

**TESIS**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENENTU  
KEBERHASILAN PROYEK PERUMAHAN DI DAERAH  
ISTIMEWA YOGYAKARTA (DIY)**



**ANDRE ANTONONI**  
**NPM : 115101731**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

## PROGRAM PASCA SARJANA

### PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

#### PENGESAHAN TESIS

Nama : ANDRE ANTONONI  
Nomor Mahasiswa : 11.51.01731/PS/MTS  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul Tesis : Analisis Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Proyek  
Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

**Nama Pembimbing :**

**Tanggal**

**Tanda Tangan**

FERIANTO RAHARJO, ST., MT. : ..... ....



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : ANDRE ANTONONI  
Nomor Mahasiswa : 11.51.01731/PS/MTS  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul Tesis : Analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

**Tim Pengaji Tesis:**

**Tanggal**

**Tanda Tangan**

Ferianto Raharjo, ST., MT. : .....  
( Ketua/Pengaji/Pembimbing Utama )

Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D. : .....  
( Anggota/Pengaji )

Ir. A. Koesmargono, M.Const., Ph.D : .....  
( Anggota/Pengaji )

**Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil**

**Ir. John Tri Hatmoko, M.Sc**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa  
tesis dengan judul:

### **Analisis Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Proyek Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)**

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi  
dari karya orang lain. Pernyataan, ide, dan data hasil penelitian maupun kutipan  
baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang  
lain dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini pada catatan perut atau daftar pustaka.  
Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini merupakan hasil plagiasi, maka  
gelar ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 1 Maret 2013

Yang menyatakan

Andre Antononi

DAN PENGHARAPAN TIDAK MENGECEWAKAN, KARENA KASIH ALLAH  
TELAH DICURAHKAN DI DALAM HATI KITA OLEH ROH KUDUS YANG  
TELAH DIKARUNIAKAN KEPADA KITA. ~ ROMA 5:5.

*AND HOPE MAKETH NOT ASHAMED; BECAUSE THE LOVE OF GOD IS SHED  
ABROAD IN OUR HEARTS BY THE HOLY GHOST WHICH IS GIVEN UNTO US. ~  
ROME 5:5*

## **KATA HANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia, kuasa, dan perlindungan-Nya, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan tinggi Program Strata-2 di Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Semoga melalui tugas akhir ini semakin menambah dan memperdalam ilmu pengetahuan dalam bidang Teknik Sipil baik bagi penulis maupun pihak lain yang membacanya.

Tugas Akhir ini dalam penyusunannya telah mendapat banyak bimbingan, bantuan, dan dorongan moral dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs.M.Parnawa Putranta, MBA., Ph.D, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ir. John Tri Hatmoko, M.Sc, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ferianto Raharjo, ST., MT, selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar meluangkan waktu untuk memberi petunjuk dan membimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Seluruh dosen Magister Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah bersedia mendidik, mengajar, dan memberikan ilmunya.
5. Istriku tercinta drg.Helena Jelita, MM., MDSC, beserta anakku tersayang Tzefanyahu Augusto Hagai dan calon anak kedua yang sekarang masih dalam kandungan istriku tercinta yang telah memberikan dukungan moral

maupun materil serta pengorbanannya dengan sabar dan cinta kasihnya mendampingi baik suka maupun duka dalam penulisan tugas akhir ini.

6. Papah (Hendrawan M. Maran), Mamah (Yusidha Tihen), kedua adikku Nina dan suami serta Sintha dan suami yang tak henti-hentinya memberi do'a dan dukungan sehingga tugas akhir ini dapat selesai.
7. Papa (Longginus Jakung), Mama (Alm. Maria Avia) yang tak henti-hentinya memberi do'a dan dukungan sehingga tugas akhir ini dapat selesai.
8. Keluarga besar di Palangka Raya-Kalimantan Tengah dan Ruteng-Flores, terima kasih atas dukungan, doa dan bantuan yang senantiasa diberikan kepada penulis.
9. Rudi Waluyo, ST., MT, yang sudah banyak membantu memberikan masukan dan saran terima kasih atas dukungan, doa dan bantuan yang senantiasa diberikan kepada penulis.
10. Teman–teman seperjuanganku Voni, Dewa, Jeff, Fajar, Puput, Pri, Santi, Harry, Bene, Vien, Ferdy, Adit, dan seluruh teman–teman yang belum sempat disebutkan namanya, di Program Magister Teknik Sipil Universitas Atmajaya Yogyakarta yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama mulai dari awal perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih atas kebersamaannya.
11. Seluruh para responden yang telah meluangkan waktunya dan membantu dalam pengisian kuisioner.
12. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang membangun.

Yogyakarta, 1 Maret 2013

**ANDRE ANTONONI  
NPM : 115 101 731**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN

HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
KATA HANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
INTISARI .....	xv
ABSTRACT .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	2
1.3 Batasan Masalah .....	2
1.4 Tujuan Penelitian .....	2
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
1.6 Sistematika Penulisan .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	5
2.1 Tinjauan Pola Permukiman .....	5
2.2 Definisi Proyek .....	6
2.3 Sifat Proyek .....	6
2.4 Ciri-ciri Khusus Proyek .....	7
2.5 Tolok Ukur Sukses atau Berhasil didalam Pengelolaan Proyek .....	8
2.6 Manajemen dan Manajer Proyek dalam Pengelolaan Proyek .....	10
2.6.1 Faktor-faktor Penentu Keberhasilan Proyek .....	10
2.6.2 Merencanakan (Plan/Planning) .....	10
2.6.2.1 Sasaran Mendesak dan Jangka Pendek (kebutuhan 1 s/d 3 bulan awal pelaksanaan proyek) .....	10
2.6.2.2 Sasaran jangka panjang atau sampai dengan selesaiya proyek .....	12
2.6.3 Melaksanakan (Implementasi/Do/Doing) .....	12
2.6.3.1 Mengorganisasi (Organizing) .....	13
2.6.3.2 Mengkoordinasi (Coordinating) .....	13
2.6.4 Mengontrol (Controlling) .....	15
2.6.4.1 Mengontrol sebagai upaya monitor .....	16
2.6.4.2 Mengontrol dalam rangka mengambil keputusan .....	16
2.7 Mean dan Standar Deviasi .....	17

2.7.1 Mean .....	17
2.7.2 Definisi Proyek .....	17
2.8 Korelasi Pearson dan Regresi Linear .....	17
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Pengertian Penelitian .....	22
3.2 Metode Penelitian .....	23
3.3 Metode Penentuan Sampel .....	23
3.4 Metode pengumpulan Data .....	24
3.5 Kuesioner Penelitian .....	25
3.6 Teknik Analisa Data .....	25
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
4.1 Umum .....	30
4.2 Deskripsi Responden .....	32
4.2.1 Pengalaman kerja perusahaan .....	32
4.2.2 Jenis kelamin .....	33
4.2.3 Umur .....	34
4.2.4 Pendidikan .....	34
4.2.5 Lama bekerja pada perusahaan .....	35
4.2.6 Jabatan .....	36
4.3 Pengkodean Kuesioner.....	37
4.4 Pengolahan dan Analisis Data .....	41
4.4.1 Analisis deskriptif faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya .....	41
4.4.1.1 Merencanakan (Plan/Planning) .....	41
4.4.1.2 Melaksanakan (Implementation/Do/Doing) .....	43
4.4.1.3 Mengontrol (Controlling) .....	46
4.4.1.4 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya .....	48
4.4.2 Analisis deskriptif faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan mutu .....	48
4.4.2.1 Merencanakan (Plan/Planning) .....	48
4.4.2.2 Melaksanakan (Implementation/Do/Doing) .....	50
4.4.2.3 Mengontrol (Controlling) .....	53
4.4.2.4 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan mutu .....	56
4.4.3 Analisis deskriptif faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan waktu .....	56
4.4.3.1 Merencanakan (Plan/Planning) .....	56
4.4.3.2 Melaksanakan (Implementation/Do/Doing) .....	58
4.4.3.3 Mengontrol (Controlling) .....	61
4.4.3.4 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya .....	63
4.5 Analisis Hubungan Antara Biaya, Mutu, dan Waktu.....	63
4.5.1 Hubungan biaya dan mutu .....	66
4.5.2 Hubungan biaya dan waktu .....	67
4.5.3 Hubungan waktu dan mutu .....	68

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	70
5.1 Kesimpulan .....	70
5.2 Saran .....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	75
LAMPIRAN .....	77

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Interval nilai r.....	28
Tabel 4.1 Daftar pengembang yang mengembalikan dan tidak mengembalikan data kuesioner .....	31
Tabel 4.2 Pengalaman kerja perusahaan.....	33
Tabel 4.3 Jenis kelamin.....	33
Tabel 4.4 Umur responden .....	34
Tabel 4.5 Pendidikan responden.....	35
Tabel 4.6 Lama bekerja pada perusahaan .....	36
Tabel 4.7 Jabatan responden .....	37
Tabel 4.8 Pengkodean kuesioner biaya, mutu, dan waktu pada faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan .....	37
Tabel 4.9 Ranking merencanakan (Plan/Planning) berdasarkan biaya .....	41
Tabel 4.10 Ranking melaksanakan (Implementation/Do/Doing) berdasarkan biaya .....	43
Tabel 4.11 Ranking mengontrol (Controlling) berdasarkan biaya .....	46
Tabel 4.12 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya.....	48
Tabel 4.13 Ranking merencanakan (Plan/Planning) berdasarkan mutu.....	49
Tabel 4.14 Ranking melaksanakan (Implementation/Do/Doing) berdasarkan mutu .....	50
Tabel 4.15 Ranking mengontrol (Controlling) berdasarkan mutu.....	53
Tabel 4.16 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan mutu .....	56
Tabel 4.17 Ranking merencanakan (Plan/Planning) berdasarkan waktu.....	57
Tabel 4.18 Ranking melaksanakan (Implementation/Do/Doing) berdasarkan waktu .....	58
Tabel 4.19 Ranking mengontrol (Controlling) berdasarkan waktu.....	61
Tabel 4.20 Rekapitulasi faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan waktu .....	63
Tabel 4.21 Nilai mean variabel bebas (independen) dan variabel terikat (dependen) .....	64
Tabel 4.22 Nilai korelasi biaya dan mutu .....	66
Tabel 4.23 Nilai korelasi biaya dan waktu.....	67
Tabel 4.24 Nilai korelasi waktu dan mutu.....	68

## **DAFTAR GAMBAR**

Halaman

Gambar 2.1 Pola hubungan variabel X dan Y ..... 18

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Kuesioner penelitian
- Lampiran 2 Rekap data umum responden
- Lampiran 3 Tabulasi data rekapitulasi kuesioner nilai rata-rata, dan standar deviasi biaya, mutu, dan waktu
- Lampiran 4 Tabulasi data rekapitulasi ranking faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya, mutu, dan waktu
- Lampiran 5 Hasil analisis
- Lampiran 6 Surat ijin penelitian
- Lampiran 7 Kartu bimbingan tesis

## **INTISARI**

**Analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), Andre Antononi, NPM 115 101 731, tahun 2012, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.**

Ada 3 faktor yang harus diperhatikan oleh developer atau pengembang perumahan agar dapat berhasil dalam proyek perumahan dengan kualitas yang baik, tepat waktu, dan sesuai anggaran. Faktor tersebut yaitu merencanakan, melaksanakan, dan mengontrol.

Penelitian ini dilakukan melalui kuesioner yang dibagikan kepada developer/pengembang perumahan yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jumlah kuesioner yang disebar adalah 50 eksemplar. Delapan kuesioner tidak kembali, jadi jumlah kuesioner yang terkumpul sebanyak 42 eksemplar. Pengolahan data dilakukan untuk mendapatkan persentase, nilai rata-rata (*mean*), dan nilai simpangan baku. Analisis yang digunakan adalah analisis pemeringkatan nilai rata - rata dan analisis korelasi Pearson.

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan berdasarkan biaya adalah merencanakan pencapaian target pelaksanaan pekerjaan, membuat perkiraan/estimasi perhitungan yang rinci, melakukan tindakan antisipatif dengan melakukan pencegahan (preventive action) terhadap masalah atau hambatan yang diperkirakan akan timbul dan mengganggu upaya untuk mencapai sasaran kerja, batasan tentang sukses pekerjaan harus dibuat sangat jelas dari sudut biaya, mutu, dan waktu, serta menyelesaikan proyek sesuai rencana. Berdasarkan mutu adalah mengevaluasi dan menyempurnakan rencana kerja proyek, menindaklanjuti setiap perubahan dengan melakukan perbaikan dan pencegahan yang diperlukan, serta menyelesaikan proyek sesuai rencana. Berdasarkan waktu adalah jadwal kerja dibuat dengan kondisi yang paling mungkin dan paling efektif untuk dilaksanakan, uraian tugas harus bisa dimengerti dengan jelas, serta menyelesaikan proyek sesuai rencana. Hasil analisis Korelasi Pearson menunjukkan bahwa adanya hubungan yang kuat antara biaya dan waktu, serta biaya dan mutu, sedangkan waktu dan mutu memiliki hubungan yang sangat kuat.

**Kata kunci :** *Faktor penentu keberhasilan, Biaya, Mutu, Waktu, pengembang, perumahan, developer*

## ABSTRACT

**Analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY),** Andre Antononi, NPM 115 101 731, in 2012, Construction Management Expertise, the Master of Civil Engineering, Graduate School, University of Atma Jaya Yogyakarta .

There are three factors that must be considered by the developer or housing developer in order to succeed in a housing project with a good quality, on time, and within budget. These factors are to plan, implement, and control.

The research was conducted through a questionnaire distributed to developers / housing developers in Yogyakarta. The number of questionnaires distributed was 50 copies. Eight questionnaires are not returned, so the number of questionnaires that were collected as many as 42 copies. Data processing is performed to get a percentage, the average (mean) and standard deviation values. The analysis used is the analysis of the rating value-average and Pearson correlation analysis.

Based on the analysis it can be concluded that the critical success factors based on the cost of housing projects is the implementation of the work plan target, making forecasts / estimates detailed calculations, anticipatory action to prevention (preventive action) against any problems or obstacles that are expected to arise and interfere efforts to achieve work objectives, constraints on job success should be made very clear in terms of cost, quality, and time, and finalize projects according to plan. Based on quality is to evaluate and refine the project work plan, follow up any changes by performing the necessary corrective and preventive actions, and complete the project as planned. Based on the time schedule of work is made by that most likely and most effective to carry out the job description must be clearly understood, and completing the project as planned. Pearson correlation analysis results indicate that the presence of a strong relationship between the cost and time, as well as cost and quality, whereas quality time and have a very strong.

**Keywords:** *Critical success factors, cost, quality, time, developers, housing developers*





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : ANDRE ANTONONI  
Nomor Mahasiswa : 11.51.01731/PS/MTS  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul Tesis : Analisis Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Proyek  
Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

**Nama Pembimbing :**

FERIANTO RAHARJO, ST., MT. : .....*4/3/2013*

**Tanggal**

**Tanda Tangan**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : ANDRE ANTONONI  
Nomor Mahasiswa : 11.51.01731/PS/MTS  
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi  
Judul Tesis : Analisis faktor-faktor penentu keberhasilan proyek perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

**Tim Pengaji Tesis:**

**Tanggal**

**Tanda Tangan**

Ferianto Raharjo, ST., MT. : .....  
( Ketua/Pengaji/Pembimbing Utama ) *[Signature]*  
Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D. : .....  
( Anggota/Pengaji ) *[Signature]*  
Ir. A. Koesmargono, M.Const., Ph.D : .....  
( Anggota/Pengaji ) *[Signature]*

**Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil**

*[Large blue ink signature over the title]*  
**Ir. John Tri Hatmoko, M.Sc**  
PROGRAM  
PASCASARJANA

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul:

### **Analisis Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Proyek Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)**

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Pernyataan, ide, dan data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini pada catatan perut atau daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini merupakan hasil plagiasi, maka gelar ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 1 Maret 2013

Yang menyatakan

