

**ANALISIS OPTIMALISASI PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN GRIYA TIRTANIRMALA ASRI
OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA**



Disusun oleh:

HENDRA AGUSTINDI

2002.041.0266

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2007**

**ANALISIS OPTIMALISASI PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN GRIYA TIRTANIRMALA ASRI
OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana
pada Fakultas Ekonomi Program Studi Manajemen
Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta**



**Disusun oleh:
HENDRA AGUSTINDI
2002.041.0266**

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2007**

SKRIPSI
ANALISIS OPTIMALISASI PROYEK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN GRIYA TIRTANIRMALA ASRI
OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA



Munjiati Munawaroh, SE, M.Si

Tanggal

SKRIPSI

ANALISIS OPTIMALISASI PROYEK PEMBANGUNAN

PERUMAHAN GRIYA TIRTANIRMALA ASRI

OLEH PT. BUMI KUSUMA SANTOSA YOGYAKARTA

Diajukan oleh:

HENDRA AGUSTINDI

2002.041.0266

Skripsi Ini Telah Dipertahankan Di Depan
Dewan Penguji Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Tanggal 22 Maret 2007
Yang Terdiri Dari

Hj. Munjiati Munawaroh, S.E.M.Si
Ketua Penguji

Fauzyah, S.E, M.Si
Angota Tim Penguji

Istofaina Astuty, S.E.M.Si
Anggota Tim Penguji

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Muhammad Anwar, S.E, M.Si
NIK : 143 014

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi 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 ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 22 Maret 2007

HENDRA AGUSTINDI
2002.041.0266

Motto

- ➔ "Manusia bisa bahagia bisa tidak adalah tergantung pilihannya sendiri"
(Abraham Lincoln)
- ➔ "Pelajaran hidup yang paling berharga adalah pengalaman hidup itu sendiri"
- ➔ "Maka sesungguhnya disamping kesukaran terdapat pula kemudahan"
(Q.S. Al Insyirah : 5)
- ➔ "Tua itu pasti, dewasa itu pilihan"

Kupersembahkan karya kecilku ini untuk :

- ◆ Kedua orang tua serta keluargaku
- ◆ Almamaterku

Thanks to :

- ✽ Allah SWT, Terima kasih untuk kesempatan yang telah Engkau berikan padaku.
- ✽ Kedua orangtua yang selalu membimbingku dan memberikan kasih sayang, maafkan anakmu yang selalu dan selalu berbuat kesalahan baik yang aku sengaja maupun tidak diengaja.
- ✽ Buat istri dan anak ku yang selalu memberikan masukan dan motivasi.
- ✽ Keluarga besar, yang selalu memberi dorongan.
- ✽ Ibu Munjiati Munawaroh S.E, M.Si (Pembimbing Skripsi Ku), makasih ya bu atas waktu dan tenaganya.
- ✽ Buat teman-teman grahadieng, chinghe, bang yudi, boil, rendra, Bambang, Doni, Fafan, Candra, Arlan, Alvian, Alvi, Teguh, terima kasih untuk semuanya.
- ✽ Teman-teman kelas D'02, David, Hengky, Eko, Izul, Zefi, Harzik, Safa, Untuk semuanya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, senang bertemu kalian....
- ✽ Special toArdian, Mas Adi, Mansul, Bang Reza, Teguh, Argo, Amek, Fikri, Bg Riki, Bg Roby, Bg Hendra, Mas banyak, lahong, Zefi, Kutil, Nice To Meet U.....!
- ✽ Mas Catur (Manager Konstruksi PT. Bumi Kusuma Santosa beserta Kru) makasih atas data-datanya.

KATA PENGANTAR

Bismillahirramannirohim

Asalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan tangan terkatup didada terucap syukur Alhamdulillah akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ Analisis Optimalisasi Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tirtanirmala Asri Oleh PT.Bumi Kusuma Santosa Yogyakarta”.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dengan telah selesainya penyusunan skripsi ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak atas dukungan, arahan, serta saran baik secara langsung maupun tidak langsung dari awal penulisan hingga akhir penulisan skripsi ini.

Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih tang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Ibu Munjiati Munawaroh SE, M.Si. Selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini.
2. Segenap Dosen dan Staf Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan selama mengikutu kuliah.

3. Mas Catur ST, selaku Maneger Konstruksi dan Pembimbing Lapangan selama penelitian.
4. Orang tua, istri serta seluruh keluarga atas dorongan serta doa restunya hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak mungkin peneliti sebutkan satu persatu.

Semoga amal serta kebaikan yang telah diberikan kepada peneliti mendapat balasan dari Allah SWT.

Wabillaahi Taufik Walhidayah

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 22 Maret 2007

HENDRA AGUSTINDI
2002.041.0266

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
INTISARI	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Batasan Masalah Penelitian	3
C. Rumusan Masalah Penelitian	3
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Manajemen Proyek	5
B. Perencanaan Proyek	9
C. Pengorganisasian Proyek	13
1. Organisasi Fungsional	13
2. Organisasi Tim	14
3. Organisasi Matriks	15
D. Penjadwalan Proyek	16
1. Arrow diagramming method (ADM)	18
2. Precedence Diagramming Method (PDM)	19
3. Program Evaluation and Review Technique (PERT)	22
4. Critical Path Method (CPM)	23
E. Pelaksanaan Proyek	24
F. Durasi Proyek	24
G. Biaya Proyek	26
H. Earned Value Method (EVM)	28
I. Penelitian Terdahulu	36
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Obyek Penelitian	37
B. Jenis Data	37
C. Metode Pengumpulan Data	38
D. Beberapa Istilah dalam Penelitian	38

E. Metode Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Gambaran Umum Obyek Penelitian	44
1. Sejarah Umum Perusahaan	44
2. Tujuan Perusahaan	48
3. Struktur Organisasi	48
4. Personalia dan Pengelolaan Gaji Karyawan	52
B. Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tirtanirmala Asri Tipe 120	53
C. Analisis Data	61
D. Pembahasan (Interprestasi)	71
BAB V KESIMPULAN, SARAN DAN KETERBATASAN PENELITIAN ...	75
A. Simpulan	75
B. Saran	75
C. Keterbatasan Penelitian	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

2.1 Tabel Pengaruh Durasi pada jumlah Sumber Daya	26
2.2 Tabel Analisis Varian Terpadu	32
4.1 Tabel Jenis Pekerjaan, Durasi, dan Prodecessor pada Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tirtanirmala Asri	56
4.2 Tabel Rekapitulasi Biaya Proyek Pembangunan Perumahan Griya Tirtanirmala Asri	60
4.3 Tabel Statistic Project information	64
4.4 Tabel Optimalisasi Sumber Daya Manusia	66
4.5 Tabel Varian Biaya dan Jadwal Proyek saat pelaporan	67
4.6 Tabel Rekapitulasi Biaya dan waktu saat pelaporan	70

DARTAR GAMBAR

2.1 <i>Project Life Cycle</i>	6
2.2 <i>Gantt Chart</i>	17
2.3 <i>Diagram Activity on Arrow</i>	19
2.4 <i>Hubungan Finish to Start</i>	20
2.5 <i>Hubungan Finish to Finish</i>	20
2.6 <i>Hubungan Start to Start</i>	20
2.7 <i>Hubungan Start to finish</i>	21
2.8 <i>Precedence Diagraming Method</i>	21
4.1 <i>Struktur Organisasi PT. Bumi Kusuma Santosa</i>	49