

## ABSTRAK

Tujuan dari proyek konstruksi salah satunya untuk mencapai target penyelesaian proyek yang tepat waktu sesuai dengan jadwal pelaksanaan. Apabila waktu yang telah dijadwalkan tidak dapat dipenuhi, maka proyek akan terlambat. Proyek Pembangunan Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia berlokasi di jalan Srandakan Km. 5,5, Pandak, Wijirejo, Pandak, Bantul, Yogyakarta Sampai pada minggu ke-32, 8 Januari 2017, mengalami keterlambatan dari rencana awal. Oleh karena itu, tujuan dari tesis ini untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya keterlambatan dan alternatif tindakan perbaikan yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan selama proyek berlangsung.

Penelitian ini bersifat studi kasus dengan subjek penelitian yaitu identifikasi faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek dan solusinya, dan objek penelitian yaitu Proyek Pembangunan Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia. Data sekunder pada tesis ini yaitu *time schedule* dan laporan mingguan sampai dengan minggu ke-32. Kemudian penulis melakukan analisis menggunakan analisis varians yang akan melihat perbandingan antara progres pelaksanaan dibandingkan dengan rencana pelaksanaan. Data primer didapat dengan melakukan wawancara kepada responden yaitu *project manager*, *site manager*, *site engineer*, dan bas borong selaku responden penelitian. Dari hasil wawancara akan didapat faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek dan tindakan perbaikan untuk menyelesaikan permasalahan selama proyek.

Hasil analisis menunjukkan nilai *schedule varians* (SV) pada minggu ke-32 pada Proyek Pembangunan Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia sebesar -6,347% yang artinya proyek mengalami keterlambatan dari rencana pelaksanaan. Dari hasil wawancara didapat faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan antara lain keterlambatan kedatangan *mobile crane*, kurangnya tenaga kerja, kondisi tanah, muka air tanah tinggi, cuaca, kurangnya peralatan *dewatering*, terjadi perubahan desain, adanya pekerjaan yang ditunda oleh *owner*, dan terjadi keterlambatan material. Solusi dari keterlambatan tersebut yaitu melakukan perencanaan atau pemilihan alat berat sebelum proyek dimulai, memaksimalkan produktivitas *mobile crane*, penambahan tenaga kerja, penambahan bas borong, pengadaan sub kontraktor struktur, pencermatan hasil *soil investigation*, perencanaan metode kerja yang tepat, melakukan *dewatering* kombinasi *cofferdam*, penjadwalan proyek yang mempertimbangkan cuaca berdasarkan perkiraan cuaca, pengadaan sub kontraktor *dewatering*, perencanaan yang matang, penjadwalan ulang (*reschedule*), pengadaan *supplier* pendamping, perencanaan kedatangan material, dan peralihan lahan kerja tenaga.

**Kata Kunci** : proyek, keterlambatan, faktor penyebab keterlambatan.

## **ABSTRACT**

*One of the purpose of project construction is to complete the finishing project's target on time, according with the implementation schedule. When the time schedule is uncorrected, then it can delay the finishing of the project. The development project of "Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia", which is located in Srandakan street kilometers 5,5, Pandak, Wijirejo, Pandak, Bantul, Yogyakarta, until 32th weeks, Januari 8<sup>th</sup> 2017, has been delayed from the beginning schedule. This thesis was made to determine the factors that cause delays and the alternative of remedial action taken to resolve the problems during the project.*

*The subject of the research is the identification of the factors that cause delays in a project and to find the solutions. The research object is building project of "Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia". This thesis used time schedule as a secondary data and also weekly reports until 32th weeks. Then, the writer doing the varians analysis and seeing the comparison between project implementation's progress and the planning of the implementation. Primary data were obtained by interviewing the respondents, such as project manager, site manager and site engineer. From the interviews will be obtained the factors that cause delays in a project and remedial action to solve problems during project.*

*Analysis will show the value of schedule varians (SV) on 32th weeks building project of Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia, there are -6.347%, it is mean that the project has been delayed from the implementation schedule. From interviews there are many factors that cause delays, such as crane arrival delay, labor deficiency, soil condition, high groundwater surface, weather, dewatering machine deficiency, change of design, work delay by owner, and material arrival delay. The solution of delays is planning or choosing the heavy equipment before starting the project, maximizing the productivity of crane, add more labors, sub contractor structure supply, labors leader supply, acurating the soil investigation result, right planning for working method, combinate the dewatering with cofferdam, scheduling project based on weather, sub contractor dewatering supply, well-done planning, reschedule, add the supplier companion, material arrival planning, and land transition of labors.*

**Keywords** : project, delays, factors that cause delays