

FAKTOR SUKSES BAGI KONTRAKTOR PERUMAHAN

Laporan Tugas Akhir

sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

dari Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

ANDRI EBOS SATAR JUI

NPM. : 00 02 10061



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

YOGYAKARTA, JUNI 2009

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA SATU

FAKTOR SUKSES BAGI KONTRAKTOR PERUMAHAN

Oleh :

ANDRI EBOS SATAR JUI

NPM : 00 02 10061

Telah disetujui oleh pembimbing

Yogyakarta,.....

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ir. A. Y. Harijanto Setiawan, M. Eng)

(Ir. Eko Setyanto, MCM)

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil

Ketua

(Ir. Junaedi Utomo, M. Eng)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

FAKTOR SUKSES BAGI KONTRAKTOR PERUMAHAN

Oleh :

ANDRI EBOS SATAR JUI

NPM : 00 02 10061

Telah diuji dan disetujui oleh

Nama Dosen

Paraf

Tanggal

Ketua :

Anggota :

Anggota :

INTISARI

FAKTOR SUKSES BAGI KONTRAKTOR PERUMAHAN, Andri Ebo Satar Jui, No.Mhs : 10061, Tahun 2009, PPS Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam suatu proyek konstruksi perumahan, tidak hanya kontraktor yang mempunyai peranan penting dalam menentukan kesuksesan suatu proyek konstruksi perumahan, dimana ada banyak pihak yang terlibat didalamnya. seperti halnya Owner, konsultan, sub kontraktor serta tenaga kerja ahli (Tukang kayu, tukang batu, tukang las) dibidangnya masing-masing

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor sukses apa saja yang menjadi titik berat perhatian oleh kontraktor perumahan, dimana ada empat aspek yang harus diperhatikan oleh kontraktor perumahan agar dapat membangun sebuah perumahan dengan kualitas baik, tepat waktu, dan sesuai dengan anggaran biaya, aspek tersebut yaitu karakteristik proyek, ketentuan kontrak, partisipasi proyek, dan proses interaksi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor sukses bagi kontraktor perumahan yang menjadi perhatian : menempatkan tenaga kerja sesuai dengan komposisi dan keahliannya, serta adanya tujuan yang jelas, ketersediaan baik rencana, spesifikasi, lokasi maupun lahan serta memiliki desain yang lengkap berupa gambar struktur dan arsitek yang telah disetujui oleh *owner* , dan mampu membaca dan mengatasi risiko ekonomi.

Kata kunci : Perumahan, Kontraktor, Faktor sukses

KATA PENGANTAR

Terima kasih dan puji syukur penulis panjatkan kepada Bapa di Surga atas segala berkat dan rahmat yang diberikan, dan yang telah menuntun serta memberikan kemampuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“FAKTOR SUKSES BAGI KONTRAKTOR PERUMAHAN”**.

Tugas akhir ini disusun untuk melengkapi syarat dalam meraih gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Teknik, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak mungkin dapat diselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah banyak membantu dengan doa, semangat, dukungan dan hal-hal lain demi kelancaran tugas akhir ini, karena itu dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan yang berharga ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. A.M. Ade Lisantono, M. Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ir. Junaedi Utomo, M. Eng., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ir. A.Y. Harijanto Setiawan, M. Eng., selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan masukan-masukan hingga selesai laporan tugas akhir ini.

4. Ir. Eko Setyanto, MCM., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan ide, kritik, dukungan moril, waktu dan menuntun penulisan dengan perhatian dan kesabaran hingga selesainya laporan tugas akhir ini.
5. Ir. Arbani Citapsara, MM., Direktur PT. Damai Putra Group yang telah memberikan ide penulisan tugas akhir ini.
6. Perusahaan kontraktor perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah bersedia meluangkan waktu untuk mengisi kuisisioner yang disebarakan.
7. Bapak & ibuku tercinta yang tidak pernah lelah dalam doa, tenaga, dan yang telah membiayai selama kuliah serta memberikan semangat hingga laporan tugas akhir ini terselesaikan.
8. Teristimewa dr. Tyagita Swasti Raharjo yang telah banyak memberikan pengertian, kasih sayang serta dukungannya selama ini hingga selesainya laporan tugas akhir ini.
9. Temanku Hermawan yang banyak membantu, menemaniku dan memberikan ide-ide selama penyebaran kuisisioner hingga terselesaikannya laporan tugas akhir ini.
10. Temanku Junita yang selalu mendukung dan mengingatkanku untuk bimbingan serta terus memberikan semangat.
11. Teman-temanku di luar kampus yang tidak dapat disebutkan satu persatu, thanks atas semua dukungan dan bantuan kalian.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, masih banyak kekurangannya karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Untuk kesempurnaan tugas akhir ini penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca sekalian.

Akhir kata semoga laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat yang berguna bagi pembaca sekalian

Yogyakarta, Juni 2009

Penulis

Andri Ebo Satar Jui





**“Maka berbicaralah ia, katanya : “Inilah firman TUHAN kepada Zerubabel
bunyinya : Bukan dengan keperkasaan dan bukan dengan kekuatan,
melainkan dengan roh-Ku, firman TUHAN semesta alam
(Zakaria 4:6)**

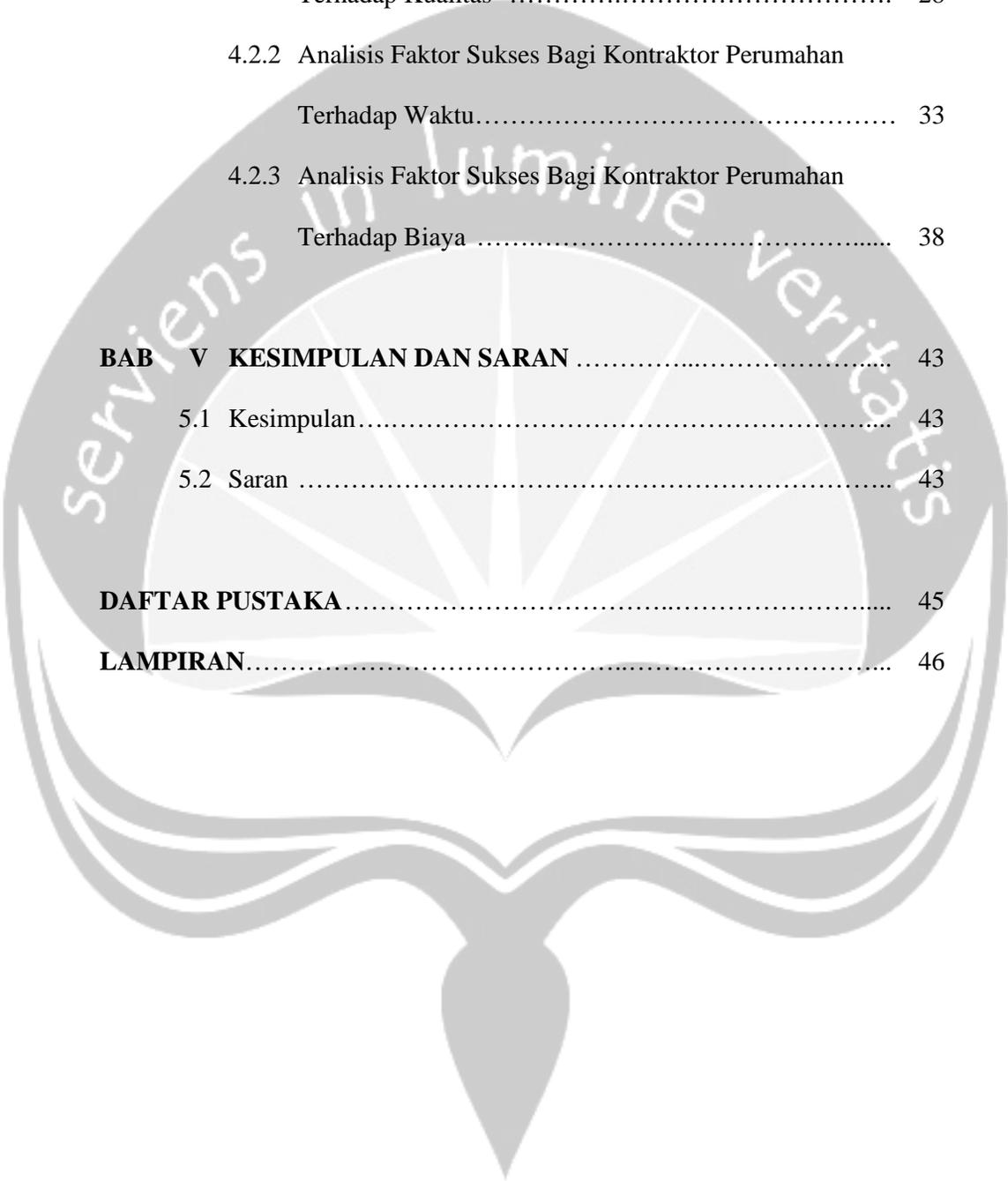
**Orang yang ingin makan buah harus memanjat pohonnya
*(Thomas Fuller, M.D)***

**Kupersembahkan kepada:
Yesus Kristus, papa, mama, K'nep
dan adikku Ririn, Nando**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
INTISARI	iv
KATA PENGANTAR	v
PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Tujuan Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Definisi Faktor Sukses, Kontraktor dan Perumahan.....	5
2.2 Definisi Kualitas, Waktu dan Biaya.....	6
2.3 Faktor-Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan.....	7

2.3.1	Karakteristik Proyek	7
2.3.2	Ketentuan Kontrak.....	9
2.3.3	Partisipan Proyek	11
2.3.4	Proses Interaksi	15
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN.....	20
3.1	Konsep.....	20
3.2	Jenis Data	21
3.3	Jenis dan Objek Penelitian	22
3.3.1	Jenis Penelitian.....	22
3.3.2	Objek Penelitian.....	22
3.4	Cara Pengumpulan Data	22
3.4.1	Studi Literatur.....	22
3.4.2	Penelitian Lapangan	23
3.5	Komposisi Kuisisioner	23
3.6	Metoda Pengolahan Data	24
3.7	Alat Analisis	25
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	26
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	26
4.2	Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan Terhadap Kualitas, Waktu	26



4.2.1 Analisis Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan	
Terhadap Kualitas	28
4.2.2 Analisis Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan	
Terhadap Waktu.....	33
4.2.3 Analisis Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan	
Terhadap Biaya	38
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	43
5.1 Kesimpulan.....	43
5.2 Saran	43
DAFTAR PUSTAKA	45
LAMPIRAN.....	46

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Lambang Variabel dan Faktor-Faktor Sukses Bagi Kontraktor Perumahan.....	27
Tabel 4.2 Analisis Faktor Karakteristik Proyek Terhadap Kualitas.....	28
Tabel 4.3 Analisis Faktor Ketentuan Kontrak Terhadap Kualitas.....	29
Tabel 4.4 Analisis Faktor Partisipan Proyek Terhadap Kualitas.....	30
Tabel 4.5 Analisis Faktor Proses Interaksi Terhadap Kualitas.....	31
Tabel 4.6 Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Kualitas.....	32
Tabel 4.7 Analisis Faktor Karakteristik Proyek Terhadap Waktu.....	33
Tabel 4.8 Analisis Faktor Ketentuan Kontrak Terhadap Waktu.....	34
Tabel 4.9 Analisis Faktor Partisipan Proyek Terhadap Waktu.....	34
Tabel 4.10 Analisis Faktor Proses Interaksi Terhadap Waktu.....	35
Tabel 4.11 Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Waktu.....	37
Tabel 4.12 Analisis Faktor Karakteristik Proyek Terhadap Biaya.....	38
Tabel 4.13 Analisis Faktor Ketentuan Kontrak Terhadap Biaya.....	39
Tabel 4.14 Analisis Faktor Partisipan Proyek Terhadap Biaya.....	39
Tabel 4.15 Analisis Faktor Proses Interaksi Terhadap Biaya.....	40
Tabel 4.16 Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Biaya.....	42

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Ijin kuisisioner	47
Lampiran 2. Daftar nama responden yang menjadi objek penelitian	48
Lampiran 3. Kuisisioner penelitian	49
Lampiran 4. Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Kualitas	54
Lampiran 5. Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Waktu .	55
Lampiran 6. Analisis Faktor Sukses Secara Keseluruhan Terhadap Biaya...	56
Lampiran 7. Data respon kontraktor perumahan terhadap kualitas	57
Lampiran 8. Data respon kontraktor perumahan terhadap waktu	58
Lampiran 9. Data respon kontraktor perumahan terhadap biaya	59