

**“THEORY OF CONSTRAINT DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI
KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI YOGYAKARTA”**

Laporan Tugas Akhir
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :

DENDI HANDEKA NAINGGOLAN

NPM : 07 02 12889



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA, AGUSTUS 2012**

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

“THEORY OF CONSTRAINT DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA”

Oleh :

DENDI HANDEKA NAINGGOLAN

NPM. : 07 02 12889

Telah disetujui oleh Pembimbing
Yogyakarta, Agustus 2012

Pembimbing

Ferianto Raharjo, S.T., M.T

Disahkan oleh :

Program Studi Teknik Sipil
Ketua

J. Jauhar Sudjati, S.T., M.T

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

“THEORY OF CONSTRAINT DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA”

Oleh :

DENDI HANDEKA NAINGGOLAN

NPM. : 07 02 12889

Telah disetujui oleh Pembimbing
Yogyakarta, Agustus 2012

Pembimbing

Ferianto Raharjo, S.T., M.T

Disahkan oleh :

**Program Studi Teknik Sipil
Ketua**



J. Januar Sudjati, S.T., M.T

**FAKULTAS
TEKNIK**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

**“THEORY OF CONSTRAINT DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI
KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI YOGYAKARTA”**

benar –benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Agustus 2012

Yang membuat pernyataan



Dendi Handeka Nainggolan

KATA HANTAR

Puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “*THEORY OF CONSTRAINT* DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA”.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu (S1) pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan ini. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun dari semua pihak akan membantu penulis dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.. Akhir kata penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi para mahasiswa yang ingin membahas mengenai topik ini.

Atas terselesaikannya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa atas kesehatan dan kekuatan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Kedua orang tua yang telah memberikan dorongan dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Ferianto Raharjo, S.T.,M.T. selaku Pembimbing Skripsi dalam penulisan skripsi ini yang telah meluangkan banyak waktu dan pikiran untuk memberikan bimbingan serta pengarahan selama penulisan skripsi ini.
4. Seluruh Staff dan Dosen Fakultas Teknik Universitas Atmajaya Yogyakarta yang telah membantu dan memberikan ilmu serta mendidik penulis selama kuliah di Universitas Atmajaya Yogyakarta.
5. Seluruh Staff dan Karyawan perpustakaan Universitas Atmajaya Yogyakarta yang telah memudahkan penulis dalam mendapatkan buku – buku untuk digunakan dalam penulisan skripsi ini.
6. Keempat saudara saya Bang Andre, Bang Benny, Kak Dina, Kefin yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Dewi Sartika Gultom yang telah memberikan semangat dan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Julyani Sempulur dan Fandi yang telah meluangkan banyak waktunya untuk membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Romi Yohannes B.B., Francesco Redy K.K., dan Indra Mulyadhi Sitio yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Yogyakarta, Juli 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
ABSTRAK SKRIPSI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian dan Jenis Kendala	5
2.2 Konsep Dasar dalam Teori Kendala	6
2.3. Pengertian Laba.....	8
2.4 TOC dan Peningkatan Laba	8
2.5. Pengukuran Operasional dalam TOC.....	9
2.6. TOC dan Keunggulan Kompetitif.....	12
2.7. Langkah – langkah TOC	13

BAB III METODE PENELITIAN

3.1.	Data Penelitian	16
3.2.	Metode Pengumpulan Data	16
3.3.	Teknik Analisa Data	17
3.4.	Instrumen Penelitian / Pengolahan Data	17
3.5.	Kuisisioner	17
3.5.1.	Teknik Pembuatan Kuesioner	18
3.5.2.	Nilai Persentase	19
3.5.3.	Analisis Mean	20
3.5.4.	Analisis Frekuensi	21
3.5.5.	Analisis Statistik Deviasi Standar	21

BAB IV PEMBAHASAN

IV.1	Data Responden	22
IV.1.1	Usia Responden	23
IV.1.2	Pendidikan Terakhir Responden	24
IV.1.3	Lama Bekerja Responden	24
IV.1.4	Jabatan Responden	25
IV.2	Data Perusahaan	26
IV.2.1	PT Alimdo Ampuh Abadi	26
IV.2.2	PT Sumber Baru Land	26
IV.2.3	PT Asa Land	27
IV.2.4	PT Arya Guna Putra	27
IV.2.5	PT Damai Putra Group	27
IV.2.6	PT Graha Indah Sejahtera	27
IV.3	Kendala-kendala pada 6 Perusahaan	28
IV.3.1	Kendala-kendala PT Alimdo Ampuh Abadi	31
IV.3.2	Kendala-kendala pada PT Sumber Baru Land	31
IV.3.3	Kendala-kendala pada PT Asa Land	32
IV.3.4	Kendala-kendala PT Arya Guna Putra	32
IV.3.5	Kendala-kendala PT Damai Putra Group	33

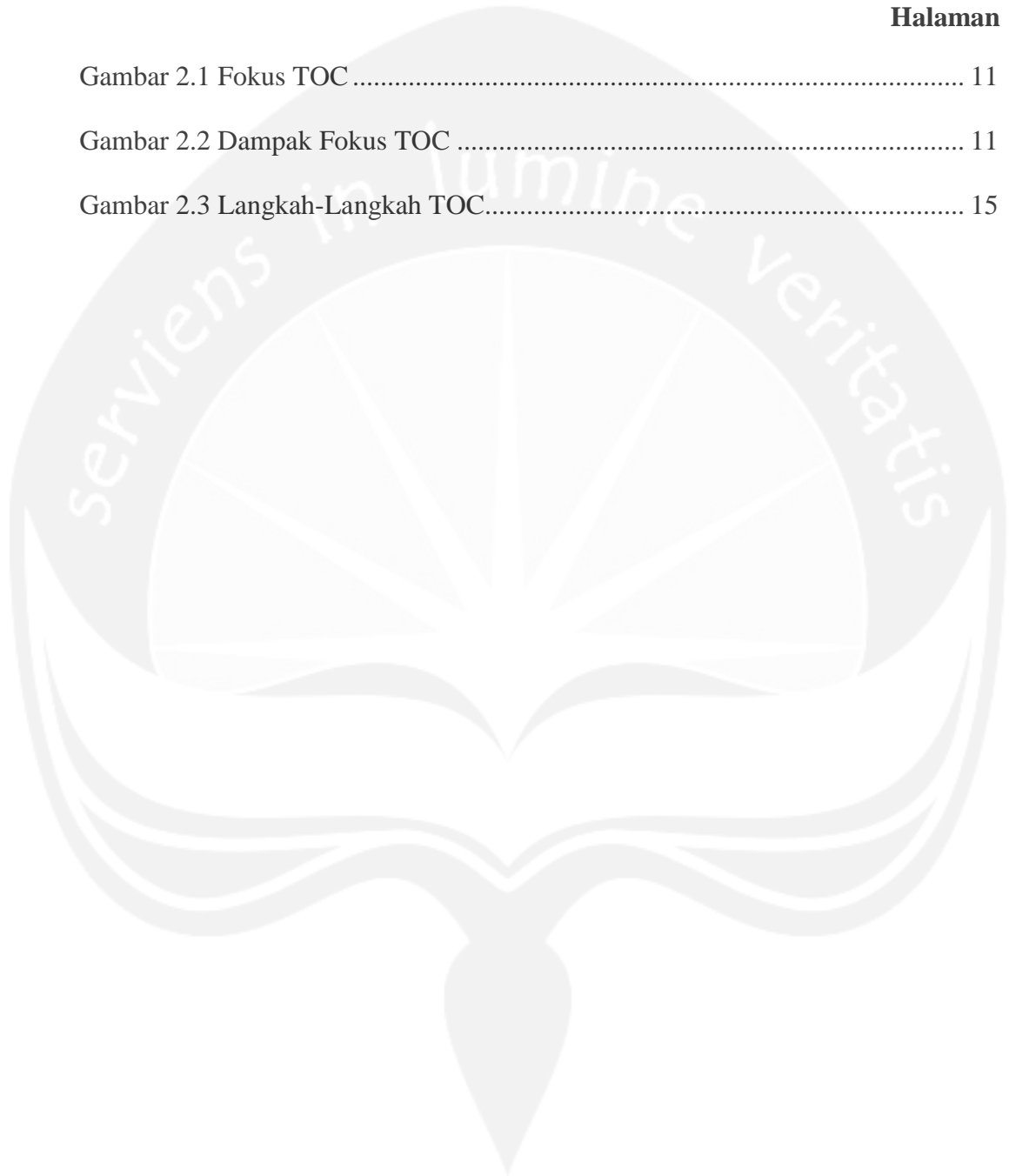
	IV.3.6	Kendala-kendala PT Graha Indah Sejahtera	33
IV.4		Kendala semua Perusahaan	33
IV.5		Jenis Penyelesaian Masalah yang diambil Perusahaan	35
	IV.5.1	Pengiriman material sering terlambat	38
	IV.5.2	Mesin dan alat kerja	39
	IV.5.3	Gangguan non teknis dalam pelaksanaan	40
	IV.5.4	Produktivitas pekerja rendah.....	41
	IV.5.5	Kurangnya komunikasi	41
	IV.5.6	Masalah perizinan dan lisensi	42
	IV.5.7	Kerusakan dan kelebihan material	42
	IV.5.8	Masalah teknologi/metode konstruksi	43
	IV.5.9	Pembebasan lahan	44
	IV.5.10	Kondisi keuangan proyek	44
	IV.5.11	Pergolakan sosial dan politik	46
	IV.5.12	Kondisi perekonomian Negara	46
	IV.5.13	Biaya proyek tidak sesuai dengan estimasi.....	46
	IV.5.14	Waktu pelaksanaan proyek	47
	IV.5.15	Mutu pekerjaan	47
	IV.5.16	Akses menuju lokasi padat penduduk.....	48
	IV.5.17	Tingginya waste (pemborosan) material.....	48
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN		
	V.1	Kesimpulan	50
	V.2	Saran.....	51
	DAFTAR PUSTAKA		
	LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel IV.1.1 Usia Responden	23
Tabel IV.1.2 Pendidikan Terakhir.....	23
Tabel IV.1.3 Lama Bekerja Responden	24
Tabel IV.1.4 Jabatan Responden.....	24
Tabel IV.3 Kendala-kendala pada Perusahaan.....	28
Tabel IV.4 Rata-rata Kendala Pada Perusahaan	33
Tabel IV.5 Jenis Penyelesaian Masalah	35

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Fokus TOC	11
Gambar 2.2 Dampak Fokus TOC	11
Gambar 2.3 Langkah-Langkah TOC.....	15



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Data Responden	55
Kuisiner I.....	56
Kuisisioner II	58
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Alimdo Ampuh Abadi.....	64
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Sumber Baru Land	65
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Arya Guna Putra	66
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Asa Land	67
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Damai Putra Group	68
Tabel Analisa Kuisisioner I PT Graha Indah Sejahtera.....	69
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Alimdo Ampuh Abadi.....	70
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Sumber Baru Land	72
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Asa Land	74
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Arya Guna Putra.....	76
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Damai Putra Group	78
Tabel Analisis Frekuensi Kuisisioner II PT Graha Indah Sejahtera.....	80
Tabel Jenis Penyelesaian Masalah dan Jenis Perbaikan	82

INTISARI

***THEORY OF CONSTRAINT* DALAM MANAJEMEN KONSTRUKSI KHUSUSNYA DI BIDANG PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA**, Dendi Handeka Nainggolan, No. Mhs : 07 02 12889, tahun 2012, PPS Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pembangunan di sektor perumahan memperlihatkan perkembangan yang pesat. Perkembangan yang pesat menimbulkan persaingan tersendiri bagi perusahaan konstruksi. Untuk dapat bertahan ditengah pasar yang selalu berubah dengan pesat, maka perusahaan harus dapat menghadapi tantangan tersebut dengan memperbaiki kinerja perusahaan dengan meningkatkan kemampuan sumber daya yang dimiliki perusahaan. Jika hendak memperbaiki kinerjanya, suatu perusahaan harus terlebih dahulu mengetahui kendala-kendala yang ada dalam perusahaan itu. Kendala-kendala dalam perusahaan dapat diatasi dengan menggunakan *theory of constraint*.

Dalam penelitian ini penulis membagikan dua kuisisioner. kuisisioner pertama berisi tentang kendala-kendala dalam perusahaan dan kuisisioner kedua berisi tentang jenis perbaikan yang dilakukan perusahaan. Untuk dapat mengetahui kendala-kendala dalam perusahaan, penulis membagikan kuisisioner yang berisi kendala-kendala yang ada dalam pembangunan perumahan kepada 6 perusahaan konstruksi yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan yang ada di Yogyakarta. Penulis menggunakan analisa deskriptif. Analisa deskriptif yang digunakan adalah mean dan standar deviasi. Dengan melihat nilai mean yang terbesar dari setiap jenis kendala, merupakan kendala-kendala yang sering terjadi dalam perusahaan itu. Sedangkan untuk mengetahui jenis perbaikan apakah dalam bidang manajemen, mutu, kuantitas atau waktu, penulis menggunakan analisa frekuensi. Frekuensi yang terbesar dari semua jenis perbaikan merupakan perbaikan yang harus dilakukan dalam perusahaan konstruksi.

Dari penelitian yang penulis lakukan, terdapat beberapa kendala yang paling sering muncul didalam proses pembangunan perumahan. Kendala-kendala itu adalah waktu pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan estimasi jadwal/*schedule* dengan nilai mean 2,828, Akses menuju lokasi padat penduduk/pengendara dengan nilai mean 2,793 dan pengiriman material sering terlambat sehingga menghambat jalannya pelaksanaan konstruksi dengan nilai mean 2,758. Sedangkan jenis perbaikan yang dilakukan perusahaan adalah 234 frekuensi yang memilih perbaikan dalam bidang manajemen, 83 frekuensi yang memilih perbaikan dalam bidang mutu, 64 frekuensi yang memilih perbaikan dalam bidang kuantitas dan 31 frekuensi yang memilih perbaikan dalam bidang waktu. Hal ini menunjukkan bahwa perbaikan yang dilakukan perusahaan adalah perbaikan dalam bidang manajemen.

Kata kunci : *theory of constraint*, mean, frekuensi, kendala dan perbaikan perusahaan konstruksi.