

**FAKTOR-FAKTOR PADA MANAJER PROYEK  
OWNER YANG BERPENGARUH TERHADAP  
PENINGKATAN KINERJA BIAYA  
PROYEK PRASARANA JALAN**

**TESIS**

Oleh

**LYDIA DARMIYANTI**

**64 04 01 03 98**



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GANJIL 2007/2008**

No. 064/FT.01/TEISIS/06/2007

**FAKTOR-FAKTOR.PADA MANAJER PROYEK  
OWNER YANG BERPENGARUH TERHADAP  
PENINGKATAN KINERJA BIAYA  
PROYEK PRASARANA JALAN**

**TESIS**

Oleh

**LYDIA DARMIYANTI**

**64 04 01 03 98**



**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER TEKNIK**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GANJIL 2006/2007**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul:

**FAKTOR-FAKTOR.PADA MANAJER PROYEK *OWNER* YANG  
BERPENGARUH TERHADAP PENINGKATAN KINERJA BIAYA  
PROYEK PRASARANA JALAN**

Yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 31 Mei 2007

Lydia Darmiyanti

NPM 6404010398

## PENGESAHAN

Tesis dengan judul:

**”Faktor-Faktor pada Manajer Proyek *Owner* yang Berpengaruh Terhadap Peningkatan Kinerja Biaya Proyek Prasarana Jalan”**

Dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Tesis ini telah diujikan pada sidang ujian tesis pada tanggal 6 Juni 2007 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai tesis pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 13 Juni 2007

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

**Dr. Ir. Ismeth S. Abidin**

**Dr. Ir. Yusuf Latief, MT**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

**Dr. Ir. Ismeth Abidin**

**Dr. Ir. Yusuf Latief, MT**

Selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberi pengarahan, diskusi dan bimbingan serta persetujuan sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik.



Lydia Darmiyanti NPM 64 04 01 0398 Departemen Teknik Sipil	Dosen Pembimbing I. Dr. Ir. Ismeth Abidin II. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
<b>FAKTOR-FAKTOR PADA MANAJER PROYEK <i>OWNER</i> YANG BERPENGARUH TERHADAP PENINGKATAN KINERJA BIAYA PROYEK PRASARANA JALAN</b>	
<b>ABSTRAK</b>	
<p>Keberhasilan penyelenggaraan suatu proyek konstruksi akan sangat bergantung kepada kaulitas mereka yang menangani proyek tersebut terutama yang memegang posisi penting yaitu manajer proyek. Manajer proyek <i>owner</i> adalah orang yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk mengelola proyek sesuai dengan cakupan tugasnya yang merupakan perwakilan dari <i>owner</i>.</p> <p>Peran manager proyek menjadi sangat penting, karena manajer proyek berfungsi sebagai organisator dan koordinator proyek dan bertanggung jawab atas pelaksanaan proyek secara keseluruhan baik secara teknis maupun administratif dan keuangan serta lingkungan. Selain itu manajer proyek bertanggung jawab terhadap pimpinan perusahaan untuk perencanaan dan pelaksanaan pengendalian proyek. Oleh karena itu perlu dianalisa keterlibatan manager proyek secara lebih mendalam dalam peningkatan kinerja biaya.</p> <p>Analisis yang dilakukan adalah untuk mencari faktor-faktor yang paling dominan dari manajer proyek <i>owner</i> dalam peningkatan kinerja biaya. Metode yang digunakan adalah studi kasus pada Departemen Pekerjaan Umum Dir. Bina Marga. Pengolahan data yang dilakukan menggunakan alat bantu <i>analisis hierarchy process</i> (AHP). Dari hasil analisis ini diharapkan diperoleh faktor yang paling signifikan dari manajer proyek <i>owner</i> terhadap peningkatan kinerja biaya sehingga untuk masa yang akan datang kompetensi dari manajer proyek dapat ditingkatkan untuk mencapai kesuksesan proyek.</p>	
Kata Kunci : Manajemen proyek, Manajer Proyek <i>Owner</i> , Kinerja biaya proyek	

Lydia Darmiyanti NPM 64 04 01 0398 Departemen Teknik Sipil	Counsellor I. Dr. Ir. Ismeth Abidin II. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
<b>FAKTOR-FAKTOR PADA MANAJER PROYEK OWNER YANG BERPENGARUH TERHADAP PENINGKATAN KINERJA BIAYA PROYEK PRASARANA JALAN</b>	
<b>ABSTRACT</b>	
<p>A successful of construction project is depend on the people's quality that involve in the project, specially the person that have an important position such as project manager. Owners project manager is a person that have authority and responsibility to manage the project appropriate with his job description and he is representation from the owner.</p> <p>Project manager have an important role because their function as organizer and coordination to the project and their responsibility for the hole implementation of the project in technical, administration, finance and surrounding. Beside that project manager have responsibility to the minister of the company for planning and controlling the project. Related with that matter, it is important to analysis project manager roles in increasing cost performance.</p> <p>This paper describes a study to find the most significant factors from project manager to up grade cost performance. The analysis using case study method at Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Bina Marga and using <i>analisis hierarchy process</i> (AHP) as a analysis tool. We hope from the analysis we will find the most important factor from owner project manager in increasing the cost performance so that in the future the competences from the project manager can be raise to have a successful project.</p>	
Keywords: Project Management, Owner Project Manager, Project Cost Performance	

# DAFTAR ISI

	Halaman
COVER DALAM TESIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG TESIS	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 LATAR BELAKANG MASALAH	1
1.2 PERUMUSAN MASALAH	4
1.3 TUJUAN PENELITIAN	4
1.4 BATASAN MASALAH	4
1.5 MANFAAT PENELITIAN	5
1.6 SISTEMATIKA PENULISAN	5
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1 PENDAHULUAN	6
2.2 PROYEK KONSTRUKSI	6
2.3 PENGELOLA PROYEK KONSTRUKSI	12
2.3.1 Owner atau Pemilik Proyek	13
2.3.2 Manajer Proyek Owner	15
2.3.3 Peran dan Tanggung Jawab Manajer Proyek pada Tahap Konstruksi	15
2.3.4 Kompetensi Manajer Proyek <i>Owner</i>	20
2.3.4.1 <i>Knowledge</i>	21
2.3.4.2 <i>Skill</i>	29
2.3.4.3 <i>Attitude</i>	29
2.4 BIAYA PROYEK DAN KINERJA BIAYA PROYEK	31
2.5 PENELITIAN YANG RELEVAN	32
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 PENDAHULUAN	35
3.2 KERANGKA BERFIKIR	35
3.3 METODE PENELITIAN	37
3.4 METODE PENGUMPULAN DATA	39
3.4.1 Data primer	39
3.4.2 Data sekunder	39

3.5 VARIABEL PENELITIAN	39
3.5.1 Variabel terikat	39
3.5.2 Variabel bebas	40
3.6 INSTRUMEN PENELITIAN	43
3.7 METODE ANALISIS DATA	44
<b>BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 PENDAHULUAN	49
4.2 DESKRIPSI UMUM STUDI KASUS	49
4.3 GAMBARAN UMUM DATA	49
4.4 ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS	51
4.5 TABULASI DATA	52
4.6 PENGOLAHAN DATA	54
4.7 PEMBAHASAN HASIL ANALISA	56
4.8 VALIDASI HASIL PENELITIAN	61
<b>BAB V KESIMPULAN</b>	
5.1 KESIMPULAN	63
<b>DAFTAR ACUAN</b>	
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
<b>Gambar 2.1</b> Tahapan Proyek	10
<b>Gambar 3.1</b> Skema Kerangka Berfikir	36
<b>Gambar 3.2</b> Metode Penelitian	38
<b>Gambar 3.3</b> Hirarki untuk mencari tingkat pengaruh	46
<b>Gambar 4.1</b> Jumlah responden	50
<b>Gambar 4.2</b> Pengalaman kerja responden	51



## DAFTAR TABEL

	Halaman
<b>Tabel 2.1</b> Tujuan dan Motivasi Pengelola Proyek	13
<b>Tabel 2.2</b> Kompetensi manajer proyek yang efektif	21
<b>Tabel 3.1</b> Strategi Penelitian Untuk Masing-Masing Situasi	37
<b>Tabel 3.2</b> Contoh Variabel Kinerja yang akan diukur ( variabel terikat )	40
<b>Tabel 3.3</b> Variabel bebas	40
<b>Tabel 3.4</b> Contoh Kuisisioner	44
<b>Tabel 3.5</b> Matrik pembobotan untuk sub kriteria dari tingkat pengaruh	46
<b>Tabel 3.6</b> Nilai CI	47
<b>Tabel 3.7</b> Normalisasi matrik dan prioritas sub-kriteria tingkat pengaruh	48
<b>Tabel 4.1</b> Jumlah responden	50
<b>Tabel 4.2</b> Pengalaman kerja responden	50
<b>Tabel 4.3</b> Tabulasi data	52
<b>Tabel 4.4</b> Hasil kuisisioner	53
<b>Tabel 4.5</b> Informasi tambahan yang didapat melalui kuesioner	53
<b>Tabel 4.6</b> Persentase prioritas masing-masing sub-kriteria tingkat pengaruh	54
<b>Tabel 4.7</b> Matrik tingkat pengaruh pada komponen <i>knowledge</i>	54
<b>Tabel 4.8</b> Matrik tingkat pengaruh pada komponen <i>skill</i>	55
<b>Tabel 4.9</b> Matrik tingkat pengaruh pada komponen <i>attitude</i>	55

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
<b>Lampiran 1</b> Daftar variabel bebas tingkat pengaruh	71
<b>Lampiran 2</b> Kuesioner	75
<b>Lampiran 3</b> Data Responden	84
<b>Lampiran 4</b> Tabulasi data	86
<b>Lampiran 5</b> Matrik pembobotan dan normalisasi	89
<b>Lampiran 6</b> Matrik tingkat pengaruh	91
<b>Lampiran 7</b> Level tingkat pengaruh	93
<b>Lampiran 8</b> Kuesioner Validasi	97

