

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB KETERLAMBATAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR TRADISIONAL

**Abdul Azid<sup>1</sup>, Bertinus Simanihuruk<sup>2\*</sup>, dan Sempurna Bangun<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Tama Jagakarsa  
Jl. Letjen. T.B. Simatupang No.152, Tanjung Barat, Jakarta Selatan 12530..

\*Email: bsimanihuruk@gmail.com

### Abstrak

*Pasar tradisional memiliki peran sangat penting bagi masyarakat kota besar seperti Jakarta. Pasar tradisional di Jakarta mulai dilihat sebagai destinasi wisata yang menawarkan pengalaman lokal yang otentik bagi pengunjung. Pasar tradisional menghadapi berbagai tantangan terkait infrastruktur, kebersihan dan pengelolaan belum optimal. Ada 72 % dari total keseluruhan pasar tradisional di DKI Jakarta mengalami kemunduran dari segi kondisi bangunan yang telah berumur lebih dari 25 tahun. Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat merupakan satu pasar yang ada di DKI Jakarta direvitalisasi untuk tujuan mendukung ekonomi lokal dan menciptakan pasar yang bersih dan nyaman. Pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat mengalami keterlambatan dan tidak menunjukkan tanda-tanda penyelesaian. adanya permasalahan tersebut dilakukan penelitian terhadap keterlambatan tersebut. Dengan melakukan kajian literatur terhadap revitalisasi pasar tradisional dan faktor-faktor penyebab keterlambatan pembangunan didapat variabel faktor-faktor penyebab keterlambatan pembangunan. Variabel faktor-faktor penyebab keterlambatan dianalisis dengan Analytical Hierarchy Process (AHP). Dari hasil AHP dapat disimpulkan 3 faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat yaitu manajemen arus kas yang lemah dengan E-Vektor 0.33, keterbatasan sumber dana dengan E-Vektor 0.20 dan keterlambatan pembayaran oleh pemilik dengan E-Vektor 0.18. Dengan didapat 3 faktor penyebab utama keterlambatan dapat membantu kontraktor untuk menyelesaikan proyek pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat.*

**Kata kunci:** Pasar tradisional, faktor penyebab, keterlambatan, pembangunan

### 1. PENDAHULUAN

Pasar tradisional memiliki peran sangat penting bagi kehidupan social dan ekonomi masyarakat di kota besar seperti Jakarta. Pasar tradisional di Jakarta memiliki potensi besar sebagai destinasi wisata yang berkelanjutan. Upaya untuk memperkenalkan pasar tradisional sebagai destinasi wisata sebagai destinasi menghadapi dilema antara modernisasi dan pelestarian budaya sehingga perlu adanya keseimbangan antara modernisasi pasar dan pelestarian aspek budaya untuk keberlanjutan pasar tradisional sebagai destinasi wisata (Sulistyo *et al.*, 2025). Berdasarkan 153 persebaran pasar tradisional DKI Jakarta yang dikelola oleh Perum Daerah Pasar Jaya, 72 % dari total keseluruhan pasar tradisional mengalami kemunduran dari segi kondisi bangunan yang telah berumur lebih dari 25 tahun. Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan kualitas pasar tradisional dengan mempertahankan fungsi dan meningkatkan kualitas pengelolaan sesuai Standarisasi Nasional Indonesia Pasar Rakyat demi menunjang pelaku pasar dengan membuat rencana program revitalisasi pasar dengan merubah fisik pasar dan pengelolaan modern (Rahmalia, Rahardjo and Herlambang, 2023).

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017, revitalisasi pasar rakyat dapat dilakukan melalui beberapa aspek yaitu revitalisasi fisik, revitalisasi manajemen, revitalisasi ekonomi dan revitalisasi sosial budaya. Pembangunan/revitalisasi pasar rakyat melalui pembangunan revitalisasi fisik merupakan upaya perbaikan dan peningkatan sarana dan prasarana fisik pasar rakyat (*Permendag Nomor 37/M-DAG/PER/5/2017*, 2017). Dengan berjalanannya waktu, suatu bangunan dapat mengalami penurunan kualitas. Revitalisasi merupakan langkah untuk meningkatkan kualitas bangunan yang mengalami penurunan kualitas agar menciptakan citra baru bagi bangunan tersebut. Revitalisasi menciptakan suasana dan kondisi pasar yang lebih baik dan beradaptasi dengan perkembangan zaman, pembeli yang lebih banyak, sewa lapak yang lebih murah, dan aman sehingga pasar tradisional lebih berkualitas dan berdaya saing

(Tamam and Hantono, 2025). Pasar Kwitang merupakan satu pasar yang ada di DKI Jakarta direvitalisasi untuk tujuan mendukung ekonomi lokal dan menciptakan pasar yang bersih dan nyaman. Groundbreaking Pasar Kwitang dilakukan pada tanggal 8 Juni 2023. Sampai saat ini, pembangunan Pasar Kwitang mengalami keterlambatan dan tidak menunjukkan tanda-tanda penyelesaian diakibatkan oleh masalah keuangan dari kontraktor pelaksana. Dengan adanya keterlambatan pembangunan Pasar Kwitang, maka perlu dikaji faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan pasar tradisional. Tujuan dari penelitian ini yaitu

1. Mengetahui faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan pasar.
2. Mengetahui urutan faktor penyebab utama keterlambatan proyek pembangunan pasar.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Tahapan penelitian Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar Tradisional terdiri dari beberapa tahapan yaitu:

1. Tahap pertama melakukan kajian literatur tentang faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan pasar tradisional.
2. Tahap kedua dengan pengumpulan data penyebab keterlambatan Pembangunan pasar Kwitang.
3. Tahap ketiga dengan melakukan analisis dan pembahasan dengan menetapkan faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan pasar tradisional
4. Tahap keempat merupakan menetapkan hasil kesimpulan dan saran dari penelitian.

### 2.1 Analytical Hierarchy Process (AHP)

*Analytical Hierarchy Process* (AHP) merupakan sebuah kerangka kerja dengan logika dan penyelesaian masalah dicapai dengan persepsi, perasaan, keputusan dan daya ingat dalam sebuah hierarki dari kekuatan yang mempengaruhi hasil. AHP memberikan sebuah pendekatan secara terstruktur untuk mengerti masalah dan juga membantu dengan keterlibatan pakar. Setiap kekuatan elemen dibentuk dalam sebuah matriks dari perbandingan yang jelas yang dapat ditetapkan dalam bentuk

$$A = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & \dots & w_1/w_n \\ \dots & \dots & \dots \\ w_n/w_1 & \dots & w_n/w_n \end{bmatrix} \quad (1)$$

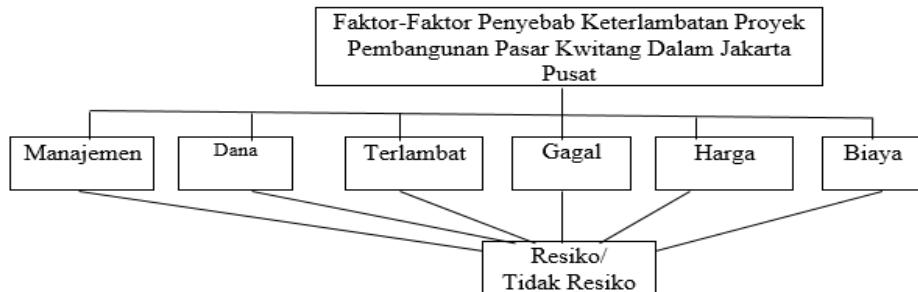
$$A \cdot W = I_{\max} W \quad (2)$$

AHP tidak memerlukan pembuat keputusan untuk sempurna secara konsisten tetapi memberikan sebuah pengukuran yang tidak konsisten. Sebagai sebuah hasil, sebuah rasio konsistensi (CR) dapat dihitung dari persamaan di atas. Nilai dari CR akan menjadi lebih baik  $< 0,1$ . Jika hal tersebut ditemukan  $CR > 0,1$ , hasil perbandingan perlu dievaluasi kembali.

### 2.2 Parameter Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat .

Salah satu faktor utama yang menghambat penyelesaian proyek dari sisi keuangan. Faktor utama dari sisi keuangan yaitu keterlambatan pembayaran, manajemen arus kas yang lemah, keterbatasan sumber dana, dan ketidakstabilan pasar finansial (Abdul-Rahman, Takim and Min, 2009). Progres pekerjaan yang terlambat karena manajemen keuangan kontraktor yang kurang profesional (Norken, Yudha Astana and Ayu Manuasri, 2012). Dari didapat faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat yaitu:

1. Manajemen arus kas yang lemah
2. Keterbatasan sumber dana
3. Keterlambatan Pembayaran Oleh Pemilik
4. Kegagalan keuangan kontraktor
5. Penawaran harga yang dibawah perkiraan.
6. Biaya pelaksanaan di atas biaya proyek (*overbudget*)



Gambar 1 Model Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar

### 2.3 Penentuan Penilaian Penentuan Bobot Kriteria Kuisioner Data Pengamatan

Dari kuisioner yang diberikan untuk mendapatkan data pertimbangan/pendapat terhadap setiap penilaian secara banding berpasangan berdasarkan pengalaman, pengetahuan dan intuisi. Skala banding berpasangan yang akan digunakan sebagai dasar penilaian banding berpasangan dari setiap kriteria dan sub kriteria.

Tabel 1 Skala Penilaian Hirarki

TINGKAT KEPENTINGAN	DEFINISI	KETERANGAN
1	Kedua kriteria sama pentingnya	Dua kriteria menyumbang yang sama besar pada saat itu
3	Kriteria yang satu sedikit lebih penting ketimbang yang lainnya	Pengalaman dan pertimbangan sedikit menyokong satu kriteria atau yang lainnya
5	Kriteria yang satu essential atau sangat penting ketimbang kriteria yang lainnya	Pengalaman dan pertimbangan dengan kuat menyokong satu kriteria atas kriteria yang lainnya
7	Satu kriteria lebih penting dari kriteria yang lainnya	Satu kriteria dengan kuat disokong dan dominasinya telah terlibat dalam praktek
9	Satu kriteria mutlak lebih penting ketimbang elemen lainnya	Bukti yang menyokong kriteria yang satu yang lain memiliki tingkat penugasan tertinggi yang mungkin menguatkan
2, 4, 6, 8	Nilai-nilai antara di antara dua pertimbangan yang berdekatan	Komproni diperlukan antara dua pertimbangan

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Analisis Resiko Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar

Dari penilaian ini diharapkan bisa menjawab faktor-faktor penyebab keterlambatan dalam pelaksanaan pembangunan pasar sehingga didapat faktor-faktor penyebab keterlambatan yang dominan yang terjadi dalam pelaksanaan pembangunan pasar.

Tabel 2 Resiko Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar

Kriteria	Manajemen	Dana	Terlambat	Gagal	Harga	Biaya
Manajemen	I	A	B	C	D	E
Dana	1/A	I	F	G	H	I
Terlambat	1/B	1/F	I	J	K	L
Gagal	1/C	1/G	1/J	I	M	N
Harga	1/D	1/H	1/K	1/M	I	O
Biaya	1/E	1/I	1/L	1/N	1/O	I

$$A = 3, \text{ maka } 1/A = 1/3 = 0.33$$

B= 2.88, maka 1/B = 0.355

Tabel 3 Matriks Timbal Balik Kriteria Faktor-Faktor Keterlambatan

Kriteria	Manajemen	Dana	Terlambat	Gagal	Harga	Biaya
Manajemen	<b>1.00</b>	3.00	2.88	3.18	2.08	2.73
Dana	0.33	<b>1.00</b>	2.26	2.00	3.00	2.58
Terlambat	0.35	0.44	<b>1.00</b>	1.40	4.82	3.50
Gagal	0.31	0.50	0.71	1.00	3.28	3.42
Harga	0.48	0.33	0.21	0.30	<b>1.00</b>	1.80
Biaya	0.37	0.39	0.29	0.29	0.56	<b>1.00</b>

Tabel 4 Matriks Ternormalisasi dari Vektor Eigen antara Faktor-Faktor Keterlambatan

Manajemen	Kriteria	Dana	Terlambat	Gagal	Harga	Biaya	Jumlah	E-Vektor	Urutan
0.35	Manajemen	0.53	0.39	0.39	0.14	0.18	1.99	0.33	1
0.12	Dana	0.18	0.31	0.24	0.20	0.17	1.22	0.20	2
0.12	Terlambat	0.08	0.14	0.17	0.33	0.23	1.07	0.18	3
0.11	Gagal	0.09	0.10	0.12	0.22	0.23	0.87	0.14	4
0.17	Harga	0.06	0.03	0.04	0.07	0.12	0.48	0.08	5
0.13	Biaya	0.07	0.04	0.04	0.04	0.07	0.38	0.06	6
Jumlah		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.00		

Tabel 5 Matriks Nilai Eigen Maksimum Dan Indeks Konsistensi Antar Kriteria

Kriteria	Manajemen 0.33	Dana 0.20	Terlambat 0.18	Gagal 0.14	Harga 0.08	Biaya 0.06	Jumlah Baris	Jumlah Baris/E-Vektor
Manajemen	0.33	0.61	0.51	0.46	0.17	0.17	2.25	6.81
Dana	0.11	0.20	0.40	0.29	0.24	0.16	1.41	6.92
Terlambat	0.11	0.09	0.18	0.20	0.39	0.22	1.19	6.70
Gagal	0.10	0.10	0.13	0.14	0.26	0.21	0.96	6.60
Harga	0.16	0.07	0.04	0.04	0.08	0.11	0.50	6.25
Biaya	0.12	0.08	0.05	0.04	0.04	0.06	0.40	6.39
Jumlah	0.94	1.15	1.31	1.18	1.18	0.94		39.65

E-Value = lmaks = 39,65/6 = 6,61

CI = (lmaks - n) / (n-1) = (6,61 - 6) / (6-1) = 0,12

CR = CI/I = 0,12 / 1,24 = 0,098 x 100% = 9,8%  $\leq$  10%

Sehubungan dengan adanya beberapa perbedaan dalam penilaian terhadap kriteria dari para responden maka selanjutnya matriks dinormalisasi agar didapat suatu vector eigen yang merupakan nilai yang sebenarnya dari penilaian tersebut. Data normalisasi dari matriks kriteria dapat dilihat pada tabel 4. Setelah matriks ternormalisasi maka matriks perlu dikaji terhadap konsistensinya. Konsistensi ini akan berhubungan dengan nilai *eigen* maksimum yang akan mempengaruhi konsistensi dari suatu jawaban. Data mengenai nilai *eigen* maksimum dapat dilihat pada tabel 5. Setelah itu dari masing-

masing kriteria (faktor-faktor keterlambatan) diurut dari nilai E-Vektor yang terbesar sampai yang terkecil.

### 3.2 Analisis dan Pembahasan Data Kuisioner Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan

Dari data-data kuisioner yang terkumpul dari 10 (sepuluh) responden yang berbeda dalam pengisian kuisioner. Dengan menggunakan pendekatan AHP diharapkan diketahui faktor-faktor keterlambatan dan faktor-faktor keterlambatan. Dengan membandingkan antara kriteria (faktor-faktor keterlambatan) yang satu dengan kriteria yang lain dengan sistem penilaian 1 sampai 9 akan memberikan jawaban yang berbeda-beda dari para responden dalam menilai tingkat kepentingan dari yang dibandingkan. Walaupun ada perbedaan, hal ini dapat diselesaikan dengan mengambil rata-rata (*geometric mean*) dari semua jawaban yang selanjutnya dinormalisasi. Dari data yang didapat setelah dinormalisasi ternyata didapat beberapa nilai konsistensi rasio (CR) yaitu dari yang terendah adalah 0,00 (0%) dan yang tertinggi adalah 0,098 (9.8%). Dari syarat yang diharuskan adalah  $CR \leq 0,1$  (10%) dan data dapat dikatakan benar.

### 3.3 Analisis dan Pembahasan Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Pembangunan Gedung Pasar

Dari hasil analisis AHP didapat nilai-nilai parameter dari masing-masing kriteria dari faktor-faktor penyebab keterlambatan. Adapun urutan dari faktor-faktor penyebab keterlambatan yaitu:

1. Manajemen arus kas yang lemah
2. Keterbatasan Sumber Dana
3. Keterlambatan Pembayaran Oleh Pemilik
4. Kegagalan keuangan kontraktor
5. Penawaran harga yang dibawah perkiraan
6. Biaya pelaksanaan di atas biaya proyek (*overbudget*)

Selain itu dari masing-masing faktor-faktor penyebab keterlambatan adalah ada 3 (tiga) faktor utama dari 6 (enam) faktor-faktor penyebab keterlambatan yaitu manajemen arus kas yang lemah, keterbatasan sumber dana dan keterlambatan pembayaran oleh pemilik. Besarnya resiko keterlambatan terjadi berdasarkan nilai E-Vektor dari masing-masing faktor-faktor penyebab keterlambatan yaitu : manajemen arus kas yang lemah, keterbatasan sumber dana dan keterlambatan pembayaran oleh pemilik yang menyebabkan keterlambatan pelaksanaan pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat. Adapun nilai-nilai E-Vektor ketiga faktor-faktor penyebab keterlambatan pelaksanaan pembangunan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat adalah

1. Manajemen arus kas yang lemah dengan E-Vektor 0.33.
2. Keterbatasan Sumber Dana dengan E-Vektor 0.20.
3. Keterlambatan Pembayaran Oleh Pemilik dengan E-Vektor 0.18.

Berdasarkan nilai E-Vektor terlihat urutan faktor-faktor penyebab keterlambatan utama dalam pelaksanaan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat. Dari 3 (tiga) faktor-faktor penyebab keterlambatan utama ini harus menjadi perhatian agar pelaksanaan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat dapat diselesaikan yaitu manajemen arus kas yang lemah, keterbatasan sumber dana dan keterlambatan pembayaran oleh pemilik. Dengan adanya keterlambatan pelaksanaan pelaksanaan Pasar Kwitang Dalam Jakarta Pusat, sudah seharunya juga kontraktor memperhatikan 3 faktor utama di atas.

## 4. KESIMPULAN

Dari penelitian Analisis Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pembangunan Pasar Tradisional didapat beberapa kesimpulan yaitu;

1. Dari 6 (enam) faktor-faktor penyebab keterlambatan ada 3 (tiga) faktor penyebab keterlambatan proyek pembangunan pasar yaitu manajemen arus kas yang lemah, keterbatasan sumber dana dan keterlambatan pembayaran oleh pemilik.

2. Dari 6 (enam) faktor-faktor keterlambatan, ada 3 (tiga) faktor-fraktor penyebab keterlambatan yang sangat mempengaruhi pelaksanaan pembangunan pasar berdasarkan nilai E-Vektor yaitu
  - a. Manajemen arus kas yang lemah dengan E-Vektor 0.33.
  - b. Keterbatasan Sumber Dana dengan E-Vektor 0.20.
  - c. Keterlambatan Pembayaran Oleh Pemilik dengan E-Vektor 0.18.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul-Rahman, H., Takim, R. and Min, W.S. (2009) “Financial-related causes contributing to project delays,” *Journal of Retail and Leisure Property*, 8(3), pp. 225–238. Available at: <https://doi.org/10.1057/rlp.2009.11>.
- Norken, I., Yudha Astana, I. and Ayu Manuasri, L. (2012) “Manajemen Risiko Pada Proyek Konstruksi Di Pemerintah Kabupaten Jembrana,” *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 16(2), pp. 202–211.
- Permendag Nomor 37/M-DAG/PER/5/2017* (2017).
- Rahmalia, M., Rahardjo, P. and Herlambang, S. (2023) “Studi Pasar Tradisional Dalam Mempertahankan Jumlah Pedagang Dan Pengunjung (Studi Kasus: Pasar Jembatan Besi),” *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 4(2), pp. 3071–3084. Available at: <https://doi.org/10.24912/stupa.v4i2.22446>.
- Sulistyo, T.D. *et al.* (2025) “Keberadaan Pasar Tradisional di Jakarta Sebagai Destinasi Wisata,” *Jurnal Ilmiah Pariwisata*, 30(1), p. 66. Available at: <https://jurnalpariwisata.iptrisakti.ac.id/index.php/JIP/article/view/1879>.
- Tamam, M.R. and Hantono, D. (2025) “Kajian Konsep Revitalisasi Pada Bangunan Pasar (Studi Kasus : Pasar Tanah Abang ),” *Jurnal Arsitektur Purwarupa*, 09(Maret 2025), pp. 19–26.