

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUNS*
PADA PROYEK KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH
DAN RUKO DI KOTA BANDUNG DAN CIMAHI**

TESIS



**Oleh:
Alvin Prayogo S.
2017831006**

**Pembimbing:
Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
KONSENTRASI MANAJEMEN KONSTRUKSI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
2020**

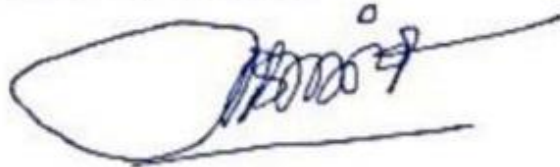
**ANALISA FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUNS*
PADA PROYEK KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH DAN
RUKO DI KOTA BANDUNG DAN CIMAHI**

TESIS

**Alvin Prayogo S.
NPM: 2017831006**

PERSETUJUAN TESIS

BANDUNG, 17 SEPTEMBER 2020



**Dr. A. Anton Sockiman, Ir., M.T., M.Sc.
Pembimbing Tunggal Merangkap Penguji**

Andreas
Wibowo

Digitally signed by Andreas
Wibowo
DN: cn=Andreas Wibowo,
ou=Program Pascasarjana S2
Teknik Sipil, ou=Universitas
Katolik Parahiyangan,
serial=andreaswibowo@uiyaho-
46.cdn,
Date: 2020.09.18 15:46:17 +0700



**Prof. Dr. Ing. Habil Andreas Wibowo, S.T. M.T.
Penguji**



**Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.
Penguji**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
KONSENTRASI MANAJEMEN KONSTRUKSI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG**

2020

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Alvin Prayogo S

NPM : 2017831006

Program Studi : Manajemen Konstruksi

Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa tesis dengan judul:

ANALISIS FAKTOR PENYEBAB COST OVERRUNS PADA PROYEK KONSTRUKSI

PEMBANGUNAN RUMAH DAN RUKO DI KOTA BANDUNG DAN CIMAHI

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di Bandung
Tanggal: 17 September 2020



Alvin Prayogo S

ANALISIS FAKTOR PENYEBAB COST OVERRUNS PADA PROYEK KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH DAN RUKO DI KOTA BANDUNG DAN CIMAHI

ALVIN PRAYOGO S.
NPM: 2017831006

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan pembangunan proyek konstruksi sering terjadi pengeluaran biaya yang melebihi anggaran yang telah direncanakan. Kelebihan biaya yang dikenal dengan *cost overruns* ini akan membebani pihak pelaksana jasa konstruksi terutama untuk kontrak *Lumpsum Fixed Price*. Penelitian ini mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overruns* dalam pelaksanaan proyek konstruksi rumah tinggal kecil-menengah dan rumah toko serta memodelkan hubungan sebab akibat dari faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overruns* tersebut dengan metode analisis jalur. Hasil penelitian menghasilkan bahwa faktor terkait kelengkapan desain merupakan faktor utama dalam terjadinya *cost overruns* sehingga semakin lengkap desain awal perencanaan maka semakin kecil kemungkinan terjadinya *cost overruns*.

Sementara jalur yang memiliki pengaruh paling dominan, yaitu: *cost overruns* dipengaruhi oleh faktor terkait kinerja hasil pekerjaan, yang sebelumnya dipengaruhi oleh faktor terkait tenaga kerja, yang sebelumnya oleh faktor terkait kondisi hukum, sosial dan ekonomi, yang sebelumnya oleh faktor terkait kelengkapan desain. Sehingga dapat dilihat bahwa sumber permasalahan utama dari jalur yang paling dominan adalah faktor-faktor terkait kelengkapan desain.

Kata kunci: *cost overruns*, kelengkapan desain, proyek konstruksi rumah tinggal kecil-menengah dan rumah toko, analisis jalur.

**ANALYSIS OF FACTORS CAUSING COST OVERRUNS IN
THE CONSTRUCTION OF HOUSE AND SHOP HOUSE
CONSTRUCTION PROJECT IN BANDUNG AND CIMAHI
CITY**

**ALVIN PRAYOGO S.
NPM: 2017831006**

ABSTRACT

In the implementation of construction projects, costs often occur that exceed the planned budget. This excess cost, known as cost overruns, will burden the construction service implementer, especially for the Lumpsum Fixed Price contract. This study identifies the factors that can cause cost overruns in the implementation of small-medium residential construction projects and shop houses and models the causal relationship of the factors that can cause cost overruns with the path analysis method. The results showed that the factors related to the completeness of the design were a major factor in the occurrence of cost overruns so that the more complete the initial planning design, the less likely the cost overruns would occur.

Meanwhile, the path that has the most dominant influence, namely: cost overruns is influenced by factors related to work performance, previously influenced by factors related to labor, previously by factors related to legal, social and economic conditions, previously by factors related to design completeness. So it can be seen that the main problem source from the most dominant line is the factors related to the completeness of the design.

Keywords: cost overruns, completeness design, middle to small construction project of houses and shop house, PATH analysis.

Kata Pengantar

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Yang Maha Kuasa, karena segala rahmat dan karunia –Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB *COST OVERRUNS* PADA PROYEK KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH DAN RUKO DI KOTA BANDUNG DAN CIMAHI**”. Penulisan Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Magister Teknik Sipil Bidang Konsentrasi Manajemen Konstruksi di Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Pada kesempatan kali ini, penulis hendak mengungkapkan rasa syukur dan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, dukungan, motivasi, doa, dan berbagai masukan hingga tesis ini dapat diselesaikan sesuai dengan yang diharapkan. Pihak-pihak tersebut adalah:

1. Dr. A. Anton Soekiman, Ir., M.T., M.Sc., selaku dosen pembimbing dan dosen seminar bagi penulis.
2. Bapak Prof. Dr. -Ing. Habil Andreas Wibowo, S.T., M.T., selaku pembahas
3. Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku pembahas
4. Bapak Aswin Lim, S.T., M.Sc.Eng. selaku Kepala Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan
5. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis selama proses penulisan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan segala saran dan kritik yang bersifat konstruktif dari semua pihak sebagai masukan untuk penulisan selanjutnya.

Bandung, Agustus 2020

Penulis

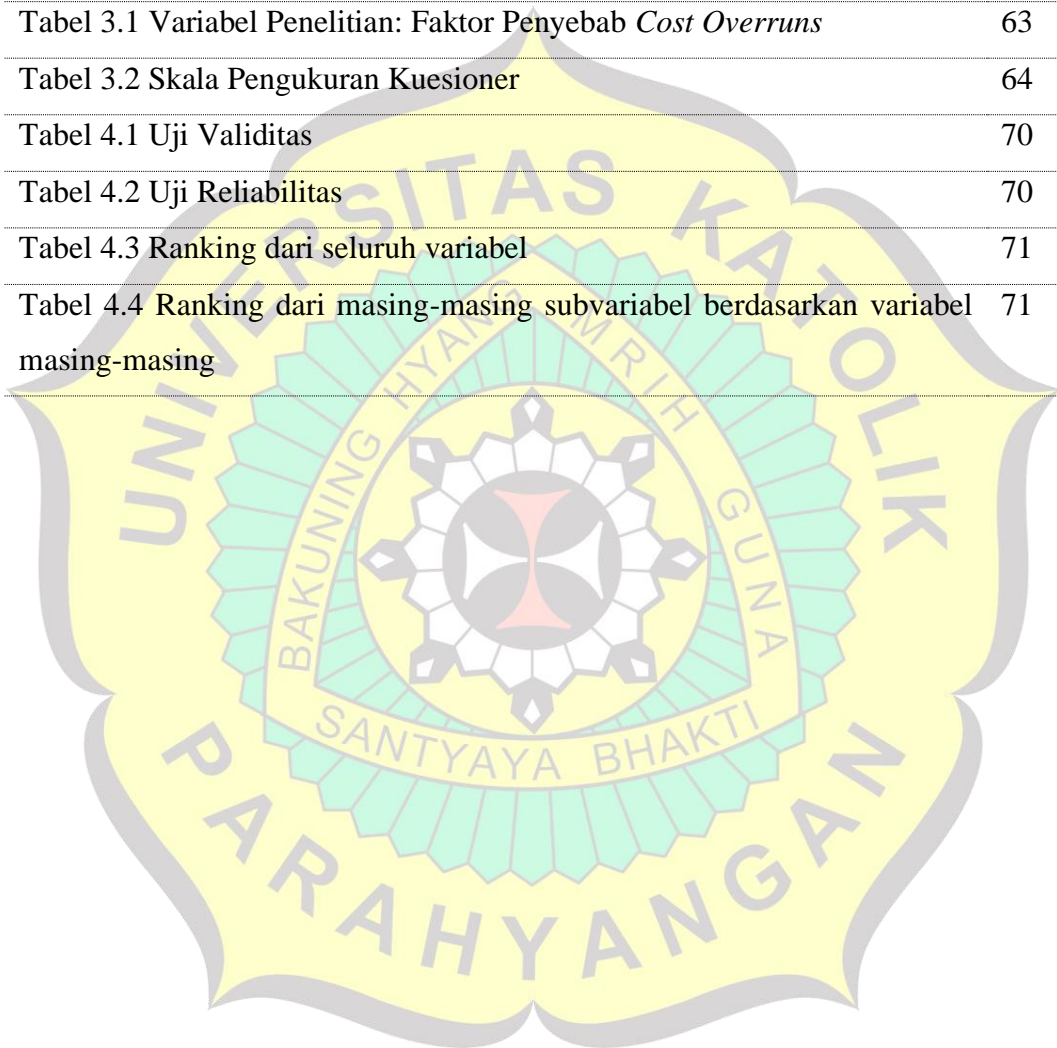
DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN PERSETUJUAN	
PERNYATAAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Pembatasan Masalah	4
1.5 Sistematika Penulisan	5
BAB 2 KAJIAN LITERATUR	7
2.1 Pengertian Proyek	7
2.2 Manajemen Proyek	8
2.3 Tujuan Manajemen Proyek	10
2.4 Biaya Proyek	11
2.5 Pengendalian Biaya Proyek	11
2.6 <i>Cost overruns</i> Pada Proyek Konstruksi	12
2.7 Faktor Penyebab <i>Cost Overruns</i> Pada Proyek Konstruksi	13
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN	58
3.1 Pendahuluan	58
3.2 Strategi Penelitian	58
3.3 Tahapan Penelitian	59
3.4 Subjek Penelitian	60
3.5 Tahapan Penelitian	61
3.6 Variabel Penelitian	63

3.7 Kuesioner	65
3.7.1 Desain Kuesioner	65
3.7.2 Penyebarab Kuesioner	66
3.7.3 Metode Analisa	66
3.8 Hipotesis Awal	67
BAB 4 ANALISA DAN PEMBAHASAN	69
4.1 Profil Responden	69
4.1.1 Pendidikan Terakhir Responden	69
4.1.2 Pengalaman Proyek Responden	70
4.1.3 Rata-rata Nilai Proyek yang Pernah Dikerjakan Responden	70
4.2 Analisis Data	71
4.2.1 Uji Validitas dan Realibilitas	71
4.2.2 Penilaian Variabel	72
4.2.3 Diagram Jalur	75
4.2.4 Persamaan Jalur yang Ada	77
4.2.5 Diagram jalur berdasarkan nilai proyek yang rata-rata dikerjakan oleh responden	78
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	83
5.1 Kesimpulan	83
5.2 Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor Umum Penyebab <i>Cost Overruns</i>	16
Tabel 2.2 Faktor Penyebab <i>Cost Overruns</i>	24
Tabel 2.3 Faktor Penyebab <i>Cost Overruns</i> Untuk Proyek Rumah Kecil- menengah dan Ruko	37
Tabel 3.1 Variabel Penelitian: Faktor Penyebab <i>Cost Overruns</i>	63
Tabel 3.2 Skala Pengukuran Kuesioner	64
Tabel 4.1 Uji Validitas	70
Tabel 4.2 Uji Reliabilitas	70
Tabel 4.3 Ranking dari seluruh variabel	71
Tabel 4.4 Ranking dari masing-masing subvariabel berdasarkan variabel masing-masing	71



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 <i>Three Constraint of Project Management</i>	9
Gambar 3.1 Diagram Alur Penelitian	62
Gambar 3.2 Hipotesis awal	66
Gambar 4.1 Pendidikan Terakhir Responden	68
Gambar 4.2 Pengalaman Proyek Responden Responden	69
Gambar 4.3 Rata-rata nilai proyek yang pernah dikerjakan responden	70
Gambar 4.4 Hipotesis diagram estimasi	74
Gambar 4.5 Perbaikan diagram estimasi jalur	75
Gambar 4.6 Perbaikan diagram T-value	75
Gambar 4.7 Diagram jalur dengan nilai proyek diatas 2 Milyar Rupiah	78
Gambar 4.8 Diagram jalur dengan nilai proyek dibawah 2 Milyar Rupiah	78



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dunia konstruksi berkembang sangat cepat guna memenuhi kebutuhan hidup orang banyak. Dari dunia konstruksi ini dihasilkan berbagai proyek dari rumah tinggal, ruko hingga gedung-gedung tinggi, jembatan, dll. Proyek tersebut tercipta berdasarkan kebutuhan dari pengguna akhir yang menginginkan sebuah bangunan gedung atau infrastruktur yang sesuai dengan peruntukan dan fungsi yang akan diterapkan kepada bangunan tersebut.

Dalam pelaksanaannya, setiap proyek akan berhadapan dengan situasi yang penuh dengan tantangan. Situasi ini disebabkan oleh berbagai masalah yang harus dihadapi di lapangan. Masalah yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi sering tidak memenuhi sasaran dan tujuan proyek sesuai rencana karena menghadapi berbagai permasalahan yang terjadi dari berbagai sumber. Beberapa contoh sumber permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi adalah kinerja pelaksana proyek konstruksi, masalah keuangan, masalah-masalah manajerial, tidak tersedianya sumber daya, kondisi eksternal, dan lain sebagainya (Resha, 2017; 1).

Dari semua permasalahan yang terjadi, ada satu permasalahan yang umumnya dialami oleh semua pihak yaitu permasalahan biaya. Pada umumnya biaya konstruksi disepakati sebelum proyek berjalan. Setelah terjadi kesepakatan harga beserta dengan spesifikasi yang sesuai ditambah dengan beberapa rincian lainnya maka proyek tersebut dapat dikerjakan. Dalam prosesnya biaya ini terus dipantau

guna menjaga agar biaya yang telah dianggarkan tidak melebihi rencana biaya yang telah disepakati.

Namun dengan berjalannya proyek, pada umumnya ada saja permasalahan atau kejadian yang tidak terduga yang terjadi sehingga diperlukan penyesuaian atas biaya proyek tersebut. *Whatever action we take, whatever we do or fail to do, there are costs involved* (Heinz and Westney in Westney, 1997; 447). Setiap keputusan dari permasalahan yang dialami akan menimbulkan sejumlah biaya yang harus dikeluarkan. Oleh karena itu menarik untuk dikaji terkait kelebihan biaya dari rencana anggaran semula. Semakin besar permasalahan yang terjadi maka solusinya pun akan semakin berat dan memungkinkan untuk mengeluarkan biaya yang lebih besar. Namun jika permasalahan tersebut tidak segera diselesaikan maka penyesuaian biaya di masa depan pun akan semakin besar. Membesarnya biaya yang harus dikeluarkan hingga melebihi anggaran yang telah di persiapkan sebelumnya ini yang kemudian disebut sebagai *cost overruns*. Permasalahan ini memiliki efek yang berbeda terhadap objek yang berbeda seperti pada bangunan rumah dan ruko. Perbedaan ini ada pada karakteristik proyek rumah dan ruko yang ada di Indonesia. Pada umumnya proyek ini memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Kontrak *lumpsum* dimana khusus untuk proyek dengan kontrak *lumpsum*, masalah *cost overruns* ini akan menjadi beban dari pihak kontraktor;
2. Pada umumnya pembangunan proyek ini memberlakukan sistem *design-bulid* sehingga kontraktor bertanggung jawab terhadap perencanaan dan pembangunannya;

3. Umumnya kontraktor menggunakan cukup banyak jasa sub-kontraktor lain dengan spesifikasi keahlian yang khusus.
4. Banyak kontraktor yang mengerjakan proyek rumah dan ruko merupakan kontraktor kecil dengan modal yang terbatas. Sehingga ketika mereka mengalami *cost overruns* maka keberlangsungan mereka sebagai kontraktor akan terganggu.

Penelitian terkait *cost overruns* telah banyak dilakukan oleh peneliti baik didalam maupun diluar negeri. Namun pada umumnya para peneliti mengkajinya pada lingkup umum atau pada proyek skala besar saja.

Ada anggapan bahwa faktor penyebab terjadinya *cost overruns* bisa berbeda tergantung kepada jenis proyek, kompleksitas proyek, nilai proyek, atau lokasi proyek. Oleh karena itu menarik untuk diteliti faktor-faktor penyebab *cost overruns* secara lebih rinci pada objek dan lokasi tertentu.

Pada penelitian ini lingkup proyek yang akan dikaji adalah proyek rumah tinggal kecil-menengah dan ruko dengan kontrak *lumpsum* dengan lokasi objek studi Bandung dan Cimahi yang merupakan salah satu kota dengan jumlah penduduk yang cukup padat di Indonesia. Kedua kota ini dipilih dikarenakan Bandung sebagai salah satu kota yang memiliki jumlah penduduk yang cukup padat di Indonesia dan diikuti oleh kebutuhan akan rumah dan ruko yang cukup besar.

1.2. Rumusan masalah

Dalam pelaksanaan sebuah proyek sering kali terjadi *cost overruns* sehingga perlu dikaji faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi biaya proyek sehingga dapat melebihi anggaran yang telah direncanakan serta bagaimana keterkaitan faktor-faktor tersebut terhadap terjadinya *cost overruns* dalam pelaksanaan proyek

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas maka ditetapkan tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overruns* dalam pelaksanaan proyek konstruksi rumah tinggal kecil-menengah dan rumah toko di Kota Bandung dan Cimahi.
2. Menganalisa tingkat kepentingan dari faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overruns* tersebut.
3. Menganalisa hubungan sebab akibat dari faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya *cost overruns* tersebut.

1.4. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk lebih memfokuskan proses penelitian guna memperoleh data terbaik berdasarkan tujuan yang diinginkan. Oleh sebab itu penelitian ini dibatasi berdasarkan:

1. Responden difokuskan kepada kontraktor individu dalam konstruksi pembangunan rumah tinggal dan rumah toko di Indonesia sehingga didapatkan hasil penelitian berdasarkan perspektif pelaku jasa konstruksi untuk jenis bangunan rumah kecil-menengah, dan ruko dengan kontrak *lumpsum*. Hal ini dikarenakan dalam kontrak *lumpsum*, pelaku jasa konstruksi merupakan pihak yang paling dirugikan jika *cost overruns terjadi*. Pihak pemilik proyek tidak mengalami pengaruh yang signifikan atau bahkan bisa dikatakan tidak ada pengaruh karena semua merupakan tanggung jawab kontraktor atau pelaku jasa konstruksi.

2. Lokasi penelitian difokuskan di Kota Bandung, Cimahi, dan sekitarnya. Lokasi penelitian ini dipilih karena Bandung merupakan ibukota dari provinsi Jawa Barat dimana Jawa Barat merupakan salah satu pusat pertumbuhan penduduk yang cukup pesat dibandingkan Provinsi lain setelah Jakarta.
3. Untuk jenis kontrak yang diteliti menggunakan jenis kontrak *lumpsum desain-build* dimana jenis kontrak ini merupakan jenis kontrak yang selalu digunakan dalam pembangunan rumah kecil-menengah, dan ruko di Kota Bandung, Cimahi, dan sekitarnya.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang dipakai dalam menyusun tesis ini dibagi kedalam 5 bagian besar yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- **BAB 1 Pendahuluan**
Bab ini berisi mengenai latar belakang dari penelitian ini, permasalahan yang muncul, tujuan penulisan, pembatasan masalah serta sistematika penulisan.
- **BAB 2 Kajian Literatur**
Bab ini berisi seluruh landasan teori yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Teori-teori yang digunakan berdasarkan berbagai kajian yang sudah pernah dibuat sebelumnya oleh berbagai peneliti di berbagai negara yang tertuang ke dalam berbagai buku dan jurnal.
- **BAB 3 Metoda Penelitian**

Bab ini menjabarkan seluruh metoda yang digunakan dalam penelitian ini. Diawali dengan strategi penelitian, tahapan penelitian, subjek penelitian, variable penelitian, dan kuesioner.

- **BAB 4 Analisa Data dan Pembahasan**

Bab ini menyajikan hasil pengumpulan data, kalkulasi data yang telah diperoleh, dan dibahas menggunakan statistik serta pembahasan dari setiap poin hasil analisa.

- **BAB 5 Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini disampaikan kesimpulan atas analisa dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya serta memberikan saran untuk pengembangan penelitian lebih lanjut.

