

**TESIS**  
**ANALISIS FAKTOR KETERLAMBATAN**  
**PENYELESAIAN PROYEK BANGUNAN GEDUNG**  
**DI KABUPATEN TAPIN**

**Oleh:**

**PUJI RAHAYU**

**2220828320004**



**MANAJEMEN KONSTRUKSI**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**2026**

**TESIS**  
**ANALISIS FAKTOR KETERLAMBATAN**  
**PENYELESAIAN PROYEK BANGUNAN GEDUNG**  
**DI KABUPATEN TAPIN**

**Karya tulis sebagai salah satu syarat**  
**Untuk memperoleh gelar Magister dari**  
**Universitas Lambung Mangkurat**

**Oleh**

**PUJI RAHAYU**

**2220828320004**



**MANAJEMEN KONSTRUKSI**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**2026**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**TESIS PROGRAM STUDI S-2 TEKNIK SIPIL**

Analisis Faktor Keterlambatan Penyelesaian Proyek Bangunan Gedung di

Kabupaten Tapin

Oleh

Puji Rahayu (2220828320004)

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal ..... 2026

dan dinyatakan

**L U L U S**

**Komite Penguji :**

**Ketua / Penguji I**

**: Aqli Mursadin, ST., MT., Ph.D**

**NIP. 19710611 199512 1 001**

**Sekretaris / Penguji II**

**: Wiku Adhiwicaksana Krasna, S.T., M.Eng., Ph.D**

**NIP. 19860628 201212 1 002**

**Anggota 1 / Penguji III**

**: Ir. Retna Hapsari Kartadipura, M.T.**

**NIP. 19620831 199003 2 002**

**Anggota 2 / Penguji IV**

**: Candra Yuliana, ST., M.T.**

**NIP. 19730304 199702 2 001**

**Pembimbing Utama**

**: Dr. Eng. Irfan Prasetya, ST., M.T.**

**NIP. 19851026 200812 1 001**

Banjarmasin, .....

Diketahui dan disahkan oleh :

**Wakil Dekan Bidang Akademik**

**Sekolah Teknik ULM,**

**Dr. Mahmud, S.T., M.T.**

**NIP. 19740107 199802 1 001**

**Koordinator Program Studi**

**S-2 Teknik Sipil,**

**Dr. Nursiah Chairunnisa, S.T., M.Eng.**

**NIP. 19790723 200501 2 005**



## **LEMBAR PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini merupakan penelitian yang telah saya lakukan. Segala kutipan dari berbagai sumber telah diungkapkan sebagaimana mestinya. Tesis ini belum pernah dipublikasikan untuk keperluan lain oleh siapapun juga.

Jika dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima hukuman dari ketidakbenaran pernyataan tersebut.

Banjarmasin,  
Yang memberi pernyataan,



Puji Rahayu  
2220828320004

## **ABSTRAK**

### **Analisis Faktor Keterlambatan Penyelesaian Proyek Bangunan Gedung di Kabupaten Tapin**

**PUJI RAHAYU 2220828320004**

**Dr. Eng IRFAN PRASETIA S.T., M.T**

Keterlambatan proyek konstruksi gedung masih sering terjadi dan berdampak pada peningkatan biaya dan waktu pelaksanaan. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor utama penyebab keterlambatan serta merumuskan strategi mitigasi pada proyek pembangunan gedung pemerintah di Kabupaten Tapin. Penelitian menggunakan metode kuantitatif dengan penyebaran kuesioner kepada responden yang terlibat langsung dalam proyek kemudian dianalisis menggunakan metode *Relative Importance Index* (RII) untuk menentukan peringkat tingkat pengaruh setiap variabel penyebab keterlambatan. Hasil menunjukkan bahwa faktor finansial adalah penyebab keterlambatan yang paling dominan. Strategi mitigasi yang disarankan adalah penegasan klausul kontrak, mekanisme *escrow*, proyeksi arus kas yang realistis, jalur biaya alternatif, kajian risiko perubahan anggaran, prioritas pekerjaan krusial, dan komunikasi intensif dengan *owner*, juga penerapan sistem akuntansi proyek digital. Hasil ini diharapkan menjadi dasar peningkatan kinerja pelaksanaan proyek pemerintah.

Kata Kunci: Keterlambatan proyek, Mitigasi risiko, RII, Manajemen konstruksi

## **ABSTRACT**

### **Analysis of Delay Factors in Building Project Completion in Tapin Regency**

**PUJI RAHAYU 2220828320004**

**Dr. Eng IRFAN PRASETIA S.T., M.T**

Delays in building construction projects frequently occur and result in increased costs and extended project duration. This study aims to identify the main factors causing delays and to formulate mitigation strategies for government building projects in Tapin Regency. The research employed a quantitative method by distributing questionnaires to respondents directly involved in project implementation, and the data were analyzed using the Relative Importance Index (RII) to rank the influence level of each delay factor. The results indicate that financial, material, labor, and planning and design factors are the most dominant causes of delay. Recommended mitigation strategies are contract clause reinforcement, escrow mechanisms, realistic cash flow projections, alternative cost paths, budget change risk assessments, prioritization of critical work, and intensive communication with owners, as well as the implementation of a digital project accounting system. These results are expected to form the basis for improving the performance of government projects.

*Keywords: Project delay, Mitigation strategy, RII, Construction management*

## PRAKATA

Dengan topik dan metode yang digunakan pada penyelesaian tesis ini, diharapkan agar menghasilkan ilmu dan inovasi terbaru dalam menyusun strategi dan merencanakan penanganan/solusi agar hal-hal yang selalu menimbulkan keterlambatan dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi dapat diminimalkan sehingga terdapat kemajuan dalam progress pelaksanaan pekerjaan konstruksi dimasa yang akan datang.

Dan juga saya ucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa dan Maha Pemurah
2. Kedua orangtua dan saudara perempuan saya sebagai pendukung, penyemangat, dan motivasi
3. Pembimbing tesis
4. Dosen-dosen Magister Teknik Sipil Universitas Lambung Mangkurat
5. Rekan Tata Usaha Magister Teknik Sipil Universitas Lambung Mangkurat
6. Para Narasumber
7. Teman-teman yang bersedia membantu dan meluangkan waktunya ditengah kesibukan mereka.

Sebagai penulis, saya merasa tesis ini bukanlah akhir dari pencapaian melainkan sebuah awal hidup dan tanggung jawab yang baru. Sehingga diharapkan doa dan dukungan dari semua pihak agar ilmu yang diperoleh dari tulisan ini dapat berguna untuk mereka yang berkecukupan dibidangnya.

Saya menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna. Kekurangan dan kesalahan yang ada mungkin dapat dimanfaatkan sebagai bahan untuk dikaji ulang sehingga menjadi lebih sempurna. Dengan harapan semoga tesis ini bermanfaat bagi pembacanya.

Banjarmasin,

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	1
LEMBAR PERNYATAAN .....	2
ABSTRAK .....	3
ABSTRACT .....	4
PRAKATA .....	5
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR PERSAMAAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Batasan Masalah .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	5
2.1 Proyek Konstruksi .....	5
2.2 Jenis Proyek Konstruksi .....	7
2.3 Manajemen Risiko .....	8
2.3.1 Pengelolaan Risiko Proyek .....	9
2.3.2 Identifikasi Risiko .....	10
2.3.3 Analisis Risiko .....	10
2.3.4 Rencana Penanganan Risiko .....	11
2.4 Pengertian Keterlambatan .....	11
2.4.1 Tipe Keterlambatan .....	12
2.4.2 Dampak Keterlambatan .....	13
2.4.3 Mengatasi Keterlambatan .....	13
2.5 Metode <i>Relative Important Index</i> (RII) .....	14

2.6 Penelitian Terdahulu .....	15
2.7 Variabel yang Digunakan.....	20
2.8 Uji Validitas .....	22
2.9 Uji Reliabilitas.....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
3.1 Bagan Alir Penelitian .....	23
3.2 Tahap Identifikasi Keterlambatan .....	24
3.3 Pengumpulan Data .....	24
3.3.1 Data Primer .....	24
3.3.2 Data Sekunder.....	26
3.4 Analisis Data .....	27
3.4.1 Metode RII.....	27
3.4.2 Tahap Analisis Faktor Keterlambatan .....	27
3.4.3 Tahap Evaluasi Keterlambatan dan Pembuatan Rekomendasi.....	28
3.5 Kesimpulan dan Saran.....	29
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
4.1. Responden Hasil Penelitian.....	30
4.2. Uji Validitas .....	32
4.3. Uji Reliabilitas.....	35
4.4. Uji RII .....	37
4.4.1. Faktor Finansial .....	38
4.4.2. Faktor Material.....	39
4.4.3. Faktor Tenaga Kerja .....	40
4.4.4. Faktor Perencanaan dan Desain .....	42
4.4.5. Faktor Peralatan .....	43
4.4.6. Faktor Metode dan Lingkungan.....	44
4.4.7. Kesimpulan Uji RII.....	46
4.5 Diskusi Hasil Uji RII .....	47
4.6 Strategi Pencegahan/ Penyelesaian Keterlambatan .....	51
4.7 Diskusi Strategi dengan Tenaga Ahli .....	56
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>60</b>
5.1. Kesimpulan.....	60
5.2. Saran.....	61
<b>DAFTAR RUJUKAN.....</b>	<b>62</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Kategori Risiko.....	15
Tabel II.2 Variabel Oktavio dkk., (2020).....	15
Tabel II.3 Variabel Sustiawan dkk., (2021) .....	16
Tabel II.4 Variabel Hansen (2024).....	17
Tabel II.5 Variabel Pontoh dkk., (2025) .....	19
Tabel II.6 Variabel yang Digunakan.....	20
Tabel III. 1 Rentang Nilai RII.....	28
Tabel IV. 1 Jumlah Responden Penelitian .....	30
Tabel IV. 2 Uji Validitas Faktor Finansial.....	33
Tabel IV.3 Uji Validitas Faktor Material .....	33
Tabel IV.4 Uji Validitas Faktor Tenaga Kerja.....	33
Tabel IV.5 Uji Validitas Faktor Perencanaan dan Desain .....	34
Tabel IV.6 Uji Validitas Faktor Peralatan.....	34
Tabel IV. 7 Uji Validitas Faktor Metode & Lingkungan Proyek .....	34
Tabel IV.8 Uji Reliabilitas Faktor Finansial .....	35
Tabel IV.9 Uji Reliabilitas Faktor Material .....	35
Tabel IV.10 Uji Reliabilitas Faktor Tenaga Kerja.....	36
Tabel IV.11 Uji Reliabilitas Faktor Perencanaan dan Desain.....	36
Tabel IV.12 Uji Reliabilitas Faktor Peralatan.....	36
Tabel IV.13 Uji Reliabilitas Faktor Metode dan Lingkungan .....	37
Tabel IV.14 Hasil Kuesioner RII Faktor Finansial .....	38
Tabel IV.15 Hasil Uji RII Faktor Finansial .....	39
Tabel IV.16 Hasil Kuesioner RII Faktor Material .....	39
Tabel IV.17 Hasil Uji RII Faktor Material.....	40
Tabel IV.18 Hasil Kuesioner RII Faktor Tenaga Kerja .....	41
Tabel IV.19 Hasil Uji RII Faktor Tenaga Kerja .....	41
Tabel IV.20 Hasil Kuesioner RII Faktor Perencanaan dan Desain.....	42
Tabel IV.21 Hasil Uji RII Faktor Perencanaan dan Desain .....	43
Tabel IV.22 Hasil Kuesioner RII Faktor Peralatan.....	43
Tabel IV.23 Hasil Uji RII Faktor Peralatan .....	44
Tabel IV.24 Hasil Kuesioner RII Faktor Metode dan Lingkungan .....	44

Tabel IV.25 Hasil Uji RII Faktor Metode dan Lingkungan.....	45
Tabel IV. 26 Rangkuman Hasil Penyebab Keterlambatan.....	55
Tabel IV. 27 Rangkuman Hasil Mitigasi Proyek.....	55
Tabel IV. 28 Tabel Rekomendasi Mitigasi .....	58

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar III.1 Bagan Alir Penelitian .....	23
Gambar IV.1 Persentase Perbandingan Jenis Kelamin Responden .....	30
Gambar IV.2 Persentase Perbandingan Usia Responden.....	31
Gambar IV.3 Persentase Perbandingan Lama Pengalaman Kerja Responden .....	31
Gambar IV.4 Persentase Perbandingan Pekerjaan Responden .....	32
Gambar IV.5 Dokumentasi Konsultasi dengan Tenaga Ahli.....	50
Gambar IV.6 Dokumentasi Konsultasi dengan Tenaga Ahli.....	57

## DAFTAR PERSAMAAN

Persamaan (2.1) Rumus Pengukuran Potensi Risiko (RII) .....	14
Persamaan (2.2) Rumus Uji Reliabilitas .....	22