

## FAKTOR – FAKTOR PENGHAMBAT PROYEK *FLYOVER* GRAND WISATA

Eldwin Imantaka<sup>1</sup> dan Andy Prabowo<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Sarjana Teknik Sipil, Universitas Tarumanagara Jl. Letjen S. Parman No. 1 Jakarta  
Email: eldwin.325190061@stu.untar.ac.id

<sup>2</sup>Program Studi Sarjana Teknik Sipil, Universitas Tarumanagara Jl. Letjen S. Parman No. 1 Jakarta  
Email: andy.prabowo@ft.untar.ac.id

Masuk: 27-09-2023, revisi: 09-10-2023, diterima untuk diterbitkan: 26-10-2023

### ABSTRACT

*Project management is the most important thing in a series of stages of implementing a project. First stage is analyzing and observing, second: initial preparation, third: map of planning, fourth: implementation, and the last one is evaluation towards the whole process. The cost overruns can be caused from the desain changes which causes the construction delay and exceeding the deadline, as took place in the flyover construction of Grand Wisata Bekasi. This leads to the requirement of the review of the factors which caused the delay in the execution and during the construction stage. According to the observation during an internship, it was found that the communication is the main factor which had caused the delay. Poor communication on a project results in losses for the project owner due to non-fulfillment of implementation targets. From the contractor's side, the losses obtained are cost overruns. In addition, communities around the project also experience losses in the form of prolonged air and noise pollution due to delayed construction work.*

*Keywords: project management; fly over; construction implementation*

### ABSTRAK

Manajemen proyek adalah suatu hal terpenting dalam rangkaian tahapan melaksanakan suatu proyek. Tahap pertama: menganalisis dan mempelajari, tahap kedua: persiapan awal, tahap ketiga: pemetaan rencana, tahap keempat: pelaksanaan, dan tahap yang terakhir: evaluasi kerja dari seluruh proses pelaksanaan. Anggaran yang membengkak diakibatkan oleh perubahan desain perencanaan yang selanjutnya mengakibatkan keterlambatan waktu atau melewati deadline, seperti yang terjadi pada proyek pembangunan flyover Grand Wisata Bekasi. Hal ini menjadikan perlunya ditinjau kembali akan faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan proyek dan pada saat pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan hasil pengamatan selama kegiatan magang pada proyek, ditemukan faktor komunikasi sebagai faktor utama yang menyebabkan terjadinya keterlambatan. Padahal komunikasi yang efektif dapat mempercepat/menyelesaikan masalah/hambatan yang ada di proyek. Komunikasi yang buruk pada proyek mengakibatkan kerugian pada pemilik proyek karena tidak dipenuhinya target pelaksanaan. Dari sisi kontraktor, kerugian yang diperoleh yaitu pembengkakan biaya. Sebagai tambahan, masyarakat sekitar proyek juga mengalami kerugian berupa polusi udara dan kebisingan yang berkepanjangan akibat pekerjaan konstruksi yang molor.

Kata Kunci: manajemen waktu; fly over; pelaksanaan pembangunan.

### 1. LATAR BELAKANG

Definisi *fly over* adalah jalan raya atau perlintasan kereta api yang dibangun atas permukaan tanah. Tujuan di bangun flyover untuk mempercepat waktu tempuh ke suatu daerah. Sangat penting diperhatikan dalam membangun sebuah *fly over* pada saat tahap perencanaan. mulai dari perencanaan desain, struktur, waktu, dan juga biaya sehingga dari perencanaan yang kuat akan menghasilkan manajemen proyek yang baik. Terdapat pula beberapa faktor yang diduga mempengaruhi keterlambatan proyek diantaranya berasal dari penyedia jasa, pengguna jasa maupun pihak lain yang dapat berdampak terhadap penambahan waktu dan biaya diluar rencana (Saputra, 2017).

Menurut Kerzner (2010), proyek merupakan serangkaian aktivitas dan tugas yang memiliki tujuan spesifik untuk diselesaikan, mempunyai waktu mulai dan waktu akhir, batasan anggaran, menggunakan sumber daya yang ada (SDM dan non SDM), serta multifungsi. Keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan baik bagi pemilik maupun kontraktor karenapengaruh keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah (Prabowo, 1999).

Menurut Ismael (2013), manajemen proyek memiliki tujuan agar semua rangkaian kegiatan tersebut tepat waktu sehingga tidak terjadi keterlambatan penyelesaian proyek dan penyimpangan biaya. Dengan demikian, tidak ada biaya tambahan lagi di luar dari perencanaan biaya yang telah direncanakan, kualitas sesuai dengan persyaratan, dan proses kegiatan sesuai persyaratan.

Menurut Husen (2009), Manajemen Proyek merupakan ilmu pengetahuan, keahlian, cara teknis terbaik dan pengoptimalan dengan sumber daya yang terbatas agar mencapai hasil yang terbaik dalam hal kemampuan, kualitas, waktu dan biaya serta keselamatan dan kesehatan kerja dari target yang sudah ditentukan.

Menurut Santoso (2003), Manajemen Proyek merupakan aktivitas perencanaan, memimpin, mengarahkan dan mengendalikan sumber daya organisasi perusahaan agar mencapai waktu dan tujuan tertentu dengan sumber daya tertentu. Dalam suatu proyek ditugaskan pekerja dari perusahaan yang ditempatkan pada tugas yang dibutuhkan.

Oleh sebab itu, penjadwalan waktu yang tepat merupakan prioritas dalam perencanaan proyek konstruksi. Penjadwalan yang tepat dalam pembangunan suatu proyek dapat mempengaruhi kinerja yang dilakukan, sehingga menyebabkan sebuah proyek dapat dilakukan dengan cepat, bermutu dan biaya yang tepat guna bahkan lebih efisien.

Menurut Maharesi (2002), jadwal yang sudah direncanakan dan dalam pelaksana proyeknya harus mengikuti jadwal tersebut. Jadwal yang direncanakan dengan sangat memungkinkan tidak sesuai dengan praktek yang ada dilapangan. Menurut Kerzner (2010), proyek merupakan serangkaian aktivitas dan tugas yang memiliki tujuan spesifik untuk diselesaikan, mempunyai waktu mulai dan waktu akhir, batasan anggaran, menggunakan sumber daya yang ada (SDM dan non SDM), serta multifungsi.

Kekurangan material di lapangan akan mempengaruhi pekerjaan konstruksi. Ketiadaan material di lapangan dapat menyebabkan pekerja berhenti bekerja. Ketiadaan material akan mempengaruhi proses perencanaan lain di site (Ibrahim et al. 2020). Sedangkan resiko non teknis diantaranya cuaca, keuangan lingkungan sekitar, lalu lintas disekitar proyek dan juga kecelakaan (Simanjuntak et al., 2022). Karena banyak faktor yang menjadi keterlambatan pada proyek *flyover* ini, perlu dilakukan evaluasi letak kesalahan yang terjadi pada proyek yang menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek. Sehingga menjadi masukan untuk mencapai target dengan lancar dan menghindari letak kesalahan tersebut.

## 2. METODE PENELITIAN

Menganalisis sebuah proyek konstruksi dapat dilakukan dengan mencari nilai risiko yang paling menonjol atau dominan terjadi selama pelaksanaan proyek konstruksi dan selanjutnya dilakukan pengelolaan risiko terhadap risiko yang paling dominan (Yulienda, 2021). Penelitian proyek *Fly Over Z Living* yang dilaksanakan di Kawasan Tambun merupakan proyek infrastruktur untuk mempermudah akses jalan penghuni yang tinggal terutama yang memiliki hunian di Grand Wisata Tambun. Masalah yang ingin di analisa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang membuat penyelesaian proyek *flyover* menjadi terlambat?
2. Bagaimana penyelesaian dari faktor penghambat penyelesaian proyek *fly over*?

Teknik analisis data dalam penelitian ini dengan cara mewawancarai pihak yang terlibat di dalam proyek baik itu pekerja proyek ataupun masyarakat sekitar lingkungan proyek. Tujuan analisis data penelitian ini adalah untuk melihat faktor – faktor penghambat proyek *fly over* Grand Wisata serta memberikan masukan penyelesaian terhadap faktor masalah yang menjadi penghambat dalam penyelesaian proyek *fly over* Grand Wisata. Dalam penelitian ini pastinya dibantu dari berbagai referensi seperti jurnal. Tujuan dari penggunaan referensi-referensi pada penelitian ini adalah untuk dapat memahami ruang lingkup dan objek penelitian sebagai landasan teori dan pedoman dalam penelitian ini.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk mengidentifikasi keterlambatan pada proyek *Flyover* Grand Wisata, maka digunakan data yang didapatkan dari wawancara dengan pihak terkait dalam proyek dan sekitar proyek. Penilaian untuk menentukan tingkat keparahannya dengan skala A sampai E, dan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Skala penilaian keparahan

Skala	Deskripsi
E	Memiliki efek sangat serius dan mengakibatkan proyek
D	Memiliki efek serius pada penyelesaian proyek
C	Memiliki efek sedang terhadap penyelesaian proyek
B	Memiliki sedikit efek pada penyelesaian proyek
A	Efek pada jadwal waktu penyelesaian dapat diabaikan

Dalam wawancara dengan pihak yang berhubungan/terkait dengan proyek pembangunan *Flyover* Grand Wisata ditemukan lima keterlambatan dilapangan dan dari setiap keterlambatan di validasi oleh *Owner* dan Kontraktor. Hasil survei dapat dilihat pada Tabel 2. Penyebab keterlambatan disajikan bersama dengan tingkat keparahannya dalam huruf C dan D. Tingkat keparahan hanya ditentukan dari 2 tingkatan saja sesuai dengan kondisi pada proyek.

Tabel 2. Hasil survei

No	Keterlambatan	Keparahan
1	Kebutuhan material yang terlambat	C
2	Owner telat melakukan pembayaran	C
3	Kehilangan material di lokasi proyek	C
4	Keterlambatan pekerjaan akibat kesalahan owner	D
5	Keterlambatan akibat masalah internal di perusahaan kontraktor	D

Dari Tabel 2 dan Tabel 3 kejadian keterlambatan dengan nilai C ini memiliki efek sedang terhadap penyelesaian proyek karena sebagian kontraktor pada proyek pembangunan flyover mempunyai pembiayaan yang cukup, dan sebanyak 2 kejadian Keterlambatan yang memiliki nilai D yang memiliki efek serius dan berpengaruh pada penyelesaian proyek.

Hasil survei yang menjadi faktor keterlambatan perlu dilakukan identifikasi penyebab keterlambatan berasal dari wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak terkait pada proyek dan data yang ada pada proyek *Flyover* Grand Wisata. Hasil dari diskusi pada wawancara dapat dilihat pada Tabel 2 dan data rekap wawancara dapat dilihat pada Tabel 3. Pada Tabel 3, terdapat lima jenis keterlambatan dan penyebabnya. Untuk setiap jenis keterlambatan, alasan penyebabnya bisa lebih dari satu didasarkan dari pengamatan dan analisis selama melakukan kegiatan magang di proyek.

Sebagai contoh, salah satu jenis keterlambatan yaitu kehilangan material di lokasi proyek. Penyebab terjadinya kehilangan di proyek yaitu: tidak ada yang menjaga material saat dilokasi, banyak preman di lingkungan setempat yang diduga mengambil material tersebut, dan material besi yang sudah terpasang hilang sehingga membutuhkan waktu untuk membuat dan memasangnya kembali. Jenis keterlambatan ini sering ditemukan pada proyek lain berdasarkan hasil wawancara dengan manajer proyek. Jenis keterlambatan lain pada internal kontraktor seperti akibat masalah internal tidak memiliki penyebab karena jenis ini tidak pernah terjadi selama pengamatan.

Tabel 3. Jenis dan penyebab keterlambatan

No	Jenis Keterlambatan	Penyebab Keterlambatan
1	Kebutuhan material yang terlambat	Membutuhkan waktu dalam pengiriman material <i>Pre Order</i> material Pembayaran material tertunda
2	Owner telat melakukan pembayaran	Tabrakan lingkup kerja antar kontraktor Kelengkapan berkas/surat kontraktor tidak sesuai/kurang lengkap Adanya penambahan lingkup kerja Membutuhkan waktu dalam proses pembayaran oleh owner
3	Kehilangan material di lokasi proyek	Tidak ada yang menjaga material saat dilokasi Banyak preman di lingkungan setempat yang diduga mengambil material tersebut Material Besi yang sudah terpasang hilang sehingga membutuhkan waktu untuk membuat dan memasangnya kembali
4	Keterlambatan pekerjaan akibat kesalahan owner	Gambar desain berubah-ubah Adanya penambahan pekerjaan yang tidak ada di desain awal Diadakan nego ulang karena ada perubahan volume sehingga terjadi perubahan biaya
5	Keterlambatan akibat masalah internal di perusahaan kontraktor	-

#### 4. KESIMPULAN

Dari hasil pengamatan, terdapat 5 (lima) kejadian keterlambatan di proyek pembangunan *Flyover* Grand Wisata yaitu kebutuhan material yang terlambat, owner telat melakukan pembayaran, kehilangan material di lokasi proyek, keterlambatan pekerjaan akibat kesalahan owner, keterlambatan akibat masalah internal di perusahaan kontraktor. Selain itu, terdapat 13 (tiga belas) penyebab keterlambatan yang telah diidentifikasi yaitu:

1. Membutuhkan waktu dalam pengiriman material
2. *Pre-Order* material
3. Pembayaran material tertunda
4. Tabrakan lingkup kerja antar kontraktor
5. Kelengkapan berkas/surat kontraktor tidak sesuai/kurang lengkap
6. Adanya penambahan lingkup kerja
7. Membutuhkan waktu dalam proses pembayaran oleh owner
8. Tidak ada yang menjaga material saat dilokasi
9. Banyak preman di lingkungan setempat yang diduga mengambil material tersebut
10. Material Besi yang sudah terpasang hilang sehingga membutuhkan waktu untuk membuat dan memasangnya kembali
11. Gambar desain berubah-ubah
12. Adanya penambahan pekerjaan yang tidak ada di desain awal
13. Diadakan nego ulang karena ada perubahan volume sehingga terjadi perubahan biaya

Seluruh jenis keterlambatan tersebut ditemukan selama melakukan kegiatan magang melalui wawancara dengan manajer proyek dan pengamatan langsung.

Faktor keterlambatan diatas dapat dicegah untuk mengurangi resiko dari masing-masing penyebab keterlambatan adalah:

1. Setiap adanya perubahan gambar diatasi dengan prosedur pembuatan dan perubahan gambar yang jelas dan sistematis. Selama adanya perubahan gambar dilakukan komunikasi dan koordinasi yang baik dengan owner.
2. Membuat checklist yang komprehensif dengan komunikasi yang baik secara terus menerus akan sangat membantu saat melakukan koordinasi dengan owner.
3. Karena adanya perubahan gambar pastinya terjadi perubahan perubahan volume serta perubahan spesifikasi sehingga diperlukan komunikasi yang baik dan langsung dibicarakan agar terjadi kesepakatan baik dilapangan maupun negosiasi ulang terkait adanya perubahan biaya.

Hasil diatas menjadi harapan agar menjadi perhatian bagi Owner dan Kontraktor agar menghindari faktor-faktor keterlambatan dari yang paling tidak berpengaruh sampai sangat berpengaruh terhadap kegagalan proyek. Hal lain yang perlu diperhatikan yaitu bekerja sama dengan baik agar mencapai target penjadwal yang tepat sesuai dengan yang sudah dijadwalkan tinggal dijalankan dengan manajemen proyek yang baik secara komprehensif dan komunikasi yang baik dan lancar.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Husen, A. (2009). *Manajemen Proyek*. Yogyakarta.
- Santoso, B. (2003). *Manajemen proyek: Konsep & Implementasi*. Yogyakarta.
- Maharesi, 2002. *Pengendalian biaya dan waktu menggunakan Metode Konsep Nilai Hasil: Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah*. [Skripsi, Universitas Diponegoro]. Repositori UNDIP. <http://eprints.undip.ac.id/34364/>
- Saputra, R. Y. (2017). *Analisa faktor penyebab keterlambatan penyelesaian proyek pembangunan Mall ABC* [Tesis Master, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya]. Repositori ITS.
- Proboyo, B. (1999). Keterlambatan waktu pelaksanaan proyek klasifikasi dan peringkat dari penyebab-penyebabnya. *Civil Engineering Dimension*, 1(1), 46-58.
- Ismael, I. (2013). Keterlambatan proyek konstruksi gedung, faktor penyebab dan tindakan pencegahannya. *Jurnal Momentum*. <https://ejournal.itp.ac.id/index.php/momentum/article/view/25>
- Kerzner, H. (2010). *Project management: A systems approach to planning, scheduling, and controlling*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Ibrahim, O.A., Mohammed, I.A., & Varouq, I.F. (2020). Materials management on construction sites using RFID technique. *International Journal of Scientific & Technology Research*, 9(4), 1575-1581.
- Simanjuntak, I. J., Siagian, R. T., Prasetyo, R., Rozak, N. F., & Purba, H. H. (2022). Manajemen risiko pada proyek konstruksi jembatan kajian literatur sistematis. *Jurnal Teknologi Dan Manajemen*, 20(1), 59–76.

Yulienda, E. (2021). *Manajemen risiko pelaksanaan proyek konstruksi dengan Metode Severity Index (Studi Kasus Proyek EPC Relocation Flare Bpp II dan New Flare)*. [Skripsi Sarjana, Institut Teknologi Kalimantan]. Repositori ITK. <http://repository.itk.ac.id/id/eprint/17379>

