

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR UTAMA PENYEBAB KETERLAMBATAN PELAKSANAAN KONSTRUKSI PROYEK *BUDGET HOTEL* DI JAKARTA

Lusiana Idawati¹, Manlian Ronald A. Simanjuntak², Fahmi^{3*}

^{1,2,3}Magister Teknik Sipil, Fakultas Sains & Teknologi, Universitas Pelita Harapan
Menara UPH, Lippo Karawaci, Tangerang 15811 Telp. 021 5460901
Email: fahmi_22doc@yahoo.com

Abstrak

Budget hotel atau hotel ekonomiberbintangduaatautigamakin diminati oleh para pelancong cerdas (smart traveler), baik mereka yang tergolong business travelers, mereka yang bepergian berombongan, keluarga yang menikmati liburan, ataupun asosiasi olah raga yang menggelar pertandingan. Beberapa survei menunjukkan bahwa tingkat hunian hotel bintangduadantigamendudukitempattinggidalambeberapatahun terakhir. Hal inimenarikminat para investor untukberinvestasipadabudget hotel dan menyebabkan maraknya pembangunan budget hotel dewasa ini di kota-kotabesar di Indonesia, khususnya di Jakarta. Sesuai konsep budget hotel yang mementingkan efisiensi dan pengurangan biaya, maka pengoperasian hotel tepat waktu menjadi sangat penting bagi para investor. Keterlambatan penyelesaian proyek akan mengakibatkan kerugian yang cukup signifikan. Hal inimenjaditangantersebut dalam pelaksanaan konstruksi proyek budget hotel, khususnya dalam manajemen waktu proyek. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor apa saja dalam manajemen proyek yang dipandang sebagai penyebab utama terjadinya keterlambatan pelaksanaan konstruksi proyek bangunan gedung budget hotel di Jakarta, sehingga dapat dijadikan masukan bagi pengelola proyek serupa untuk menghindari terjadinya keterlambatan yang merugikan. Berdasarkan studi pustaka dan wawancara terhadap para operator hotel, diperoleh 40 variabel potensial penyebab keterlambatan yang tergolong ke dalam 7 faktor yaitu instruksi perubahan, material, peralatan kerja, biaya, sumber daya manusia, metode pelaksanaan, dan sosial budaya daerah. Selanjutnya melalui metode penyebaran kuesioner kepada para pakar, teridentifikasi 15 variabel utama penyebab keterlambatan proyek konstruksi budget hotel di Jakarta. Faktor-faktor yang dipandang berpengaruh paling signifikan meliputi faktor peralatan kerja, faktor material, dan faktor biaya.

Kata Kunci : *budget hotel; keterlambatan proyek; manajemen konstruksi; manajemen waktu*

Pendahuluan

Dalam beberapa tahun terakhir ini terjadi pergeseran kecenderungan dalam industri perhotelan. Jika sebelumnya hotel yang dianggap bagus adalah hotel yang menyediakan layanan dan fasilitas mewah dan lengkap, yaitu hotel berbintang 4 ke atas, saat ini semakin banyak pelancong cerdas (*smart traveler*) yang lebih memilih layanan profesional dan kenyamanan tanpa harus mengeluarkan biaya terlalu tinggi untuk fasilitas yang tidak mereka butuhkan. Perkembangan ini ditanggapi oleh para investor dan operator jaringan hotel dengan membangun lebih banyak *budget hotel* atau dikenal juga sebagai *smart hotel* atau *economy hotel*. Konsep *budget hotel* adalah hotel berkelas internasional yang menawarkan kenyamanan dan layanan profesional dengan harga terjangkau, yang dimungkinkan dengan cara meminimalkan fasilitas yang jarang dinikmati tamu yang umumnya lebih senang berlama-lama di tempat wisata atau bertemu rekan bisnisnya di luar hotel (Adiati, 2011). Umumnya *budget hotel* tergolong klasifikasi hotel berbintang dua atau tiga.

Perkembangan ini juga menyebabkan maraknya pembangunan *budget hotel* di Indonesia. Di Jakarta sendiri, Colliers International (2016) mencatat pembangunan 14 *budget hotel* baru dengan target penyelesaian antara tahun 2016 sampai 2019, seperti ditampilkan pada Tabel 1. Sementara itu, ada 10 hotel di Jakarta yang sudah siap untuk dioperasikan pada tahun 2016 dan hampir seluruhnya adalah *budget hotel*, termasuk 4 hotel yang dikelola Amaris, 3 oleh Swiss-Belhotel, dan sisanya dikelola oleh NEO, Harper, dan Ibis (Asdhiana, 2016). Ini menunjukkan tingginya minat investasi pada *budget hotel*, yang diharapkan memiliki *return of investment* lebih cepat. Intiland, perusahaan pengembang terkemuka yang meluncurkan Whiz Hotel melalui Intiwhiz, menyatakan bahwa dari hasil survei yang

dilakukan selama dua tahun, okupansi hotel tertinggi adalah hotel bintang dua dan tiga, bukan hotel bintang empat, apalagi bintang lima (Kusumaputra, 2010).

Tabel 1. Konstruksi *budget hotel* (Colliers International 2016)

Budget Hotel (Economy Class) Developments in the Pipeline					
HOTEL	STR GLOBAL EQUIVALENT RATE	LOCATION	REGION	ROOMS	PROJECTED COMPLETION TIME
Amaris Pluit	Economy Class	Pluit Raya	North Jakarta	112	Q2 2016
Oak Tree	N/A	Wahid Hasyim	Central Jakarta	120	Q2 2016
Fame Hotel	N/A	Grand Cakung Mall	East Jakarta	97	Q3 2016
Cordela Hotel	N/A	Kramat Raya	Central Jakarta	70	Q3 2016
Amaris Tanah Abang	Economy Class	Tanah Abang	Central Jakarta	79	Q3 2016
Whiz - Cipete	N/A	Cipete	South Jakarta	180	2016
NEO Kebayoran	Midscale Class	Kebayoran Lama	South Jakarta	102	2016
POP! Hotel Pasar Baru	Economy Class	Pasar Baru	Central Jakarta	112	2016
Luminor	N/A	Pecenongan	Central Jakarta	199	2016
Amaris Stipi	Economy Class	Letjen S Parman	West Jakarta	146	Q2 2017
Ibis Budget Jaksa	Economy Class	Jaksa	Central Jakarta	99	2017
MaxOne Hayam Wuruk	N/A	Hayam Wuruk	Central Jakarta	120	2017
Whiz Hayam Wuruk	N/A	Hayam Wuruk	Central Jakarta	200	Q1 2018
POP! Hotel Wahid Hasyim	Economy Class	Wahid Hasyim	Central Jakarta	150	Q1 2019
Total budget hotel rooms				1,786	

Source: Colliers International Indonesia - Research and STR Global

Dalam observasi awal melalui wawancara, terdapat indikasi bahwa paling tidak 10 di antara 14 hotel yang sedang dibangun tersebut mengalami keterlambatan pada waktu pelaksanaan konstruksi. Keterlambatan ini tentunya akan menimbulkan kerugian bagi semua pihak, terutama pemilik dan operator hotel, karena hotel tidak dapat beroperasi sesuai jadwal yang direncanakan. Hal ini tentunya akan memperpanjang waktu pengembalian investasi. Karena itu, perlu dilakukan penelitian tentang faktor utama penyebab keterlambatan konstruksi proyek budget hotel, khususnya di Jakarta, agar dapat dijadikan rekomendasi untuk mengurangi risiko keterlambatan pada proyek-proyek serupa di kemudian hari.

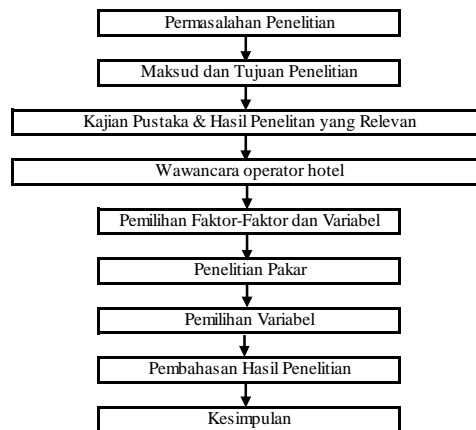
Bahan dan Metode Penelitian

Komar (2014) menjelaskan klasifikasi hotel sebagai berikut: *commercial hotel*, *airport hotel*, *economy hotel*, *suite hotel*, *residential hotel*, *casino hotel*, dan *resorts*. Selanjutnya dijelaskan bahwa *economy hotel* menekankan pada kebersihan ruangan dan adanya ruang rapat sebagai kebutuhan mendasar bagi para tamu. Secara umum, kriteria hotel bintang dua dan tiga antara lain: mempunyai tempat parkir untuk kendaraan roda empat dan roda dua, memiliki taman, kapasitas parkir untuk setiap enam kamar hotel, terdapat lobi, restoran, bangunan lebih dari empat lantai mempunyai *lift/elevator*, kapasitas air 300-500 L/orang/hari, tersedia instalasi air panas, tersedia pembangkit listrik cadangan dengan kapasitas 50% dari kapasitas PLN, tersedia pencegahan bahaya kebakaran, dan terdapat tata udara yang baik. Mengingat lokasinya yang umumnya di pusat kotadengan harga lahan yang relatif lebih mahal, bangunan *budget hotel* di Jakarta biasanya merupakan bangunan bertingkat, yaitu antara 4 sampai 10 lantai.

Pada bangunan bertingkat yang difungsikan sebagai budget hotel, tahap pelaksanaan konstruksinya meliputi pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut: a) pekerjaan persiapan; b) pekerjaan pondasi; c) pekerjaan struktur atas; d) pekerjaan *finishing* atau arsitektur; dan e) pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan *plumbing*. Pekerjaan persiapan dimulai dari pembersihan lapangan dan perataan permukaan tanah sesuai rencana, penempatan bedeng pekerja dan material, serta pemagaran. Pekerjaan pondasi meliputi *setting out* titik acuan bangunan sampai dengan titik pondasi, pemancangan tiang pondasi, dan pekerjaan *pile cap*. Pekerjaan struktur atas meliputi pekerjaan kolom, balok, dan pelat. Pekerjaan *finishing* atau arsitektur dilakukan setelah pekerjaan struktur selesai dan dinyatakan kuat, terdiri dari pekerjaan dinding, lantai, plafon, dan pengecatan. Pekerjaan mekanikal, elektrikal dan *plumbing* umumnya dilakukan bersamaan dengan pekerjaan arsitektur, meliputi pekerjaan air bersih, air panas, air kotor, hidran, *sprinkler*, alarm, MATV, serta *sound system*.

Kinerja waktu, sebagai salah satu kriteria utama manajemen proyek konstruksi, dapat dibedakan menjadi 3 aspek yaitu: a) durasi waktu pelaksanaan pekerjaan (*time of completion*); b) durasi waktu masa pemeliharaan (*defect liability period*); dan c) durasi-durasi waktu spesifik (biasanya disebut *milestone*) (Hansen, 2014). Dalam penelitian ini, kinerja waktu yang diteliti adalah pada aspek yang berkaitan dengan durasi waktu pelaksanaan pekerjaan. Proses penelitian dijabarkan pada Gambar 1.

Identifikasi faktor-faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan proyek diawali dengan kajian pustaka dan hasil-hasil penelitian terkait sebelumnya. Selanjutnya dilakukan analisis sesuai konteks penelitian ini, yaitu konstruksi bangunan gedung bertingkat di Jakarta, untuk mendapatkan faktor-faktor yang relevan dengan konteks tersebut. Pada tahap berikutnya, dilakukan wawancara dengan responden para operator *budget hotel* dengan tujuan mempertajam faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek konstruksi *budget hotel* di Jakarta. Hasil yang diharapkan dari tahap ini adalah teridentifikasinya sejumlah faktor dan variabel yang ditengarai memiliki peran pada keterlambatan konstruksi *budget hotel*, khususnya di wilayah Jakarta. Faktor dan variabel tersebut kemudian dicantumkan pada kuesioner yang digunakan pada tahap selanjutnya, yaitu penelitian pakar.



Gambar 1. Alur proses penelitian

Pada tahap selanjutnya dilakukan penelitian melalui penyebaran kuesioner dengan responden para pakar, baik akademisi maupun praktisi. Pemilihan responden dilakukan dengan kriteria memiliki pengalaman dan pemahaman mendalam terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung bertingkat di Jakarta dengan kualifikasi *budget hotel* atau yang setara. Pada tahap ini dilakukan pengukuran persepsi terhadap faktor dan variabel utama yang berpengaruh terhadap keterlambatan konstruksi *budget hotel* di Jakarta. Parameter yang digunakan adalah sebagai berikut: STS = Sangat Tidak Setuju dengan nilai 1; TS = Tidak Setuju dengan nilai 2; AS = Agak Setuju dengan nilai 3; S = Setuju dengan nilai 4; SS = Sangat Setuju dengan nilai 5.

Pada tahap akhir dilakukan analisis dengan metode statistik deskriptif untuk menentukan faktor dan variabel yang dipandang paling berpengaruh terhadap keterlambatan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta. Pembahasan terhadap hasil-hasil yang diperoleh dilakukan untuk menetapkan kesimpulan penelitian ini.

Hasil dan Pembahasan

Ramanathan, Chidambaram, dan Idrus (2012) dalam penelitiannya berhasil mengidentifikasi 17 faktor yang mempengaruhi keterlambatan suatu proyek konstruksi. Faktor-faktor tersebut dijabarkan pada Tabel 2 sebagai berikut:

Tabel 2. Faktor-Faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi

1	Finansial (keuangan)	10	Tenaga Kerja
2	Proyek	11	Lingkungan
3	Pemilik	12	Kontrak
4	Kontraktor	13	Hubungan kontraktual
5	Konsultan	14	Eksternal (luar)
6	Perencana	15	Perubahan
7	Koordinasi	16	Penjadwalan dan kontrol
8	Material	17	Hubungan pemerintah
9	Pabrik / Peralatan		

Messah, Widodo, dan Adoe (2013) dalam kajiannya terhadap penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Kupang menemukan bahwa bagi kontraktor, faktor utama penyebab keterlambatan adalah ketersediaan tenaga kerja. Sedangkan bagi pemilik dan konsultan pengawas, faktor utama penyebab keterlambatan adalah mobilisasi material. Adapun Simanjuntak dan Firmansyah (2014) dalam penelitiannya terhadap waktu

pelaksanaan konstruksi bangunan gedung pemerintahan di wilayah Serang, Banten, mengidentifikasi faktor-faktor utama yang mempengaruhi keterlambatan proyek sebagai berikut: a) material; b) peralatan; c) biaya; d) sumber daya manusia; dan e) metode pelaksanaan. Asmarantaka (2014) dalam penelitiannya terhadap konstruksi proyek Hotel Batiqa Palembang menetapkan faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja waktu dan mutu sebagai berikut: a) faktor bahan (material); b) faktor peralatan; c) faktor keuangan; d) faktor lingkungan dan masyarakat; e) faktor tenaga kerja; f) faktor perencanaan; dan g) faktor manajemen.

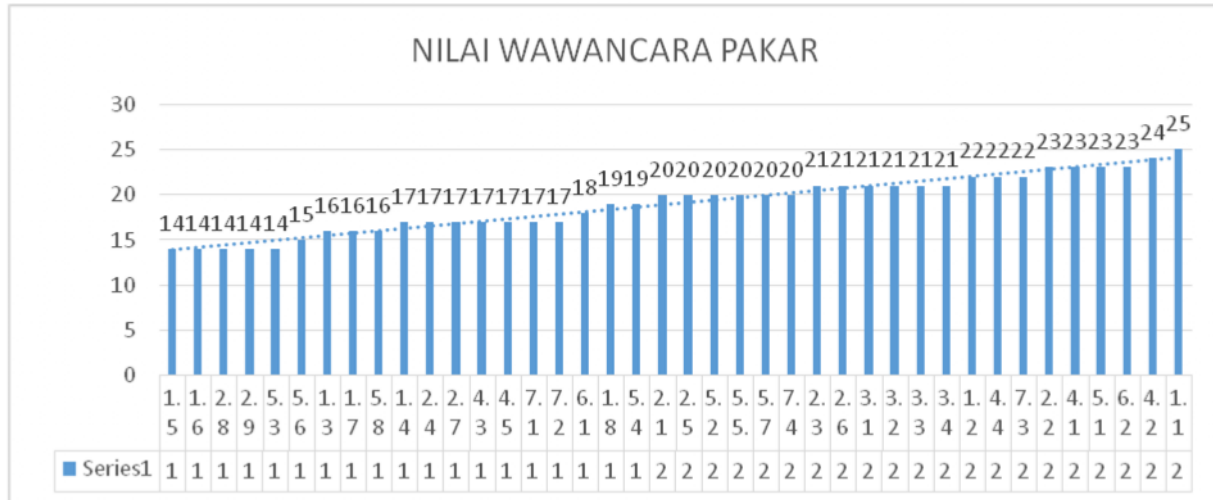
Pada tahap berikutnya dilakukan wawancara dengan pihak operator *budget hotel* di Jakarta. Hasil wawancara mengenai faktor penyebab keterlambatan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta berdasarkan pengalaman operator hotel dapat dirumuskan sebagai berikut: a) instruksi perubahan; b) material; c) peralatan kerja; d) biaya; e) sumber daya manusia; f) metode pelaksanaan; dan g) sosial budaya.

Hasil yang diperoleh pada tahap literatur dan wawancara kemudian dirangkum dan dikelompokkan berdasarkan relevansi dan klasifikasinya untuk mendapatkan faktor dan variabel yang ditengarai berpengaruh terhadap keterlambatan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta. Faktor dan variabel tersebut diuraikan dalam Tabel 3 di bawah.

Tabel 3. Faktor dan variabel yang ditengarai menyebabkan keterlambatan proyek *budget hotel* di Jakarta

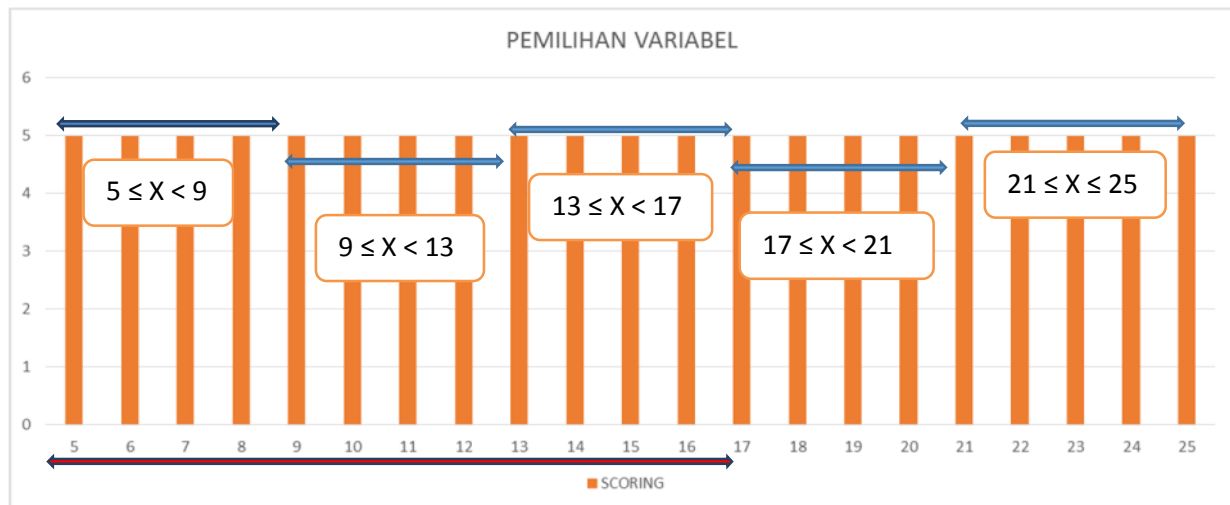
No	Faktor	Variabel	
1	Instruksi Perubahan	1.1	Perubahan desain oleh pemilik
		1.2	Perubahan desain oleh perencana
		1.3	Kondisi tanah di proyek
		1.4	Kesalahan dalam penyelidikan tanah
		1.5	Kondisi permukaan air di lahan
		1.6	Masalah komposisi susunan lapisan tanah
		1.7	Kesalahan yang terjadi selama proses konstruksi oleh kontraktor yang mengakibatkan perubahan desain
		1.8	Perubahan tipe dan spesifikasi material
2	Material	2.1	Kekurangan material
		2.2	Proses pengadaan material yang terlambat
		2.3	Terlambat dalam pengiriman material (hubungan dengan transportasi)
		2.4	Kerusakan material dalam penyimpanan di proyek
		2.5	Keterlambatan material dalam fabrikasi khusus dari luar negeri (<i>import</i>)
		2.6	Kualitas material tidak baik
		2.7	Kenaikan harga
		2.8	Kesulitan dalam memperoleh harga resmi dari pemasok material
		2.9	Kesulitan dalam pemasangan material tertentu
3	Peralatan Kerja	3.1	Kerusakan atau kegagalan peralatan kerja
		3.2	Kekurangan penyediaan peralatan kerja
		3.3	Terlambatnya pengiriman peralatan
		3.4	Kurangnya produktivitas peralatan
4	Biaya	4.1	Keterlambatan pembayaran untuk penyelesaian pekerjaan dari pemilik
		4.2	Kesulitan keuangan kontraktor
		4.3	Inflasi mata uang
		4.4	Kesulitan keuangan pemilik
		4.5	Fluktuasi harga barang atau material
5	Sumber Daya Manusia	5.1	Kekurangan ketersediaan tenaga kerja
		5.2	Kemampuan buruh terkait produktivitas
		5.3	Asal daerah buruh
		5.4	Tidak mahirnya operator peralatan
		5.5	Kekurangan personel teknik, manajemen, dan pengawasan dari kontraktor
		5.6	Kekurangan personel teknik, manajemen, dan pengawasan dari perencana (konsultan)
		5.7	Pengalaman personel kontraktor yang tidak mencukupi
		5.8	Kerja lembur yang berlebihan
6	Metode Pelaksanaan	6.1	Teknologi yang tertinggal
		6.2	Ketidakmampuan tim proyek kontraktor dalam menentukan atau menerapkan metode pelaksanaan
7	Sosial Budaya Daerah	7.1	Permasalahan dengan tetangga sekitar
		7.2	Praktik penipuan dan suap
		7.3	Perizinan dari pemerintah setempat
		7.4	Panjangnya birokrasi yang berlebihan dan operasional pemerintah

Hasil yang diperoleh dari tinjauan literatur dan wawancara, yaitu berupa 7 (tujuh) faktor dengan total 40 (empat puluh) variabel selanjutnya dituangkan dalam bentuk kuesioner yang digunakan pada tahap berikutnya, yaitu penelitian pakar. Penyebaran kuesioner dilakukan dengan responden 5 (lima) orang pakar yang memiliki kualifikasi dalam proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat di Jakarta dengan kualifikasi budget hotel atau yang setara. Pakar memiliki latar belakang sebagai akademisi (2 orang) dan praktisi (3 orang). Untuk setiap variabel dihitung total nilai yang diberikan berdasarkan persepsi pakar, dengan kemungkinan *range* antara 5 (semua pakar Sangat Tidak Setuju) sampai 25 (semua pakar Sangat Setuju). Hasil yang diperoleh ditabulasi sebagaimana ditampilkan pada Gambar 2.



Gambar 2. Hasil penelitian pakar

Analisis selanjutnya dilakukan dengan mengelompokkan variabel berdasarkan total nilai yang diperoleh dengan kategori sebagai berikut: nilai 5 $X < 9$ adalah Sangat Tidak Setuju; nilai 9 $X < 13$ adalah Tidak Setuju; nilai 13 $X < 17$ adalah Agak Setuju; nilai 17 $X < 21$ adalah Setuju; dan nilai 21 $X \leq 25$ adalah Sangat Setuju. Pengelompokan dilakukan dengan menggunakan metode quartil dengan 5 rentang nilai. Skala pengelompokan variabel ditunjukkan pada Gambar 3.



Gambar 3. Pengelompokan faktor dan variabel

Pada tahap selanjutnya dilakukan seleksi variabel untuk mendapatkan variabel yang paling signifikan pengaruhnya terhadap keterlambatan konstruksi. Seleksi dilakukan dengan cara menghilangkan variabel-variabel yang dalam persepsi pakar dapat dikategorikan sebagai kurang signifikan, yaitu variabel-variabel pada kategori Sangat Tidak Setuju, Tidak Setuju, Agak Setuju, dan Setuju. Dengan demikian hanya variabel-variabel pada kategori Sangat Setuju, yaitu yang berada pada rentang nilai 21 $X \leq 25$ yang masuk dalam seleksi, yaitu yang dipandang memiliki pengaruh signifikan terhadap keterlambatan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta. Hasil seleksi menunjukkan adanya 15 (lima belas) variabel atau 37,5% (tiga puluh tujuh koma lima persen) dari total 40

(empat puluh) variabel yang dipandang berpengaruh signifikan terhadap keterlambatan konstruksi, yang tersebar ke dalam 7 (tujuh) faktor, yaitu: 1) faktor instruksi perubahan terdiri dari 2 variabel; 2) faktor material 3 variabel; 3) faktor peralatan kerja 4 variabel; 4) faktor biaya 3 variabel; 5) faktor sumber daya manusia 1 variabel; 6) faktor metode pelaksanaan 1 variabel; dan 7) faktor sosial budaya daerah 1 variabel.

Faktor instruksi perubahan (berturut-turut dari nilai yang lebih besar) terdiri dari variabel **1.2** Perubahan desain oleh perencana dan **1.1** Perubahan desain oleh pemilik. Dengan demikian, dari 8 (delapan) variabel teridentifikasi 2 (dua) variabel atau **25%** (dua puluh lima persen) yang dipandang memiliki pengaruh signifikan. Faktor material meliputi variabel **2.3** Terlambat dalam pengiriman material (hubungan dengan transportasi), **2.6** Kualitas material tidak baik, dan **2.2** Proses pengadaan material yang terlambat. Dari 9 (sembilan) variabel pada faktor ini, terdapat 3 (tiga) variabel atau **33,3%** (tiga puluh tiga koma tiga persen) yang dipandang berpengaruh signifikan.

Faktor peralatan kerja meliputi variabel **3.1** Kerusakan atau kegagalan peralatan kerja, **3.2** Kekurangan penyediaan peralatan kerja, **3.3** Terlambatnya pengiriman peralatan, dan **3.4** Kurangnya produktivitas peralatan dari yang diharapkan. Dengan demikian dari keseluruhan 4 (empat) variabel, teridentifikasi 4 (empat) variabel atau **100%** (seratus persen) yang dipandang berpengaruh signifikan. Faktor biaya meliputi variabel **4.4** Kesulitan keuangan bagi pemilik, **4.1** Keterlambatan pembayaran untuk penyelesaian pekerjaan dari pemilik, dan **4.2** kesulitan keuangan kontraktor. Dari total 5 (lima) variabel, teridentifikasi 3 (tiga) variabel atau **60%** (enam puluh persen) yang dianggap memiliki pengaruh signifikan terhadap keterlambatan.

Faktor sumber daya manusia mencakup variabel **5.1** Kekurangan ketersediaan tenaga kerja. Dari 8 (delapan) variabel teridentifikasi 1 (satu) variabel atau **12,5%** (dua belas koma lima persen) yang dipandang signifikan. Faktor metode pelaksanaan mencakup variabel **6.2** Ketidakmampuan tim proyek kontraktor dalam menentukan atau menerapkan metode pelaksanaan. Variabel teridentifikasi ini adalah 1 (satu) dari 2 (dua) variabel pada faktor tersebut, atau **50%** (lima puluh persen). Faktor sosial budaya daerah mencakup variabel **7.3** Perizinan dari pemerintah setempat. Dari 4 (empat) variabel pada faktor ini, teridentifikasi 1 (satu) variabel atau **25%** (dua puluh lima persen) yang dipandang berpengaruh signifikan terhadap keterlambatan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab keterlambatan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta berturut-turut adalah sebagai berikut: 1) faktor peralatan kerja, dengan 4 (empat) variabel atau **26,67%** (dua puluh enam koma enam puluh tujuh persen) dari total 15 (lima belas) variabel teridentifikasi; 2) faktor material yang terdiri dari 3 (tiga) variabel atau **20%** (dua puluh persen); 3) faktor biaya terdiri dari 3 (tiga) variabel atau **20%** (dua puluh persen); 4) Faktor instruksi perubahan dengan 2 (dua) variabel atau **13,33%** (tiga belas koma tiga puluh tiga); 5) faktor sumber daya manusia, metode pelaksanaan, dan sosial budaya daerah masing-masing dengan 1 (satu) variabel atau **6,67%** (enam koma enam puluh tujuh persen) dari total variabel teridentifikasi.

Faktor peralatan kerja dan faktor biaya juga teridentifikasi sebagai faktor utama penyebab keterlambatan, jika ditilik dari persentase variabel pada masing-masing faktor yang dipandang signifikan, yaitu **100%** (seratus persen) variabel pada faktor peralatan kerja dan **60%** (enam puluh persen) variabel pada faktor biaya. Kedua faktor tersebut diikuti oleh faktor metode pelaksanaan sebesar **50%** (lima puluh persen), faktor material **33,3%** (tiga puluh tiga koma tiga persen), faktor instruksi perubahan dan faktor sosial budaya daerah masing-masing **25%** (dua puluh lima persen), dan faktor sumber daya manusia **12,5%** (dua belas koma lima persen).

Dengan demikian rekomendasi yang dapat diberikan kepada para pengelola proyek konstruksi serupa di kemudian hari, baik pemilik proyek, konsultan manajemen konstruksi, ataupun kontraktor, adalah untuk lebih memperhatikan faktor peralatan kerja. Kerusakan, kekurangan, keterlambatan, ataupun kurangnya produktivitas peralatan kerja dapat berpengaruh buruk terhadap kinerja waktu proyek. Apabila faktor peralatan kerja dapat dikelola dengan baik, diharapkan dapat mengurangi risiko keterlambatan proyek.

Disamping faktor peralatan kerja, faktor material dan faktor biaya juga memiliki pengaruh signifikan terhadap keterlambatan konstruksi. Dengan memberikan perhatian lebih terhadap faktor material, khususnya mencegah keterlambatan proses dan pengadaan, serta menjaga kualitas material secara lebih ketat, diharapkan keterlambatan konstruksi dapat dikurangi. Demikian pula dengan faktor biaya, karena adanya masalah keuangan, baik pada pemilik proyek maupun kontraktor, akan berpengaruh terhadap kinerja waktu proyek dan bukan tidak mungkin menyebabkan keterlambatan konstruksi yang pada akhirnya akan semakin menyebabkan kerugian bagi para pihak.

Untuk mendapatkan hasil identifikasi yang lebih tepat lagi, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dengan melakukan penyebaran kuesioner terhadap para pengelola konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta. Dalam kuesioner yang akan digunakan, selain 15 (lima belas) variabel yang termasuk kategori Sangat Setuju di atas akan dimasukkan juga 16 (enam belas) variabel yang termasuk kategori Setuju atau berada pada rentang nilai $17 < X < 21$. Dengan demikian terdapat 31 (tiga puluh satu) variabel yang dikelompokkan ke dalam 7 (tujuh) faktor yang

akan digunakan sebagai variabel bebas pada penelitian selanjutnya, sedangkan variabel terikat adalah kinerja waktu pelaksanaan konstruksi proyek *budget hotel* di Jakarta.

Dengan adanya penelitian lanjutan tersebut, diharapkan dapat diperoleh kesimpulan yang lebih rinci dan saran yang lebih komprehensif. Dengan demikian para pengelola proyek konstruksi *budget hotel* di Jakarta di kemudian hari dapat memperoleh manfaat dengan mencegah terjadinya keterlambatan konstruksi pada tahap pelaksanaan proyek.

Daftar Pustaka

- Colliers International Indonesia, (2016), “*Research & Forecast report*” – Q1 2016 Hotel, Colliers International, pp. 4-6
- Adiati, Maria Pia, (2011), “Overview Smart Hotel di Indonesia yang Merupakan Trend Baru dalam Industri Perhotelan”, *Binus Business Review*, Vol. 2 (2), pp. 619-626
- Asdhiana, I Made (ed.), (2016), “Mau Tahu Hotel-hotel Baru Tahun 2016?”, *kompas.com*, 22 Januari 2016.
- Asmarantaka, Nadya Safira, (2014), “Analisis Risiko yang Berpengaruh terhadap Kinerja Proyek pada Pembangunan Hotel Batiqa Palembang”, *Jurnal Teknik Sipil dan Lingkungan*, Vol. 2 no 3, pp. 483-491
- Hansen, Seng, (2014) “*Manajemen Kontrak Konstruksi*”, PT Gramedia Pustaka Utama, pp. 111-160
- Komar, Richard, (2014), “*Hotel Management*”, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, pp. 117-308
- Kusumaputra, Robert Adhi, (2010), “Ramai-ramai Bangun Budget Hotel”, *kompas.com*, 20 Agustus 2010.
- Messah, Yunita Afliana, Widodo, Theodorus, dan Adoe, Marisya L., (2013), “Kajian Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Konstruksi Gedung di Kota Kupang”, *Jurnal Teknik Sipil*, Vol. II No 2, pp. 157-168
- Simanjuntak, Manlian Ronald. A. dan Firmansyah, Imam, (2014), “Rekomendasi Hasil Analisis Waktu Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung Pemerintahan di Lingkungan Kota Serang Provinsi Banten”, *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, Vol. 4 no 4, pp. 219-228
- Ramanathan, Chidambaram, Narayanan. SP dan Idrus, Arazi. B., (2012), “*Construction Delays Causing Risk on Time and Cost – a Critical Review*”, *Australian Journal of Construction Economics and Building*, 12 (1), pp 37-57