

**PERBANDINGAN ANALISIS FAKTOR KEBERHASILAN
PELAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI BANGUNAN
(Studi Kasus Proyek Pembangunan Super Market Lion Super
Indo, Surakarta dan Semarang Jawa Tengah)**

Tugas Akhir

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh:

**ADYTYA PRIYA PRATAMA
NIM: D100 070 002
NIRM : 07.6.106.03010.500.002**

kepada,

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2013**

**PERBANDINGAN ANALISIS FAKTOR KEBERHASILAN
PELAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI BANGUNAN
(Studi Kasus Proyek Pembangunan Super Market Lion Super
Indo, Surakarta dan Semarang Jawa Tengah)**

Tugas Akhir

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



diajukan oleh:

**ADYTYA PRIYA PRATAMA
NIM: D100 070 002
NIRM : 07.6.106.03010.500.002**

kepada,

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2013**

LEMBAR PENGESAHAN

**PERBANDINGAN ANALISIS FAKTOR KEBERHASILAN
PELAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI BANGUNAN
(Studi Kasus Proyek Pembangunan Super Market Lion Super
Indo, Surakarta dan Semarang Jawa Tengah)**

Tugas Akhir

diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran
Tugas Akhir di hadapan Dewan Penguji
Pada tanggal,.....

diajukan oleh :

ADYTYA PRIYA PRATAMA
NIM : D 100 070 002
NIRM : 07.6.106.03010.500.002

Susunan Dewan Penguji:

Pembimbing Utama



Ir. H. M. Nur Sahid, M.M., M.T.
NIP: 132129021

Pembimbing Pendamping



Ir. H. Ali Asroni, M.T.
NIK: 484

Anggota,



H. Budi Priyanto S.T., M.T.
NIK:736

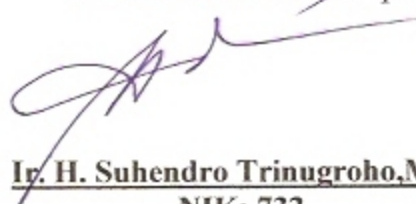
Tugas akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil
Surakarta,

Dekan Fakultas Teknik,



Ir. Agus Riyanto, M.T.
NIK: 483

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T.
NIK: 732

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak dikemudian hari ada ketidakbenaran dalam pernyataan diatas, maka saya akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Surakarta, Juli 2013



Adytya Priya Pratama

D100 070 002

MOTTO

" Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan maka apabila kamu telah selesai mengerjakan sesuatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain dan hanya kepada tuhanmulah kamu berharap "
(2. s. Alam nasurah : 6-8)

" Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat kecuali orang-orang yang khusyu "
(2. S. Al Baqarah :45)

" Sahabatku adalah kebutuhan jiwa yang mendapat imbangan, dialah ladang hati yang kau taburi dan kau pungut buahnya penuh rasa terima kasih "
(Khalil Gibran)

" Ibu adalah sebuah kata yang harapan dan cinta, kata yang manis dan sayang keluar dari relung hati. Ibu adalah segalanya pelipur duka, harapan dikala sengsara dan kekuatan disaat tak berdaya. Dialah sumber cinta, belai kasih, simpati dan ampunan. Barang siapa kehilangan ibu, ia akan kehilangan suatu semangat yang senantiasa melimpahkan restu dan lingkungan. "
(Khalil Gibran)

PERSEMBAHAN

Bismillahirrohmanirrohim

Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat serta sayang yang

tulus kupersembahkan karya ini untuk:

Anugrah terindah yang tak tergantikan ”**Ibu**” (Sulastri, Spd) &

”**Bapak**” (Supriyana, ST) untuk kasih sayang dalam segala

keterbatasannya

Adikku Tercinta :

Bagus Septa Priya Pradana, Spd

Novita Priya Permata Sari

My support team Anti Madesu

Kos Latifa - Mendungan

My support the Eksmud

Kos Annisa – Makamhaji

My Support to CV. Tika Mapindo Desain

Lumbungkerep, Wonosari - Klaten

My Support to CV. Prastika Design Mediatama

Gunungpati - Semarang

My Support Keluarga Besar Saka Bhayangkara

Kepolisian Sektor (Polsek) Godong - Grobogan

Full Colour & Spirit

Almamaterku Tercinta

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr, Wb

Syukur Alhamdulillah atas segala karunia Allah SWT, atas limpahan kasih sayang, nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini.

Laporan tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh oleh mahasiswa untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program sarjana Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dalam penyelesaian laporan tugas akhir ini tentunya penulis tidak dapat lepas dari banyak pihak yang telah memberikan bimbingan, arahan dan dorongan. Oleh karena itu penulis haturkan ucapan terimakasih kepada:

- 1). Bapak Ir. Agus Riyanto, M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2). Bapak Ir. H. Suhendro Trinugroho, M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3). Bapak Ir. H. Muhammad Nur Sahid, M.M., M.T., selaku Pembimbing Utama, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 4). Bapak Ir. H. Ali Asroni, M.T., selaku Pembimbing Pendamping, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 5). Bapak H. Budi Priyanto, S.T., M.T., selaku Anggota Tim Penguji, yang telah memberikan dorongan, arahan serta bimbingan.
- 6). Bapak Muhammad Ujjianto, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
- 7). *Site Manager* Proyek Pembangunan Super Market Lion Super Indo di Jl. Ronggowarsito, No. 46 Banjarsari, Surakarta. Bapak

Toyo Kalendri, S.T., yang telah bersedia memberi pengarahan selama berada di lokasi proyek.

- 8). *Site Manager* Proyek Pembangunan Super Market Lion Super Indo di Jl. Sukun No. 4-6 Banyumanik, Semarang. Bapak Tarpuji Saryo, S.T., yang telah bersedia memberi pengarahan dan bimbingan selama berada di lokasi proyek.
- 9). Ibu dan Bapak tercinta yang telah memberikan dorongan baik materi, doa, maupun motivasi.
- 10). Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang diberikan, senantiasa mendapatkan ridho dari Allah SWT, dan semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin

Semoga segala perhatian dan dorongan mereka mendapatkan ridho Allah SWT. Dan tentunya dalam penyusunan laporan tugas akhir ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis mohon kritik dan saran yang bersifat membangun pada penelitian ini.

Semoga laporan ini dapat bermanfaat dalam memperluas wawasan bagi kita semua.

Wassallamuallaikum Wr, Wb

Surakarta, Juli 2013

Hormat Saya

(Penulis)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAKSI.....	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Batasan Masalah	4
F. Penelitian Sebelumnya.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Pengertian dan Jenis Proyek	8
1. Ciri-ciri proyek	9
2. Sumber daya proyek	9
3. Jenis proyek	22
B. Manajemen proyek	23
1. Pengertian manajemen proyek.....	23
C. Analisis <i>SWOT</i>	23
<i>1a). Pengertian Analisis SWOT.....</i>	<i>23</i>

<i>1b). Gambaran umum Analisis SWOT</i>	24
<i>1c). Faktor internal dan eksternal</i>	25
D. Faktor-faktor keberhasilan proyek.....	26
E. Faktor Yang Mempengaruhi Produktivitas Sumber Daya Proyek.....	27
1. Iklim, musim atau keadaan cuaca.....	28
2. Kondisi fisik lapangan	28
3. Sarana bantu	29
4. Kerja lembur	29
5. Kepadatan tenaga kerja.....	30
F. Gambaran Umum Pelaksana Proyek	31
1. PT. Prisma Kreasi Arthista	31
2. PT. Pratita Adicipta	32
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Uraian Umum	33
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	33
C. Alat Penelitian.....	34
D. Tahap Penelitian	34
BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN.....	36
A. Proyek Pembangunan Super Market Lion Super Indo Surakarta Jawa Tengah.....	36
1. Data Primer	36
<i>1a). Material (material)</i>	36
<i>1b). Man (manusia)</i>	38
<i>1c). Money (uang)</i>	39
<i>1d). Machine (mesin)</i>	41
<i>1e). Method (metode)</i>	43
B. Proyek Pembangunan Super Market Lion Super Indo Semarang Jawa Tengah	47
1. Data Primer	47
<i>1a). Material (material)</i>	47

<i>1b). Man (manusia)</i>	49
<i>1c). Money (uang)</i>	50
<i>1d). Machine (mesin)</i>	51
<i>1e). Methode (metode)</i>	53
C. Analisis Data Proyek	59
1. Analisis data kedua pelaksanaan proyek	59
2. Fungsi yang tidak siap	62
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Hasil Penelitian	64
1. Hasil Analisis Data	64
B. Pembahasan	64
1. Implementasi metode analisis <i>SWOT</i>	64
<i>1a). Proyek Pembangunan Super Market Lion</i>	
<i>Super Indo di Surakarta</i>	64
<i>1b). Proyek Pembangunan Super Market Lion</i>	
<i>Super Indo di Semarang</i>	67
2. Rekapitulasi hasil perbandingan	70
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel II.1. Jenis peralatan konstruksi dalam proyek	20
Tabel II.2. Matriks Analisis <i>SWOT</i>	25
Tabel IV.1. Jenis material yang ditinjau dari pekerjaan di Surakarta	36
Tabel IV.2. Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan di Surakarta	38
Tabel IV.3. Biaya yang digunakan selama berlangsungnya proyek di Surakarta	39
Tabel IV.4. Biaya <i>over head</i> terhadap pengecoran di Surakarta	39
Tabel IV.5. Jenis dan fungsi peralatan konstruksi di Surakarta	41
Tabel IV.6. Metode pelaksanaan yang digunakan di Surakarta	43
Tabel IV.7. Jenis material yang ditinjau dari pekerjaan di Semarang	48
Tabel IV.8. Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan di Semarang	49
Tabel IV.9. Biaya yang digunakan selama berlangsungnya proyek di Semarang	50
Tabel IV.10. Jenis dan fungsi peralatan konstruksi di Semarang	52
Tabel IV.11. Metode pelaksanaan yang digunakan di Semarang	53
Tabel IV.12. Analisa data yang terjadi dilapangan pada Kedua proyek	60

Tabel IV.13.	Fungsi-fungsi Sumber Daya Proyek yang tidak siap pada kedua proyek	62
Tabel V.1.	Keterlambatan pengiriman material beton segar	65
Tabel V.2.	Tingginya biaya <i>over head</i> selama jam lembur.	66
Tabel V.3.	Tidak maksimalnya kinerja alat penggetar.....	67
Tabel V.4.	Minimnya jumlah tenaga kerja pada sub pekerjaan <i>mecanical and electrical</i>	68
Tabel V.5.	Membengkanya anggaran dana yang berhubungan dengan alat berat jenis <i>excavator</i> dan menyewa kembali alat berat jenis <i>front shovel</i>	69
Tabel V.6.	Tidak maksimalnya kerja alat berat <i>excavator</i> ...	70
Tabel V.7.	Rekapitulasi perbandingan Analisis <i>SWOT</i> pada kedua pekerjaan tersebut	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1. <i>Citicon</i> (batu bata ringan).....	9
Gambar II.2. Cat dasar.....	10
Gambar II.3. <i>Glass block</i>	10
Gambar II.4. Keramik.....	10
Gambar II.5. <i>Niro granite</i>	11
Gambar II.6. Semen MU (keramik lantai dan dinding).....	11
Gambar II.7. Semen MU (acian plesteran).....	11
Gambar II.8. Semen MU (pasangan bata dan plesteran).....	12
Gambar II.9. Alat pemotong baja.....	12
Gambar II.10. Alat pengelasan.....	12
Gambar II.11. Bor.....	13
Gambar II.12. <i>Concrete mixer truck</i>	13
Gambar II.13. <i>Dozer</i>	13
Gambar II.14. <i>Dump truck</i>	14
Gambar II.15. <i>Dump truck</i>	14
Gambar II.16. <i>Front shoffel</i>	14
Gambar II.17. <i>Excavator</i>	15
Gambar II.18. <i>Front shoffel</i>	15
Gambar II.19. Gerindra pipih.....	15
Gambar II.20. Gerobak.....	16
Gambar II.21. Kompresor udara.....	16
Gambar II.22. Bor.....	17
Gambar II.23. <i>Bar cutter</i>	17
Gambar II.24. <i>Pneumatic tired roller</i>	17
Gambar II.25. <i>Stamper</i> (alat pemadat).....	18
Gambar II.26. <i>Tandem roller</i>	18
Gambar II.27. <i>Vibrator</i> (alat penggetar adukan).....	19
Gambar II.28. <i>Wagon</i>	19

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Data Proyek Pembangunan Super Market Lion
Super Indo di Jl. Ronggowarsito No. 46
Banjarsari, Surakarta Jawa Tengah.....L-1
- LAMPIRAN 2 : Data Proyek Pembangunan Super Market Lion
Super Indo di Jl. Sukun No. 4-6
Banyumanik, Semarang Jawa Tengah.....L-2
- LAMPIRAN 3 : Foto-foto penelitian.....L-3
- LAMPIRAN 4 : Surat kelengkapan Tugas Akhir.....L-4
- LAMPIRAN 5 : Bimbingan Tugas Akhir.....L-5

**COMPARISON OF SUCCESS FACTOR ANALYSIS OF
CONSTRUCTION PROJECT IMPLEMENTATION
(A Case Study of Construction of Lion Super Indo Supermarkets
of Surakarta and Semarang, Central Java)**

ABSTRACT

Construction project of Lion Super Indo Supermarket is a project requiring great resource. The project's resources consisting of man, money, machine and method is indicator of success of the project if they are used effectively. Problem statements of the research are: What factors are affecting the success? What is effect of the project's resources on the successful implementation? How to anticipate problem in order to avoid the contract breaking? What is comparison between internal and external factors of implementation? Purpose of the research are: to know factors that are affecting successful project implementation, to understand effect of project's resources on implementation in anticipating problems occluding in project implementation in order to avoid dispute.

The research uses method consisting of location determination, data collection, research tool determination, research stages planning, and research flowchart making. The case study discusses: problem settlement of project's resource from unready work function to be turned into ready one, and then SWOT analysis is conducted in attempts of finding settlement strategy.

Comparison of success factors of two project implementations is viewed from unprepared work function to be turned into prepared work. For project of Surakarta, the problems were first: delayed concrete delivery was the problem. It can settle by completing procedure of delivery documents. Second, concrete work had budgetary problem related to the delayed concrete delivery impacting to operational cost of overtime. It can be overcome by expenditure auditing and monitoring fuels of auxiliary apparatus. Third, one of 3 vibrators had functioned less maximally. The problem can be resolved by paying attention to duration of vibrator working and to operate maximally the 2 well-functioned vibrators. While, for Semarang project, the first problem was inadequate number of mechanical electric workers. It can be settled by maximizing function of existing workers by providing training, health benefit, and incentive payment. The second problem was the increased cost related to excavator maintenance. It can be resolved by using excavator as needed in order. Third problem was less maximum function of excavator in earthworks. The problem can be settled by minimizing damage of bucket caused by inappropriate use.

Key words: Indicator, SWOT Analysis, performance

**PERBANDINGAN ANALISIS FAKTOR KEBERHASILAN
PELAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI BANGUNAN
(Studi Kasus Proyek Pembangunan Super Market Lion Super
Indo, Surakarta dan Semarang Jawa Tengah)**

ABSTRAKSI

Proyek Pembangunan Super Market Lion Super Indo merupakan proyek yang membutuhkan sumber daya besar. Sumber Daya Proyek yang terdiri dari *man, money, materials, machine, and methode* merupakan indikator keberhasilan proyek jika dimanfaatkan secara baik. Permasalahan penelitian ini: Faktor apa yang mempengaruhi keberhasilan?. Bagaimana pengaruh Sumber Daya Proyek terhadap keberhasilan?. Bagaimana mengantisipasi masalah agar tidak melanggar kontrak?. Bagaimana perbandingan faktor internal dengan faktor external pada pelaksanaan?. Tujuan penelitian ini: Mengetahui faktor yang mempengaruhi keberhasilan, mengetahui pengaruh Sumber Daya Proyek terhadap pelaksanaan, mengantisipasi permasalahan pelaksanaan agar tidak menjadi perselisihan.

Metode penelitian yang digunakan adalah menentukan lokasi, pengumpulan data, alat penelitian, tahapan penelitian, dan bagan alir penelitian. Studi kasus yang dibahas antara lain: menyelesaikan permasalahan pada Sumber Daya Proyek dari fungsi pekerjaan yang tidak siap menjadi siap, kemudian dilakukan Analisis *SWOT* untuk mendapatkan strategi penyelesaiannya.

Dengan membandingkan faktor keberhasilan pelaksanaan kedua proyek dari fungsi pekerjaan yang tidak siap menjadi siap yakni di Surakarta yang pertama, keterlambatan pengiriman beton. Penyelesaian: melengkapi prosedur surat jalan. Kedua, pekerjaan pengecoran, anggaran biaya yang berhubungan keterlambatan pengiriman beton berdampak biaya operasional pelaksanaan lembur. Penyelesaian: audit biaya pengeluaran serta pengawasan pembelian bahan bakar alat bantu. Ketiga, tidak maksimalnya kerja 1 dari 3 *vibrator*. Penyelesaian: memperhatikan berapa lama waktu pemakaian serta memaksimalkan 2 dari 3 *vibrator* yang kondisinya baik. Sedangkan di Semarang yang pertama, minim jumlah tenaga kerja pekerjaan *mecanical electrical*. Penyelesaian: memaksimalkan tenaga lama dengan memberi pelatihan, memberi jaminan kesehatan, memberi uang insentif. Kedua, membengkaknya biaya yang berhubungan dengan perawatan *excavator*. Penyelesaian: menggunakan *excavator* seperlunya agar meminimalisir pengeluaran karena bahan bakar mahal. Ketiga, tidak maksimalnya kerja *excavator* pada pekerjaan galian tanah. Penyelesaian: meminimalisir kerusakan pada *bucket* diakibatkan penggunaan yang tidak sesuai.

Kata kunci : Indikator, Analisis SWOT, kinerja