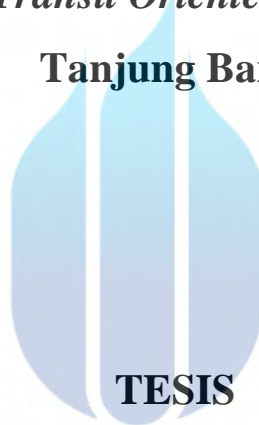




**Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan
yang berpengaruh pada Kinerja Proyek
Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD*
Tanjung Barat**



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

OLEH

NOVIE YOCIENT

55718110052

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2020



**Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan
yang berpengaruh pada Kinerja Proyek
Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD*
Tanjung Barat**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program
Pascasarjana**

Program Studi Magister Teknik Sipil

MERCU BUANA

OLEH

NOVIE YOCIENT

55718110052

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2020

Risk Analysis of Licensing and Land Acquisition on Project Performance of Transit Oriented Development / TOD Tanjung Barat

ABSTRACT

The Tanjung Barat TOD project is a development that combines residential areas with transportation facilities. The traffic jam and transportation problems are occurring due to the high level of of community activity from utilization of land are not accompanied by good accessibility. The number of community movements in using transportation modes, the majority are private transportation is increasing. The purpose of this study was to determine and analyze the Risk of Licensing and Land Acquisition that affect the Performance of Transit Oriented Development / TOD Development Project in Tanjung Barat. This study used a random sample method with a total sample of 56 respondents. Data analysis in research conducted using Partial Least Square (PLS) which is a variant-based choice method of the Structural Equation Modeling (SEM) method. The results of this study are the Risk of Licensing and the Risk of Land Acquisition have an effect on Project Performance.

Keywords: *TOD, Licensing Risk, Land Acquisition Risk, Project Performance, Structural Equation Modeling (SEM).*



Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang Berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD* Tanjung Barat

ABSTRAK

Proyek TOD Tanjung Barat merupakan pembangunan yang memadukan kawasan hunian dengan fasilitas transportasi. Kemacetan dan masalah transportasi yang terjadi saat ini terjadi karena tingginya aktifitas masyarakat yang ditimbulkan dari beragamnya pemanfaatan tata guna lahan tidak diiringi dengan aksesibilitas yang baik. Sehingga jumlah pergerakan masyarakat dalam menggunakan moda transportasi, yang mayoritas adalah pengguna transportasi pribadi semakin meningkat. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD* Tanjung Barat. Penelitian ini menggunakan metode sampel acak dengan total sampel adalah 56 responden. Analisis data pada penelitian yang dilakukan dengan menggunakan Partial Least Square (PLS) yang mana adalah sebuah metode pilihan berbasis varian dari metode Structural Equation Modelling (SEM). Hasil dari penelitian ini adalah Risiko Perizinan dan Risiko Pembebasan Lahan berpengaruh terhadap Kinerja Proyek.

Kata Kunci : TOD, Risiko Perizinan, Risiko Pembebasan Lahan, Kinerja Proyek, *Structural Equation Modeling* (SEM).

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang Berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD* Tanjung Barat

Nama : Novie Yocient

NIM : 55718110052

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 21 Desember 2020

Merupakan hasil studi Pustaka, penelitian lapangan dan karya sastra saya sendiri dengan bimbingan komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

Karya Ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis diperguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Desember 2020

Penulis,



Novie Yocient

PENGESAHAN TESIS

Judul : Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang
Berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented
Development/ TOD* Tanjung Barat

Nama : Novie Yocient


NIM 55718110052

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 21 Desember 2020

Mengesahkan,

Pembimbing 1


UNIVERSITAS


(Dr. Nunung Widyaningsih, Dipl. Ing)

Pembimbing 2



(Dr. Ir. Bambang P. K. Bintoro, MBA)

Direktur Pascasarjana



(Prof. Dr. Ing. Mudrik Alaydrus)

Ketua Program Studi

Magister Teknik Sipil



(Dr. Ir. Budi Susetyo, MT)

PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh :

Nama : Novie Yocient
NIM : 55718110052
Program Studi : Magister Teknik Sipil

Dengan judul “**Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang Berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD Tanjung Barat***” telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan system Turnitin pada tanggal 20 November 2020 didapatkan nilai presentase sebesar 15 %

Jakarta, 20 November 2020
Administrator Turnitin

UNIVERSITAS
MERCUBUANA
Arie Pangudi, A.Md

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT. Atas segala rahmat dan karunia-NYA pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Tesis yang berjudul “Analisis Risiko Perizinan dan Pembebasan Lahan yang Berpengaruh pada Kinerja Proyek Pembangunan *Transit Oriented Development/ TOD* Tanjung Barat “.

Laporan Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Studi Magister Teknik Sipil di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Laporan Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian Laporan Tesis ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT. Yang berkat limpahan rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat terus istiqomah untuk menyelesaikan laporan ini dengan segala kendala dan halangan serta keterbatasan penulis;
2. Rektor dan Direktur Program Pascasarjana beserta jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif, memberikan kenyamanan kepada para mahasiswa dalam menyelesaikan pendidikannya serta membuat penulis merasa sebagai bagian dari keluarga besar di lingkungan Universitas dan Fakultas;
3. Dr. Ir. Budi Susetyo, MT. Selaku penelaah dan penguji sekaligus Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil, yang dengan sabar memberikan masukan-masukan serta kritik yang membangun demi sempurnanya penulisan;
4. Dr. Nunung Widyaningsih, Dipl. Ing. dan Dr. Ir. Bambang Purwoko Kusumo Bintoro, MBA yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Laporan Tesis ini. Ketekunan dan Kesabarannya telah

membuahkan Tesis ini selesai dan semoga menjadi ilmu yang bermanfaat bagi penulis serta banyak orang dikemudian hari;

5. Kedua Alm. Orang tua ibu dan ayah yang sudah lama meninggalkan kami namun nasihatnya masih membekas untuk selalu belajar dan belajar;
6. Alm. Suamiku Amir Soedjadi yang tidak bisa menyaksikan program belajar penulis ini;
7. Kedua Anakku Annisa Yustina PKS. dan Muhammad Firnodi Ariatama yang selalu memberi dukungan moril dan semangatnya mendukung penulis;
8. Seluruh Dosen Pengajar mata kuliah yang telah mendedikasikan ilmu dan pengalamannya selama penulis menempuh perkuliahan dalam program Magister Teknik Sipil;
9. Seluruh Staf Administrasi Program Studi Magister Teknik Sipil yang telah mendukung dan melayani kegiatan akademik dan administrasi dengan baik;
10. Rekan-rekan mahasiswa Magister Teknik Sipil yang sudah selesai terlebih dahulu maupun yang masih dalam tahap penyelesaian Laporan Tesis.
11. Sanak saudara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih.

Kiranya hasil penulisan ini dapat memberikan sumbangsih dalam masalah pengembangan dunia konstruksi di Indonesia pada umumnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Januari 2021

Hormat Saya,

Novie Yocient

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
PERNYATAAN.....	iv
PENGESAHAN TESIS	v
PERNYATAAN <i>SIMILARITY CHECK</i>	vi
KATA PENGANT	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	3
1.3 Rumusan Masalah.....	5
1.4 Batasan Masalah	6
1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian.	6
1.5.1 Maksud Penelitian.....	6
1.5.2 Tujuan Penelitian.....	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS. T9	
2.1 Tinjauan Pustaka	9
2.1.1 Pengertian Risiko	9
2.1.2 Identifikasi Risiko	10
2.1.3 RBS (<i>Risk Breakdown Structure</i>)	11
2.1.4 Analisa Risiko Kualitatif	11
2.1.5 Analisa Risiko Kuantitatif.....	12
2.2 Penelitian Terdahulu	13
2.3 Kerangka Pemikiran.....	17
2.4 Hipotesis.....	18
2.5 <i>State of the Art</i>.....	19

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	20
3.1 Jenis/Desain Penelitian	20
3.2 Variabel Penelitian.....	21
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	21
3.4 Teknik Pengumpulan Data	22
3.5 Definisi Operasional.....	22
3.6 Populasi dan Sampel.....	24
3.7 Metoda Analisis Data.....	25
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
4.1 Hasil Penelitian.....	32
4.1.1 Analisis Statistika Deskriptif.....	33
4.1.2 Analisis PLS SEM.....	40
4.1.3 Analisis <i>Loading Factor</i>	40
4.1.4 Uji Validitas Konstruk.....	43
4.1.5 Uji Validitas Diskriminan	44
4.1.6 Uji Hipotesis Penelitian	44
4.2 Pembahasan.....	47
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	50
5.1 Kesimpulan.....	50
5.2 Saran	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52
LAMPIRAN.....	54



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	13
Tabel 2. 2 Cella Penelitian	17
Tabel 3. 1 Indikator Variabel	22
Tabel 3. 2 Jumlah Populasi Penelitian di Proyek TOD Tanjung Barat	24
Tabel 3. 3 Penentuan Skor Jawaban Responden	30
Tabel 4. 1 Jenis Kelamin Responden	34
Tabel 4. 2 Usia Responden	34
Tabel 4. 3 Pengalaman Kerja Responden	35
Tabel 4. 4 Pendidikan Terakhir Responden	35
Tabel 4. 5 Jawaban Responden – Variabel Risiko Perizinan	36
Tabel 4. 6 Jawaban Responden – Variabel Risiko Pembebasan Lahan	37
Tabel 4. 7 Jawaban Responden – Variabel Kinerja Waktu	38
Tabel 4. 8 Jawaban Responden – Variabel Kinerja Biaya	39
Tabel 4. 9 Nilai Loading Factor setiap Indikator – Hasil Awal	41
Tabel 4. 10 Nilai CR dan AVE setiap Variabel	43
Tabel 4. 11 Nilai R Square	43
Tabel 4. 12 Uji HTMT	44
Tabel 4. 13 Uji Hipotesis Penelitian	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Konseptual TOD	2
Gambar 1.2 Contoh Gambar Pelaksanaan Pembangunan dan Maket TOD.....	3
Gambar 2.1 Proses Manajemen Risiko	10
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran Sumber Penelitian	18
Gambar 2.3 Gambar State of The Art	19
Gambar 3.1 Model Penelitian	30
Gambar 3.2 Metodologi Penelitian	31
Gambar 4.1 Nilai Loading Factor setiap Indikator – Hasil Awal	41
Gambar 4.2 Nilai t-value setiap Indikator – Hasil Akhir	42



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Proyek Pembangunan TOD Tanjung Barat	54
Lampiran 2 Dokumentasi lahan awal yang belum bebas	56
Lampiran 3 Flow Chart Perizinan Pembangunan	57
Lampiran 4 Detail Proses Perizinan	58
Lampiran 5 Dokumentasi Foto Proses Perizinan Andalin	59
Lampiran 6 Dokumentasi Foto Proses Perizinan Amdal	60

