



**ANALISIS RISIKO PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH
(STUDI KASUS PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH PADA
JALAN KAYU PUTIH IIIB)**



LAPORAN TUGAS AKHIR

NETY ROMY ADITYA

41121120067

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

JAKARTA

2023



**ANALISIS RISIKO PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH
(STUDI KASUS PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH PADA
JALAN KAYU PUTIH IIIB)**

LAPORAN TUGAS AKHIR

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

Nama : NETY ROMY ADITYA
NIM : 41121120067
Pembimbing : Yunita Dian Suwandari, ST.,M.M.,MT.

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

2023

HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nety Romy Aditya
NIM : 41121120067
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : ANALISIS RISIKO PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH
(STUDI KASUS PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH PADA JALAN KAYU PUTIH IIIB)

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.



Jakarta, 25 September 2023

UNIVERSIT
MERCU BUANA



Nety Romy Aditya

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

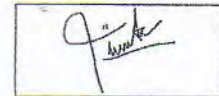
Nama : Nety Romy Aditya
NIM : 41121120067
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : ANALISIS RISIKO PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH
(STUDI KASUS PADA PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH PADA JALAN KAYU PUTIH IIIB)

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:

Pembimbing : Yunita Dian Suwandari, ST., M.M., MT.
NIDN/NIDK/NIK : 0314067603

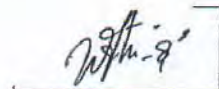
Tanda Tangan



Ketua Penguji : Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 0024096701



Anggota Penguji : Oties T Tsarwan, S.T., M.T.
NIDN/NIDK/NIK : 8862011019



Jakarta, 25 September 2023

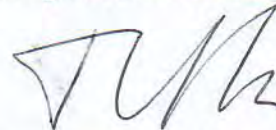
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi S1 Teknik Sipil



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



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

ABSTRAK

ANALISIS RISIKO DALAM PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH (STUDI KASUS PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH MEWAH PADA JL. KAYU PUTIH IIIB)

Nety Romy Aditya, NIM : 41121120067. Yunita Dian Suwandari, S.T.,M.M.,M.T., 2023.

Manajemen risiko sangat penting dilaksanakan oleh setiap pelaku jasa konstruksi baik dari pemerintah maupun swasta dalam pelaksanaan sebuah proyek termasuk pembangunan rumah tinggal mewah maupun menengah. Risiko proyek yang terkait dengan anggaran sering mengakibatkan terjadinya pembengkakan anggaran (cost overrun), sehingga mengakibatkan kerugian bagi penyedia jasa konstruksi. Sedangkan risiko proyek yang terkait dengan jadwal, mengakibatkan keterlambatan penyelesaian proyek konstruksi, berakibat kerugian bagi penyedia jasa konstruksi maupun pengguna jasa konstruksi. Objek dalam penelitian ini yaitu proyek pembangunan rumah mewah pada Jl. Kayu Putih IIIB.

Penelitian kualitatif ini dilakukan dengan metode pengambilan sampel purposive sample untuk pengambilan data kuesioner untuk identifikasi risiko dan pengelompokan risiko. Kemudian hasil data akan dianalisis menggunakan metode Probability Matrix Index (PIM).

Hasil penelitian dari analisis data yang dilakukan untuk penelitian tahap awal dari 10 indikator risiko dengan 44 kriteria didapat 37 kriteria yang divalidasi oleh pakar. Hasil tersebut kemudian dilakukan Analisis kembali untuk mengelompokan kriteria risiko berdasar skala yang telah ditetapkan sesuai dengan nilai matrix. Dari hasil perkalian matrix probability dan impact terdapat 1 kriteria risiko dengan skala risiko tinggi yaitu R1.1 Cuaca. R1.1 telah divalidasi oleh pakar menjadi kriteria risiko paling dominan yang dianggap dapat menghasilkan dampak negative pada saat pelaksanaan pembangunan rumah mewah.

Kata Kunci : *Risiko, Manajemen Risiko, Probability Impact Matrix, Rumah Mewah, Penelitian Kualitative*

ABSTRACT

Risk Analysis in the Construction of Luxury House (Case Study in the Construction of Luxury House at Kayu Putih IIIB)

Nety Romy Aditya, 41121120067. Yunita Dian Suwandari, S.T.,M.M.,M.T., 2023.

Risk Management is very essential to be carried out by every construction service providers both in the government or private in project execution include construction of luxury or medium- sized house. The project risk associated to the cost often lead the cost overruns to provoke the loss of construction service providers. Meanwhile, project risk associated to the schedule lead the completion of project construction involved to project construction delays, it leads the loss of construction service providers and construction service users. The object of this study is construction of luxury house at Kayu Putih IIIb.

This qualitative research was conducted using a purposive sampling method to collect questionnaire data for risk identification and risk grouping. Then the data results will be analyzed using the Probability Matrix Index (PIM) method.

The results of the research from the data analysis conducted for the initial stage of research from 10 risk indicators with 44 criteria obtained 37 criteria validated by experts. These results are then analyzed again to classify risks based on a predetermined scale according to the matrix value. From the results of multiplying the probability and impact matrix, there is 1 risk criterion with a high risk scale, namely R1.1 Weather. R1.1 has been validated by experts to be the most dominant risk criterion that is considered to have a negative impact during the implementation of luxury housing construction.

Kata Kunci : *Risk, management risk, Probability Impact Matrix, Luxury House, purposive sample, qualitative research.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur diucapkan kepada Allah SWT , yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik dan lancar. Tugas Akhir ini digunakan penulis sebagai bentuk penerapan ilmu – ilmu yang telah didapat selama mengikuti perkuliahan maupun pengalaman diluar bangku kuliah guna memenuhi syarat agar mendapatkan gelas Sarjana Teknik pada Universitas Mercubuana.

Dalam penyusunan Tugas Akhir, penulis mendapatkan manfaat dalam segi ilmu pengetahuan dan penambahan pengalaman. Penyusunan Tugas Akhir ini juga melibatkan beberapa pihak yang perlu penulis ucapkan terimakasih diantaranya :

1. Ibu Sylvia Indriany, ST., M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana
2. Ibu Yunita Dian Suwandari, ST., M.M., MT., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, nasihat, dukungan serta semangat hingga selesainya tugas akhir ini..
3. Orang tua dan keluarga, terima kasih doa dan dukungan yang tidak pernah berhenti yang selalu memotivasi penulis untuk tidak putus asa dan terus maju.
4. Para Dosen dan Staff Karyawan Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana..
5. Rekanan kerja yang terlibat dalam pembangunan rumah mewah pada Jl. Kayu Putih IIIb yang telah senantiasa membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

6. Seluruh teman-teman, baik dalam kampus Universitas Mercu Buana dan di luar kampus yang telah senantiasa membantu, mendukung dan mendoakan kesuksesan dalam penyusunan tugas akhir ini.
7. Rekanan yang bersedia meluangkan waktu dan memberikan masukan sebagai pakar ahli sehingga tugas akhir ini bisa selesai dengan baik.
8. Seorang teman yang telah memberikan motivasi sehingga penulis dapat memulai melanjutkan pendidikan dan menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis sangat sadar bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih ada kekurangan dan jauh dari kata sempurna, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang membangun sebagai bahan evaluasi kedepannya. Penulis berharap Tugas Akhir ini bisa menjadi bahan untuk pembaca dalam memahami penguasaan ilmu rekayasa sipil di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana.



Jakarta, 25 September 2023

Nety Romy Aditya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-4
1.3 Rumusan Masalah.....	I-4
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	I-4
1.5 Manfaat Penelitian.....	I-5
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah.....	I-5
1.7 Sistematika Penulisan.....	I-6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1 Management Proyek.....	II-1
2.2 Manajemen Risiko Proyek.....	II-3
2.3 Keterlambatan dalam Proyek.....	II-6
2.4 <i>Cost Overrun</i>	II-7
2.5 Pengertian Rumah Mewah.....	II-8
2.6 Desain Futuristik.....	II-9
2.7 Metode Probability Impact Matrix.....	II-10
2.8 Penelitian Terdahulu.....	II-11
2.9 Research Gap.....	II-19
2.10 Kerangka Berpikir.....	II-22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	III-1
3.1 Metode Penelitian.....	III-1
3.2 Tempat & Waktu Penelitian.....	III-7

3.3	Populasi dan Instrumen Penelitian	III-8
3.3.1	Populasi Penelitian.....	III-8
3.3.2	Instrumentasi penelitian.....	III-9
BAB IV HASIL DAN ANALISIS		IV-1
4.1	Pelaksanaan Penelitian	IV-1
4.2	Pengumpulan Data Penelitian Tahap I dan Analisis Tahap I.....	IV-1
4.2.1	Pengujian Variabel Tahap 1	IV-4
4.2.2	Profil Responden	IV-11
4.2.3	Hasil Analisis Tahap 1	IV-15
4.3	Pengumpulan Data Tahap 2 dan Analisis Tahap 2.....	IV-23
4.3.1	Profil Responden	IV-24
4.3.2	Hasil Analisis Tahap 2	IV-24
4.3.3	Validasi Akhir Penelitian oleh Pakar	IV-25
BAB V PENUTUP		V-1
5.1	Kesimpulan	V-1
5.2	Saran	V-2
DAFTAR PUSTAKA		PUSTAKA-1
LAMPIRAN		LAMPIRAN-1



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	II-11
Tabel 2. 2 Research Gap	II-19
Tabel 3. 1 Variabel Risiko dan Indikator Penyebabnya	III-2
Tabel 3. 2 Skala Indeks	III-5
Tabel 3. 3 Penilaian Risiko	III-6
Tabel 3. 4 Pengelompokan Risiko	III-6
Tabel 4. 1 Variabel Penelitian	IV-2
Tabel 4. 2 Data Profil Pakar	IV-4
Tabel 4. 3 Hasil Uji Validasi Pakar Variabel Risiko	IV-4
Tabel 4. 4 Format instrument Penelitian	IV-8
Tabel 4. 5 Pengelompokan Pendidikan Responden	IV-11
Tabel 4. 6 Pengelompokan Responden Jabatan/Posisi	IV-12
Tabel 4. 7 Pengelompokan Usia Responden	IV-13
Tabel 4. 8 Durasi Pengalaman Kerja Responden	IV-14
Tabel 4. 9 Hasil Perhitungan Kategori Matriks Probabilitas	IV-16
Tabel 4. 10 Hasil Perhitungan Kategori Matriks Dampak (<i>Impact</i>)	IV-16
Tabel 4. 11 Nilai Saverity Index untuk Frekuensi (<i>Probability</i>) dan Dampak serta kategori risiko	IV-17
Tabel 4. 12 Matriks Risiko	IV-200
Tabel 4. 13 Pengelompokan Variabel Risiko	IV-200
Tabel 4. 14 Format wawancara dengan Pakar	IV-23
Tabel 4. 15 Respon dan Mitigasi Risiko	24IV-24
Tabel 4. 16 Validasi Akhir Pakar Penelitian	IV-25

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Facade Bangunan.....	I-2
Gambar 1. 2 Layout Lantai 1.....	I-3
Gambar 2. 1 Kerangka Umum Manajemen Risiko	II-4
Gambar 2. 2 Kerangka Berpikir	II-22
Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian.....	III-1
Gambar 3. 2 Skala Indeks.....	III-5
Gambar 3. 3 Matriks Penilaian Risiko	III-6
Gambar 3. 4 Pengelompokan Risiko	III-6
Gambar 3. 5 Lokasi Penelitian	III-8
Gambar 4. 1 Diagram responden berdasarkan Pendidikan	IV-12
Gambar 4. 2 Grafik Responden Berdasarkan Jabatan/Posisi	IV-13
Gambar 4. 3 Jenis Responden Berdasarkan Usia	IV-14
Gambar 4. 4 Jenis Responden Berdasarkan Durasi Pengalaman Kerja	IV-15
Gambar 4. 5 Diagram Hasil Pengelompokan Risiko	IV-23

MERCU BUANA