

TUGAS AKHIR

**ANALISA FAKTOR RISIKO BIAYA PADA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN TYPE VICENZA THE GREENLAKE
CITRALAND**



WILLY HUBERT
NPM: 14.11.018

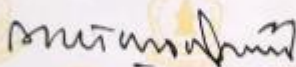
**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Analisa Faktor Risiko Biaya Pada Pembangunan
Perumahan Type Vicenza The GreenLake
Citraland

Nama : Willy Hubert
NPM : 14.11.0018
Program Studi : Teknik Sipil

Menyetujui,
Dosen Pembimbing

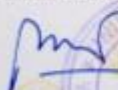


Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
NIP/NIK : 196012101991031002

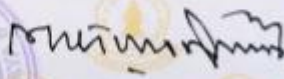
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi



Johan Paing H.W. ST., MT
NIP/NIK : 196903102005011002



Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
NIP/NIK : 196012101991031002

LEMBAR PENGESAHAN REVISI

Judul : Analisa Faktor Risiko Biaya Pada
Pembangunan Perumahan Type Vicenza
The Greenlake Citraland

Nama Mahasiswa : Willy Hubert

NPM : 14.11.00.18

Program Studi : Teknik Sipil


TELAHDIREVISI

Tanggal : 30 Juli 2018

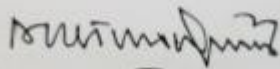
Dosen Penguji I

Dosen Penguji II


Ir. Agus Purwito M
195203301985111001


Dr. Ir. Hj. Titien Setivo Rini, MT
92147-ET

Dosen Pembimbing



Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
196012101991031002

KATA PENGANTAR

Segala Hormat, Puji dan Syukur penyusun panjatkan ke Hadirat Tuhan Yesus Kristus, karena hanya oleh Kasih Setia-Nya penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul **"ANALISA FAKTOR RISIKO BIAYA PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN TYPE VICENZA GREENLAKE CITRALAND"** Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata-1 Teknik yang telah ditetapkan oleh pihak Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Selesainya penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari peran serta pihak lain yang telah membantu dan membimbing sampai terselesaikannya laporan ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

- 1) Bapak Johan Pahing WH, ST, MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
- 2) Bapak Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
- 3) Bapak Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM. selaku dosen pembimbing Proposal Tugas Akhir ini yang berkenan memberikan bimbingan dan membagi ilmu, serta memberikan waktunya semoga dapat berguna bagi peneliti selanjutnya.
- 4) Bapak Ir. Soerjandani PM, MT. Selaku dosen wali yang telah membantu dan memberikan masukan.

- 5) Kedua orang tua penulis, Papa dan Mama tercinta dan seluruh keluarga yang telah banyak memberikan bantuan baik moril maupun bantuan materil.
- 6) Tak lupa saya ucapkan terima kasih kepada teman-teman yang telah banyak membantu dan memberikan masukan-masukan.
- 7) Takut akan TUHAN adalah Permulaan Pengetahuan, Tetapi orang bodoh menghina Hikmat dan Didikan. Amsal 1:7
- 8) Jangan seorang pun menganggap engkau rendah karena engkau muda. Jadilah teladan bagi orang-orang percaya, dalam perkataanmu, dalam tingkah lakumu, dalam kasihmu, dalam kesetiaanmu, dan dalam kesucianmu. 1 Timotius 4:12

Saya sendiri menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu pendapat dan saran dari berbagai pihak, sangat diharapkan guna perbaikan dan kelengkapan untuk menyempurnakan Tugas Akhir ini. Akhir kata semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca. Tuhan Yesus Memberkati.

Surabaya, Juli 2018

Willy Hubert

14110018

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

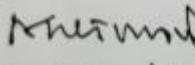
Nama : Willy Hubert
NPM : 14.11.0018
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : Analisa Faktor Risiko Biaya Pada
Pembangunan Perumahan Type Vicenza The
Greenlake Citraland

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya ilmiah Tugas Akhir ini bebas plagiat (menjiplak) apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat (menjiplak) dalam karya ilmiah ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan kesadaran sendiri dan tidak ada tekanan dari pihak manapun.

Mengetahui,

Dosen Pembimbing



Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM

Surabaya, Juli 2018

Yang Menyatakan



Willy Hubert

ABSTRAK

ANALISA FAKTOR RISIKO BIAYA PADA PEMBANGUNANAN PERUMAHAN TYPE VICENZA THE GREENLAKE CITRALAND

Keberhasilan Proyek Pembangunan perumahan Type Vicenza The Green Lake Citraland (tepat waktu, mutu dan biaya) dapat terpenuhi dengan melakukan manajemen risiko. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor risiko, menganalisis peringkat risiko dan melakukan mitigasi risiko yang ada pada Proyek Pembangunan perumahan Type Vicenza The Green Lake Citraland. Penelitian ini mengacu pada menganalisis dan mengidentifikasi risiko serta dampak apa saja yang terjadi saat pelaksanaan sehingga bila terjadi risiko dapat diberi aksi mitigasi. Penelitian ini pun menggunakan analisa data deskriptif yang mengarah pada diagram kartesius. Hasil penelitian terdapat 6 variabel dan 31 indikator risiko. Dengan menggunakan analisa kualitatif (*Qualitative analysis*) dan kuantitatif (*Quantitative analysis*) yang hanya terbatas pada Biaya, hasil dari perhitungan didapat risiko yang paling berpengaruh atau dominan yaitu variabel risiko Pelaksanaan dengan rata-rata nilai 44,65 / 24,70% dengan indikator terdapat Metode Pelaksanaan yang salah dengan rata-rata nilai 8.64 / 4.26%, yang penyebab terjadinya Kurangnya pengalaman Pekerja Proyek melakukan pekerjaan dan Kurang Faham terhadap design yang akan dikerjakan, dengan penanganan/mitigasi Melakukan Pengawasan lebih detail dan melakukan SCM (*Show Cose Meeting*). Keberadaan risiko yang masuk dalam kategori tinggi harus mendapat perhatian yang lebih dan semua resiko yang akan terjadi sebisa mungkin di *mitigasi* / di tangangani.

Kata kunci : Risiko, Identifikasi Risiko, Pengelolaan Risiko, Penanganan Risiko.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
LEMBAR PENGESAHAN REVISI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR RUMUS.....	xi
BAB I Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Rumusah Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Batasan Masalah.....	6
1.7 Sistematika Penulisan Laporan.....	6
BAB II Tinjauan Pustaka.....	8
2.1 Manajemen Risiko.....	8
2.2 Risiko.....	9
2.3 Jenis-jenis Risiko.....	10
2.4 Pengertian Perumahan.....	12
2.5 Proyek.....	13
2.6 Proyek Perumahan (<i>Real estate</i>).....	14
2.7 Proses Dalam Manejemen Risiko.....	14
2.8 Identifikasi Risiko.....	15
2.9 Analisis Tingkat Risiko.....	21
2.10 Analisis Risiko.....	23
2.11 Penanganan / Mitigasi Risiko.....	24
2.12 Metode Analisa Data.....	25

2.12.1	Program SPSS.....	25
2.13	Penelitian Terdahulu.....	26
2.14	Kerangka Berpikir.....	30
BAB III	Metode Penelitian.....	32
3.1	Jenis Penelitian.....	32
3.2	Flow Diagram.....	33
3.3	Konsep Penelitian.....	35
3.4	Waktu dan Tempat Penelitian.....	35
3.4.1	Waktu Penelian.....	35
3.4.3	Tempat Penelitian.....	36
3.5	Populasi dan Sampling Penelitian.....	37
3.5.1	Populasi Penelitian.....	37
3.5.2	Sampel Penelitian.....	38
3.5.3	Metode Sampling.....	38
3.5.4	Responden.....	39
3.6	Data dan Pengumpulan Data.....	41
3.6.1	Data Primer.....	41
3.6.2	Data Sekunder.....	41
3.6.3	Teknik Pengumpulan Data.....	41
3.7	Variabel.....	45
3.7.1	Macam-macam Variabel.....	45
3.7.2	Definisi Operasional Variabel.....	47
3.8	Model Penelitian.....	52
3.9	Analisa Data.....	52
3.9.1	Analisa Risiko Kualitatif.....	53
3.9.2	Analisa Risiko Kuantitatif.....	55
3.9.3	Uji Validasi.....	57
3.9.4	Uji Reliabilitas.....	57
3.9.5	Aksi Mitigasi.....	57
BAB IV	ANALISA DATA.....	59
4.1	Data Penelitian.....	59
4.2	Identifikasi Risiko pada Pembangunan Perumahan Type Vicenza The GreenLake Citraland.....	59
4.3	Deskripsi Karakteristik Responden.....	60

4.4 Uji Validitas.....	61
4.5 Uji Reliabilitas.....	66
4.6 Analisa Risiko.....	69
4.6.1 Analisa Risiko berdasarkan <i>impact</i> terhadap biaya (Kualitatif).....	69
4.7 Analisa Kuantitatif.....	80
BAB V PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN.....	92
5.1 Uraian Umum.....	92
5.2 Skala Resiko Berdasarkan Aspek Risiko.....	92
5.2.1 Skala Risiko Berdasarkan Variabel Kualitatif Terhadap Biaya Pelaksanaan Proyek.....	93
5.2.2 Skala Risiko Item Pekerjaan Tertinggi Berdasarkan Total Nilai Pembangunan Perumahan Type Vicenza The GreenLake Citraland.....	95
5.2.3 Sumber Risiko dan perencanaan Tanggap Risiko Berdasarkan Skala Risiko Terhadap biaya menggunakan <i>Risk Map</i>	95
5.2.4 Skala Risiko Item Pekerjaan Tertinggi Berdasarkan Total Nilai Pembangunan Perumahan Type Vicenza The GreenLake Citraland.....	108
5.2.5 Perencanaan Tanggap Risiko (<i>Risk Respons Planning</i>).....	110
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	117
6.1 Kesimpulan.....	117
6.2 Saran-Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	119
LAMPIRAN.....	122

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	26
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	29
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	30
Tabel 2.4 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	30
Tabel 2.5 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	31
Tabel 2.6 Kerangka Berpikir.....	30
Tabel 2.7 Kerangka Berpikir (Lanjutan).....	31
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	35
Tabel 3.2 Definitif Responden.....	39
Tabel 3.3 Karakteristik Responden.....	40
Tabel 3.4 Variabel dan <u>Indikator</u> Risiko berdasarkan penelitian terdahulu.....	45
Tabel 3.5 Variabel dan <u>Indikator</u> Risiko berdasarkan penelitian terdahulu (Lanjutan).....	46
Tabel 3.6 Variabel dan <u>Indikator</u> Risiko berdasarkan penelitian terdahulu (Lanjutan).....	47
Tabel 3.7 Definisi Operasional Variabel.....	49
Tabel 3.8 Definisi Operasional Variabel (Lanjutan).....	50
Tabel 3.9 Definisi Operasional Variabel (Lanjutan).....	51
Tabel 3.10 Format Kuisisioner.....	53
Tabel 3.11 Format Rekapitulasi Kuisisioner.....	53
Tabel 3.12 Format Variabel Risiko <i>Risk Map</i>	54
Tabel 3.13 Format Respon Dan Mitigasi Risiko.....	55
Tabel 3.14 Format Analisa Nilai Kerugian Item Pekerjaan.....	56
Tabel 4.1 Karakteristik Responden Mengisi Kuisisioner.....	60
Tabel 4.2 Karakteristik Responden Mengisi Kuisisioner (Lanjut)..	61
Tabel 4.3 Uji Validitas 1.....	62
Tabel 4.4 Uji Validitas 1 (Lanjutan).....	63
Tabel 4.5 Uji Validitas 2 (Lanjutan).....	63
Tabel 4.6 Uji Validitas 2 (Lanjutan).....	64

Tabel 4.7 Uji Validitas 2 (Lanjutan).....	65
Tabel 4.8 Uji Validitas 2 (Lanjutan).....	66
Tabel 4.9 Rekap Kuisinoner & Perhitungan P x I.....	71
Tabel 4.10 Rekap Kuisinoner & Perhitungan P x I (Lanjutan).....	72
Tabel 4.11 Rekap Kuisinoner & Perhitungan P x I (Lanjutan)....	73
Tabel 4.12 Hasil <i>Risk Map</i>	74
Tabel 4.13 Hasil <i>Risk Map</i> (Lanjutan).....	75
Tabel 4.14 Penyebab dan respon risiko pada risiko yang dominan berdampak terhadap biaya.....	76
Tabel 4.15 Penyebab dan respon risiko pada risiko yang dominan berdampak terhadap biaya (Lanjutan).....	77
Tabel 4.16 Penyebab dan respon risiko pada risiko yang dominan berdampak terhadap biaya (Lanjutan).....	78
Tabel 4.17 Penyebab dan respon risiko pada risiko yang dominan berdampak terhadap biaya (Lanjutan).....	79
Tabel 4.18 Bobot Nilai P x I Pada Penelitian Kuantitatif.....	80
Tabel 4.19 Bobot Nilai P x I Pada Penelitian Kuantitatif (Lanjutan).....	81
Tabel 4.20 Bobot Nilai P x I Pada Penelitian Kuantitatif (Lanjutan).....	82
Tabel 4.21 Bobot Nilai P x I Pada Penelitian Kuantitatif (Lanjutan).....	83
Tabel 4.22 Nilai Kerugian Item Pekerjaan.....	84
Tabel 4.23 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	85
Tabel 4.24 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	86
Tabel 4.25 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	87
Tabel 4.26 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	88
Tabel 4.27 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	89
Tabel 4.28 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	90
Tabel 4.29 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	91

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 <i>Probability Impact Grid</i>	21
Gambar 2.2 Matriks Berdasarkan Frekuensi dan Dampak.....	22
Gambar 3.1 <i>Flow Diagram</i> Penelitian.....	33
Gambar 3.2 <i>Flow Diagram</i> Penelitian (Lanjutan).....	34
Gambar 3.3 Peta Alokasi Proyek.....	36
Gambar 3.4 Suasana pada pelaksanaan Proyek Perumahan.....	37
Gambar 3.5 Struktur Organisasi PT. Duta Gallery.....	38
Gambar 4.1 Uji Reliabilitas 1.....	67
Gambar 4.2 Uji Reliabilitas 2.....	68

DAFTAR RUMUS

	Halaman
2.1 Indeks Resiko.....	19

