



# Keterlambatan Proyek Kontruksi pada Pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo dari Aspek Ekonomi

Muhamad Abi Aufa<sup>1)\*</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi Arsitektur, Universitas Sains Al-Qur'an, Indonesia

<sup>1)</sup>[abiaufa12@gmail.com](mailto:abiaufa12@gmail.com)

\*Muhamad Abi Aufa

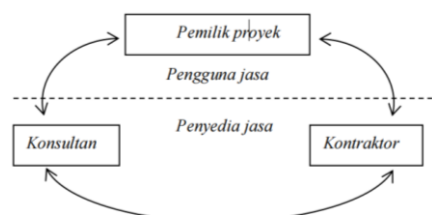
**Diserahkan** : 4 November 2025 | **Diterima** : 18 November 2025 | **Diterbitkan** : 30 November 2025

**Abstract:** Keterlambatan dalam proyek konstruksi merupakan masalah yang sering terjadi dan dapat berdampak signifikan terhadap biaya, jadwal, dan kualitas proyek. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan dalam proyek pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, data dikumpulkan melalui wawancara dengan kontraktor, konsultan, pengawas, dan pemilik proyek, serta observasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor utama keterlambatan proyek meliputi perubahan lingkup pekerjaan yang tidak terdokumentasi, keterbatasan sumber daya manusia dan peralatan, keterlambatan penyediaan bahan baku, serta masalah cuaca ekstrem. Selain itu, masalah manajemen proyek dan komunikasi antar pihak terkait juga berperan dalam memperburuk keterlambatan. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya manajemen risiko untuk mengidentifikasi dan mengelola risiko sejak awal proyek. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang faktor-faktor penyebab keterlambatan, diharapkan dapat diambil langkah-langkah preventif dan korektif untuk meningkatkan efisiensi dan keberhasilan proyek konstruksi di masa depan.

**Kata Kunci :** Analisa Faktor, Keterlambatan, Konstruksi, Gedung, Ekonomi

## 1. PENDAHULUAN

Proyek pembangunan adalah aktivitas yang memiliki batas waktu tertentu dan memanfaatkan sumber daya serta anggaran yang telah direncanakan sebelumnya, dengan niat untuk menghasilkan suatu struktur atau infrastruktur. Keberhasilan proyek konstruksi diukur dari penyedia jasa yang dapat menyelesaikan proyek sesuai jadwal, anggaran, dan standar kualitas dalam dokumen kontrak. Keterlambatan proyek dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik proyek dan kontraktor, menyebabkan permasalahan, tekanan terhadap waktu dan anggaran, dan mengurangi tingkat kualitas dari hasil akhir suatu proyek. (V. Nabut, B. Henong, and H. Pattiraja 2021).



Gb. 1. Pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi



Keterlambatan dalam pelaksanaan suatu proyek dapat menyebabkan berbagai konsekuensi pada aspek lainnya. Sebagai contoh, biaya proyek dapat meningkat akibat usaha untuk mempercepat pekerjaan dan tambahan biaya yang terjadi. Selain itu, penurunan kualitas pekerjaan juga sering terjadi karena terpaksa dilakukan dengan cepat, mengakibatkan beberapa aspek teknis diabaikan demi mengurangi keterlambatan proyek. (Adriadi and Solihin 2021). Keterlambatan dalam pelaksanaan proyek konstruksi, termasuk proyek konstruksi bangunan gedung, adalah suatu hal yang sering terjadi. Biasanya, hal ini disebabkan oleh risiko dan ketidakpastian yang sulit diprediksi secara tepat saat tahap perencanaan, penjadwalan, dan estimasi biaya proyek. (LIRAWATI 2021).

Dalam manajemen proyek, ada dua tujuan utama yang sangat penting, yaitu waktu dan biaya. Setiap proyek memiliki rencana jadwal dan anggaran biaya yang disusun sebelum pelaksanaan proyek dimulai. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proyek dapat dijalankan sesuai dengan batasan waktu dan biaya yang telah ditetapkan sebelumnya. Perlu ditekankan bahwa waktu dan biaya memiliki hubungan yang erat satu sama lain. Artinya, jika terjadi penambahan waktu yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek (terjadinya keterlambatan), maka biaya yang dikeluarkan akan semakin meningkat (pembengkakan biaya).

Menurut (Sutarja, Jaya, and Sukoyo 2020) menyatakan bahwa unsur-unsur pelaksana pembangunan bertanggung jawab atas pembiayaan, perencanaan, dan pelaksanaan bangunan. Setiap unsur memiliki tugas, kewajiban, tanggung jawab, dan wewenangnya sendiri. Sepanjang fase pembangunan, mereka berkomunikasi berdasarkan struktur kerja yang sudah diatur, seperti digambarkan pada Gambar 1. Sinkronisasi di antara semua entitas yang berpartisipasi dalam perancangan, implementasi, dan pengawasan proyek konstruksi adalah elemen penting untuk mencapai keberhasilan dalam mengejar tujuan yang telah ditargetkan.

Ada tiga jenis keterlambatan utama yang dapat terjadi dalam proyek konstruksi: Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (Non-Excusable Delays): Keterlambatan ini disebabkan oleh tindakan, kelalaian, atau kesalahan dari kontraktor. Artinya, kontraktor bertanggung jawab penuh atas keterlambatan ini. Penundaan yang dapat dipahami (Excusable Delays): Tipe penundaan ini terjadi akibat peristiwa-peristiwa yang berada di luar pengendalian baik dari sisi pemilik ataupun kontraktor. Dalam kondisi seperti ini, kontraktor memiliki hak untuk menerima kompensasi dalam bentuk ekstensi waktu tanpa penambahan biaya operasional. Ganti rugi yang dapat diakui (Compensable Delays) adalah ketidakmampuan menyelesaikan proyek tepat waktu yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian, atau kesalahan dari pihak pemilik proyek. Dalam situasi ini, kontraktor umumnya berhak menerima kompensasi berupa perpanjangan waktu pelaksanaan proyek serta penggantian biaya operasional tambahan yang diperlukan selama periode keterlambatan tersebut.

Proyek pembangunan merupakan aktivitas dengan batas waktu yang telah ditentukan dan menggunakan sumber daya yang direncanakan dengan cermat. Keberhasilan proyek konstruksi diukur dari kemampuan penyedia jasa untuk menyelesaikan proyek tepat waktu, sesuai anggaran, dan dengan standar kualitas yang telah disepakati dalam kontrak. Keterlambatan proyek dapat menyebabkan kerugian besar bagi pemilik dan kontraktor, serta memperburuk kualitas proyek. Keterlambatan ini sering kali diakibatkan oleh faktor-faktor yang tidak terduga pada tahap perencanaan dan pelaksanaan, seperti ketidakpastian cuaca, perubahan dalam lingkup proyek, serta masalah komunikasi antar pihak terkait. Masalah keterlambatan seringkali mengarah pada pembengkakan biaya, karena kontraktor harus mempercepat pekerjaan dan menambah biaya untuk menyelesaikan proyek dalam waktu yang lebih lama. Selain itu, kualitas pekerjaan juga sering kali menurun karena keharusan untuk bekerja dengan cepat, yang mengakibatkan beberapa aspek teknis diabaikan. Oleh karena itu, manajemen waktu dan biaya dalam proyek konstruksi sangat penting untuk meminimalkan keterlambatan dan meningkatkan keberhasilan proyek.



## 2. METODE

Penelitian ini dilakukan untuk mencari tahu alasan keterlambatan dengan menggunakan variabel-variabel yang sudah diverifikasi keakuratannya. Penelitian ini merupakan penelitian berjenis kuantitatif dan bersifat deskriptif, di mana data dikumpulkan melalui metode survei dan wawancara untuk menganalisis tindak lanjut dari para responden. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan proyek pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan berbagai pihak terkait, termasuk kontraktor, pemilik proyek, pengawas, dan konsultan, serta melalui observasi langsung di lokasi proyek. Peneliti juga menggunakan dokumentasi proyek untuk melengkapi informasi yang diperoleh dari wawancara dan observasi lapangan.

Lokasi penelitian adalah proyek pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo.



Gb 2. Lokasi Penelitian  
Sumber : Google Earth

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hotel Horison Dieng Wonosobo merupakan salah satu Hotel di Kabupaten Wonosobo, yang berlokasi di Jl. Dieng, Rejosari, Tambi, Kec. Kejajar, Kabupaten Wonosobo, Jawa Tengah. Hotel merupakan struktur fisik atau bisnis yang menawarkan berbagai layanan. Secara umum, layanan yang paling sering disediakan oleh hotel adalah akomodasi. Namun, terdapat banyak jenis layanan lain yang juga dapat disuguhkan oleh sebuah hotel. Hotel Horison Dieng memfasilitasi berbagai fasilitas seperti penginapan, rest area, restoran, perbelanjaan, sarana olahraga, dan sarana hiburan. Hotel Horison Dieng memiliki bangunan 7 lantai bangunan ini merupakan bangunan tertinggi di Wonosobo saat ini. Letak yang sangat strategis berada di jalan utama menuju Dieng memberikan peluang yang besar, view Gunung Sindoro dan Sumbing yang disuguhkan menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan yang mau menginap di hotel ini.



Gb 3. Proyek pembangunan Hotel Horison





Keterlambatan dalam proyek pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo disebabkan oleh beberapa faktor yang berasal dari Kontraktor, Owner, dan juga faktor-faktor lain di luar kedua belah pihak.

1. Keterlambatan yang disebabkan oleh kesalahan Kontraktor mencakup:
  - a. Proyek terlambat dimulai.
  - b. Pekerja dan pelaksana yang kurang berpengalaman.
  - c. Penundaan dalam pengadaan peralatan.
  - d. Mandor yang tidak aktif.
  - e. Rencana kerja yang kurang matang.
2. Keterlambatan yang terjadi akibat kesalahan dari Owner antara lain:
  - a. Pembayaran oleh Kontraktor terlambat.
  - b. Perubahan besar dalam pekerjaan.
  - c. Kurangnya perencanaan yang matang dari awal pembangunan
  - d. Terlambatnya menggunakan jasa konsultan dan kontraktor
  - e. Kurangnya pengalaman dalam merencanakan pembangunan skala besar
3. Selain dari kedua belah pihak di atas, terdapat keterlambatan yang disebabkan oleh faktor-faktor lain, seperti:
  - a. Curah hujan yang tinggi
  - b. Perubahan dalam nilai moneter.



Gambar 4 Curah hujan tinggi di lokasi proyek

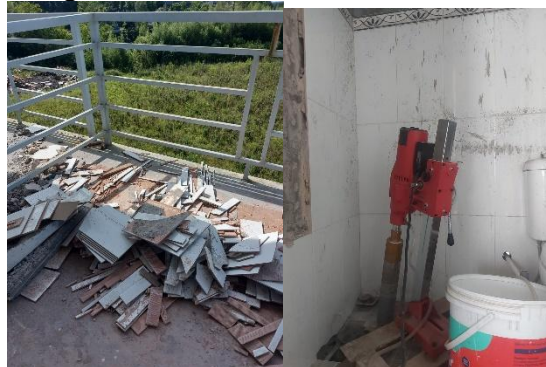
Sesuai data hasil wawancara dan melakukan kerja praktek selama 3 bulan di lokasi dapat dikatakan bahwa penyebab terbesar keterlambatan proyek pembangunan Hotel Horison Dieng adalah owner kurangnya pengalaman dalam menangani proyek yang tergolong besar. Tercatat bahwa proyek pembangunan hotel ini dimulai pada tahun 2019-2023 bangunan tersebut belum selesai sepenuhnya.



Gambar 5 Proses penutupan jendela kamar hotel



Perubahan yang terjadi karena kurangnya perencanaan yang matang se perti pada bagian kamar hotel. Pada awalnya terdapat jendela pada bagian depan kamar hotel hal ini tentunya sangat mengganggu privasi bagi yang ingin menginap di hotel. Penutupan jendela dikamar hotel dilakukan setelah owner menggunakan jasa kontraktor PT Sentosa hal ini terjadi karena kurangnya pengetahuan dan pemahaman tentang standar privasi kamar hotel. Proses tersebut tentunya memakan waktu yang lama karena terdapat sekitar 60 kamar dari total 90 kamar. Gambar diatas merupakan proses pembobokan kamar mandi hotel yang bertujuan untuk instalasi plumbing karena pada awal pembangunan instalasi plumbing tidak di perhatikan yang mengakibatkan keterlambatan proyek. Beberapa dinding keramik juga dibobok untuk dipasang pipa plumbing tentunya proses ini memakan waktu dan biaya yang banyak. Instalasi air bersih dan air kotor dipasang setelah bangunan berdiri dan tidak d irencanakan dari awal pembangunan.



Gambar 6 Pembobokan kamar mandi hotel

Selain penyebab diatas proyek pembangunan mengalami keterlambatan dikarenakan pembiayaan yang cukup karena proyek ini merupakan proyek swasta dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Material yang tertunda menjadi penghambat proses pembangunan. Keterlambatan dalam proyek dapat disebabkan oleh masalah internal Kontraktor dan Owner, serta faktor-faktor eksternal seperti bencana alam dan perubahan ekonomi. Minimnya pengalaman kerja dari para pekerja membuat proyek terkendala. Oleh karena itu, sangat penting untuk memperkuat pengawasan atas pekerja tersebut dengan menambah jumlah supervisor dan pengawas proyek. Selain itu, pengawas di lapangan harus lebih meningkatkan pemantauan terhadap pekerjaan para pekerja dan memberi bimbingan yang tepat. Selanjutnya, perlu ada pengetatan kualifikasi para pekerja untuk memastikan bahwa mereka melakukan pekerjaan yang sesuai dengan kapabilitas dan keahlian mereka. Pengaruh cuaca hujan tidak dapat diabaikan. Saat cuaca berawan, disarankan untuk melakukan kerja tambahan guna mengimbangi penurunan produktivitas yang disebabkan oleh hujan. Dalam kondisi ideal, penjadwalan proyek sebaiknya dilakukan diluar periode musim hujan. Keterlambatan pengiriman alat ke lokasi proyek juga perlu ditangani. Kontraktor dan manajemen harus merencanakan jadwal kedatangan alat di lokasi proyek sesuai dengan jadwal, idealnya alat sudah tersedia sebelum proyek dimulai. Kita perlu memperhatikan fakta bahwa pengawas lapangan yang kurang berpengalaman juga menjadi isu penting. Pengawas memiliki tanggung jawab penuh atas semua kegiatan lapangan sesuai dengan standar yang ditetapkan. Oleh karena itu, sangat diperlukan untuk memberikan bimbingan dan instruksi kepada pengawas yang kurang memiliki pengalaman, serta meningkatkan komunikasi mereka dengan pengawas senior di tempat proyek untuk berbagi wawasan dan pengetahuan. Akhirnya, penundaan dalam pembayaran dari pemilik proyek bisa menyebabkan masalah. Untuk menyelesaikan proyek konstruksi, dana harus tersedia secara berkelanjutan sampai pekerjaan selesai. Keterlambatan pembayaran berpotensi mengganggu jalannya pekerjaan dan mengakibatkan penundaan dalam proyek. Untuk mengatasi situasi ini, perlu diambil langkah-langkah pencegahan, seperti menyediakan sumber dana sementara atau mengatur ulang pengeluaran proyek, guna menjaga kelancaran proyek secara



keseluruhan. Keterlambatan dalam proyek konstruksi ini berdampak besar pada biaya, di antaranya biaya tambahan untuk mempercepat pekerjaan dan denda akibat keterlambatan. Penurunan kualitas juga terjadi, karena pekerjaan dilakukan dengan tergesa-gesa untuk mengejar waktu. Pembengkakan biaya proyek ini juga disebabkan oleh pengeluaran tambahan yang tidak terduga, seperti perubahan desain dan penambahan pekerjaan. Salah satu faktor yang dapat mengurangi dampak keterlambatan adalah penerapan manajemen risiko yang lebih baik. Mengidentifikasi risiko sejak awal proyek dan mengembangkan strategi untuk menangani risiko-risiko ini sangat penting. Dengan menerapkan manajemen risiko yang efektif, baik pemilik proyek maupun kontraktor dapat meminimalkan dampak keterlambatan dan mempercepat proses penyelesaian proyek.

#### 4. KESIMPULAN

Dalam penelitian ini, disimpulkan bahwa pembangunan Hotel Horison Dieng di Wonosobo mengalami penundaan. Penyebab utama keterlambatan proyek ini di Wonosobo adalah gabungan dari faktor-faktor pemilik, seperti perubahan kontrak, metode kerja, cakupan pekerjaan, keterlambatan pembayaran, dan penyerahan pekerjaan. Selain itu, faktor-faktor dari pihak kontraktor atau penyedia layanan juga turut berperan, seperti keterlambatan dalam pembuatan dan persetujuan desain, penundaan dalam mobilisasi, kurangnya pengalaman pekerja dan pengawas, keterbatasan modal dan sumber daya, serta kekurangan dalam mengidentifikasi jenis pekerjaan. Penelitian ini menunjukkan bahwa keterlambatan proyek pembangunan Hotel Horison Dieng Wonosobo disebabkan oleh kombinasi faktor internal dan eksternal, baik dari pihak kontraktor maupun pemilik proyek. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi keterlambatan adalah kurangnya perencanaan yang matang, keterlambatan dalam pengadaan material dan peralatan, serta perubahan lingkup pekerjaan yang tidak terdokumentasi dengan baik. Selain itu, faktor eksternal seperti cuaca ekstrem juga memberikan kontribusi terhadap keterlambatan proyek. Untuk mencegah keterlambatan serupa di masa depan, penting untuk memperbaiki manajemen proyek dengan meningkatkan komunikasi antar pihak terkait, memperkuat perencanaan proyek, dan memastikan ketersediaan sumber daya yang memadai. Selain itu, penerapan manajemen risiko yang lebih baik akan membantu mengidentifikasi potensi masalah sejak awal dan mengurangi dampak keterlambatan terhadap proyek.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penelitian terutama pihak pemilik proyek dan kontraktor yang membolehkan pencarian data.

#### 5. REFERENSI

- Adriadi, and Adi riadhus Solihin. 2021. "Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Konstruksi Gedung." *Seminar Nasional Ketekniksipilan, Infrastruktur Dan Industri Jasa Konstruksi (KIIJK) 2021* 1(1):451–61.
- Anggi, WahyuNing Tyas, and Paing Heru Waskito Johan. 2021. "Analisa Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Jembatan Joyoboyo." *Jurnal Rekayasa Dan Manajemen Konstruksi* 9(2):71–078.
- Boy, Wendi, Randi Erlindo, and Aidil Fitrah. 2021. "Jurnal RIVET ( Riset Dan Inovasi Teknologi ) FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB KETERLAMBATAN PROYEK KONSTRUKSI GEDUNG KULIAH PADA MASA PANDEMI COVID 19." *Jurnal RIVET (Riset Dan Inovasi Teknologi)* 01(01):57–64.
- LIRAWATI, LIA AMELIA MEGAWATI dan. 2021. "Analisis Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung." *Jurnal Teknik | Majalah Ilmiah Fakultas Teknik UNPAK* 21(2). doi: 10.33751/teknik.v21i2.3282.
- Listanto, N., and S. Hardjomuljadi. 2018. "Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pembayaran Kontraktor Kepada Subkontraktor Pada Proyek Gedung Bertingkat." *Konstruksia* 10(1):59–69.
- Maddeppungeng, Andi, Dwi Esti Intari, and Aulia Oktafiani. 2020. "Studi Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Konstruksi Studi Kasus Proyek Pembangunan 6 Ruas Jalan Tol Dalam Kota Jakarta." *Konstruksia* 11(1):89.





doi: 10.24853/jk.11.1.89-96.

- V. Nabut, Yontavinus, Sebastianus B. Henong, and Agustinus H. Pattiraja. 2021. "Analisa Faktor-Faktor Yang Paling Dominan Penyebab Keterlambatan Proyek." *Jurnal Teknik Sipil Cendekia (Jtsc)* 2(2):1–9. doi: 10.51988/jtsc.v2i2.33.
- Romadhon, Ahmad Faisal, and Andi Tenrisukki Tenriajeng. 2020. "Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Kerja Pada Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat Di Indonesia." *Jurnal Proyek Teknik Sipil* 3(1):18–27. doi: 10.14710/potensi.2020.7023.
- Simanjutak, Rulita. 2021. "Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi." *Penerapan Embellishment Sebagai Unsur Dekoratif Pada Busana Modestwear* d(2017):1–30.
- Sutarja, I. Nyoman, Nyoman Martha Jaya, and Andrew Peter Sukoyo. 2020. "Aanalisis Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Hotel Di Kabupaten Badung Dan Kota Denpasar." *Spektran* 8(2):160–68.

