

ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUN*
PADA PROYEK KONSTRUKSI

Laporan Tugas Akhir
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

Modesta Silvia Tjusanto

NPM : 06 02 12509



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2010

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUN*
PADA PROYEK KONSTRUKSI**

Oleh:

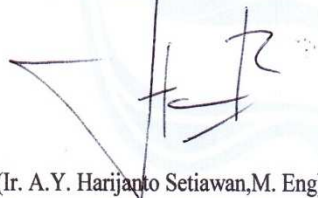
MODESTA SILVIA TJUSANTO

NPM : 06 02 12509

Telah disetujui oleh pembimbing

Yogyakarta,.....Februari 2010

Pembimbing I



(Ir. A.Y. Harijanto Setiawan, M. Eng)

Pembimbing II

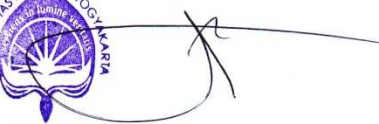


(Ir. Eko Setyanto, MCM)

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



(Ir. FX. Junaedi Utomo, M. Eng)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUN*
PADA PROYEK KONSTRUKSI**



Oleh:

MODESTA SILVIA TJUSANTO

NPM : 06 02 12509

Telah diuji dan disetujui oleh penguji

Nama Dosen

Ketua : Ir. AY. Harijanto S.,M.Eng

Anggota : Ferianto Rahardjo, ST. MT

Anggota : Ir. A. Koesmargono, MCM,PhD

Paraf

INTISARI

ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUN* PADA PROYEK KONSTRUKSI, MODESTA SILVIA TJUSANTO 06 02 12509, Tahun 2009, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Perkembangan dunia konstruksi dewasa ini sangat unik dan kompleks, hal ini ditandai dengan munculnya berbagai jenis proyek konstruksi yakni proyek konstruksi bangunan gedung dan bangunan sipil. Pembangunan proyek konstruksi bangunan gedung yang difokuskan dalam penelitian ini adalah perumahan mewah dan bangunan komersial yang meliputi, perkantoran, apartemen, dan plaza yang terdapat di wilayah DIY dan DKI. Setiap pelaksanaan proyek konstruksi memerlukan suatu manajemen proyek yang baik yang bertujuan untuk menghindari/meminimalkan berbagai risiko proyek yang mungkin terjadi diantaranya risiko terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*). Melihat persoalan tersebut menjadikan perhatian penting dalam dunia konstruksi agar selalu mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overrun*/pembengkakan biaya pada proyek konstruksi.

Penelitian ini membahas faktor penyebab *cost overrun* pada proyek konstruksi, yang bertujuan untuk mengetahui faktor apa yang mempunyai pengaruh terbesar pada masing-masing tahapan proyek konstruksi yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overrun*, serta membandingkan faktor tersebut antar kelompok proyek konstruksi.

Penelitian ini dilaksanakan melalui penyebaran kuesioner, dengan sasaran respondennya adalah kontraktor yang sedang/pernah menangani proyek konstruksi perumahan mewah dan bangunan komersial yang terdapat di wilayah DIY dan DKI. Analisis data dilakukan dengan menghitung *mean*, standar deviasi, serta melakukan pengujian hipotesis komparatif dengan menggunakan statistik *t* test dan *anova satu jalan*.

Hasil analisis data menunjukkan bahwa secara umum terdapat perbedaan yang signifikan pada faktor utama penyebab *cost overrun* pada masing-masing proyek konstruksi baik itu untuk perumahan mewah di wilayah DIY dan DKI, maupun pada bangunan komersial di wilayah DKI, yang disebabkan karena adanya perbedaan besarnya nilai rata-rata (*mean*) untuk masing-masing jenis proyek konstruksi. Sehingga faktor utama penyebab *cost overrun* untuk satu jenis proyek konstruksi tidak dapat digeneralisasikan untuk proyek konstruksi lainnya.

Kata kunci : Faktor penyebab *cost Overrun*, Proyek konstruksi, Tahap kegiatan proyek

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Tugas Akhir ini dengan sebaik-baiknya. Penyusun menyadari tanpa bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, penyusun akan mengalami kesulitan dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, antara lain kepada :

1. Bapak Dr. Ir. AM. Ade Lisantono, M.Eng. , selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. FX. Junaedi Utomo, M.Eng, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ir. A.Y. Harijanto Setiawan, M. Eng, selaku Dosen Pembimbing I yang banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan Laporan Tugas Akhir.
4. Bapak Ir. Eko Setyanto, MCM, selaku Dosen Pembimbing II yang banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan Laporan Tugas Akhir.
5. Seluruh dosen, karyawan, dan staf Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman.
6. Seluruh *Manager proyek* dan *Site manager*, atas kerelaannya dalam mengisi kuesioner dan memberikan masukan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
7. Keluargaku tercinta : papa, mama, dan saudara-saudaraku yang selalu memberikan dukungan secara moril dan membantu dalam materi, terima kasih atas doa kalian semua.
8. Saudara Dolok H. Panjaitan, untuk dukungan, doa, dan bantuannya dalam penyebaran kuesioner di jakarta.
9. Teman-teman baikku yang selalu membantu aku dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, buat neri, vony, rima, ci dian, mas ignas, dan yang tidak dapat kusebutkan satu persatu.

10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu oleh penulis yang telah membantu dalam proses penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan Laporan Tugas Akhir ini sehingga dapat berguna khususnya bagi dunia teknik sipil dan dunia luar pada umumnya.

Yogyakarta, februari 2010

Penyusun

Modesta Silvia Tjusanto



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
INTISARI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah.....	4
1.4 Keaslian Tugas Akhir.....	4
1.5 Tujuan Tugas Akhir	4
1.6 Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Tipe Bangunan	6
2.2 Manajemen Proyek Konstruksi	8
2.2.1 Proyek	8
2.2.2 Kegiatan Konstruksi.....	9
2.3 Komponen Penting Dalam Estimasi Biaya Proyek.....	10
2.4 Pelaksanaan Proyek Konstruksi.....	12
2.5 Pembengkakan biaya (<i>Cost Overrun</i>).....	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	15
3.1 Variabel Penelitian.....	15
3.2 Macam-Macam Statistik.....	16
3.3 Jenis Penelitian	17
3.4 Proses Pembuatan Kuesione	18
3.5 Proses Pengolahan Data	18
3.6 Teknik Analisis	19
BAB IV ANALISIS DATA	27
4.1 Proyek Konstruksi Perumahan Mewah di Wilayah DIY dan DKI.....	27

4.1.1	Klasifikasi Responden	27
4.1.2	Analisis Faktor Penyebab <i>Cost Overrun</i> Pada Proyek Konstruksi Perumahan Mewah	30
4.1.3	Pengujian Hipotesis	39
4.2	Proyek Konstruksi Bangunan Komersial di DKI	41
4.2.1	Klasifikasi Responden	41
4.2.2	Analisis Faktor Penyebab <i>Cost Overrun</i> Pada Beberapa Proyek Konstruksi Bangunan Komersial	45
4.2.3	Analisis Faktor Penyebab <i>Cost Overrun</i> Pada Konstruksi Bangunan Komersial Secara Umum	57
4.2.4	Pengujian Hipotesis	62
4.3.	Pengujian Hipotesis Komparatif Proyek Konstruksi Perumahan Mewah dan Bangunan Komersial di DKI	64
BAB V	KESIMPULAN	67
5.1	Kesimpulan	67
5.1.1	Faktor Utama Penyebab <i>Cost Overrun</i> Pada Proyek Konstruksi	67
5.1.2	Pengujian Hipotesis Komparatif Faktor Penyebab <i>Cost Overrun</i> pada Proyek	68
5.2	Saran	70
	DAFTAR PUSTAKA	71
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	72

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Klasifikasi responden berdasarkan pendidikan akhir pada proyek konstruksi perumahan mewah di DIY dan DKI.....	28
Tabel 4.2	Klasifikasi responden berdasarkan pengalaman kerja pada proyek konstruksi perumahan mewah di DIY dan DKI.....	29
Tabel 4.3	Klasifikasi responden berdasarkan jabatan responden pada proyek konstruksi perumahan mewah di DIY dan DKI.....	30
Tabel 4.4	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek perumahan mewah di DIY	31
Tabel 4.5	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek perumahan mewah di DKI	36
Tabel 4.6	Hasil analisis independen sampel t-test.....	41
Tabel 4.7	Klasifikasi responden berdasarkan pendidikan akhir pada proyek konstruksi bangunan komersial di DKI.....	42
Tabel 4.8	Klasifikasi responden berdasarkan pengalaman kerja pada proyek konstruksi bangunan komersial di DKI.....	43
Tabel 4.9	Klasifikasi responden berdasarkan jabatan responden pada proyek konstruksi bangunan komersial di DKI.....	44
Tabel 4.10	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek perkantoran di DKI	45
Tabel 4.11	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek apartemen di DKI.....	49
Tabel 4.12	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek plaza di DKI.....	53
Tabel 4.13	Hasil analisis <i>mean</i> terhadap faktor penyebab <i>cost overrun</i> pada proyek bangunan komersial secara umum di DKI.....	59
Tabel 4.14	Hasil analisis <i>anova</i> satu jalan pada beberapa jenis bangunan komersial di DKI.....	63
Tabel 4.15	Hasil analisis t test pada bangunan komersial dan perumahan mewah di DKI.....	65