

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ranking risiko *cost overrun* pada tahap produksi/pelaksanaan dari proyek gedung dan respon yang diambil terhadap faktor-faktor risiko yang termasuk dalam 10 ranking teratas. Hal tersebut penting dilakukan karena industri konstruksi khususnya proyek gedung, merupakan industri yang paling berat kompetisinya dan sedikit labanya sedangkan risiko yang terjadi pada tahap produksi/pelaksanaan merupakan risiko yang terbesar yang dapat mengakibatkan terjadinya *cost overrun* atau bahkan kerugian bagi suatu proyek gedung. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data melalui kuesioner dengan responden kepala proyek di salah satu kontraktor besar yang mempunyai spesialisasi usaha di bidang konstruksi gedung. Dari 35 kuesioner yang dikirim, 31 kuesioner kembali dan dipakai untuk analisis. Metode yang digunakan adalah analisis validitas dan AHP (*Analytical Hierarchy Process*). Dari hasil penelitian didapat 10 faktor risiko ranking tertinggi penyebab *cost overrun* pada tahap produksi/pelaksanaan proyek gedung : penambahan biaya *overhead* akibat *Owner* terlambat memutuskan *subcontractor/supplier*, penambahan biaya *overhead* akibat waktu penyelesaian proyek terlambat, banyak terjadi perubahan desain, kenaikan harga material/bahan di pasar, pekerjaan tambah tidak diakui atau tidak dibayar oleh *Owner*, desain antar disiplin tidak terkoordinasi dengan baik, anggaran/budget tidak realistik/salah perhitungan saat tender, perubahan nilai kurs valuta asing untuk material/bahan-bahan impor, pekerjaan ulang/*re-work*, *waste* material yang lebih besar dari perkiraan atau yang direncanakan.

Kata kunci : Ranking risiko, *cost overrun*, *Analytical Hierarchy Process*, biaya *overhead*.