



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

TESIS

**ANALISIS PEMBENGGKAKAN (*OVERRUNS*)
BIAYA DAN KETERLAMBATAN WAKTU
PADA PROYEK – PROYEK INFRASTRUKTUR**

Diajukan oleh :

MARINGAN BANCIN

No. Mhs. : 99.441/PS/MT

Nirm : 990051053114130014

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK
2000



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis 001'00

TANDA PERSETUJUAN TESIS

N a m a : **Maringan Bancin**
Nomor Mahasiswa : **99.441/PS/MT**
NIRM : **990051053114130014**
Konsentrasi : **Manajemen Konstruksi**
Judul tesis : **Analisis Pembengkakan (*Overruns*) Biaya dan Keterlambatan Waktu Pada Proyek-Proyek Infrastruktur**

Tanggal,

Tanggal,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

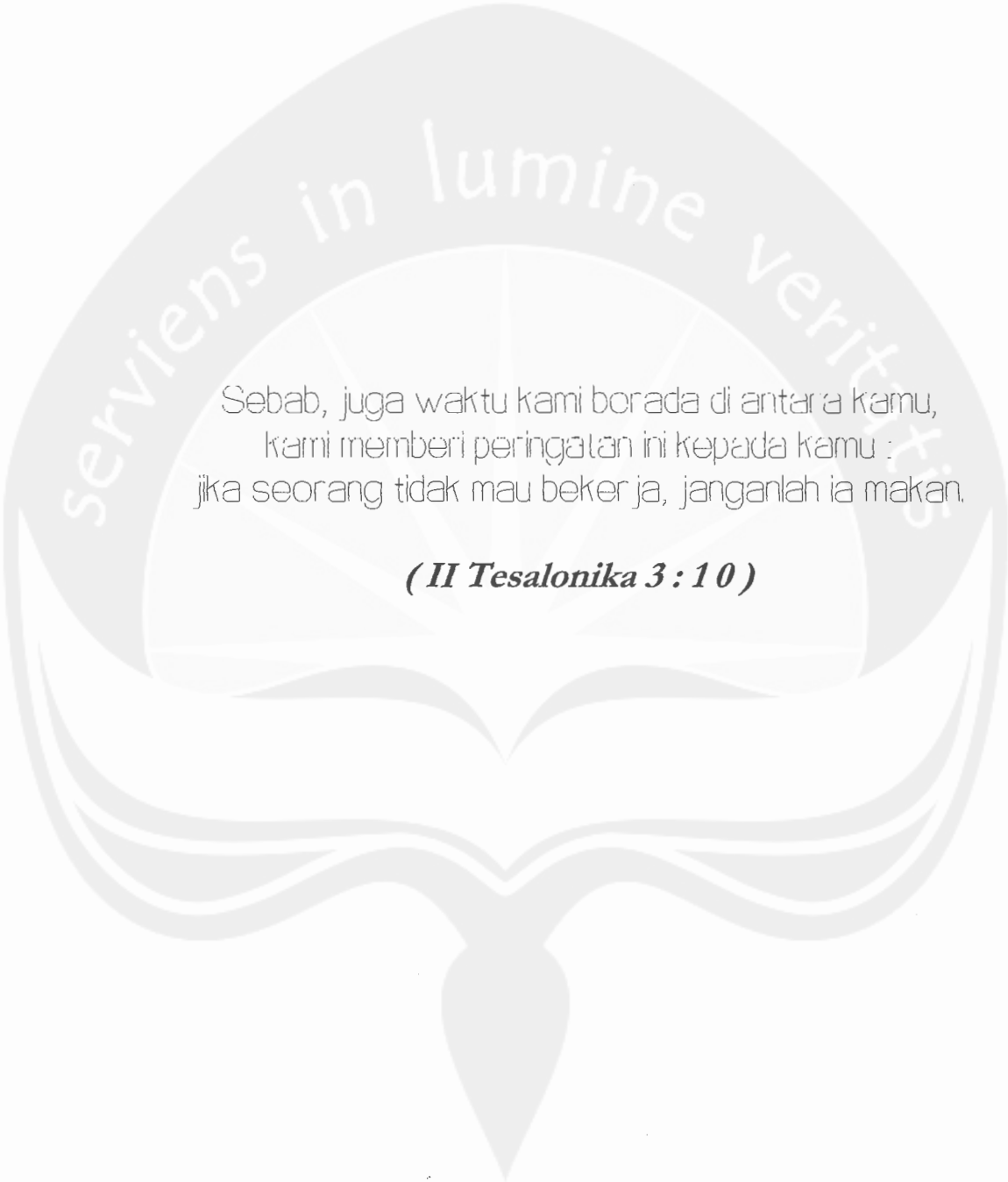
Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng.

Ir. Eko Setyanto, M.Const.Mgt.



Direktur Program,

Dr. Ir. Peter F. Kaming, M. Eng.



serviens in lumine veritatis

Sebab, juga waktu kami berada di antara kamu,
kami memberi peringatan ini kepada kamu :
jika seorang tidak mau bekerja, janganlah ia makan.

(II Tesalonika 3 : 10)



Dengan sukacita dan hati yang penuh syukur,

*Kupersembahkan tesis ini kepada:
Tuhan Yesus yang senantiasa menyertai,
Ayahanda dan ibunda yang kusayangi,
Adik-adikku Riana, Charles, Eva, Gusti,
dan Elisabet yang tersayang*

INTISARI

ANALISIS PEMBENGGKAKAN (*OVERRUNS*) BIAYA DAN KETERLAMBATAN WAKTU PADA PROYEK-PROYEK INFRASTRUKTUR, Maringan Bancin, 99.441/PS/MT, Desember 2000, Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Program Studi Magister Teknik, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Keberhasilan melaksanakan proyek konstruksi pada proyek-proyek infrastruktur dengan tepat waktu dan tepat biaya adalah tujuan terpenting, bagi (*owner*) pemilik maupun kontraktor.

Penelitian ini bertujuan mengkaji penyebab pembengkakan (*overruns*) biaya dan keterlambatan waktu pada proyek-proyek infrastruktur berdasarkan persepsi dari *owner* dan kontraktor. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuisioner di wilayah Bandung, Semarang dan Yogyakarta. Responden yang berpartisipasi pada studi ini berjumlah 70 yang terdiri dari 28 *owner* dan 42 kontraktor.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyebab dominan terjadinya pembengkakan (*overruns*) biaya pada proyek-proyek infrastruktur menurut persepsi *owner* adalah tingginya sewa/harga alat, sedangkan menurut persepsi kontraktor adalah yaitu pendanaan kegiatan proyek yang tidak terencana dengan baik. Penyebab dominan terjadinya keterlambatan waktu menurut persepsi *owner* adalah tenaga kerja yang tidak cakap/tidak memadai, sedangkan menurut persepsi dari kontraktor adalah kelalaian/keterlambatan dilakukan oleh subkontraktor.

Kata kunci : *overruns* biaya, keterlambatan waktu, proyek infrastruktur, *owner*, dan kontraktor.

ABSTRACT

ANALYSIS COST OVERRUNS AND DELAYS ON INFRASTRUCTURE PROJECTS, Maringan Bancin, 99.441/PS/MT, December 2000, Majoring in Construction Management, Magister of Engineering, Post-Graduate Program, University of Atma Jaya Yogyakarta.

The success of executing construction project on infrastructure projects within cost and schedule are of the most important objectives, both for the owner and contractor.

This research aims at examining cost overruns and delays on infrastructure projects, based on the owner and contractor perception. Questionnaires were distributed to the owners and contractors working at Bandung, Semarang and Yogyakarta. It was collected 70 respondents which consisted of 28 owners and 42 contractors.

The results of research shown that cost overruns on infrastructure projects according to the owner perception are high rental cost of construction plant and equipment; the contractor perception is bad control of finance project. The prime aspect of delays based on the owner is lack of resources and contractor perception is delay of work by subcontractor.

Keyword : cost overruns, delays, infrastructure projects, owner, and contractor.

KATA HANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah Bapa yang penuh rahmat atas anugerah, serta kasih-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta,

Penulisan tesis ini mengambil judul **Analisis Pembengkakan (*Overruns*) Biaya dan Keterlambatan Waktu pada Proyek-proyek Infrastruktur.**

Rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga penulis haturkan kepada Bapak, Ibu dan teman-teman yang telah membantu baik berupa bimbingan dan masukan yang berhubungan dengan tesis ini serta memberikan petunjuk dan nasihat sampai selesainya penulisan tesis ini. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, dan juga selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, saran, kritikan dan masukan yang diberikan dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Ir. J.B. Eko Setyanto, M.Const. Mgt, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, dan juga selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, saran, kritikan dan masukan yang diberikan dalam penyusunan tesis ini.
3. Segenap dosen Program Studi Magister Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan.

4. Keluargaku tercinta Bapak St. Drs. M.J. Bancin dan Mama R. Simamora yang telah membiayai serta memberikan kasih sayang disertai doa restunya, adikku tercinta Riana Bancin, AMK., Charles Bancin, ST., Eva Bancin, ST., Gusti Maria dan Elisabet, yang selalu memberikan kasih sayang dan dorongan semangat selama menempuh studi ini.
5. Khusus untuk Maria Victima sahabat terbaikku dan Ibu Yudi pegawai pada Departemen Permukiman Pengembangan Wilayah (Ex. PU) yang telah membantu menyebarkan kuisioner penelitian di wilayah Bandung.
6. Staf Admisi dan karyawan perpustakaan yang dengan penuh tanggungjawab dan loyalitas selalu siap melayani, membantu dan memberikan kemudahan selama ini.
7. Rekan-rekanku Magister Teknik Angkatan V yang telah bersama-sama mengalami suka duka dalam menempuh dan menjalani studi ini hingga selesai dengan rasa kekeluargaan.
8. Para responden yang telah memberikan bantuan yang berguna dalam penyusunan dan penyelesaian tesis ini.

Penulis juga menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sebagai langkah awal semoga karya ini dapat dimanfaatkan untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan almamater.

Akhirnya kritik dan saran sangat diharapkan guna perbaikan dimasa mendatang dan jalinan kerja sama selalu penulis harapkan.

Yogyakarta, Desember 2000

Penulis

Maringan Bancin

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata-kata Mutiara	iii
Halaman Persembahan	iv
Intisari	v
Abstract	vi
Kata Hantar.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah	3
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Keaslian Penelitian	3
1.6. Manfaat Penelitian	4
1.7. Sistematika Penulisan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Pengendalian Biaya / <i>Cost Control</i>	6
2.2. Pembengkakan Biaya / <i>Cost Overruns</i>	10
2.2.1. Pengertian <i>Cost Overruns</i>	10
2.2.2. Faktor Penyebab <i>Cost Overruns</i>	12
2.3. Keterlambatan Waktu / <i>Delays</i>	14
2.3.1. Pengertian Keterlambatan Waktu	14
2.3.2. Faktor Penyebab Keterlambatan Waktu	17

BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1.	Metoda Penentuan Sampel	21
3.2.	Metoda Pengumpulan Data	22
3.2.1.	Data Primer	22
3.2.2.	Data Sekunder	25
3.3.	Teknik Pengukuran Data	25
3.4.	Teknik Analisis Data	27
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
4.1.	Data Umum Responden	30
4.1.1.	Data Bidang Usaha Jasa Konstruksi	30
4.1.2.	Data Jabatan Responden	31
4.1.3.	Data Umur Responden	33
4.1.4.	Data Jenis Proyek	34
4.1.5.	Data Proyek Infrastruktur	35
4.2.	Penentuan Ranking <i>Kendall's Concordance Analysis</i>	38
4.3.	Analisis Penyebab Pembengkakan (<i>Overruns</i>) Biaya dan Keterlambatan Waktu pada Proyek-proyek Infrastruktur	38
4.3.1.	Analisis Penyebab Pembengkakan (<i>Overruns</i>) Biaya	38
4.3.2.	Analisis Penyebab Keterlambatan Waktu	56
4.4.	Ranking Persepsi Responden Berdasarkan Uji Konkordansi Kendal	73
4.4.1.	Ranking Penyebab Pembengkakan (<i>Overruns</i>) Biaya	73
4.4.2.	Ranking Penyebab Keterlambatan waktu	74
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1.	Kesimpulan	76
5.2.	Saran	77
	DAFTAR PUSTAKA	79
	LAMPIRAN 1	83
	LAMPIRAN 2	84
	LAMPIRAN 3	89
	LAMPIRAN 4	108
	LAMPIRAN 5	110
	LAMPIRAN 6	126

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 4.1. Data Responden	30
Tabel 4.2. Data Jabatan Responden	32
Tabel 4.3. Data Ranking Aspek Estimasi Biaya	39
Tabel 4.4. Data Ranking Aspek Koordinasi Pelaksanaan dan Hubungan Kerja... 41	
Tabel 4.5. Data Ranking Aspek Tenaga Kerja	43
Tabel 4.6. Data Ranking Aspek Bahan.....	45
Tabel 4.7. Data Ranking Aspek Alat	46
Tabel 4.8. Data Ranking Aspek Biaya/Keuangan	48
Tabel 4.9. Data Ranking Aspek Evaluasi Pekerjaan	50
Tabel 4.10. Data Ranking Aspek Lain	52
Tabel 4.11. Korelasi <i>Rank Spearman Owner</i> dan Kontraktor Penyebab Pembengkakan (<i>Overruns</i>) Biaya	54
Tabel 4.12. Data Ranking Perencanaan	57
Tabel 4.13 Data Ranking Aspek Koordinasi Pelaksanaan dan Hubungan Kerja... 59	
Tabel 4.14 Data Ranking Aspek Tenaga Kerja	60
Tabel 4.15 Data Ranking Aspek Bahan/Material.....	62
Tabel 4.16 Data Ranking Aspek Alat	64
Tabel 4.17 Data Ranking Aspek Biaya/Keuangan	66
Tabel 4.18 Data Ranking Aspek Evaluasi Pekerjaan	67
Tabel 4.19. Data Ranking Aspek Lain	69
Tabel 4.20. Korelasi <i>Rank Spearman Owner</i> dan Kontraktor Penyebab Keterlambatan Waktu	70
Tabel 4.21. Faktor Dominan Penyebab <i>Overruns</i> Biaya	73
Tabel 4.22. Faktor Dominan Penyebab Waktu	75

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 4.1. Bidang Usaha Jasa Konstruksi	31
Gambar 4.2. Jabatan Responden	32
Gambar 4.3. Umur Responden	33
Gambar 4.4. Jenis Proyek	34
Gambar 4.5. Persentase Overruns Biaya	35
Gambar 4.5. Besarnya Rata-rata <i>Overruns</i> Biaya Menurut Jenis Proyek	36
Gambar 4.6. Persentase Keterlambatan Waktu	36
Gambar 4.7. Besarnya Rata-rata <i>Delay</i> Menurut Jenis Proyek	37

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1	: Surat Permohonan Izin Mencari Data/Penelitian	83
Lampiran 2	: Kuisioner Penelitian	84
Lampiran 3	: Pengolahan Data	89
Lampiran 4	: Output Pengolahan Korelasi	108
Lampiran 5	: Output Pengolahan Data Uji Kendall W Penyebab Pembengkakan (<i>Overruns</i>) Biaya	110
Lampiran 6	: Output Pengolahan Data Uji Kendall W Penyebab Keterlambatan Waktu	126