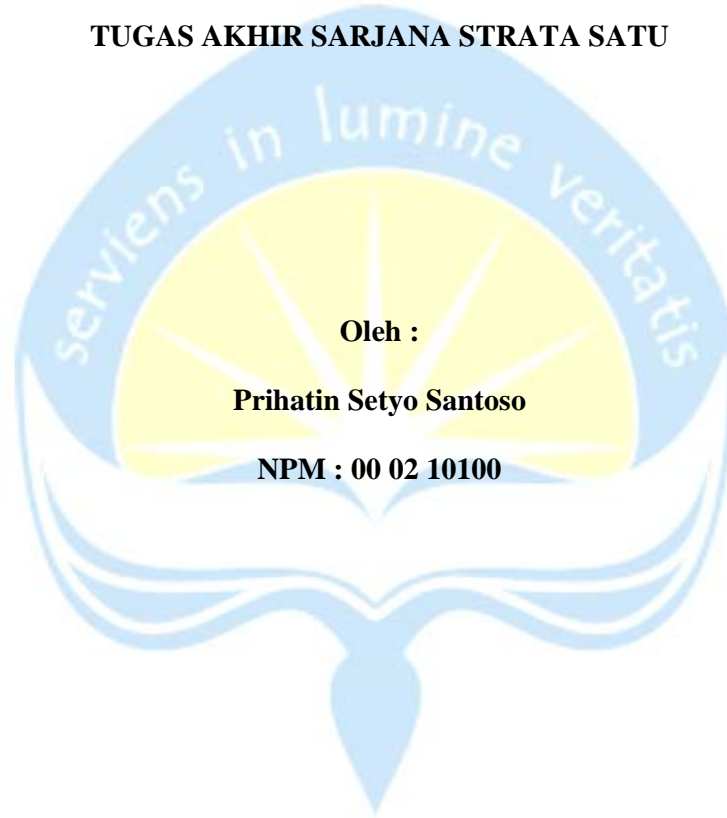


**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA
COST OVERRUN PADA PROYEK KONSTRUKSI DI
YOGYAKARTA**

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA SATU



**Oleh :
Prihatin Setyo Santoso
NPM : 00 02 10100**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Fakultas Teknik

Program Studi TEKNIK SIPIL

2009

PENGESAHAN

Tugas Akhir Sarjana Strata Satu

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA
COST OVERRUN PADA PROYEK KONSTRUKSI DI
YOGYAKARTA**

Oleh :

Prihatin Setyo Santoso

NPM : 00 02 10100

Telah diuji dan disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta,April 2009

Pembimbing I

Pembimbing II

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

(Ir. Eko Setyanto, MCM)

Disahkan oleh :

Ketua Program Studi Teknik Sipil

(Ir. Junaedi Utomo, M.Eng.)

INTISARI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA *COST OVERRUN* PADA PROYEK KONSTRUKSI DI YOGYAKARTA, Prihatin Setyo Santoso, No.Mhs :10100, tahun 2009, PPS Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pembangunan suatu proyek konstruksi sangat unik dan kompleks, mempunyai risiko tinggi dan merupakan integrasi dari berbagai disiplin ilmu sehingga banyak faktor yang dapat mengakibatkan terjadinya pembengkakan biaya/*cost overrun*. Proyek akan berhasil dengan baik sesuai dengan biaya/anggaran yang telah direncanakan, tepat waktu dan sesuai spesifikasi.

Penelitian tentang faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *cost overrun* pada proyek konstruksi di Yogyakarta dilakukan terhadap kontraktor di Yogyakarta. Pengumpulan data dilakukan dengan cara mendistribusikan kuisioner. Data yang terkumpul dianalisis dengan analisis statistik deskriptif dan analisis statistik inferensi.

Hasil akhir dari penelitian, menunjukkan bahwa faktor-faktor dominan penyebab terjadinya pembengkakan biaya/*cost overrun* pada proyek konstruksi di Yogyakarta terdiri dari sering terjadi perubahan desain, data dan informasi proyek yang tidak lengkap. Konsultan kurang mampu dalam pengawasan proyek, menunjukan subkontraktor dan suplier yang tidak tepat. Terdapat perbedaan yang signifikan mengenai faktor dominan penyebab terjadinya pembengkakan biaya/*cost overrun* proyek antara persepsi/opini perusahaan kontraktor BUMN dengan perusahaan kontraktor swasta. Faktor yang membedakan adalah faktor estimasi biaya, faktor perencanaan dan pelaksanaan, dan faktor waktu pelaksanaan.

Kata kunci : Proyek Konstruksi, *Cost Overrun*

KATA HANTAR

Terima kasih dan puji syukur penulis panjatkan kepada Bapa di Surga, atas segala berkat dan rahmat yang diberikan, dan yang telah menuntun serta memberikan kemampuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA *COST OVERRUN* PADA PROYEK KONSTRUKSI DI YOGYAKARTA”**.

Tugas akhir ini disusun untuk melengkapi syarat dalam meraih gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Teknik, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak mungkin dapat diselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah banyak membantu dengan doa, semangat, dukungan dan hal-hal lain demi kelancaran tugas akhir ini, karena itu dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan yang sangat berharga ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. A.M. Ade Lisantono, M. Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ir. Junaedi Utomo, M. Eng., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ir. A.Y. Harijanto. S, M. Eng., selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan masukan-masukan hingga selesainya laporan tugas akhir ini.

4. Ir. Eko Setyanto, MCM, selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan ide, kritik, dukungan dan menuntun penulis dengan perhatian dan kesabaran hingga selesainya laporan tugas akhir ini.
5. Perusahaan kontraktor di Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah bersedia meluangkan waktu untuk mengisi kuisisioner yang telah disebar.
6. Bapak & Ibu-ku yang tidak pernah lelah dalam doa, tenaga, dan yang telah membiayai selama kuliah serta memberikan semangat sehingga terselesainya laporan tugas akhir ini.
7. Kedua kakakku, Joko dan Budi yang telah banyak membantu dalam doa, semangat dan dukungan sehingga terselesainya laporan tugas akhir ini.
8. Terima kasih juga buat “RETA” yang manis, baik, murah senyum dan ramah, terima kasih sudah mau kenal ma mas serta doa dan dukungan yang “RETA” berikan selama ini.
9. Teman-temanku, Siho, Sigit, Wawan “Simo”, Bari, Andri “GAM”, bos Lengob, Gepeng, Dewit. Thanks untuk semua bantuan dan dukungannya.
10. Saudaraku Koko, yang selama ini sangat banyak membantu sampai selesainya penulisan tugas akhir ini.
11. Semua teman-teman mainku yang di luar kampus yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, thanks atas semua dukungan kalian dan bantuan kalian.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, masih banyak kekurangannya karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Untuk kesempurnaan tugas akhir ini penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca sekalian.

Akhir kata semoga laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat yang berguna bagi pembaca sekalian.

Yogyakarta, April 2009

Penulis

Prihatin Setyo Santoso



DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| INTISARI | iii |
| KATA HANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Permasalahan | 3 |
| 1.3. Maksud dan Tujuan | 3 |
| 1.4. Manfaat Penelitian | 4 |
| 1.5. Waktu dan Tempat Penelitian | 4 |
| 1.6. Sistematika Penulisan | 4 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 6 |
| 2.1. Pengertian Manajemen | 6 |
| 2.2. Pengertian Manajemen Konstruksi | 13 |
| 2.3. Perkiraan Biaya Proyek | 16 |
| 2.4. Pengendalian Biaya Proyek | 17 |
| 2.5. <i>Cost Overrun</i> (Pembengkakan biaya) | 20 |
| 2.6. <i>Cost Overrun</i> Pada Tahap Awal Proyek Konstruksi | 23 |
| 2.6.1. Faktor Material | 24 |
| 2.6.2. Faktor Informasi | 25 |
| 2.6.3. Faktor Manusia | 26 |
| 2.6.4. Faktor Peralatan | 26 |
| 2.7. <i>Cost Overrun</i> Pada Saat Proses Konstruksi | 27 |
| 2.8. <i>Cost Overrun</i> Pasca Konstruksi | 28 |
| 2.9. <i>Construction Economy</i> (Ekonomi Konstruksi) | 29 |
| 2.10. <i>Cost Control</i> | 31 |
| 2.10.1. Unsur-Unsur Biaya | 33 |
| 2.10.2. Sebab-Sebab Penyimpangan | 34 |
| 2.10.3. Tindakan Pengendalian | 37 |
| 2.10.4. Evaluasi Biaya | 38 |
| | |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 39 |
| 3.1. Metode Pengumpulan Data | 39 |
| 3.2. Metode Analisis Data | 40 |

| | |
|---|----|
| BAB IV ANALISIS DATA | 43 |
| 4.1. Deskripsi Responden | 43 |
| 4.1.1. Jenis Kelamin | 43 |
| 4.1.2. Jabatan Responden Dalam Perusahaan | 44 |
| 4.1.3. Pengalaman Responden Dalam Proyek Konstruksi..... | 46 |
| 4.1.4. Status Perusahaan..... | 47 |
| 4.2. Menentukan Faktor-Faktor Dominan Penyebab Terjadinya <i>Overrun</i> Biaya..... | 49 |
| 4.3. Mengetahui Perbedaan Persepsi Antara Kontraktor BUMN dengan Kontraktor Swasta Mengenai Faktor Dominan Penyebab Terjadinya <i>Overrun</i> Biaya | 52 |
| 4.3.1. Mencari perbedaan persepsi antara kontraktor BUMN dengan kontraktor Swasta dengan perbandingan Mean tiap-tiap variabel.... | 52 |
| 4.3.2. Mencari perbedaan persepsi antara kontraktor BUMN dengan kontraktor Swasta dengan Uji Perbedaan..... | 55 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 58 |
| 5.1. Kesimpulan | 58 |
| 5.2. Saran..... | 59 |
| DAFTAR PUSTAKA | 60 |
| LAMPIRAN | 61 |

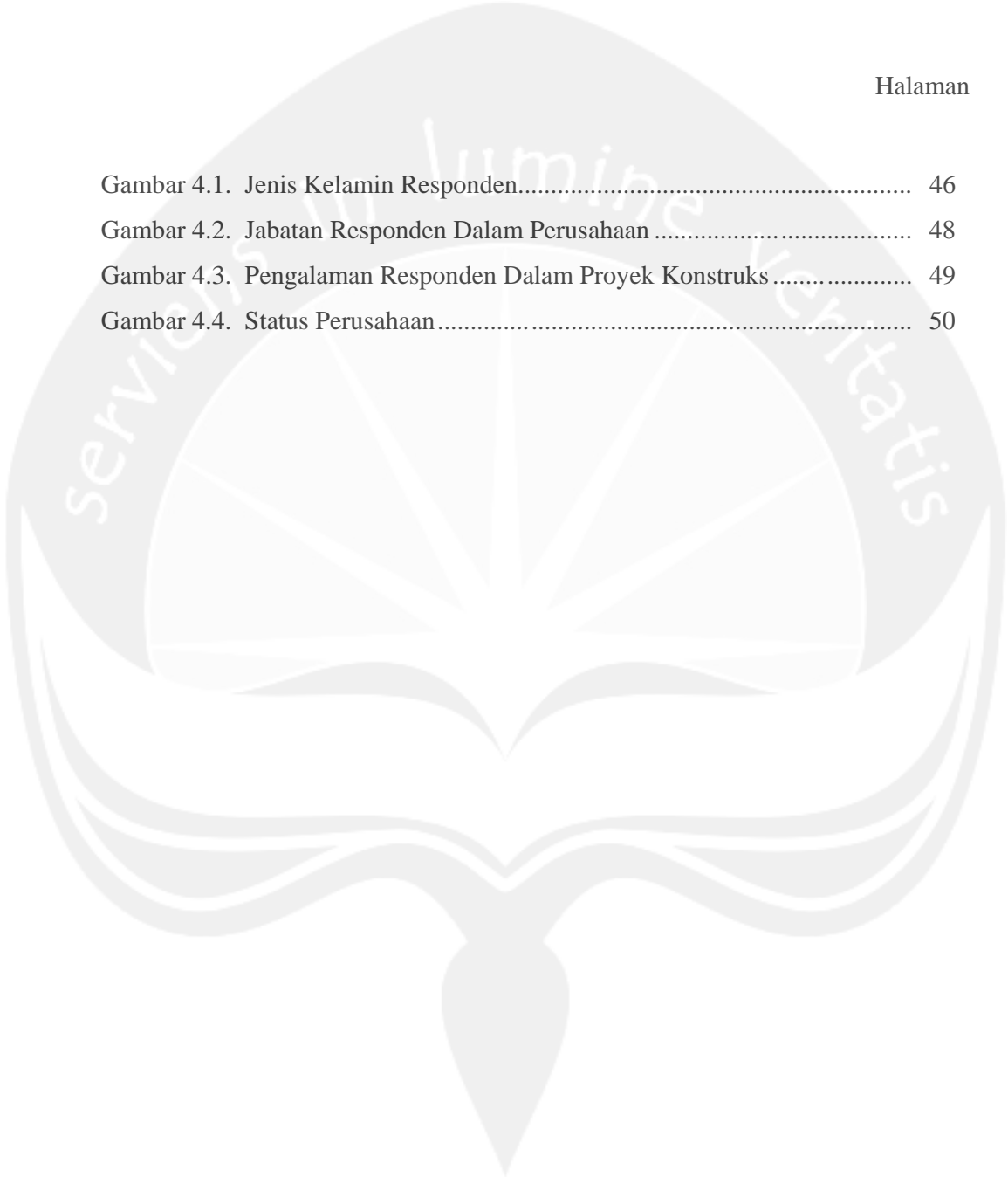
DAFTAR TABEL

Halaman

| | |
|--|----|
| Tabel 2.1. Penyebab Terjadinya Cost Overrun | 21 |
| Tabel 4.1. Jenis Kelamin Responden | 46 |
| Tabel 4.2. Jabatan Responden Dalam Perusahaan | 47 |
| Tabel 4.3. Pengalaman Responden Dalam Proyek Konstruksi..... | 49 |
| Tabel 4.4. Status Perusahaan..... | 50 |
| Tabel 4.5. Statistik Deskriptif Faktor Penyebab Terjadinya <i>Cost Overrun</i> | 51 |
| Tabel 4.6. Variabel dengan <i>Mean</i> > 4 | 52 |
| Tabel 4.7. <i>Group Statistic</i> | 54 |
| Tabel 4.8. Persepsi kontraktor mengenai faktor dominan penyebab terjadinya <i>overrun</i> biaya | 57 |
| Tabel 4.9. Hasil Pengujian | 57 |

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|---|---------|
| Gambar 4.1. Jenis Kelamin Responden..... | 46 |
| Gambar 4.2. Jabatan Responden Dalam Perusahaan | 48 |
| Gambar 4.3. Pengalaman Responden Dalam Proyek Konstruks | 49 |
| Gambar 4.4. Status Perusahaan | 50 |



DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran :

| | |
|--|----|
| 1. Lampiran 1. Ijin Penyebaran Kuisisioner | 61 |
| 2. Lampiran 2. Daftar Data Responden..... | 62 |
| 3. Lampiran 3. Daftar Pertanyaan Kuisisioner | 63 |
| 4. Lampiran 4. Input..... | 66 |
| 5. Lampiran 5. Output | 70 |
| 6. Lampiran 6. Daftar Responden | 73 |