



**ANALISIS PENGARUH FAKTOR KEPUTUSAN  
*REPRESENTATIF* PEMILIK TERHADAP KINERJA WAKTU  
PROYEK BANGUNAN HUNIAN DENGAN METODE *SWOT*  
DAN *RISK MATRIX***

**TESIS**

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
JOHANES FRANATA GINTING  
55723120002

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**JAKARTA**

**2026**



**ANALISIS PENGARUH FAKTOR KEPUTUSAN  
*REPRESENTATIF* PEMILIK TERHADAP KINERJA WAKTU  
PROYEK BANGUNAN HUNIAN DENGAN METODE *SWOT*  
DAN *RISK MATRIX***

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister**

UNIVERSITAS  
JOHANES FRANATA GINTING  
MERCU BUANA  
55723120002

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**JAKARTA**

**2026**

## HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Johanes Franata Ginting

NIM : 55723120002

Fakultas/Program Studi : Teknik /Magister Teknik Si

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis berjudul:

“ Analisis Pengaruh Faktor Keputusan *Representatif* Pemilik Terhadap Kinerja Waktu Proyek Bangunan Hunian Dengan Metode *SWOT* Dan *Risk Matrix*”

adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 26 Februari 2026



Johanes Franata Ginting

## SURAT KETERANGAN HASIL UJI TURNITIN

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah/Laporan Tugas Akhir/Skripsi pada BAB I,,  
BAB III, BAB IV dan BAB V atas nama:

**Nama** : **Johanes Franata Ginting**  
**NIM** : **55723120002**  
**Program Studi** : **Magister Teknik Sipil**  
**Judul Tugas Akhir / Tesis**  
**/ Praktek Keinsinyuran** : **ANALISIS PENGARUH FAKTOR  
KEPUTUSAN *REPRESENTATIF* PEMILIK  
TERHADAP KINERJA WAKTU PROYEK  
BANGUNAN HUNIAN DENGAN METODE  
*SWOT* DAN *RISK MATRIX***

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin*  
pada **Selasa, 24 Februari 2026** dengan hasil presentase sebesar **16 %** dan  
dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas  
Teknik Universitas Mercu Buana.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 24 Februari 2026

Administrator Turnitin,



**Itmam Haidi**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Johanes Franata Ginting  
NIM : 55723120002  
Fakultas/Program Studi : Teknik/Magister Teknik Sipil  
Judul Tesis : **Analisis Pengaruh Faktor Keputusan Representatif Pemilik Terhadap Kinerja Waktu Proyek Bangunan Hunian Dengan Metode SWOT dan Risk Matrix.**

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 25 Februari 2026 di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan Oleh:  
Pembimbing

  
**Dr. Ir. Budi Susetyo, M.T**  
NIDN : 0329116201

UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

Jakarta, 28 Februari 2026

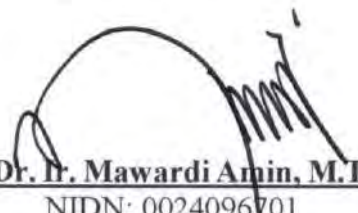
Mengetahui,

**Dekan  
Fakultas Teknik**



**Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T**  
NIDN: 0307037202

**Ketua Program Studi  
Magister Teknik Sipil**

  
**Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T**  
NIDN: 0024096701

## KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis berjudul “Analisis Pengaruh Faktor Keputusan Representatif Pemilik Terhadap Kinerja Waktu Proyek Bangunan Hunian Dengan Metode SWOT dan Risk Matrix”. Penulisan ini dilakukan untuk memenuhi syarat gelar Magister Teknik Sipil pada Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Peneliti menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Andi Adriansyah, M. Eng., selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
3. Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T., selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil yang telah memberikan arahan dan dukungan akademik.
4. Dr. Ir. Budi Susetyo, M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi yang luar biasa selama proses penelitian.
5. Dr. Ir. Agus Suroso, M.T., selaku Ketua Penguji Sidang Tesis, beserta para dosen penguji atas masukan konstruktif demi kesempurnaan tesis ini.
6. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Magister Teknik Sipil Universitas Mercu Buana atas ilmu dan bantuan yang diberikan selama masa perkuliahan.
7. Ibu Baskit maria Br. Tarigan dan (Alm) Bapak Timaita Ginting, kedua orang tua tercinta, atas doa, kasih sayang, dan dukungan yang tak terhingga.
8. Martinalova Ginting, S.Kep., Ners, selaku kakak, serta teman-teman bimbingan M. Syafei, Hari, dan Iqbal atas kebersamaan dan dukungannya.

Akhir kata, peneliti berharap semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang manajemen proyek konstruksi, serta dapat menjadi referensi bagi pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 26 Februari 2025

Peneliti

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Johanes Franata Ginting  
NIM : 55723120002  
Fakultas/Program Studi : Teknik /Magister Teknik Sipil  
Judul Tesis : Analisis Pengaruh Faktor Keputusan *Representatif*  
Pemilik Terhadap Kinerja Waktu Proyek Bangunan  
Hunian Dengan Metode *SWOT* Dan *Risk Matrix*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Februari 2026

Yang menyatakan,



(Johanes Franata Ginting)

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR KEPUTUSAN  
REPRESENTATIF PEMILIK TERHADAP KINERJA WAKTU  
PROYEK BANGUNAN HUNIAN DENGAN METODE *SWOT*  
DAN *RISK MATRIX*.**

**JOHANES FRANATA GINTING**

**ABSTRAK**

Keputusan representatif pemilik memegang peranan krusial dalam keberhasilan proyek konstruksi perumahan, terutama untuk merespons tingginya permintaan hunian akibat pertumbuhan penduduk yang pesat di wilayah strategis seperti Kota Bekasi dan Jawa Barat. Penelitian ini hadir untuk menganalisis bagaimana faktor keputusan tersebut memengaruhi kinerja waktu proyek, sekaligus mengidentifikasi profil risiko dan strategi penanganan yang paling efektif. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, penelitian ini menguji model pengukuran risiko melalui analisis statistik serta merumuskan langkah taktis menggunakan analisis SWOT. Hasil pengujian instrumen menunjukkan tingkat keandalan yang sangat tinggi. Hal ini dibuktikan dengan nilai Average Variance Extracted (AVE) yang berada pada rentang 0,759 hingga 0,945, serta konsistensi internal Composite Reliability (pA) yang berkisar antara 0,894 hingga 0,933. Angka-angka ini menegaskan bahwa model yang digunakan valid dan reliabel dalam memetakan dinamika proyek. Temuan dalam analisis profil risiko mengindikasikan adanya tiga faktor dominan dengan kategori risiko sedang yang berdampak signifikan terhadap keterlambatan jadwal. Aspek Tempat (Lahan) menempati posisi risiko tertinggi, yang kemudian diikuti oleh aspek Bahan/Material dan Tenaga Kerja. Ketidakefektifan representatif pemilik dalam mengelola ketiga aspek ini menjadi pemicu utama deviasi waktu pelaksanaan di lapangan.

**Kata kunci:** Keputusan representatif pemilik, Proyek Hunian, Risk Matrix, SEM-PLS, SWOT, Waktu Pelaksanaan.

**ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF OWNER'S  
REPRESENTATIVE DECISION FACTORS ON RESIDENTIAL  
BUILDING PROJECT TIME PERFORMANCE USING SWOT  
AND RISK MATRIX METHODS.**

**JOHANES FRANATA GINTING**

**ABSTRACT**

Owner representative decisions play a crucial role in the success of housing construction projects, especially in responding to the high demand for housing due to rapid population growth in strategic areas such as Bekasi City and West Java. This study aims to analyze how these decision factors affect project time performance, while identifying the most effective risk profiles and mitigation strategies. Using a quantitative approach, this study tests the risk measurement model through statistical analysis and formulates tactical steps using a SWOT analysis. The instrument testing results show a very high level of reliability. This is evidenced by the Average Variance Extracted (AVE) value which ranges from 0.759 to 0.945, and the internal consistency of Composite Reliability ( $\rho_A$ ) which ranges from 0.894 to 0.933. These figures confirm that the model used is valid and reliable in mapping project dynamics. The findings in the risk profile analysis indicate three dominant factors with a moderate risk category that have a significant impact on schedule delays. The Place (Land) aspect occupies the highest risk position, followed by the Material and Labor aspects. The ineffectiveness of owner representatives in managing these three aspects is the main trigger for deviations in implementation times in the field.

**Keywords:** *Owner representative decision, Residential Project, Risk Matrix, SEM-PLS, SWOT, Implementation Time.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>0</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	2
1.3. Tujuan Dan Kontribusi Penelitian.....	2
1.4. Kebaruan Penelitian .....	3
1.5. Sistematika Penulisan.....	4
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Definisi Proyek .....	5
2.2 Definisi Proyek Properti .....	6
2.3 Manajemen Proyek.....	7
2.4 Siklus Proyek .....	8
2.5 Manajemen Risiko .....	8
2.5.1 Identifikasi Risiko .....	9

2.5.2	Evaluasi Risiko.....	9
2.5.3	Respon Risiko .....	10
2.5.4	Kontrol Risiko.....	10
2.6	Kinerja Waktu Proyek .....	11
2.7	Keterlambatan Proyek .....	11
2.8	Metode <i>Risk Matrik</i> .....	15
2.9	Interpretasi Skor <i>Risk Matrik</i> .....	17
2.10	Metode <i>SWOT</i> .....	19
2.11	Interpretasi Skor <i>SWOT</i> .....	21
2.12	Penelitian Terdahulu .....	23
2.13	Celah Penelitian .....	32
2.14	Rekapitulasi Celah Penelitian.....	41
2.15	Hipotesa Penelitian .....	42
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
3.1	Metode Penelitian.....	43
3.1.1	Tempat Penelitian .....	45
3.1.2	Waktu Penelitian.....	46
3.1.3	Variabel Penelitian.....	47
3.2	Konstruk Model Penelitian .....	52
3.3	Populasi dan Instrumen Penelitian .....	53
3.3.1	Populasi dan Sampel.....	53
3.3.2	Instrumen Penelitian .....	54
3.4	Survey Responden.....	55
3.5	Kuesioner .....	55
3.6	Metode Kuesioner.....	56
3.7	Analisis Data dengan Smart-PLS .....	57

3.8	Uji Validitas .....	58
3.9	Uji Reliabilitas .....	58
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>59</b>
4.1	Karakteristik Responden .....	59
4.2.	Statistik Deskriptif .....	63
4.2.1	Aspek Management Proyek .....	63
4.2.2	Aspek Eksternal .....	66
4.2.3	Aspek Keputusan Representatif Pemilik .....	67
4.3.	Analisis SEM-PLS .....	68
4.3.1	Uji Reliabilitas Indikator .....	68
4.3.2	Uji Konsistensi Internal .....	71
4.3.3	Uji Validitas Konvergen .....	72
4.4	Analisis Risk Matrik .....	74
4.4.1	Probabilitas (Kemungkinan) .....	74
4.4.2	Dampak (Konsekuensi) .....	74
4.4.3	Skala Risiko .....	76
4.4.4	Prilaku Risiko .....	77
4.5	Analisis <i>SWOT</i> .....	78
4.5.1	Analisis Nilai Kepentingan .....	78
4.5.2	Analisis Nilai Rating .....	79
4.5.3	<i>IFAS (Internal Factor Analysis Summary)</i> .....	82
4.5.4	<i>EFAS (External Factor Analysis Summary)</i> .....	84
4.6	Pembahasan Hasil Penelitian .....	85
4.6.1	Temuan Utama .....	85
4.6.2	Perbandingan Dengan Penelitian Sebelumnya .....	88
4.6.3	Kontribusi Penelitian .....	92

4.6.4 <i>Novelty</i> .....	90
4.6.5 Implikasi Hasil Penelitian .....	91
4.6.6 Keterbatasan Penelitian .....	92
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>95</b>
5.1 Kesimpulan .....	95
5.2 Saran .....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>97</b>
LAMPIRAN .....	<b>100</b>
LAMPIRAN 1 Data Proyek .....	<b>102</b>
LAMPIRAN 2 Output Smart-PLS.....	<b>114</b>
LAMPIRAN 3 <i>Data Risk Matrix dan SWOT</i> .....	<b>120</b>
LAMPIRAN 4 Hasil Pengecekan Turnitin .....	<b>127</b>
LAMPIRAN 5 Letter of Acceptance .....	<b>131</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jenis Keterlambatan dengan Faktor Keterlambatan.....	12
Tabel 2. 2 Jenis Keterlambatan dengan Frekuensi Keterlambatan .....	13
Tabel 2. 3 Interpretasi Skor.....	17
Tabel 2. 4 Skala Bobot.....	22
Tabel 2. 5 Penelitian Terdahulu.....	23
Tabel 2.6 Celah Penelitian .....	31
Tabel 3. 1 Variabel Penelitian .....	46
Tabel 3. 2 Variabel (X)Penelitian .....	47
Tabel 3. 3 Variabel (Z)Penelitian.....	49
Tabel 3. 4 Variabel (Y)Penelitian .....	51
Tabel 3. 5 Kriteria Responden.....	54
Tabel 4. 1 Statistik Deskriptif Aspek Management Proyek.....	62
Tabel 4. 2 Statistik Deskriptif Aspek Eksternal.....	65
Tabel 4. 3 Statistik Deskriptif Aspek Keputusan Represnetatif Pemilik...66	
Tabel 4. 4 Uji Reliabilitas Indikator.....	68
Tabel 4. 5 Uji Konsistensi Internal.....	70
Tabel 4. 6 Uji Validitas Konvergen.....	72
Tabel 4. 7 Analisis Probabilitas.....	73
Tabel 4. 8 Analisis Impact.....	74
Tabel 4. 9 Analisis Nilai Kepentingan.....	77
Tabel 4. 10 Analisis Nilai Rating.....	79
Tabel 4. 11 Analisis <i>IFAS</i> .....	81
Tabel 4. 12 Analisis <i>EFAS</i> .....	83

## DAFTAR GAMBAR

Gambar.2. 1 Diagram alir Tahapan <i>Risk Matrik</i> .....	15
Gambar.2. 2 <i>Risk Matrik</i> 5x5 .....	16
Gambar.2. 3 Diagram alir Tahapan <i>SWOT</i> .....	19
Gambar.2. 4 Metode <i>SWOT</i> .....	20
Gambar.2. 5 Grafik Celah Penelitian.....	40
Gambar.2. 6 Grafik Berdasarkan Lokasi Penelitian .....	40
Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian .....	42
Gambar 3. 2 Lokasi Penelitian.....	44
Gambar 3. 3 Site Plan Penelitian.....	45
Gambar 3. 4 Jadwal Penelitian.....	46
Gambar 3. 5 Diagram Konstruk Model .....	46
Gambar 4. 1 Bagan Donat Pendidikan Terakhir Responden.....	58
Gambar 4. 2 Bagan Donat Pengalaman Kerja Responden.....	59
Gambar 4. 3 Bagan Donat Posisi Jabatan Responden.....	61