



**ANALISIS RISIKO SECARA TEKNIKAL PADA PROYEK
PEMBANGUNAN HOTEL
(STUDI KASUS : HOTEL SOLL MARINA ALAM SUTERA)**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1)

Nama : Tasya Riskia
NIM : 41119010011
Pembimbing : Ir. Panani Kesai, M.Sc.

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2023**

HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tasya Riskia
NIM : 41119010011
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : Analisis Risiko Secara Teknikal Pada Proyek Pembangunan Hotel (Studi Kasus : Hotel Soll Marina Alam Sutera)

Menyatakan bahwa Laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan plagiat, serta semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila ternyata ditemukan di dalam Laporan Tugas Akhir saya terdapat unsur plagiat, maka saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 29 Juli 2023



Tasya Riskia

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Tasya Riskia
NIM : 41119010011
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : Analisis Risiko Secara Teknikal Pada Proyek Pembangunan Hotel (Studi Kasus : Hotel Soll Marina Alam Sutera)

Telah berhasil dipertahankan pada sidang di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

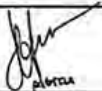
Disahkan oleh:

Tanda Tangan

Pembimbing : Ir. Panani Kesai, M.Sc.
NIDN/NIDK/NIK : 8822350017



Ketua Penguji : Patricia Kanicia Djawu, S.T., M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 0327048503



Anggota Penguji : Budi Santosa, S.T., M.T.
NIDN/NIDK/NIK : DTT040010



Jakarta, 29 Juli 2023

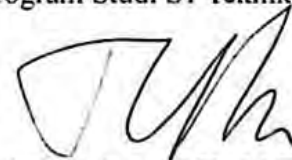
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.
NIDN: 0307037202

Ketua Program Studi S1 Teknik Sipil



Sylvia Indriany, S.T., M.T.
NIDN: 0302087103

ABSTRAK

Judul: Analisis Risiko Secara Teknikal Pada Proyek Pembangunan Hotel (Studi Kasus : Hotel Soll Marina Alam Sutera), Nama: Tasya Riskia, Nim: 41119010011, Dosen Pembimbing: Ir. Panani Kesai, M.Sc., 2023.

Risiko merupakan akibat yang mungkin terjadi secara tak terduga. Risiko dapat memberikan pengaruh terhadap produktivitas, kinerja, kualitas dan batasan biaya dari proyek. Walaupun suatu kegiatan telah direncanakan sebaik mungkin, namun tetap mengandung ketidakpastian bahwa nanti akan berjalan sepenuhnya sesuai rencana. Risiko dapat menyebabkan penambahan biaya dan keterlambatan jadwal penyelesaian proyek. Oleh karena besarnya dampak yang ditimbulkan, maka tujuan dari studi ini adalah untuk mengetahui manajemen risiko pada proyek konstruksi.

Pelaksanaan pekerjaan pada proyek pembangunan Hotel Soll Marina Alam Sutera mengalami kendala yang berdampak terhadap kinerja proyek yaitu biaya, waktu, dan kualitas pekerjaan. Maka dari itu tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi risiko apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pembangunan proyek tersebut.

Dalam menyelesaikan penelitian ini penulis menggunakan data primer dan data sekunder, pengumpulan data primer dilakukan dengan cara wawancara dan kuisioner sedangkan data sekunder menggunakan data proyek berupa dokumen tertulis dan studi literatur. Pengolahan data akan menggunakan bantuan software Microsoft Excel, setelah itu akan dilakukan pemeringkatan data risiko. Setelah mendapatkan hasil akan dilakukan upaya pengendalian risiko pada risiko tingkat tinggi.

Pada tahap pembangunan proyek Hotel Soll Marina, faktor – faktor yang mempengaruhi terjadinya risiko adalah Risiko Force Majeure, Risiko Material dan Alat, Risiko Tenaga Kerja, Risiko Kontraktual, Risiko Pelaksanaan, Risiko Desain dan Teknologi, dan Risiko Manajemen.

Berdasarkan hasil analisis pemeringkatan risiko didapatkan 2 variabel tergolong Rendah, 24 variabel tergolong Sedang, 5 variabel tergolong Tinggi. Berikut adalah risiko tingkat tinggi yang terjadi pada proyek pembangunan Hotel Soll Marina Alam Sutera: Tanah longsor, Keterlambatan pengiriman material dari supplier, Adanya perubahan desain, Peraturan safety yang tidak dilaksanakan di lapangan, Ketidaktelitian dan ketidaksesuaian spesifikasi detail desain.

Kata kunci: Identifikasi Risiko, Risiko, Hotel Soll Marina

ABSTRACT

Title: Technical Risk Analysis on Hotel Construction Project (Case Study: Soll Marina Alam Sutera Hotel), Name: Tasya Riskia, Nim: 41119010011, Advisor: Ir. Panani Kesai, M.Sc., 2023.

Risk is a result that may occur unexpectedly. Risk can affect the productivity, performance, quality and cost constraints of the project. Even though an activity has been planned as well as possible, it still contains uncertainty that it will go completely according to plan. Risk can cause cost increases and delays in project completion schedules. Due to the magnitude of the impact, the purpose of this study is to determine risk management in construction projects.

The implementation of work on the Soll Marina Alam Sutera Hotel construction project experienced obstacles that had an impact on project performance, namely cost, time, and quality of work. Therefore, the purpose of this research is to identify what risks occur in the implementation of the project construction.

In completing this research the author uses primary data and secondary data, primary data collection is carried out by means of interviews and questionnaires while secondary data uses project data in the form of written documents and literature studies. Data processing will use the help of Microsoft Excel software, after which risk data ranking will be carried out. After getting the results, risk control efforts will be made at high level risks.

At the construction stage of the Soll Marina Hotel project, the factors that influence the occurrence of risk are Force Majeure Risk, Material and Equipment Risk, Labor Risk, Contractual Risk, Implementation Risk, Design and Technology Risk, and Management Risk.

Based on the results of the risk ranking analysis, 2 variables are classified as Low, 24 variables are classified as Medium, 5 variables are classified as High. The following are the high level risks that occur in the Soll Marina Alam Sutera Hotel construction project: Landslides, Delay in delivery of materials from suppliers, Changes in design, Safety regulations that are not implemented in the field, Inaccuracy and mismatch of detailed design specifications.

Keywords: Risk Identification, Risk, Soll Marina Hotel

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah *Subhanahu Wata'ala* yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan naskah Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Risiko Secara Teknikal Pada Proyek Pembangunan Hotel (Studi Kasus : Hotel Soll Marina Alam Sutera)” yang disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat mendapat gelar sarjana Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam penyesuaian tugas akhir ini, antara lain:

1. Allah *Subhanahu Wata'ala*, atas rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Kedua orang tua, kakak, dan adik penulis yang telah memberikan do'a serta dukungan tiada henti baik moril dan materil kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Ibu Sylvia Indriany, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Ir. Panani Kesai, M.Sc., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan arahan dan bimbingannya kepada penulis.
5. Seluruh *staff* Proyek Hotel Soll Marina Alam Sutera yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data-data penelitian.

6. Muhammad Fadli Okawarizky selaku sahabat saya yang telah membantu dan memberi dukungan saat penulis merasa putus asa serta selalu menemani penulis selama mengerjakan tugas akhir ini dalam keadaan senang maupun susah.
7. Kepada rekan seperjuangan Dian, Chelsea, Kirana, Alfina yang sudah saling menyemangati untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Rekan-rekan mahasiswa Teknik Sipil Universitas Mercu Buana yang telah memberikan bantuan dan dukungannya kepada penulis.

Penulis juga menyadari bahwa naskah Tugas Akhir masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk menyempurnakan naskah Tugas Akhir ini. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat membantu dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan Teknik Sipil dibidang manajemen konstruksi pada analisis risiko proyek konstruksi

Tangerang, 10 Juli 2023



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Penulis

DAFTAR ISI

COVER HALAMAN	i
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1. Latar Belakang.....	I-1
1.2. Identifikasi Masalah.....	I-2
1.3. Perumusan Masalah.....	I-2
1.4. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	I-2
1.5. Manfaat Penelitian.....	I-3
1.6. Pembatasan dan Ruang Lingkup Masalah.....	I-3
1.7. Sistematika Penulisan.....	I-4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1. Manajemen Proyek.....	II-1
2.2. Manajemen Konstruksi.....	II-2
2.3. Manajemen Risiko.....	II-3
2.4. Risiko.....	II-4
2.5. Identifikasi Risiko.....	II-5

2.6. Jenis Risiko	II-7
2.7. Analisis Risiko	II-11
2.8. Respon Risiko	II-13
2.9. Kerangka Berpikir	II-15
2.10. Penelitian Terdahulu	II-16
2.11. <i>Research Gap</i>	II-23
BAB III METODE PENELITIAN	III-1
3.1. Umum	III-1
3.2. Waktu dan Lokasi Penelitian	III-1
3.3. Diagram Alir	III-2
3.4. <i>Probability Impact Matrix (PIM)</i>	III-3
3.5. Penyusunan Instrumen Survey	III-3
3.6. Validasi Pakar	III-7
3.7. Pengumpulan Data	III-8
3.8. Pengolahan dan Analisis Data	III-8
3.9. Kesimpulan dan Saran	III-9
BAB IV HASIL DAN ANALISIS	IV-1
4.1. Tinjauan Umum	IV-1
4.2. Identifikasi Variabel Risiko	IV-1
4.3. Kuisisioner Tahap 1	IV-2
4.4. Kuisisioner Tahap 2	IV-5
4.5. Analisis Risiko	IV-12
4.6. Analisis Matriks Risiko	IV-15
4.7. Pengendalian Risiko	IV-18
4.8. Validasi Pakar	IV-20

BAB V PENUTUP	V-1
5.1. Kesimpulan	V-1
5.2. Saran	V-3
DAFTAR PUSTAKA	Pustaka-I
LAMPIRAN.....	Lampiran-1



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kemungkinan Risiko Eksternal Proyek Konstruksi	II-8
Tabel 2.2 Kemungkinan Risiko Internal Proyek Konstruksi	II-9
Tabel 2.3 Kemungkinan Risiko Legal Proyek Konstruksi	II-11
Tabel 2.4 Nilai Tingkat Kemungkinan	II-12
Tabel 2.5 Nilai Tingkat Akibat	II-13
Tabel 2.6 Skala Tingkatan Risiko	II-13
Tabel 2.7 Penelitian Terdahulu	II-16
Tabel 2.8 <i>Research Gap</i>	II-23
Tabel 3.1 Data Awal Variabel Risiko	III-4
Tabel 4.1 Data Hasil Validasi Pakar Variabel Risiko	IV-2
Tabel 4.2 Hasil Data Kemungkinan	IV-7
Tabel 4.3 Hasil Data Akibat	IV-9
Tabel 4.4 Rekapitulasi Hasil Data Kemungkinan dan Akibat	IV-11
Tabel 4.5 Hasil Rating Risiko	IV-13
Tabel 4.6 Data Peringkat Matriks Risiko	IV-16
Tabel 4.7 Pengendalian Risiko	IV-18
Tabel 4.8 Validasi Pakar	IV-20

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proses Manajemen Risiko.....	II-4
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir.....	II-15
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	III-1
Gambar 3.2 Diagram Alir	III-2



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A (KARTU ASISTENSI)	LA-1
LAMPIRAN B (VALIDASI PAKAR).....	LA-3
Lampiran B1. Identitas Pakar	LA-7
Lampiran B2. Identifikasi Risiko.....	LA-6
LAMPIRAN C (KUISIONER SURVEI)	LA-11
Lampiran C1. Identitas Responden.....	LA-15
Lampiran C2. Kriteria Rating Risiko.....	LA-14
Lampiran C3. Kuisisioner Survei	LA-16
LAMPIRAN D (KURVA S).....	LA-18
LAMPIRAN E (DOKUMENTASI).....	LA-19
Lampiran E1. Dokumentasi Validasi Pakar	LA-19
Lampiran E2. Dokumentasi Kuisisioner	LA-19
Lampiran E3. Dokumentasi Proyek.....	LA-19

