

**TESIS**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19**



**PRO PATRIA**

**Disusun Oleh :**

**OCTAVIANUS WIJAYA**

**NIM : 13121009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2023**

**TESIS**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19**



**DISUSUN OLEH:**  
**OCTAVIANUS WIJAYA**  
**NIM : 13121009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2023**

**TESIS**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program  
Studi Magister Teknik Sipil Pada Fakultas Teknik  
Universitas Narotama Surabaya**

**DISUSUN OLEH:**

**OCTAVIANUS WIJAYA  
NIM : 13121009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2023**

# TESIS

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19

Disusun Oleh :

**OCTAVIANUS WIJAYA**

**13121009**

Penelitian ini telah memenuhi persyaratan dan disetujui untuk disajikan

Surabaya, 10 Februari 2023

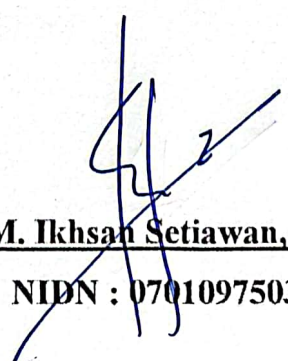
Menyetujui

Dosen Pembimbing, I

Dosen Pembimbing, II

  
**Dr. Ir. Florianus Rooslan Edy Santosa M.MT**

**NIDN : 0722126301**

  
**Dr. M. Ikhsan Setiawan, S.T, M.T**

**NIDN : 0701097503**

# LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI  
TELAH DIUJIKAN DAN DIPERTAHANKAN  
DIHADAPKAN TIM PENGUJI  
PADA HARI JUMAT, 10 FEBRUARI 2023

Judul Riset : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19

Disusun Oleh : OCTAVIANUS WIJAYA

NIM : 13121009

Fakultas : TEKNIK

Program Studi : MAGISTER TEKNIK SIPIL

Perguruan Tinggi: UNIVERSITAS NAROTAMA

Tim Penguji Terdiri

1. Ketua Penguji

Mengesahkan

Ketua Program Magister Studi Teknik Sipil

  
Dr. Ir. ADI PRAWITO, M.M., M.T

NIDN : 0706056601

  
Dr. Ir. KOESPIADI, M.T, M.H

NIDN : 0701046501

2. Sekretaris

  
Dr. Ir. H. SRI WIWOHO

MUDJANARKO S.T., M.T., IPM

NIDN : 0724066602

  
Dr. Ir. ADI PRAWITO, M.M., M.T

NIDN : 0706056601

3. Anggota

  
Dr. Ir. F. ROOSLAN EDY SANTOSA, M.MT

NIDN : 0722126301

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini saya buat dengan sebenarnya, bukan karya yang pernah diajukan oleh penelitian lain untuk memperoleh gelar magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang penelitian ini sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya penelitian yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggungjawab, apabila ditemukan ini merupakan karya penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis yang diberikan oleh pihak universitas narotama, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 18 Januari 2023

PRO PATRIA

Octavianus Wijaya

NIM: 13121009



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan yang maha esa, atas penyertaannya sehingga Tesis dengan judul **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19** bisa selesai dengan baik. penelitian ini disusun untuk memenuhi standar persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Pascasarjana Magister Teknik Sipil Universitas Narotama Surabaya. Dengan keterbatasan pengalaman, pengetahuan penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan perlu pengembangan lebih lanjut agar bermanfaat. Pada kesempatan ini, penulis disini mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

- a) Yth. Bapak Dr. Ir. Florianus Rooslan Edy Santosa M.MT., Selaku Dosen Pembimbing I, dan Dr. M. Ikhsan Setiawan, S.T, M.T, Selaku Dosen Pembimbing II., yang berkenan memberi bimbingan, arahan dan masukan sehingga Tesis ini bisa layak untuk disajikan.
- b) Penulis disini juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada: Yth. Rektor Universitas Narotama Surabaya, Dr. Arasy Alimudin, SE, MM., Yth Wakil Rektor Dr. M. Ikhsan Setiawan, ST, MT Yth.
- c) Dekan Fakultas Teknik Universitas Narotama Surabaya, Bapak Dr. Ir. Adi Prawito, MM.MT
- d) Ketua Program Pascasarjana Magister Teknik Sipil Universitas Narotama Surabaya, Bapak Dr. Ir. Koespiadi M.T., M.H. Serta seluruh dosen teknik sipil.
- e) Yang sangat dicintai istri Enrike Puspita Indrianto, S.Sn., yang teramat disayangi anak-anak samuel alvaro wijaya, zoanne felicia chen wijaya, orang tua papa kho tobing wijaya, mama djatmiasih, papa kedua manaf darussalam, kakak perempuan lisa ayu krisnawati, kakak laki-laki Tommy Sanjaya, adik laki-laki Krisna Putra Wijaya yang selalu memberi doa dan dukungan selama berlangsungnya masa perkuliahan sampai masa perkuliahan selesai dengan baik.

Akhir kata penulis berharap Tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Surabaya, 18 Januari 2023

Octavianus Wijaya

# ANALISIS FAKTOR-FAKTOR DALAM PEMBANGUNAN GUDANG DAN KANTOR DI MASA PANDEMI COVID-19

Wijaya O, Santosa F.R.E, Setiawan M.I

Universitas Narotama

## ABSTRAK

*Virus Covid- 19 (COrona Virus Disease 2019)* pertama ditemukan di *WUHAN-China* pada Bulan Desember 2019. Virus ini menyebar sangat cepat ke seluruh penjuru dunia. Pada Masa Pandemi ini perekonomian di dunia khususnya di Indonesia mengalami Penurunan yang sangat tajam. Pengaruh perekonomian ini meliputi seluruh aspek bidang pekerjaan tak terkecuali pada bidang pembangunan.

Pembangunan di Indonesia Khususnya untuk sebuah Jasa Konstruksi mengalami banyak perubahan besar selama masa pandemi ini seperti peraturan Pemerintah yang memberlakukan pembatasan kegiatan atau aktifitas masyarakat dan jam kerja terutama saat Indonesia memberlakukan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat), diwajibkannya *SWAB antigen* atau *SWAB PCR* untuk Pekerja dan Staff, dan sulitnya dalam pencarian material karena terkendala Harga material yang melambung tinggi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan pembangunan proyek konstruksi dan menganalisis strategi pembangunan gudang dan kantor pada proyek X dimasa pandemi covid-19. metode penelitian yang dilakukan disini menggunakan metode survey dan kuesoner sebagai instrumen utama untuk mengumpulkan data dan diolah menggunakan aplikasi *spss 25* sehingga nantinya bisa diketahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan pembangunan dan strategi apa yang akan dilakukan untuk mencapai keberhasilan dalam pembangunan gudang dan office dan bisa ditarik kesimpulan Setelah dilakukan survey di lokasi proyek, dapat disimpulkan tenaga kerja, material, peralatan, manajerial, biaya, faktor perubahan dan faktor lingkungan, faktor-faktor tersebut bisa menjadi penentu keberhasilan pembangunan gudang dan office dan harus memiliki strategi yang tepat dan baik agar proyek tersebut bisa berhasil serah terima dengan tepat waktu ke *owner*.

Kata Kunci: *Virus, covid-19*, pandemi, strategi pembangunan.

## DAFTAR ISI

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                         | I    |
| HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....             | II   |
| HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN.....             | III  |
| HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN.....             | IV   |
| HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN.....             | V    |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....       | VI   |
| KATA PENGANTAR.....                        | VII  |
| ABSTRAK.....                               | VIII |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....             | 1    |
| 1.1 Latar Belakang.....                    | 1    |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                   | 2    |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                 | 2    |
| 1.4 Batasan Masalah.....                   | 2    |
| 1.5 Manfaat Penelitian.....                | 2    |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....       | 3    |
| 1. Penelitian sebelumnya.....              | 3    |
| 2. Landasan Teori.....                     | 9    |
| a. Faktor Biaya, Mutu dan Waktu.....       | 9    |
| b. Pandemi Covid-19.....                   | 9    |
| c. Skala Linkert.....                      | 10   |
| d Validitas dan Reabilitas.....            | 10   |
| <b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> ..... | 12   |
| A. Tempat Penelitian.....                  | 12   |
| B. Waktu Penelitian.....                   | 12   |
| C. Tatalaksana Penelitian.....             | 12   |
| C.1 Jenis Penelitian.....                  | 12   |
| C.2 Subject dan Object Penelitian.....     | 12   |
| C.3 Teknik Pengumpulan Data.....           | 13   |
| C.4 Teknik Pengolahan Data.....            | 13   |
| C.5 Tahapan Penelitian.....                | 14   |

|                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN .....</b>                                                                                 | <b>15</b> |
| 4.1 Pendahuluan .....                                                                                                | 15        |
| 4.1.1 Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pembangunan di Masa<br>Pandemi Covid-19 .....                            | 15        |
| 4.1.2 Strategi Pembangunan Gudang dan Kantor Pada Masa Pandemi<br>Covid-19 .....                                     | 16        |
| 4.2 Data Lokasi Penelitian .....                                                                                     | 16        |
| 4.3 Hasil Survei Pendahuluan .....                                                                                   | 17        |
| 4.3.1 Profil responden .....                                                                                         | 17        |
| 4.3.2 Identifikasi variabel risiko .....                                                                             | 18        |
| 4.4 Hasil Pengolahan Data Menggunakan Aplikasi SPSS 25 .....                                                         | 21        |
| 4.4.1 Profil responden .....                                                                                         | 21        |
| 4.4.2 Hasil Uji Responden .....                                                                                      | 23        |
| 4.4.3 Data Distribusi Frekuensi .....                                                                                | 24        |
| 4.4.4 Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan konstruksi .....                                                   | 44        |
| 4.4.5 Menganalisis Strategi pembangunan konstruksi yang harus diterapkan<br>diterapkan dimasa pandemi covid-19 ..... | 47        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>                                                                                           | <b>48</b> |
| 5.1 Kesimpulan .....                                                                                                 | 48        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                          | <b>49</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 4.1 Data Hasil Kuesioner Identifikasi Awal Risiko Kontraktor ..... | 19 |
| Tabel 4.2 Data Hasil Survey.....                                         | 20 |
| Tabel 4.3 Hasil Uji Validitas.....                                       | 22 |
| Tabel 4.4 Hasil Uji Reliabilitas .....                                   | 23 |
| Tabel 4.5 Data Frekuensi A1 .....                                        | 24 |
| Tabel 4.6 Data Frekuensi A2 .....                                        | 25 |
| Tabel 4.7 Data Frekuensi A3 .....                                        | 25 |
| Tabel 4.8 Data Frekuensi A4 .....                                        | 26 |
| Tabel 4.9 Data Frekuensi A5 .....                                        | 26 |
| Tabel 4.10 Data Frekuensi A6 .....                                       | 27 |
| Tabel 4.11 Data Frekuensi A7 .....                                       | 27 |
| Tabel 4.12 Data Frekuensi A8 .....                                       | 28 |
| Tabel 4.13 Data Frekuensi A9 .....                                       | 28 |
| Tabel 4.14 Data Frekuensi A10 .....                                      | 29 |
| Tabel 4.15 Data Frekuensi A11.....                                       | 29 |
| Tabel 4.16 Data Frekuensi A12 .....                                      | 30 |
| Tabel 4.17 Data Frekuensi A13.....                                       | 30 |
| Tabel 4.18 Data Frekuensi A14.....                                       | 31 |
| Tabel 4.19 Data Frekuensi A15 .....                                      | 31 |
| Tabel 4.20 Data Frekuensi A16 .....                                      | 32 |
| Tabel 4.21 Data Frekuensi A17.....                                       | 32 |
| Tabel 4.22 Data Frekuensi A18 .....                                      | 33 |
| Tabel 4.23 Data Frekuensi A19 .....                                      | 33 |
| Tabel 4.24 Data Frekuensi A20 .....                                      | 34 |
| Tabel 4.25 Data Frekuensi A21 .....                                      | 34 |
| Tabel 4.26 Data Frekuensi A22 .....                                      | 35 |
| Tabel 4.27 Data Frekuensi A23 .....                                      | 35 |
| Tabel 4.28 Data Frekuensi A24 .....                                      | 36 |
| Tabel 4.29 Data Frekuensi A25 .....                                      | 36 |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 4.30 Data Frekuensi A26 .....                          | 37 |
| Tabel 4.31 Data Frekuensi A27 .....                          | 37 |
| Tabel 4.32 Data Frekuensi A28 .....                          | 38 |
| Tabel 4.33 Data Frekuensi A29 .....                          | 38 |
| Tabel 4.34 Data Frekuensi A30 .....                          | 39 |
| Tabel 4.35 Data Frekuensi A31 .....                          | 39 |
| Tabel 4.36 Data Frekuensi A32 .....                          | 40 |
| Tabel 4.37 Data Frekuensi A33 .....                          | 40 |
| Tabel 4.38 Data Frekuensi A34 .....                          | 41 |
| Tabel 4.39 Data Frekuensi A35 .....                          | 41 |
| Tabel 4.40 Data Frekuensi A36 .....                          | 42 |
| Tabel 4.41 Data Frekuensi A37 .....                          | 42 |
| Tabel 4.42 Data Frekuensi A38 .....                          | 43 |
| Tabel 4.43 Data Frekuensi A39 .....                          | 43 |
| Tabel 4.44 Data Frekuensi A40 .....                          | 44 |
| Tabel 4.45 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pembangunan ..... | 45 |



## DAFTAR GAMBAR

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Gambar 3.1 Diagram Alir Metodologi ..... | 14 |
|------------------------------------------|----|

