



**ANALISIS FAKTOR PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN TERHADAP
PENINGKATAN BIAYA PROYEK REVITALISASI PASAR DI KOTA
BEKASI DENGAN PENGAWASAN SEBAGAI VARIABEL PENGHUBUNG**

THESIS

Randika Yulia Ningsih

**UNIVERSITAS
55721120004
MERCU BUANA**

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2024



**ANALISIS FAKTOR PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN TERHADAP
PENINGKATAN BIAYA PROYEK REVITALISASI PASAR DI KOTA
BEKASI DENGAN PENGAWASAN SEBAGAI VARIABEL PENGHUBUNG**

THESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan
Program Studi Magister Teknik Sipil**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

Randika Yulia Ningsih

NIM : 55721120004

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2024**

ABSTRAK

Pada pekerjaan proyek konstruksi biasanya terjadi kendala, baik kendala yang sudah diperhitungkan maupun yang belum di perhitungkan. Sehingga proyek yang dikerjakan biasanya terlaksana dengan hasil yang tidak sesuai yang di rencanakan. Oleh sebab itu penelitian ini sebagai upaya untuk mendapatkan dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang mengakibatkan terjadinya cost overrun pada Proyek Revitalisasi Pasar di Kota Bekasi terhadap siklus pekerjaan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan yang berpengaruh terhadap peningkatan biaya akhir proyek. Penelitian ini dilakukan dengan cara penyebaran kuesioner dan responden pada Proyek Revitalisasi Pasar di Kota Bekasi pengolahan data kuesioner menggunakan program Smart PLS dengan metode analisis Responden, Validitas Dan Reabilitas, Frequencies, Descriptives, Skala (Score) Dampak/Pengaruh. Dari hasil penelitian didapatkan terdapat 21 indikator yang masuk kedalam faktor dominan yang mempengaruhi Cost Overruns, dimana perubahan kuantitas pekerjaan oleh klien pada tahap pelaksanaan menjadi indikator risiko tertinggi dan pengaruh langsung Pengawasan (X3) terhadap Cost Overruns (Y) signifikan secara statistik dengan persentase pendekatan pengaruh tertinggi sebesar 45,1%.

Kata kunci : Faktor-Faktor Cost Overrun, Revitalisasi Pasar, Perencanaan, Pelaksanaan, Pengawasan dan SEM PLS.

N I V E R S I T A S
M E R C U B U A N A

ABSTRACT

In construction project work, obstacles usually occur, both obstacles that have been taken into account and those that have not been taken into account. So that the projects being carried out are usually carried out with results that are not as planned. Therefore, this research is an effort to obtain and find out what factors cause cost overruns in the Market Revitalization Project in Bekasi City regarding the planning, implementation and supervision work cycle which influences the increase in final project costs. This research was carried out by distributing questionnaires and respondents to the Market Revitalization Project in Bekasi City, processing questionnaire data using the Smart PLS program with the Respondent analysis method, Validity and Reliability, Frequencies, Descriptives, Impact/Influence Scale (Score). From the research results, it was found that there are 21 indicators that are included in the dominant factors influencing Cost Overruns, where changes in the quantity of work by clients at the implementation stage are the highest risk indicators and the direct influence of Supervision (X3) on Cost Overruns (Y) is statistically significant with the percentage of influence approach the highest was 45.1%.

Keywords: Cost Overrun Factors, Market Revitalization, Planning, Implementation, Supervision and SEM PLS.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : ANALISIS FAKTOR PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN TERHADAP
PENINGKATAN BIAYA PROYEK REVITALISASI PASAR DI KOTA BEKASI
DENGAN PENGAWASAN SEBAGAI VARIABEL PENGHUBUNG

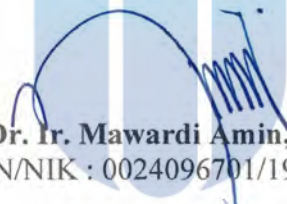
Nama : Randika Yulia Ningsih

NIM : 55721120004

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 9 September 2024

Mengesahkan
Pembimbing


(Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T)
NIDN/NIK : 0024096701/192670076

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Dekan
Fakultas Teknik

Ketua Program Studi
Magister Teknik Sipil



(Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T)
NIDN/NIK : 0307037202/113720381



(Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T)
NIDN/NIK : 0024096701/192670076

LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : ANALISIS FAKTOR PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN TERHADAP PENINGKATAN BIAYA PROYEK REVITALISASI PASAR DI KOTA BEKASI DENGAN PENGAWASAN SEBAGAI VARIABEL PENGHUBUNG

Nama : Randika Yulia Ningsih

NIM : 55721120004

Program Studi : Magister Teknik Sipil

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan dosen pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Teknik Sipil Program Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister (S2) pada program sejenis diperguruan tinggi lain. Semua informasi data, dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 9 September 2024



Randika Yulia Ningsih

PERNYATAAN SIMILARITY CHECK

Saya yang bertanda tangan dibawah ini bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh :

Nama : Randika Yulia Ningsih
NIM : 55721120004
Program Studi : Magister Teknik Sipil
Judul : Analisis Faktor Perencanaan Dan Pelaksanaan Terhadap Peningkatan Biaya Proyek Revitalisasi Pasar Di Kota Bekasi Dengan Pengawasan Sebagai Variabel Penghubung

Karya ilmiah ini telah dilakukan pengecekan similarity dengan system Turnitin pada tanggal 20 September 2024, didapatkan nilai persentase sebesar 19%.



Jakarta, 20 September 2024
Administrator Turnitin

UNIVERSITAS
MERCU BUANA 

(Saras Nur Pratica, S.Psi., MM.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **Analisis Faktor Perencanaan Dan Pelaksanaan Terhadap Peningkatan Biaya Proyek Revitalisasi Pasar Di Kota Bekasi Dengan Pengawasan Sebagai Variabel Penghubung**. Saya menyadari, tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak Tesis ini sulit untuk diselesaikan. Oleh karena ini saya berterima kasih kepada :

1. Allah Subhanahu wa Ta'ala, atas rahmat dan petunjuknya disetiap kemudahan yang diberikan atas langkah saya;
2. Kedua orang tua dan keluarga besar saya dan orang-orang terdekat;
3. Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T selaku Dosen Pembimbing dan Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil yang telah memberikan arahan, koreksi untuk perbaikan serta dukungannya;
4. Dr. Ir. Agus Suroso, M.T selaku Dosen Penelaah yang telah memberikan arahan, koreksi untuk perbaikan serta dukungannya;
5. Seluruh rekan – rekan mahasiswa Magister Teknik Sipil angkatan 13 selama masa perkuliahan ini.

Penulis sendiri menyadari dan mohon maaf apabila dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat kekurangan, baik dalam segi bahasa maupun isi dari pembahasan materi. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang dapat menjadikan lebih baik dalam masa yang akan datang.

Penulis

Randika Yulia Ningsih

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN SIMILARITY CHECK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.4 Pembatasan Masalah	5
1.5 Tujuan Penelitian	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Proyek Konstruksi	9
2.2 Manajemen Risiko	10
2.3 Analisis Risiko	18
2.4 Perencanaan Proyek	21
2.5 Pelaksanaan Proyek.....	21
2.6 Pengawasan Proyek.....	23
2.7 Cost Overruns.....	25
2.8 Metode SEM PLS	26
2.9 Penelitian Terdahulu	28
2.10 Research Gap	33
2.11 Novelty Penelitian.....	34
2.12 State Of The Art.....	36

2.13 Kerangka Berfikir.....	36
2.14 Hipotesa Penelitian.....	39
BAB III	41
METODE PENELITIAN	41
3.1 Tahapan Penelitian.....	41
3.2 Populasi dan Sample.....	45
3.2.1 Kriteria Responden.....	47
3.3 Variabel Penelitian.....	47
3.3.1 Perencanaan.....	47
3.3.2 Pelaksanaan.....	48
3.3.3 Pengawasan.....	51
3.3.4 Peningkatan Biaya Proyek.....	53
3.4 Analisis Penilaian Risiko.....	53
3.5 Teknik Pengolahan Data.....	55
3.6 Model Penelitian.....	55
BAB IV	57
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	57
4.1 Deskripsi Kuisisioner Tahap Pertama.....	57
4.2 Deskripsi Kuisisioner Tahap Kedua.....	62
4.3 Research Question 1.....	64
4.3.1 Analisa Deskriptif.....	64
4.3.2 Analisa Level Risiko.....	73
4.4 Research Question 2.....	88
4.5 Research Question 3.....	90
4.5.1 Uji Validitas dan Relibilitas.....	90
4.5.2 Structural Model.....	95
4.5.3 Model Konstruk Penelitian.....	97
4.5.4 Uji Hipotesa Pengaruh.....	98
4.6 Reasearch Question 4.....	102
4.7 Keterkaitan Penelitian.....	112
4.8 Keterbatasan Penelitian.....	114
4.9 Kontribusi Penelitian.....	115
BAB V	118
KESIMPULAN DAN SARAN	118
5.1 Kesimpulan.....	118
5.2 Saran.....	118

DAFTAR PUSTAKA	120
LAMPIRAN	122

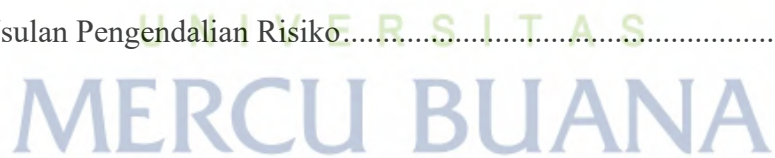


UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Studi Literature.....	28
Tabel 2. 2 Novelty	35
Tabel 3. 1 Sebaran Populasi dan Pengambilan Sampel Penelitian.....	46
Tabel 3. 2 Variabel Perencanaan	47
Tabel 3. 3 Variabel Pelaksanaan.....	49
Tabel 3. 4 Variabel Pengawasan.....	51
Tabel 3. 5 Variabel Peningkatan Biaya Proyek.....	53
Tabel 3. 6 Nilai Skala Frekuensi dan Dampak.....	54
Tabel 4. 1 Profil Pakar	58
Tabel 4. 2 Hasil Validasi Pakar	58
Tabel 4. 3 Data Profil Reponden Berdasarkan Jabatan	63
Tabel 4. 4 Data Profil Reponden Berdasarkan Pengalaman dan Pendidikan	64
Tabel 4. 5 Nilai Rata-Rata Frekuensi	65
Tabel 4. 6 Nilai Rata-Rata Dampak.....	68
Tabel 4. 7 Nilai Risiko dan Level Risiko	73
Tabel 4. 8 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X1 Dimensi Estimasi Biaya.....	77
Tabel 4. 9 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X1 Dimensi Perencanaan Desain dan Hubungan Kerja	78
Tabel 4. 10 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X1 Dimensi Estimasi Waktu	79
Tabel 4. 11 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X1 Dimensi Lingkungan.....	79
Tabel 4. 12 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Pelaksanaan dan hubungan kerja.....	80
Tabel 4. 13 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Material	80
Tabel 4. 14 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Tenaga Kerja	81
Tabel 4. 15 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Peralatan.....	82
Tabel 4. 16 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Aspek Keuangan Proyek.....	82
Tabel 4. 17 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Waktu Pelaksanaan.....	83

Tabel 4. 18 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Kebijakan Politik...	84
Tabel 4. 19 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X2 Dimensi Lingkungan.....	84
Tabel 4. 20 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X3 Dimensi Aspek Keuangan Proyek.....	85
Tabel 4. 21 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X3 Dimensi Material	85
Tabel 4. 22 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X3 Dimensi Mutu	86
Tabel 4. 23 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X3 Dimensi Waktu Pelaksanaan.....	86
Tabel 4. 24 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada X3 Dimensi Hubungan Kerja dan Aspek Lain.....	86
Tabel 4. 25 Pengklasifikasian Peringkat Risiko Pada Variabel Y.....	87
Tabel 4. 26 Faktor Dominan Peningkatan Biaya Proyek	88
Tabel 4. 27 Indikator Hilang.....	91
Tabel 4. 28 Nilai pengolahan AVE	92
Tabel 4. 29 Nilai pengolahan Fornell-Larker Criterion.....	93
Tabel 4. 30 Nilai pengolahan Composite Reliability	94
Tabel 4. 31 Hasil Uji R-Square	95
Tabel 4. 32 Path Coefficien	98
Tabel 4. 33 Usulan Pengendalian Risiko.....	103



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Ikhtisar Manajemen Risiko.....	11
Gambar 2. 2 Perencanaan Manajemen Risiko.....	12
Gambar 2. 3 Identifikasi Risiko.....	13
Gambar 2. 4 Proses Manajemen Risiko	18
Gambar 2. 5 Langkah-langkah Analisis Risiko.....	20
Gambar 2. 6 Research Gap.....	33
Gambar 2. 7 Kerangka Berfikir.....	38
Gambar 2. 8 Kerangka Rencana Penelitian.....	39
Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian.....	43
Gambar 3. 2 Lokasi Penelitia	44
Gambar 3. 3 Probability and Impact Matrix.....	54
Gambar 3. 4 Model Penelitian.....	56
Gambar 4. 1 Diagram Responden Berdasarkan Jabatan.....	63
Gambar 4. 2 Diagram Responden Berdasarkan Pengalaman dan Pendidikan	64
Gambar 4. 3 Probability and Impact Matrix.....	73

UNIVERSITAS
MERCU BUANA