

PROYEK AKHIR

**PENGENDALIAN MANAJEMEN KONSTRUKSI TERHADAP
KETERLAMBATAN WAKTU DAN PEMBENGGKAKAN BIAYA PADA
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MENARA BRI PEKANBARU**

*Proyek Akhir ini Diajukan Sebagai
Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya Pada Jurusan Teknik
Program Studi Teknik Sipil Bangunan Gedung FT UNP Padang*



Oleh:

**VELA MENIA
BP. 2015/15062076**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL BANGUNAN GEDUNG
JURUSAN TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN PROYEK AKHIR

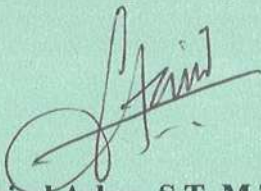
**PENGENDALIAN MANAJEMEN KONSTRUKSI TERHADAP
KETERLAMBATAN WAKTU DAN PEMBENGGKAKAN BIAYA PADA
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MENARA BRI PEKANBARU**

NAMA : VELA MENIA
TM/NIM : 2015/15062076
PROGRAM STUDI : D-3 TEKNIK SIPIL BANGUNAN GEDUNG
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
FAKULTAS : TEKNIK

Padang, 4 Agustus 2018

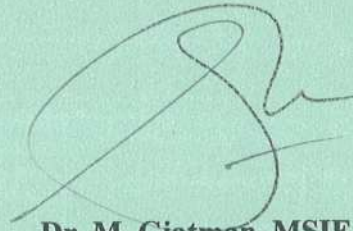
Disetujui Oleh :

**Ketua Program Studi
D-3 Teknik Sipil Bangunan Gedung**



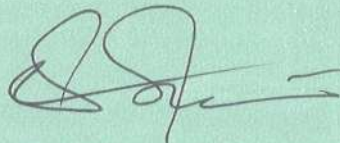
Faisal Ashar, S.T, M.T, Ph.D
NIP. 19750103 200312 1 001

Dosen Pembimbing



Dr. M. Giatman, MSIE
NIP. 19590121 198503 1 002

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Dr. Rijal Abdullah, M.T
NIP. 19610328 198609 1 001

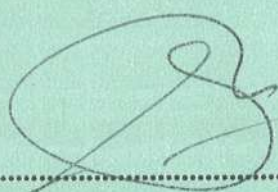

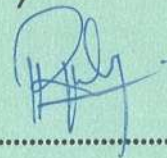
HALAMAN PENGESAHAN PROYEK AKHIR

**PENGENDALIAN MANAJEMEN KONSTRUKSI TERHADAP
KETERLAMBATAN WAKTU DAN PEMBENGGKAKAN BIAYA PADA
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MENARA BRI PEKANBARU**

NAMA : VELA MENIA
TM/NIM : 2015/15062076
PROGRAM STUDI : D-3 TEKNIK SIPIL BANGUNAN GEDUNG
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
FAKULTAS : TEKNIK

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan dinyatakan lulus sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Ahli Madya Teknik pada Program Studi D-3 Teknik Sipil Bangunan Gedung, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.

Dewan Penguji :

1. Dr. M. Giatman, MSIE :  (.....)
2. Drs. Zahrul Harmen, ST.,MM :  (.....)
3. Rizky Indra Utama, S.T.,M.T.,M.Pd.T :  (.....)



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN
PERGURUAN TINGGI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL



Jl. Prof Dr. Hamka Kampus UNP Air Tawar Padang 25171
Telp. (0751) 7059996, FT: (0751) 7055644, 445118 Fax .7055644

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : VELA MENIA
NIM/TM : 15062076 / 2015
Program Studi : D3 TEKNIK SIPIL BANGUNAN GEDUNG
Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : FT UNP

Dengan ini menyatakan, bahwa Skripsi/Tugas Akhir/Proyek Akhir saya dengan judul PENGENDALIAN MANAJEMEN KONSTRUKSI TERHADAP KETERLAMBATAN WAKTU DAN PEMBENGAKAN BIAYA PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MENARA BRI PEKANBARU

Adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di institusi UNP maupun di masyarakat dan negara. Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Diketahui oleh,
Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Dr. Rijal Abdullah.M.T)
NIP. 19610328 198609 1 001

Saya yang menyatakan,



VELA MENIA

BIODATA



Data Diri :

Nama : Vela Menia
Tempat, Tanggal Lahir : Durian Tarung, 04 Agustus 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Belum Menikah
Agama : Islam
Anak ke : 1 (satu)
Jumlah bersaudara : 4 (empat)
Alamat Tetap : Jl. Durian Tarung, Kecamatan Sangir, Kabupaten
Solok Selatan
Hp : 082283162496
SD : SD Negeri 6 Durian Tarung
SLTP : SMP Negeri 3 Solok Selatan
SLTA : SMA Negeri 3 Solok Selatan
Perguruan Tinggi : Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas
Negeri Padang

Padang, 04 Agustus 2018

VELA MENIA
15062076

RINGKASAN

“PENGENDALIAN MANAJEMEN KONSTRUKSI TERHADAP KETERLAMBATAN WAKTU DAN PEMBENGGKAKAN BIAYA PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG MENARA BRI PEKANBARU”

Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru dengan luas bangunan 17.518 m², bangunan ini terdiri dari dua basement dan sembilan lantai, yang merupakan penggabungan antara kantor wilayah, kantor inspeksi dan kantor cabang di Pekanbaru. Dalam pembuatan proyek akhir ini yang dilihat dari *S-Curve* penelitian mengkaji progres pada minggu ke-76 sampai minggu ke-83. Dan hasil yang didapatkan pada pekerjaan minggu ke-76 sampai minggu ke-82 tidak terdapat keterlambatan kerja, karena realisasi melebihi rencana kerja. Sedangkan pada minggu ke-83 terdapat keterlambatan kerja, dimana realisasi tidak mencukupi rencana kerja dengan hasil deviasi -3,716. Berdasarkan hasil wawancara didapatkan faktor yang mengakibatkan keterlambatan yaitu tenaga kerja yang kurang dan material yang tidak tersedia. Pada proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru terjadi keterlambatan pekerjaan dimana pembangunan tidak sesuai dengan jadwal yang sudah ditetapkan sebelumnya, proyek ini mengalami addendum 2 kali untuk perpanjangan waktu pelaksanaan proyek. Keterlambatan suatu proyek mengakibatkan perubahan perencanaan sehingga proyek tersebut mengalami penambahan upah yang mengakibatkan pembengkakan biaya.

Kata Kunci : Proyek, Manajemen, Waktu, Biaya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proyek akhir yang berjudul "**Pengendalian Manajemen Konstruksi Terhadap Keterlambatan Waktu dan Pembengkakan Biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesi (BRI) Pekanbaru**" Selanjutnya shalawat dan salam tak lupa penulis aturkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu`alaihi Wa Sallam yang telah membawa kita kepada alam yang berpengetahuan seperti sekarang ini. Penulisan proyek akhir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam penyelesaian program D-3 Teknik Sipil dan Bangunan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md) di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.

Penulisan proyek akhir ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik bantuan moral maupun materil. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua tercinta serta segenap anggota keluarga yang telah memberikan dukungan, semangat dan doanya kepada penulis. Selain itu penulis juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. M.Giatman, MSIE selaku pembimbing proyek akhir yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan proyek akhir ini.
2. Bapak Drs. Zahrul Harmen, ST.,MM selaku dosen penguji I dalam menyelesaikan proyek akhir ini.
3. Bapak Rizky Indra Utama, S.T.,MT.,M.Pd.T selaku dosen penguji II dalam menyelesaikan proyek akhir ini.
4. Ibuk Yuwalitas Gusmareta, S.Pd. M.Pd.T selaku Penasehat Akademik.
5. Bapak Faisal Ashar, S.T.M.T.Ph.D selaku Ketua Program Studi D-3 Teknik Sipil Bangunan Gedung Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.
6. Bapak Dr. Rijal Abdullah, M.T selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.

7. Bapak Drs. Juniman Silalahi, M.Pd selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.
8. Bapak Dr. Azwar Inra, M.Pd selaku dosen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang, yang telah memberi masukan mengenai analisis data pada Proyek Akhir ini.
9. Bapak/Ibu dosen serta staf Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang.
10. Rekan-rekan angkatan 2015, senior dan junior Jurusan Teknik Sipil yang telah memberikan semangat dan dukungan untuk dapat menyelesaikan proyek akhir ini.

Hanya doa yang dapat diucapkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala, semoga segala bantuan yang diberikan mendapat balasan yang sesuai dari-Nya. Sebagai manusia yang tidak luput dari kekhilafan dan kekurangan, penulis menyadari bahwa penulisan proyek akhir ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak.

Padang, **Juli 2018**

Penulis

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PROYEK AKHIR	
HALAMAN PENGESAHAN PROYEK AKHIR	
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	
BIODATA	
RINGKASAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	3
C. Batasan Masalah	3
D. Rumusan Masalah	3
E. Tujuan	3
F. Mamfaat	4
BAB II LANDASAN TEORI	5
A. Proyek	5
1. Pengertian Proyek	5
2. Klasifikasi Proyek	6
3. Proyek Konstruksi	6
4. Karakteristik Proyek Konstruksi	7
B. Manajemen	8
1. Pengertian Manajemen	8

	halaman
2. Manajemen Proyek	9
3. Manajemen Proyek Konstruksi	10
4. Fungsi Manajemen Konstruksi	11
5. Tujuan Manajemen Konstruksi	11
C. Pengendalian	11
1. Pengertian Pengendalian	11
2. Pengendalian Proyek	12
3. Pengendalian Biaya	12
4. Pengendalian Waktu	12
5. Langkah-Langkah Pengendalian	13
D. Biaya	13
1. Pengertian Biaya	13
2. Pembengkakan Biaya	14
E. Waktu	15
1. Pengertian Waktu	15
2. Penjadwalan	15
3. Keterlambatan Proyek	17
4. Jenis-Jenis Keterlambatan	18
5. Dampak Keterlambatan	24
F. Rencana Kerja	24
1. Pengertian Rencana Kerja	24
2. RAB	25
3. RAP	25
G. Addendum	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
A. Tahap Penelitian	27
B. Jenis Proyek Akhir	28
C. Tempat Proyek Akhir	28
D. Metode Penelitian	28

halaman

E. Pengumpulan Data	28
F. Analisis Data	29
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	30
A. Deskripsi Data	30
B. Jadwal Pengambilan Data	35
C. Lokasi Pengambilan Data	35
D. Pengumpulan Data	36
1. Data Primer	36
2. Data Sekunder	36
E. Analisis Data	36
F. Hasil Tinjauan	37
G. Pembahasan	43
BAB V PENUTUP	45
A. Kesimpulan	45
B. Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	47
LAMPIRAN	48

DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar 1. Bagan Alir Penelitian	27
Gambar 2. Struktur Organisasi Manajemen Konstruksi (MK) Proyek Menara BRI Pekanbaru.....	31
Gambar 3. Lokasi Proyek Menara BRI Pekanbaru.....	36

DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 1. Data Umum Proyek.....	30
Tabel 2. Hasil Progres Mingguan Proyek	37

DAFTAR LAMPIRAN

halaman

Lampiran 1. S-Curve Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru	49
Lampiran 2. Progress Minggu ke-76 sampai Minggu ke-83	51
Lampiran 3. Laporan Cuaca Bulan ke-18 dan Bulan ke-19	57
Lampiran 4. Surat intruksi	59
Lampiran 5. Kronologis Addendum	62
Lampiran 6. Transkrip Wawancara	71
Lampiran 7. Surat Tugas Pembimbing Proyek Akhir	72
Lampiran 8. Catatan Konsultasi Proyek Akhir Dengan Dosen Pembimbing	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang marak dengan pembangunannya. Hal itu terbukti dengan banyaknya proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Proyek adalah suatu usaha dengan mengerahkan sumber daya yang tersedia, yang diorganisir untuk mencapai tujuan tertentu. Suatu proyek akan mencapai suatu keberhasilan apabila dipengaruhi cara pemilihan pelaksanaan metode yang tepat. Untuk mengejar persaingan pasar bebas, pelaku bisnis konstruksi sebaiknya meningkatkan kinerja untuk dapat bersaing dengan pelaku bisnis lainnya. Dalam bidang jasa konstruksi diperlukan ketepatan biaya, mutu dan waktu agar mencapai target kinerja yang baik.

Suatu pembangunan seluruh tahapan proyek dimulai dari perancangan, perencanaan sampai pada pelaksanaannya dikendalikan oleh pihak manajemen konstruksi. Penerapan manajemen konstruksi yang signifikan adalah pada saat pengendalian proyek. Proses pengendalian biaya, mutu dan waktu dalam penyelenggaraan sebuah proyek konstruksi merupakan faktor mutlak untuk tercapainya pelaksanaan proyek sesuai perencanaan. Pengendalian proyek harus dilakukan mulai dari tahap awal sampai berakhirnya sebuah penyelenggaraan proyek. Pengendalian dari manajemen konstruksi untuk perkiraan jadwal maupun biaya sangat bermanfaat dalam perkembangan suatu proyek, karena dapat memberikan peringatan dini mengenai hal-hal dapat terjadi pada waktu yang akan datang.

Selaku pihak yang ikut serta dalam suatu proyek konstruksi tentunya berharap agar suatu proyek dapat berjalan sesuai dengan yang sudah direncanakan. Namun pada kenyataannya dalam proses pelaksanaan pekerjaan proyek masih terjadi penyelesaian yang mengalami keterlambatan. Keterlambatan suatu proyek dapat disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya yaitu masalah keuangan, gangguan alam, lingkungan, dan lain sebagainya.

Biaya merupakan salah satu komponen yang sangat berpengaruh terhadap kelangsungan suatu proyek. Biaya tersebut meliputi biaya material, tenaga kerja serta biaya peralatan. Untuk menjaga kelancaran jalannya suatu proyek maka perlu dilakukan pengendalian terhadap pelaksanaan pekerjaan agar tidak mengalami keterlambatan waktu dan melebihi jadwal yang sudah ditentukan sehingga biaya yang akan dikeluarkan tidak melebihi dari anggaran yang sudah ditetapkan. Namun pada kenyataannya, di lapangan banyak sekali ditemukan proyek yang mengalami keterlambatan, pada umumnya proyek yang mengalami keterlambatan pekerjaan mengakibatkan biaya proyek yang semakin meningkat.

Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru dengan lahan seluas 4.418 meter persegi dan luas bangunan 17.518 meter persegi. Bangunan ini terdiri dari dua basement dan sembilan lantai, yang merupakan penggabungan antara kantor wilayah, kantor inspeksi dan kantor cabang di Pekanbaru. Kontraktor pembangunan ini dikerjakan oleh PT.Pembangunan Perumahan (Persero),Tbk dengan menerapkan konsep gedung perkantoran yang ramah lingkungan (*green building*). Manajemen Konstruksi pembangunan ini adalah PT. Atelier Enam Project Management. Proyek ini mengalami keterlambatan karena penyelesaian proyek tidak sesuai dengan jadwal yang sudah di tetapkan sebelumnya, keterlambatan disebabkan oleh beberapa pekerjaan yang mengalami perubahan metode sehingga membutuhkan perubahan waktu dari perencanaan sebelumnya sehingga mengakibatkan pembekakan biaya pada proyek tersebut. Pada awal perencanaan, biaya untuk proyek ini adalah Rp.147.500.000.000, setelah **addendum** biaya bertambah menjadi Rp.155.276.000.000. Untuk keterlambatan dan meningkatnya biaya pada saat pelaksanaan perlu diadakan evaluasi kerja dan pengendaliaannya.

Berdasarkan uraian di atas mengingat salah satu kriteria yang menjadi indikator dalam menentukan kelancaran dari pelaksanaan suatu proyek adalah pengendalian dari manajemen konstruksi, penulis melakukan tinjauan yang di lakukan pada manajemen konstruksi di Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru dan memberikan judul Tugas Akhir

“Pengendalian Manajemen Konstruksi Terhadap Keterlambatan Waktu Dan Pembengkakan Biaya Pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru ”

B. Identifikasi Masalah

Sebagaimana yang dikemukakan dalam latar belakang masalah di atas maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya keterlambatan pekerjaan pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru yang tidak sesuai dengan jadwal yang sudah direncanakan.
2. Terdapat pembengkakan biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru, dimana biaya awal proyek Rp.147.500.000.000, dan setelah addendum menjadi Rp.155.276.000.000.

C. Batasan Masalah

Batasan pembahasan proyek akhir ini dilakukan pada manajemen konstruksi Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pekanbaru.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas sebelumnya, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang mengakibatkan keterlambatan pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru?
2. Apa yang mengakibatkan pembengkakan biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru?

E. Tujuan

Adapun tujuan dari penulisan proyek akhir ini adalah :

1. Untuk mengetahui penyebab keterlambatan penyelesaian pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apa penyebab pembengkakan biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Menara Bank Rakyat Indonesia Pekanbaru.

F. Manfaat

Manfaat dari penulisan proyek akhir ini adalah :

1. Dapat meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan mahasiswa Teknik Sipil UNP dibidang manajemen konstruksi, khususnya yang terkait dengan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya keterlambatan proyek, dampak keterlambatan proyek dan penyebab pembengkakan biaya proyek.
2. Dari penelitian ini diharapkan agar dapat menjadi bahan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya dalam menyiapkan dan merencanakan pembangunan suatu proyek, baik dalam skala besar maupun kecil, sehingga dapat meminimalisir faktor-faktor keterlambatan proyek yang mungkin dapat mengalami penambahan biaya dalam perencanaan suatu proyek konstruksi.