

# IDENTIFIKASI PENYEBAB COST OVERRUNS PROYEK KONSTRUKSI GEDUNG PADA KONTRAKTOR SWASTA

*(Identification Of Causes of Cost Overruns in Building Construction Projects on Private Contractors)*

Alya Rahmadanty Jaya<sup>1</sup>, Akhmad Dofir<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Teknik Sipil, Universitas Pancasila, Jakarta, Indonesia

E-mail: [aljarahmadantyjaya@gmail.com](mailto:aljarahmadantyjaya@gmail.com)

Diterima 25 September 2021, Disetujui 25 November 2021

## ABSTRAK

Proyek konstruksi di kota besar pernah mengalami terjadinya *cost overruns* pada saat pembangunan konstruksi, banyak hal yang dapat menyebabkan *cost overruns* tersebut mulai dari biaya, pelaksanaan dan hubungan kerja, mengenai aspek dokumen proyek, material, tenaga kerja, peralatan, keuangan proyek, waktu pelaksanaan proyek, dan lingkungan alam proyek. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis hasil identifikasi penyebab *cost overruns* proyek konstruksi gedung pada kontraktor swasta berupa faktor dominan yang terjadi. Metode yang digunakan adalah dengan skala likert dan kuisioner. Hasil penelitian kemudian dianalisis secara analisa deskriptif. Dari hasil penelitian teridentifikasi bahwa terdapat 5 (lima) aspek yang paling dominan penyebab *cost overruns* yaitu : estimasi biaya proyek, pelaksanaan dan hubungan kerja di proyek, aspek dokumen-dokumen proyek, aspek keuangan proyek, dan waktu pelaksanaan proyek. Yang menjadi peringkat tertinggi dari faktor penyebab berdasarkan penelitian adalah tidak memperhitungkan biaya yang tidak terduga dengan mean 4,10 dan persentase sebesar 2,33%; ketidaktepatan estimasi biaya dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%; terjadi banyak pengulangan pekerjaan dikarenakan mutu yang kurang bagus dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%; penjadwalan yang kurang baik/tidak teratur dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%; kontrol dan kualitas pada aspek-aspek dokumen dengan mean 3,90 dan persentase sebesar 2,22%; pembayaran tidak tepat waktu dengan mean 3,90 dan persentase sebesar 2,22%.

**Kata kunci:** proyek konstruksi, *cost overruns*, faktor dominan

## ABSTRACT

*Construction projects in big cities have experienced cost overruns during construction, many things can cause these cost overruns ranging from costs, implementation and work relations, regarding aspects of project documents, materials, labor, equipment, project finance, project implementation time, and the project's nature environment. This study was conducted to determine and analyse the results of the identification of the causes of cost overruns in building construction projects on private contractors in the form of dominant factors that occur. The method used is a likert scale and questionnaire. The results of the study were then analysed by descriptive analysis. From the research results, it was identified that there were 5 (five) most dominant aspects causing cost overruns, namely : project cost estimation, project implementation and work relations, project documents aspects, project financial aspect, and project implementation time. The highest ranking of causal factors based on research is not taking into account unexpected costs with a mean of 4,10 and a percentage of 2,33%; the inaccuracy of the cost estimate with a mean of 4,00 and a percentage of 2,28%; there are many repetitions of work due to poor quality with a mean of 4,00 and a percentage of 2,28%; poor/irregular scheduling with a mean of 4,00 and a percentage of 2,28%; control and quality on aspects of the document with a mean of 3,90 and a percentage of 2,22%; payments are not on time with a mean of 3,90 and a percentage of 2,22%.*

**Keywords:** construction projects, *cost overruns*, dominant factor

## PENDAHULUAN

Di perkotaan dan beberapa daerah, kerap tidak sedikit yang membangun proyek konstruksi bangunan gedung (*building construction*) seperti gedung perkantoran, sekolah, rumah sakit, dan lainnya. Dalam pelaksanaan proyek konstruksi melibatkan struktur organisasi proyek juga koordinasi dari semua sumber daya proyek seperti tenaga kerja, peralatan konstruksi, material, dana, teknologi, dan metode serta waktu untuk menyelesaikan proyek tepat waktu sesuai dengan anggaran yang telah ditentukan, serta sesuai dengan standar mutu dan kinerja yang dispesifikasikan oleh perencana. Semakin besar proyek, semakin banyak masalah yang harus dihadapi, jika tidak ditangani dengan baik, masalah-masalah tersebut akan menimbulkan dampak yang salah satunya berupa pembengkakan biaya (*cost overruns*).

Proyek-proyek di kota besar pernah mengalami terjadinya *cost overruns* pada saat pembangunan konstruksi, banyak hal yang dapat menyebabkan *cost overruns* tersebut mulai dari biaya, pelaksanaan dan hubungan kerja, mengenai aspek dokumen proyek, material, tenaga kerja, peralatan, keuangan proyek, waktu pelaksanaan proyek, lingkungan alam proyek, dan lain-lain. Dilihat dari beberapa referensi seperti jurnal terdahulu mengenai *cost overruns* pada proyek pembangunan konstruksi gedung memiliki hasil dominan yang paling berpengaruh, yaitu pada estimasi biaya yang berupa kenaikan harga material, harga sewa peralatan tinggi, pengendalian biaya yang buruk/tidak teratur dengan baik di lapangan, dan dan lain-lain.

Menurut penelitian Prihatin Setyo Santoso menunjukkan 35 (Tiga Puluh Lima) responden yang bekerja di perusahaan konstruksi, diantaranya 4 (Empat) kontraktor BUMN dan 31 (Tiga Puluh Satu) lainnya kontraktor swasta. Hal ini dapat menunjukkan bahwa kontraktor swasta lebih banyak mengalami *cost overruns* proyek konstruksi dibandingkan dengan kontraktor BUMN [1].

Seharusnya biaya proyek bisa di minimalisir dengan baik. Untuk meminimumkan terjadinya nilai *cost overruns* pada proyek, perlu mengetahui penyebab terjadinya terlebih dahulu dan apa saja yang menjadi faktor dominan mengenai *cost overruns*. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya *cost overruns* pada proyek konstruksi terutama oleh kontraktor swasta dan bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyebab *cost overruns* proyek konstruksi gedung pada kontraktor swasta berupa faktor dominan yang terjadi.

## Proyek & Manajemen Biaya Konstruksi

Proyek konstruksi adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan umumnya dalam jangka pendek. Dalam kegiatan tersebut, adanya proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi hasil kegiatan yang berupa gedung atau bangunan [2].

Dalam suatu pekerjaan konstruksi, manajemen biaya proyek sangat diperlukan. Manajemen biaya proyek adalah metode yang menggunakan teknologi untuk mengukur biaya dan produktivitas melalui siklus hidup penuh proyek. Manajemen biaya proyek meliputi beberapa fungsi spesifik dari manajemen proyek termasuk estimasi, kontrol pada pekerjaan, pengumpulan data lapangan, penjadwalan, akuntansi, dan desain [3].

Manajemen biaya proyek diperlukan baik dalam perencanaan maupun pelaksanaan proyek konstruksi. Manajemen biaya proyek adalah metode yang menggunakan teknologi untuk mengukur biaya dan produktivitas melalui siklus hidup penuh proyek.

## Biaya Proyek

Biaya proyek adalah biaya yang diperlukan untuk tiap pekerjaan dalam menyelesaikan suatu proyek. Biaya proyek dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

- Biaya Langsung (*Direct Cost*)  
Berupa biaya bahan/material, upah buruh, biaya peralatan, dan biaya subkontraktor.
- Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)  
Berupa biaya overhead, biaya tak terduga, keuntungan atau profit, *penalty/bonus*, dll.

## Cost Overruns

Pembengkakan biaya (*cost overrun*) adalah biaya konstruksi proyek yang pada saat tahap pelaksanaan melebihi (*budget*) anggaran proyek yang telah ditetapkan di tahap awal (*estimasi biaya*), sehingga menimbulkan kerugian yang signifikan bagi pihak kontraktor. *Cost overrun* yang terjadi pada proyek konstruksi dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal dari proyek konstruksi itu sendiri. Pembengkakan biaya (*cost overrun*) itu sendiri dibagi dalam tiga bagian, yaitu:

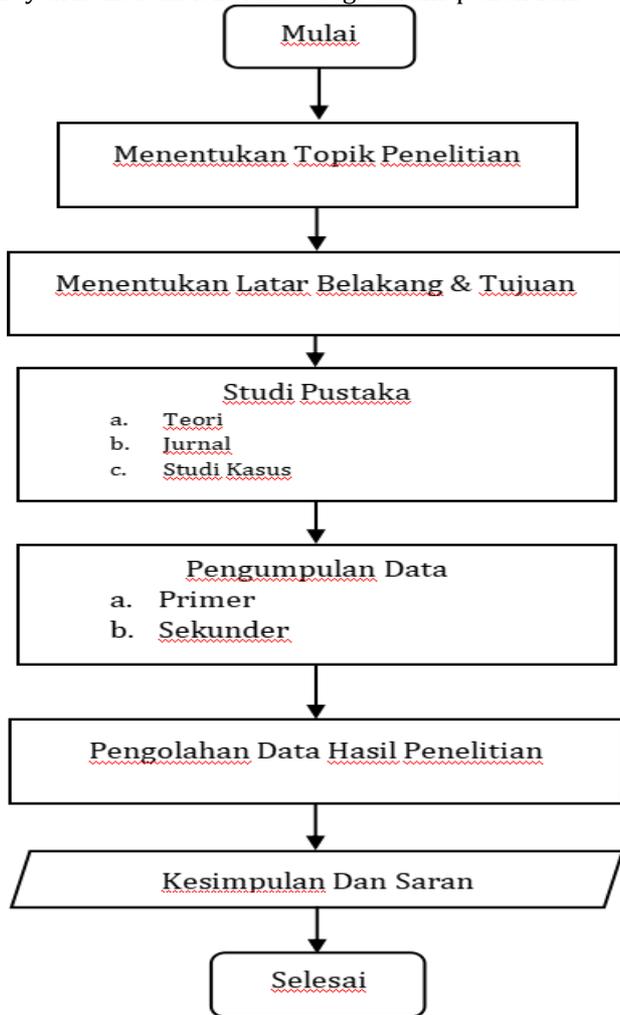
- Pembengkakan Biaya (*Cost Overrun*) Pada Tahap Awal Proyek Konstruksi
- Pembengkakan Biaya (*Cost Overrun*) Pada Saat Proses Proyek Konstruksi
- Pembengkakan Biaya (*Cost Overrun*) Pasca Konstruksi

Faktor penyebab terjadinya *overruns* biaya terbagi ke dalam sepuluh kelompok diantaranya adalah estimasi biaya, pelaksanaan dan hubungan kerja, aspek dokumen proyek, material, tenaga kerja, peralatan, aspek keuangan proyek, waktu pelaksanaan, kelayakan ekonomi, dan lingkungan alam.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah melalui beberapa tahap, dimulai dari menentukan topik penelitian, latar belakang dan tujuan, studi pustaka, pengumpulan data (*primer* dan *sekunder*), pengolahan data hasil penelitian, pembahasan dan hasil penelitian, dan kesimpulan dan saran. Metode penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif yaitu suatu

penelitian yang bersifat mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *cost overruns* proyek konstruksi gedung pada kontraktor swasta berdasarkan persepsi atau opini dari kontraktor sebagai pelaksana proyek konstruksi. Berikut diagram alir penelitian.



**Pengumpulan Data**

Untuk pengumpulan data yang dilakukan, peneliti menggunakan instrumen berupa kuesioner. Skala pengukuran kuesioner menggunakan skala likert.

Skala Likert atau *Likert Scale* adalah skala penelitian yang digunakan untuk mengukur sikap dan pendapat. Dengan skala likert ini, responden diminta untuk melengkapi kuisisioner untuk menunjukkan tingkat persetujuannya terhadap serangkaian pertanyaan [4].

Skala pengukuran kuisisioner menggunakan pernyataan positif skala likert yaitu:

1. sangat tidak setuju / STS (1)
2. tidak setuju / TS (2)
3. netral / N (3)
4. setuju / S (4)
5. sangat setuju / SS (5).

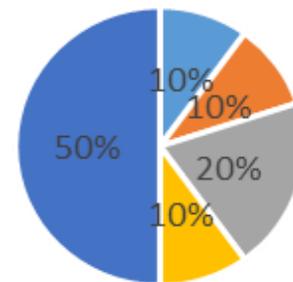
**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam pembahasan penelitian ini berupa data yang telah dikumpulkan dari kuisisioner yang diberikan kepada karyawan yang bekerja di kontraktor swasta sesuai

kriteria, yaitu terdapat 10 responden yang terpilih. Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif dan ranking.

**Analisis Responden**

Analisis responden ini berupa analisis pengolahan data yang digunakan untuk memberi gambaran dari hasil yang diberikan oleh responden terhadap pernyataan pada kuisisioner, berupa jabatan kerja.



- Project Manager
- Engineering Gedung
- Quality control
- Staff Quantity Surveyor
- Site Engineer

**Gambar 2.** Jabatan Responden

Berdasarkan hasil jabatan responden di atas, yang paling banyak memiliki pengalaman *cost overruns* konstruksi gedung pada kontraktor swasta adalah site engineer sebesar 50%. Untuk responden dengan jabatan quality control sebesar 20%, staff quantity suveryor sebesar 10%, dan engineering sebesar 10%.

**Analisis Deskriptif**

Dari hasil pengisian kuisisioner oleh responden, dihasilkan suatu data statistik mengenai faktor penyebab *cost overruns* proyek konstruksi gedung pada kontraktor swasta. Pada analisis ini terdapat nilai mean, interval penilaian dan persentase.

Mean menunjukkan nilai tingkat rata-rata dari masing-masing variabel. Variabel berupa faktor-faktor yang menyebabkan *cost overruns* pada proyek konstruksi gedung. Rumus indeks dan angka interval penilaian yang terdapat pada skala Likert. Persentase menunjukkan nilai tingkatan persen dari masing-masing variable.

**Tabel 1.** Hasil Penelitian Deskriptif

| No                              | Mean | Indeks (%) | Interval Penilaian | Persentase (%) |
|---------------------------------|------|------------|--------------------|----------------|
| <b>A. ESTIMASI BIAYA PROYEK</b> |      |            |                    |                |
| X1                              | 3,40 | 68         | S                  | 1,93           |
| X2                              | 4,10 | 82         | SS                 | 2,33           |
| X3                              | 4,00 | 80         | SS                 | 2,28           |
| X4                              | 3,60 | 72         | S                  | 2,05           |

| No   | Mean | Indeks (%) | Interval Penilaian | Persentase (%) |
|--|------|------------|--------------------|----------------|
| <b>B. PELAKSANAAN DAN HUBUNGAN KERJA DI PROYEK</b> |      |            |                    |                |
| X5   | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| X6   | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X7   | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| X8   | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| X9   | 4,00 | 80         | SS                 | 2,28           |
| X10  | 3,80 | 76         | S                  | 2,16           |
| X11  | 2,60 | 52         | N                  | 1,48           |
| X12  | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X13  | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| X14  | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| <b>C. ASPEK DAN DOKUMEN-DOKUMEN PROYEK</b>         |      |            |                    |                |
| X15  | 2,80 | 56         | N                  | 1,59           |
| X16  | 3,60 | 72         | S                  | 2,05           |
| X17  | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X18  | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| X19  | 3,10 | 62         | S                  | 1,76           |
| X20  | 3,90 | 78         | S                  | 2,22           |
| <b>D. MATERIAL PROYEK</b>                          |      |            |                    |                |
| X21  | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X22  | 3,60 | 72         | S                  | 2,05           |
| X23  | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| X24  | 3,60 | 72         | S                  | 2,05           |
| X25  | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| X26  | 3,50 | 70         | S                  | 1,99           |
| <b>E. TENAGA KERJA PROYEK</b>                      |      |            |                    |                |
| X27  | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| X28  | 3,40 | 68         | S                  | 1,93           |
| X29  | 3,80 | 76         | S                  | 2,16           |
| X30  | 3,70 | 74         | S                  | 2,10           |
| X31  | 2,70 | 54         | N                  | 1,54           |
| <b>F. PERALATAN PROYEK</b>                         |      |            |                    |                |
| X32  | 2,80 | 56         | N                  | 1,59           |
| X33  | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| X34  | 3,40 | 68         | S                  | 1,93           |
| X35  | 3,50 | 70         | S                  | 1,99           |
| X36  | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| <b>G. ASPEK KEUANGAN PROYEK</b>                    |      |            |                    |                |
| X37  | 3,80 | 76         | S                  | 2,16           |
| X38  | 3,90 | 78         | S                  | 2,22           |
| X39  | 3,10 | 62         | S                  | 1,76           |
| X40  | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X41  | 3,80 | 76         | S                  | 2,16           |
| <b>H. WAKTU PELAKSANAAN PROYEK</b>                 |      |            |                    |                |
| X42  | 3,40 | 68         | S                  | 1,93           |
| X43  | 3,60 | 72         | S                  | 2,05           |
| X44  | 3,10 | 62         | S                  | 1,76           |

| No                                 | Mean | Indeks (%) | Interval Penilaian | Persentase (%) |
|------------------------------------|------|------------|--------------------|----------------|
| X45                                | 4,00 | 80         | SS                 | 2,28           |
| X46                                | 3,00 | 60         | S                  | 1,71           |
| <b>I. KELAYAKAN EKONOMI PROYEK</b> |      |            |                    |                |
| X47                                | 3,20 | 64         | S                  | 1,82           |
| X48                                | 3,50 | 70         | S                  | 1,99           |
| X49                                | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |
| <b>J. LINGKUNGAN ALAM</b>          |      |            |                    |                |
| X50                                | 3,70 | 74         | S                  | 2,10           |
| X51                                | 3,50 | 70         | S                  | 1,99           |
| X52                                | 3,30 | 66         | S                  | 1,88           |

### Analisis Ranking

Pada penelitian analisis ranking ini bertujuan untuk menentukan sejumlah pernyataan yang menyebabkan *cost overruns* proyek konstruksi gedung pada kontraktor swasta. Pemberian nomor urut atau ranking dimulai dari nomor satu yang menyatakan nilai atau tingkatan tertinggi dan diikuti tingkatan yang lebih rendah dan seterusnya. Data didapatkan dari hasil mean/rata-rata dan persentase kuisisioner yang telah dijawab oleh responden, lalu dibuat analisa ranking agar dapat terlihat urutan yang paling tinggi hingga paling rendah untuk faktor penyebab *cost overruns* konstruksi gedung pada kontraktor swasta.

**Tabel 2.** Hasil Tingkatan Berupa Ranking Tertinggi Penyebab *Cost Overruns*

| Urutan Tertinggi Faktor Penyebab | Mean | Persentase (%) | Ranking |
|----------------------------------|------|----------------|---------|
| X2                               | 4,10 | 2,33           | 1       |
| X3                               | 4,00 | 2,28           | 2       |
| X9                               | 4,00 | 2,28           | 2       |
| X45                              | 4,00 | 2,28           | 2       |
| X20                              | 3,90 | 2,22           | 3       |
| X38                              | 3,90 | 2,22           | 3       |

### Hasil Penelitian

Pada hasil penelitian ini berupa penjabaran dan penjelasan dari hasil pembahasan yang telah dilakukan. Dari hasil mean, persentase dan dapat diurutkan berdasarkan ranking dalam penelitian ini, dapat terlihat yang menjadi penyebab *cost overruns* paling dominan yaitu tidak memperhitungkan biaya yang tidak terduga sebesar 2,33% dengan nilai mean 4.10 sebagai ranking 1 dalam faktor penyebab *cost overruns*, ketidaktepatan estimasi biaya sebesar 2,28% dengan nilai mean 4.00 sebagai ranking 2 dalam faktor penyebab *cost overruns*, terjadi banyak pengulangan pekerjaan dikarenakan mutu yang kurang bagus sebesar 2,28% dengan nilai mean 4.00 sebagai ranking 2 dalam faktor penyebab *cost*

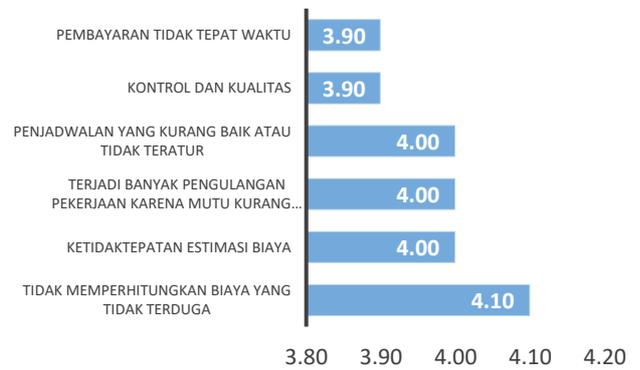
*overruns*, penjadwalan yang kurang baik/tidak teratur sebesar 2,28% dengan nilai mean 4.00 sebagai ranking 2 dalam faktor penyebab *cost overruns*, kontrol dan kualitas pada aspek-aspek dokumen sebesar 2,22% dengan nilai mean 3.90 sebagai ranking 3 dalam faktor penyebab *cost overruns*, dan pembayaran tidak tepat waktu sebesar 2,22% dengan nilai mean 3.90 sebagai ranking 3 dalam faktor penyebab *cost overruns*.

Terdapat 1 faktor penyebab yang menempati ranking 1, 3 faktor penyebab yang menempati ranking 2, dan 2 faktor penyebab yang menempati ranking 3, dikarenakan hasil dari nilai mean/rata-rata dan persentasenya sama, maka dari itu terdapat urutan ranking yang setara.

**Tabel 3.** Hasil Tingkatan Teratas Penyebab *Cost Overruns*

| NO. | FAKTOR PENYEBAB   | MEAN | Persentase (%) | Ranking |
|-----|---|------|----------------|---------|
| 1   | Tidak memperhitungkan biaya yang tidak terduga                            | 4,10 | 2,33           | 1       |
| 2   | Ketidaktepatan estimasi biaya   | 4,00 | 2,28           | 2       |
| 3   | Terjadi banyak pengulangan pekerjaan karena mutu kurang baik/kurang bagus | 4,00 | 2,28           | 2       |
| 4   | Penjadwalan yang kurang baik atau tidak teratur                           | 4,00 | 2,28           | 2       |
| 5   | Kontrol dan kualitas  | 3,90 | 2,22           | 3       |
| 6   | Pembayaran tidak tepat waktu  | 3,90 | 2,22           | 3       |

### Faktor Penyebab



**Gambar 3.** Grafik Nilai Mean/Rata-rata

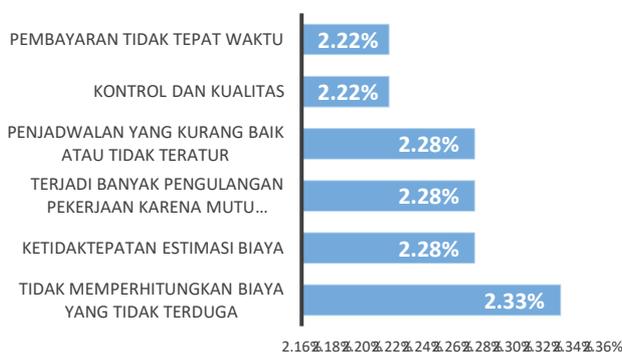
### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis dalam penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Teridentifikasi terdapat 5 (lima) aspek yang menjadi dominan penyebab *cost overruns* konstruksi gedung pada kontraktor swasta, yaitu :
  - Estimasi biaya proyek
  - Pelaksanaan dan hubungan kerja di proyek
  - Aspek dokumen-dokumen proyek
  - Aspek keuangan proyek
  - Waktu pelaksanaan proyek
2. Penyebab *cost overruns* konstruksi gedung pada kontraktor swasta ditentukan berdasarkan hasil mean, persentase, dan ranking. Yang menjadi peringkat teratas dari hasil penelitian ini adalah :
  - Tidak memperhitungkan biaya yang tidak terduga dengan mean 4,10 dan persentase sebesar 2,33%.
  - Ketidaktepatan estimasi biaya dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%.
  - Terjadi banyak pengulangan pekerjaan dikarenakan mutu yang kurang bagus dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%.
  - Penjadwalan yang kurang baik/tidak teratur dengan mean 4,00 dan persentase sebesar 2,28%.
  - Kontrol dan kualitas pada aspek-aspek dokumen dengan mean 3,90 dan persentase sebesar 2,22%.
  - Pembayaran tidak tepat waktu dengan mean 3,90 dan persentase sebesar 2,22%.

Beberapa saran yang dapat diberikan pada penelitian ini adalah hasil penelitian ini hendaknya untuk membantu bagi kontraktor swasta dalam mengantisipasi terjadinya *cost overruns* konstruksi gedung dan supaya *cost overruns* ini minimal, maka dapat dilakukan dengan memperhitungkan biaya yang tidak terduga, menghitung kembali estimasi biaya dengan baik, memeriksa mutu pekerjaan sebelum dilakukan agar tidak terjadi pengulangan pekerjaan tersebut dikarenakan mutu kurang baik, membuat schedule/penjadwalan yang teratur agar tidak ada keterlambatan dalam pekerjaan,

### Faktor Penyebab



**Gambar 2.** Grafik Nilai Persentase

memeriksa kontrol dan kualitas untuk aspek dokumen-dokumen proyek agar tidak kekurangan data untuk proyek tersebut, dan melakukan pembayaran tepat waktu.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] P S Santoso, "Analisis Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Cost Overrun Pada Proyek Konstruksi di Yogyakarta," B.S. thesis, Dept. Civil Engineering, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, Indonesia, 2013.
- [2] W. I Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, edisi ke-2. Yogyakarta, Indonesia: Andi, 2002.
- [3] Kathy Schwalbe, *Manajemen Proyek Teknologi Informasi*, edisi ke-9. Boston, USA: Cengage, 2019.
- [4] Teknik Elektronika. "Pengertian Skala Likert (Likert Scale) dan Menggunakannya teknikelektronika.com <https://teknikelektronika.com/pengertian-skala-likert-likert-scale-menggunakan-skala-likert/> (accessed April 29, 2021).