenai tindakan korektif tersebut.

Sudut pandang yang ditinjau dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pekerjaan konstruksi per-tiap lantai, sehingga sumber keterlambatan yang terjadi berbeda antara lantai satu dengan lantai yang lainnya. Hasil dari penelitian ini memberikan nilai kontribusi keterlambatan pada pelaksanaan konstruksi per-tiap lantai pekerjaan, sehingga nilai kontribusi keterlambatannya berbeda antara tiap lantainya.

Kata kunci : Kontribusi Keterlambatan, Tindakan Korektif, Validasi.

Referensi : 18 (1986 – 2004)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul “ **Analisa Keterlambatan dan Tindakan Korektif Pada Pelaksanaan Konstruksi Proyek Gedung Bertingkat**”.

Penulisan tugas akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Magister Teknik strata dua pada Fakultas Desain dan Teknik Perencanaan Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Dengan selesainya tugas akhir ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. **Dr. Felia Srinaga. MAUD** selaku Dekan Fakultas Desain dan Teknik Perencanaan Universitas Pelita Harapan.
2. **Prof.Dr-Ing. Harianto Hardjasaputra** selaku Ketua Program Pascasarjana Teknik Sipil Bidang Kekhususan Manajemen Konstruksi.
3. **Dr.Ir. Achmad Waryanto, CES** selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan petunjuk dan saran serta waktu sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. **Dr. Manlian Ronald A** selaku Asisten Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Kekhususan Manajemen Konstruksi.
5. Seluruh dosen, staf pengajar dan karyawan di lingkungan Fakultas Teknik Desain dan Teknik Perencanaan Universitas Pelita Harapan.
6. Keluarga (Ibu, Ayah serta Kakak) atas dorongan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

7. Rekan – rekan Mahasiswa Program Pascasarjana Teknik Sipil Bidang Kekhususan Manajemen Konstruksi Universitas Pelita Harapan.
8. **Manajemen Proyek Grand Indonesia** atas informasinya serta kerjasamanya sehingga dapat diselesaikan tugas akhir ini.
9. Rekan - rekan kerja penulis pada Proyek Konstruksi Grand Indonesia Jakarta.
10. Rekan - rekan kerja penulis pada Proyek Konstruksi L N G Tangguh, Papua Indonesia.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan penulisan ini.

Jakarta, 30 Januari 2007

Penulis

Rachmad Sugiharto

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	
LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Permasalahan	1
I.1.1. Sejarah Hotel Indonesia	2
I.1.2. Wajah Baru Hotel Indonesia	4
I.1.3. Pihak – Pihak Yang Terlibat	6
I.2. Perumusan Permasalahan	7
I.3. Tujuan Penelitian	7
I.4. Batasan Penelitian	7
I.5. Kontribusi Penelitian	8
I.6. Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
II.1. Pendahuluan	10
II.2. Pengertian Tentang Proyek	10
II.3. Pengertian Tentang Manajemen Proyek	12
II.4. Manajemen Resiko Proyek	12
II.4.1. Bobot Resiko Proyek	14
II.4.2. Identifikasi dan Klasifikasi Risiko	15
II.4.3. Analisis dan Penilaian Risiko	19

	Halaman
II.4.4. Tanggapan Terhadap Risiko	20
II.4.5. Memantau dan Mengendalikan Risiko	21
II.5. Tanggung Jawab Risiko Peserta Proyek	22
II.5.1. Konsultan Desain – Engineering	22
II.5.2. Kontraktor	23
II.5.3. Pemilik / Owner	24
II.6. Alokasi Risiko Proyek	26
II.7. Jenis Kontrak (Dilihat dari Risiko)	27
II.7.1. Kontrak dengan Harga Tetap	27
II.7.2. Kontrak dengan Harga Tidak Tetap	28
II.8. Memilih Jenis Proyek	30
II.9. Keterlambatan (Delays)	31
II.9.1. Pengertian Tentang Keterlambatan	31
II.9.1.1. Keterlambatan dari Pihak Owner / Pemilik	33
II.9.1.2. Keterlambatan dari Pihak Konsultan	33
II.9.1.3. Keterlambatan dari Pihak Kontraktor	34
II.9.1.4. Keterlambatan Oleh Faktor Lain	34
II.10. Metode Konstruksi	39
II.10.1. Pengertian Tentang Metode Konstruksi	39
II.10.2. Dokumen Metode Konstruksi	40
II.10.3. Metode Konstruksi Yang Baik	41
II.10.4. Manfaat Positif dari Metode Konstruksi	41
II.10.5. Penjelasan Tentang Struktur Bangunan	42
II.10.5.1. Pondasi	42
II.10.5.1.1. Macam – Macam Kemungkinan Pondasi	43
II.10.5.2. Kontruksi Bangunan	44
II.10.5.2.1. Kontruksi Bangunan Rangka Kayu	44
II.10.5.2.2. Kontruksi Bangunan Rangka Baja	45
II.10.5.2.3. Kontruksi Bangunan Rangka Beton Bertulang.....	46

	Halaman
II.11. Metode konstruksi Proyek Grand Indonesia	46
II.11.1. Pendahuluan	46
II.11.2. Pekerjaan Struktur Proyek Grand Indonesia	47
II.11.2.1. Struktur Pondasi	47
- Pekerjaan Dinding Penahan Tanah	47
- Pekerjaan Bored Pile	48
II.11.2.2. Struktur Bangunan	50
- Pekerjaan Struktur Lantai Basement, Ground Floor, Mezzanine Floor, Upper Ground, Pekerjaan Lantai 1 s/d Pekerjaan Lantai 6	50
BAB III METODE PENELITIAN	54
III.1. Kerangka Berpikir	54
III.2. Research Question	55
III.3. Metode Penelitian	55
III.3.1. Pengumpulan Data	57
III.3.2. Penentuan Sumber Penelitian	58
III.3.3. Metode Yang di Gunakan Dalam Penelitian	60
III.3.4. Variabel Penelitian	62
III.3.5. Pengolahan Data	66
III.3.6. Pembahasan Hasil	70
BAB IV PEMBAHASAN PENELITIAN	71
IV.1. Analisa Data	71
IV.1.1. Kuesioner I	71
IV.1.2. Kuesioner II & Kuesioner III	76
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
V.1. Kesimpulan	99
V.2. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN – LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar	1.1	Wajah Baru Hotel Indonesia 5
	1.2	Site Plan Proyek Konstruksi Grand Indonesia 8
	2.1	Profil Risiko Selama Siklus Proyek 14
	2.2	Proses Pengelolaan Risiko Proyek 18
	2.3	Tanggapan Terhadap Risiko 21
	2.4	Jenis Kontrak Dilihat Dari Risiko Yang Terjadi 30
	2.5	Keterlambatan Proyek Konstruksi 32
	2.6	Risiko Pada Saat Fase Desain 35
	2.7	Risiko Yang Timbul Selama Masa Kontruksi 36
	2.8	Risiko Yang Disebabkan Oleh Kondisi Lokasi 37
	2.9	Risiko Yang Terjadi Dilihat dari Segi Teknik 38
	2.10	Risiko Yang Timbul Akibat Tindakan Manusia 39
	2.11	Diagram Mulainya Proses Pengecoran Lantai 52
	2.12	Langkah Pelaksanaan Pengecoran 53
	3.1	Diagram Keterlambatan Proyek Grand Indonesia 54
	3.2	Diagram Proses Penelitian 62
	3.3	Diagram Proses Pengolahan Data 70

DAFTAR TABEL

			Halaman
Tabel	1	Strategi Penelitian Untuk Masing – Masing Situasi ..	56
Tabel	2	Faktor Bebas (X)	63
Tabel	3	Skala Tingkat Pengaruh (P)	66
Tabel	4	Skala Frekuensi Kejadian (F)	66
Tabel	5	Tingkat Pengaruh Keterlambatan Terhadap Kinerja Waktu	68
Tabel	6	Level of Risk Yang Dipilih Untuk Dapat Dilakukan Tindakan Korektif	68
Tabel	7	Validasi Terhadap Tindakan Perbaikan	69
Tabel	8	Jenis Pertanyaan pada Kuesioner Pertama	71
Tabel	9	Rekapitulasi 15 Responden pada Kuesioner Pertama	72
Tabel	10	Hasil Analisa dari Kuesioner Pertama	74
Tabel	11	Jenis Pertanyaan pada Kuesioner Kedua	76
Tabel	12	Rekapitulasi 15 Responden pada Kuesioner Kedua	77
Tabel	13	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan Pondasi	79
Tabel	14	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan Lantai Basement	80
Tabel	15	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan Ground Floor	82
Tabel	16	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan Lantai Mezzanine	83

Tabel 17	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan Upper Ground Floor	85
Tabel 18	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 1st Floor	87
Tabel 19	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 2nd Floor	89
Tabel 20	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 3rd Floor	91
Tabel 21	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 4th Floor	93
Tabel 22	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 5th Floor	95
Tabel 23	Hasil Analisa Kuesioner Kedua dan Validasi Untuk Pekerjaan 6th Floor	97