

NO.815/FT.01/SKRIP/07/2008

**IDENTIFIKASI RISIKO DALAM ASPEK
PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN YANG
BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA
*DEVELOPER***

SKRIPSI

Oleh

ANTON TIMOR SAPUTRO

04 03 01 008 9



**DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA
GENAP 2007/2008**

NO.815/FT.01/SKRIP/07/2008

**IDENTIFIKASI RISIKO DALAM ASPEK
PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN YANG
BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA
*DEVELOPER***

SKRIPSI

Oleh

ANTON TIMOR SAPUTRO

04 03 01 008 9



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA TEKNIK**

**DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA
GENAP 2007/2008**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

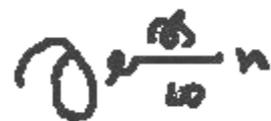
Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

IDENTIFIKASI RISIKO DALAM ASPEK PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN YANG BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA

DEVELOPER

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 17 Juli 2008



Anton Timor Saputro

NPM 04 03 01 008 9

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

IDENTIFIKASI RISIKO DALAM ASPEK PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN YANG BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA

DEVELOPER

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Skripsi ini telah diujikan pada sidang ujian skripsi pada tanggal 1 Juli 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai skripsi pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 17 Juli 2008

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Ir Yusuf latief, MT

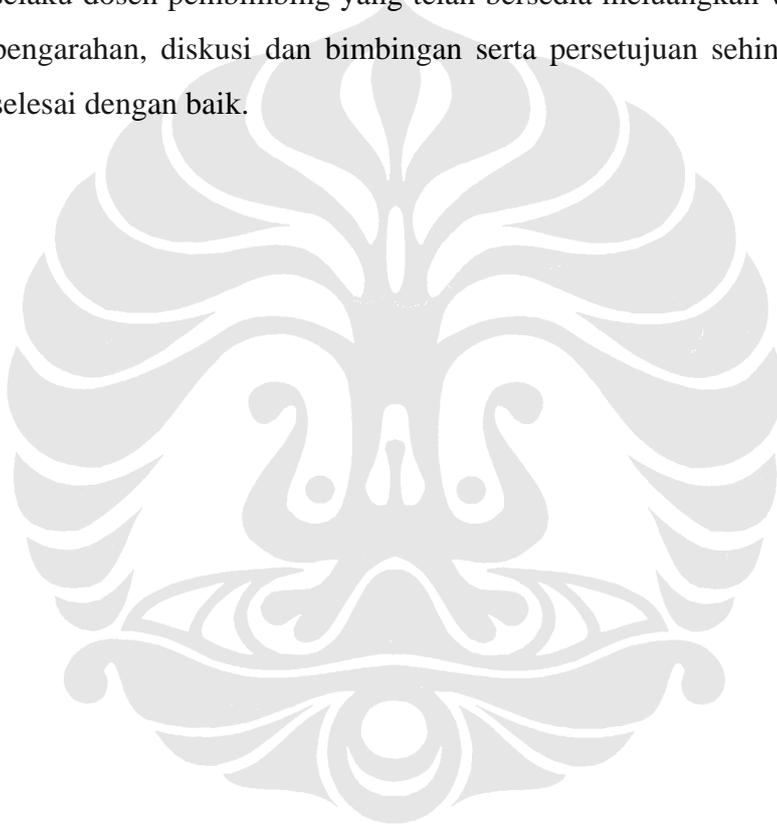
Ir. Elkhobar M Nazech, M.Eng

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

Dr.Ir.Yusuf Latief, MT
Ir.Elkhobar M Nazech, M.Eng

selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberi pengarahan, diskusi dan bimbingan serta persetujuan sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan karunia, rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Skripsi yang berjudul “Identifikasi Risiko Dalam Aspek Prasarana Lingkungan Perumahan yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Biaya *Developer*” ini disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil di Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Skripsi ini memuat mengenai permasalahan dalam pembangunan perumahan, peristiwa risiko dominan yang terjadi serta bagaimana respon terhadap peristiwa risiko yang telah penulis temukan dengan beberapa metode penelitian. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi yang membuat dan membacanya serta dapat menambah sedikit keilmuan, wawasan dan menjadi salah satu referensi untuk proses pelaksanaan penelitian terkait dimasa mendatang.

Penulis menyadari benar bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan dan kesalahan. Untuk itu penulis harapkan juga kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan selanjutnya.

Depok, 17 Juli 2008

Anton Timor Saputro

NPM 04 03 01 008 9

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATARBELAKANG MASALAH	1
1.2 DESKRIPSI MASALAH	3
1.3 SIGNIFIKANSI MASALAH	6
1.4 RUMUSAN MASALAH	6
1.5 TUJUAN PENELITIAN	6
1.6 BATASAN PENELITIAN	7
1.7 MANFAAT PENELITIAN	7
1.8 KEASLIAN PENELITIAN	7
1.9 SISTEMATIKA PENELITIAN	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 PENDAHULUAN	10
2.2 PEMBANGUNAN PERUMAHAN	11
2.2.1 Konsep Perumahan dan Permukiman	11
2.2.2 Pelaku Pembangunan Perumahan	14
2.2.3 Permasalahan Umum Perumahan	16
2.2.4 Tahapan Pembangunan Perumahan	19
2.2.4.1 Pemilihan lokasi & pembebasan tanah	19
2.2.4.2 Perancangan	19

2.2.4.3	<i>Proses konstruksi</i>	24
2.3	PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAITANNYA TERHADAP LINGKUNGAN	25
2.3.1	AMDAL	25
2.3.1.1	<i>Konsep dan landasan hukum mengenai AMDAL</i>	25.
2.3.1.2	<i>Definisi dampak dan tujuan AMDAL sebagai kontrol terhadap lingkungan</i>	26
2.3.1.3	<i>Peruntukan analisis mengenai dampak lingkungan</i>	27
2.3.1.4	<i>Metodologi AMDAL dalam proyek konstruksi</i>	30
2.3.2	AMDAL dalam Pembangunan Perumahan	34
2.3.3	Risiko Lingkungan dalam Pembangunan Perumahan	35
2.3.4	Pendekatan Risiko dalam Penentuan Risiko Lingkungan	36
2.3.5	Kinerja Biaya Proyek Perumahan	43
2.3.5.1	<i>Definisi</i>	43
2.3.5.2	<i>Klasifikasi biaya proyek</i>	44
2.4	RINGKASAN BAB 2	48
	BAB III METODE PENELITIAN	50
3.1	KERANGKA DASAR PEMIKIRAN	50
3.2	PERTANYAAN PENELITIAN	52
3.3	HIPOTESA PENELITIAN	52
3.4	DESAIN PENELITIAN	52
3.1.1	Pemilihan Strategi Penelitian	52
3.1.2	Proses Penelitian	54
3.1.3	Variabel Penelitian	55
3.1.4	Instrumen Penelitian	57
3.1.5	Metode Analisa Data	59
3.5	RINGKASAN BAB 3	61
	BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN	62
4.1	PENDAHULUAN	62
4.2	PENGUMPULAN DATA	62
4.2.1	Proses Validasi Awal	62
4.2.2	Kuisisioner Penelitian	65

4.3	DATA RESPONDEN	66
4.4	ANALISA DATA	68
4.4.1	Analisa Hasil Penelitian	68
4.4.1.1	<i>Analisa level risiko</i>	68
4.4.1.2	<i>Pendekatan AHP</i>	72
4.4.2.	Analisa Statistik	78
4.4.2.1	<i>Pengujian K sample berdasarkan jabatan</i>	78
4.4.2.2	<i>Pengujian K sample berdasarkan pendidikan</i>	79
4.4.2.3	<i>Pengujian K sample berdasarkan pengalaman</i>	80
4.5	PROSES AKHIR PENELITIAN	81
4.5.1	Validasi Akhir Penelitian	81
4.5.2	Penentuan Respon Risiko	84
4.6	RINGKASAN BAB 4	85
	BAB V HASIL TEMUAN PENELITIAN	86
5.1	PENDAHULUAN	86
5.2.	TEMUAN PENELITIAN	86
5.3	PEMBAHASAN	88
5.3.1	Penyebab Peristiwa Risiko	88
5.3.2	Pengelolaan Risiko	90
5.5	RINGKASAN BAB 5	93
	BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	95
6.1	KESIMPULAN	95
6.2	SARAN	96
	DAFTAR ACUAN	97
	DAFTAR PUSTAKA	99
	LAMPIRAN	100

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka teori	11
Gambar 2.2. Skema proses pelaksanaan penapisan	29
Gambar 2.3 Diagram alir manajemen risiko	37
Gambar 2.4 Level risiko	39
Gambar 3.1 Kerangka dasar pemikiran	51
Gambar 4.1 Lokasi Perumahan	66
Gambar 4.2 Distribusi jabatan responden	67

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1	Permasalahan umum lingkungan perumahan 18
Tabel 2.2	Prinsip SMART 37
Tabel 2.3	Kriteria kuantitatif dan kualitatif dari dampak 41
Tabel 2.4	Kriteria kuantitatif dan kualitatif dari frekuensi / kemungkinan 42
Tabel 2.5	Matrik Analisis Risiko untuk menentukan level risiko 43
Tabel 2.6	Faktor risiko dalam aspek lingkungan 49
Tabel 3.1	Strategi penelitian untuk masing-masing situasi 53
Tabel 3.2	Variabel penelitian (Faktor risiko dlm permasalahan lingkungan) 56
Tabel 3.3	Rencana kuisisioner 1 yang digunakan 58
Tabel 3.4	Rencana form 2 yang digunakan 58
Tabel 3.5	Matriks Analisa Risiko Secara Kualitatif 59
Tabel 4.1	Faktor risiko hasil validasi awal 64
Tabel 4.2	Form kuisisioner 1 yang digunakan 65
Tabel 4.3	Form kuisisioner 2 yang digunakan 65
Tabel 4.4	Nama Perusahaan Developer 66
Tabel 4.5	Distribusi Pengalaman responden 67
Tabel 4.6	Distribusi Pendidikan responden 67
Tabel 4.7	Matriks Analisa Risiko Secara Kualitatif 69
Tabel 4.8	Hasil Pengolahan Data Level Risiko. 71
Tabel 4.9	Matriks Berpasangan untuk Dampak 72
Tabel 4.10	Matriks Berpasangan untuk Frekuensi 72
Tabel 4.11	Normalisasi matriks dan Prioritas Dampak 73
Tabel 4.12	Bobot Elemen untuk Dampak 74
Tabel 4.13	Normalisasi matriks dan Prioritas Frekuensi 74
Tabel 4.14	Bobot Elemen untuk Frekuensi 74
Tabel 4.15	Pembuktian konsistensi matriks; Pembagian kolom 75
Tabel 4.16	Pembuktian konsistensi matriks; Perkalian kolom 75
Tabel 4.17	Hasil Pengolahan Data Nilai lokal, global dan Peringkat Risiko 77

Tabel 4.18	Form Respon Risiko yang digunakan	84
Tabel 5.1	Peristiwa Risiko dan Respon Risiko	87



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Kuisioner Penelitian Tahap I (Mencari Peristiwa Risiko)	101
Lampiran 2 Form Penelitian Tahap II (Mencari Penyebab dan Respon dari Peristiwa Risiko yang Memiliki Level Risiko Tinggi)	110
Lampiran 3 Form Validasi	114
Lampiran 4 Hasil Kuisioner Penelitian	124
Lampiran 5 Hasil Statistik	131
Lampiran 6 Risalah Perbaikan	135

