

ABSTRACT

One of the causal of project delays is the late payment owner to the contractor. This causes included the excusable compensable delays category which means the contractor is entitled to claim and receive compensation due to the delay. To reduce the financial burden, the contractor will delay payments to subcontractors. So if the subcontractor does not have sufficient capital and the delay lasts long then it can be ascertained subcontractors will lose even be bankrupt. This phenomenon encourages the authors to conduct a study entitled "Factor Analysis Causes Delay of Contractor Payments To Subcontractors In Buildings Project". The purpose of this study is to find the most dominant factor of the owners, contractors and subcontractors who make payments to subcontractors late. The study was conducted on 80 correspondents from owners, contractors and subcontractors in high rise building projects to find the dominant factors of 45 factors causing delays from each party. By using factor analysis method with dominance level > 60%, it is found that: the most dominant cause of the owner is the unfinished dispute, from the contractor the availability of less capital and the contractor subcontractor finds the defective work.

MERCU BUANA

Keyword : Factor analysis, late payment, subcontractor

ABSTRAK

Salah satu penyebab keterlambatan proyek adalah keterlambatan pembayaran owner kepada kontraktor penyebab ini masuk dalam kategori *Excusable Compensable Delays* yang berarti kontraktor berhak untuk mengajukan klaim dan menerima kompensasi akibat dari keterlambatan tersebut. Untuk mengurangi beban keuangan, kontraktor akan menunda pembayaran kepada subkontraktor. Sehingga jika subkontraktor tidak mempunyai modal yang cukup dan keterlambatan berlangsung lama maka dapat dipastikan subkontraktor tersebut akan rugi bahkan bisa bangkrut. Fenomena tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pembayaran Kontraktor Kepada Subkontraktor Pada Proyek Gedung Bertingkat”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mencari faktor paling dominan dari pihak owner, kontraktor dan subkontraktor yang menjadikan pembayaran kontraktor kepada subkontraktor terlambat. Studi dilakukan terhadap 80 koresponden yang berasal dari pihak owner, kontraktor dan subkontraktor pada proyek gedung bertingkat untuk mencari faktor dominan dari 45 faktor penyebab keterlambatan dari masing – masing pihak. Dengan menggunakan metode analisis faktor dengan tingkat dominasi $>60\%$ didapatkan hasil bahwa : penyebab paling dominan dari pihak owner adalah adanya perselisihan yang belum selesai, dari pihak kontraktor ketersediaan modal kurang dan dari pihak subkontraktor, kontraktor menemukan hasil kerja yang cacat.

Keyword : Analisis faktor, keterlambatan pembayaran, subkontraktor