



**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KETERLAMBATAN
PROYEK PADA PT. TELKOM PROPERTY
DITINJAU DARI FAKTOR *OWNER*, FAKTOR
KONTRAKTOR, DAN FAKTOR EKSTERNAL**

TESIS

Diajukan sebagai salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Pascasarjana
Program Studi Magister Manajemen

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**Krisna Aji Pratama
55113120238**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2016**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi
Keterlambatan Proyek Pada PT. Telkom Property
Ditinjau Dari Faktor *Owner*, Faktor Kontraktor, dan
Faktor Eksternal

Bentuk Tesis : Penelitian / Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Krisna Aji Pratama

Nim : 55113120238

Program : Magister Manajemen

Tanggal : April 2016

Mengesahkan

Pembimbing Utama



(Dr. Ir. Rosalendro Eddy Nugroho, MM)

Direktur Program Pascasarjana

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



(Prof. Dr. Didik. J. Rachbini)



(Dr. Augustina Kurniasih, ME)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi
Keterlambatan Proyek Pada PT. Telkom Property
Ditinjau Dari Faktor *Owner*, Faktor Kontraktor, dan
Faktor Eksternal

Bentuk Tesis : Penelitian / Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Krisna Aji Pratama

NIM : 55113120238

Program : Magister Manajemen

Tanggal : April 2016

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Yakarta, April 2016

 
Krisna Aji Pratama)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : **“Analisis Faktor – Faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek pada PT. Telkom Property Ditinjau dari Faktor *Owner*, Faktor Kontraktor, dan Faktor Eksternal.”**

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercubuana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Dr. Ir. Rosalendro Eddy Nugroho, MM., sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan.
2. Dr. Sugiyono, M.Si., selaku penguji pada Seminar Proposal yang telah memberikan banyak saran dan koreksi.
3. Prof. Dana Santoso M.Eng. Phd., selaku penguji pada Ujian Tesis.
4. Dr. Suharno Pawirosumarto, S.Kom, MM., selaku ketua sidang Tesis.

5. Prof. Dr. Didik. J. Rachbini, selaku Direktur Program Pascasarjana, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.
6. Dr. Augustina Kurniasih, ME. selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen.
7. Seluruh dosen dan staf administrasi Program Studi Magister Manajemen.
8. Seluruh rekan-rekan Pasca Sarjana Magister Manajemen Universitas Mercu Buana yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis.



Jakarta, April 2016

(Krisna Aji Pratama)

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR ISI

<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.2.1. Rumusan Masalah	6
1.2.2. Batasan Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan	7
1.3.1. Maksud penelitian.....	7
1.3.2. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Dan Kegunaan	8
1.4.1. Manfaat Penelitian	8
1.4.2. Kegunaan Penelitian	8

BAB II	DESKRIPSI PERUSAHAAN	10
2.1.	Sejarah Perusahaan	10
2.1.1.	Visi dan Misi PT. Graha Sarana Duta	11
2.2.	Lingkup Bidang Usaha	12
2.3.	Sumber Daya Perusahaan	12
2.3.1.	Logo PT. Graha Sarana Duta	12
2.3.2.	Ciri Khas Identitas PT. Graha Sarana Duta	14
2.3.3.	Nilai Organisasi (Budaya Perusahaan)	15
2.3.4.	Struktur Organisasi PT. Graha Sarana Duta	16
2.4.	Proses Bisnis	18
BAB III	KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	21
3.1.	Manajemen Proyek	21
3.1.1.	Penjadwalan	22
3.1.2.	Teknik Penjadwalan	24
3.1.3.	Kurva S	42
3.1.4.	Keterlambatan Proyek	44
3.1.5.	Hambatan Proyek	46
3.2.	Diagram Fishbone	46
3.2.1.	Manfaat Diagram Fishbone	48
3.2.2.	Langkah-langkah dalam Penyusunan Diagram Fishbone	49
3.3.	Kajian Penelitian Terdahulu	53

3.4. Kerangka Pemikiran	62
BAB IV METODOLOGI PENELITIAN	63
4.1. Jenis / Desain Penelitian	63
4.2 Identifikasi Variabel	65
4.3. Variabel Penelitian	67
4.4. Jenis dan Sumber Data.....	69
4.5. Teknik Pengumpulan Data.....	70
4.5.1. Populasi dan Sampel	70
4.5.2. Kuesioner.....	71
4.5.3. Perancangan Kuesioner	71
4.6. Metode analisis data	72
4.7. Analisis data.....	74
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	75
5.1. Pelaksanaan Penelitian	75
5.2. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek.....	81
5.2.1. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Pada Proyek Telkomsel Smart Office Jakarta	82
5.2.2. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Pada Proyek Telkomsel Smart Office Pekanbaru .	91
5.2.3. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Pada Proyek Gedung Transportasi Management ..	100

5.2.4. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian	
Proyek Pada Proyek Gedung IDC Batam Center	109
5.2.5. Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian	
Proyek Pada Proyek Gedung Widyaloka 3.....	118
5.2.6. Analisis Keterlambatan Penyelesaian Proyek.....	126
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	145
6.1. Kesimpulan	145
6.2. Saran	147
DAFTAR PUSTAKA	149
LAMPIRAN.....	154
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	169



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	<i>Gantt chart</i> dari suatu proyek SPC	26
Tabel 3.2	Kajian Penelitian Terdahulu	53
Tabel 4.1	Variabel Penelitian	67
Tabel 5.1	Tingkat Pengembalian Kuesioner	75
Tabel 5.2	Profil Responden Berdasarkan Proyek.....	76
Tabel 5.3	Profil Responden Berdasarkan Hubungan dengan Proyek.....	77
Tabel 5.4	Profil Responden Berdasarkan Pengalaman	78
Tabel 5.5	Profil Responden Berdasarkan Jabatan	79
Tabel 5.6	Profil Responden Berdasarkan Pendidikan	80
Tabel 5.7	Jawaban Responden Berdasarkan Pertanyaan : Apakah Anda Pernah Mengalami Keterlambatan Dalam Proyek Yang Ditangani?... 81	
Tabel 5.8	Faktor <i>Owner</i>	82
Tabel 5.9	Faktor Kontraktor.....	85
Tabel 5.10	Faktor Eksternal	88
Tabel 5.11	Faktor <i>Owner</i>	91
Tabel 5.12	Faktor Kontraktor.....	94
Tabel 5.13	Faktor Eksternal	97
Tabel 5.14	Faktor <i>Owner</i>	100
Tabel 5.15	Faktor Kontraktor.....	103
Tabel 5.16	Faktor Eksternal	106
Tabel 5.17	Faktor <i>Owner</i>	109

Tabel 5.18	Faktor Kontraktor	112
Tabel 5.19	Faktor Eksternal	115
Tabel 5.20	Faktor <i>Owner</i>	118
Tabel 5.21	Faktor Kontraktor	121
Tabel 5.22	Faktor Eksternal	124
Tabel 5.23	Persentase dan Kumulatif Persentase Faktor <i>Owner</i> , Faktor Kontraktor, dan Faktor Eksternal dari Tiap – Tiap Proyek	135
Tabel 5.24	Ranking Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek	137
Tabel 5.25	Penjelasan Arti Interval Nilai Mean.....	139
Tabel 5.26	16 Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek berdasarkan ranking yang akan dipilih oleh responden.....	142



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Pertumbuhan Proyek Pembangunan Properti di Indonesia berdasarkan Luas Bangunan dan Fungsinya.....	2
Gambar 1.2	Progress Proyek PT. Telkom Property Periode 2014 – 2015.....	4
Gambar 2.1	Logo Telkom Property (PT. Graha Sarana Duta)	12
Gambar 2.2	Struktur Organisasi PT. Telkom Property.....	17
Gambar 2.3	<i>Flow Chart</i> Proses Bisnis.....	20
Gambar 3.1	Diagram <i>network</i> PERT.....	32
Gambar 3.2	Diagram <i>network</i> CPM.....	35
Gambar 3.3	Penggunaan Lingkaran Kejadian untuk Perhitungan	36
Gambar 3.4	Aktivitas <i>dummy</i>	38
Gambar 3.5	Bagan Balok dan Kurva S.....	44
Gambar 3.6	Langkah Pembuatan Diagram <i>Fishbone</i>	50
Gambar 3.7	Kerangka Pemikiran	62
Gambar 4.1	Diagram Alir Metode Penelitian	64
Gambar 5.1	Grafik Hubungan Dengan Proyek	77
Gambar 5.2	Grafik Profil Responden Berdasarkan Pengalaman	78
Gambar 5.3	Grafik Profil Responden Berdasarkan Jabatan.....	79
Gambar 5.4	Grafik Profil Responden Berdasarkan Pendidikan.....	80
Gambar 5.5	Diagram Pareto Faktor <i>Owner</i> , Kontraktor, dan Eksternal.....	136
Gambar 5.6	<i>Fishbone</i> Diagram Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Pada PT. Telkom Property	141

Gambar 5.7 Diagram Pareto Faktor – Faktor Penyebab Keterlambatan 143



DAFTAR LAMPIRAN

1. Kurva S beberapa proyek yang ditangani PT. Telkom Property
2. Contoh Kuesioner
3. Tabel tabulasi faktor keterlambatan penyelesaian proyek
4. Daftar Riwayat Hidup

