



UNIVERSITAS INDONESIA

**RISIKO PADA PROYEK PENYUSUNAN  
RENCANA TATA RUANG DAN WILAYAH  
KABUPATEN YANG BERPENGARUH TERHADAP  
KINERJA WAKTU DAN KINERJA BIAYA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik**

**ARYA NUGRAHA  
0706172840**

**FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN PROYEK  
JAKARTA  
DESEMBER, 2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Arya Nugraha

NPM : 0706172840

Tanda Tangan : 

Tanggal : 30 Desember 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : ARYA NUGRAHA  
NPM : 0706172840  
Program Studi : Teknik Sipil  
Judul Tesis : Risiko Pada Proyek Penyusunan Tata Ruang Dan Wilayah Kabupaten Yang Berdampak Terhadap Kinerja Waktu dan Biaya

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia**



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 30 Desember 2008

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat Rahmat dan Karunia-Nya, penyusunan tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Magister Teknik pada program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik Program Studi Teknik Sipil Kekhususan Manajemen Proyek Universitas Indonesia. Saya menyadari, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini.

Pada kesempatan ini saya ucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya untuk kita semua.
2. Bapak Dr. Ir Yusuf Latief, MT, selaku dosen pembimbing yang dengan sangat sabar telah memberikan bimbingan dan arahan selama proses penyusunan tesis ini.
3. Bapak Dr. Ismeth S. Abidin, Bapak Ir. Jaap Levara MSc, Bapak Anthony Sihombing MPD PhD, Bapak Ir Sugihartoyo Msi dan Ibu Ir Lita Sari Barus Msi P IP yang telah memberi banyak masukan untuk tesis ini.
4. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan moral dan material; dan
5. Seluruh sahabat yang telah banyak membantu dan bersedia berbagi keluh kesah dalam proses penyelesaian tesis ini

Semoga suatu saat saya dapat membalas kebaikan anda semua dan semoga Allah SWT memberkati kita semua. Amin.

Jakarta, 30 Desember 2008

Penulis

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

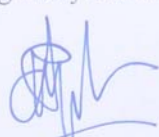
Nama : Arya Nugraha  
NPM : 0706172840  
Program Studi : Teknik Sipil  
Departemen : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas Karya Ilmiah saya yang berjudul :

### **Risiko Pada Proyek Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Wilayah yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Waktu dan Biaya**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 30 Desember 2008  
Yang menyatakan  
  
( Arya Nugraha )

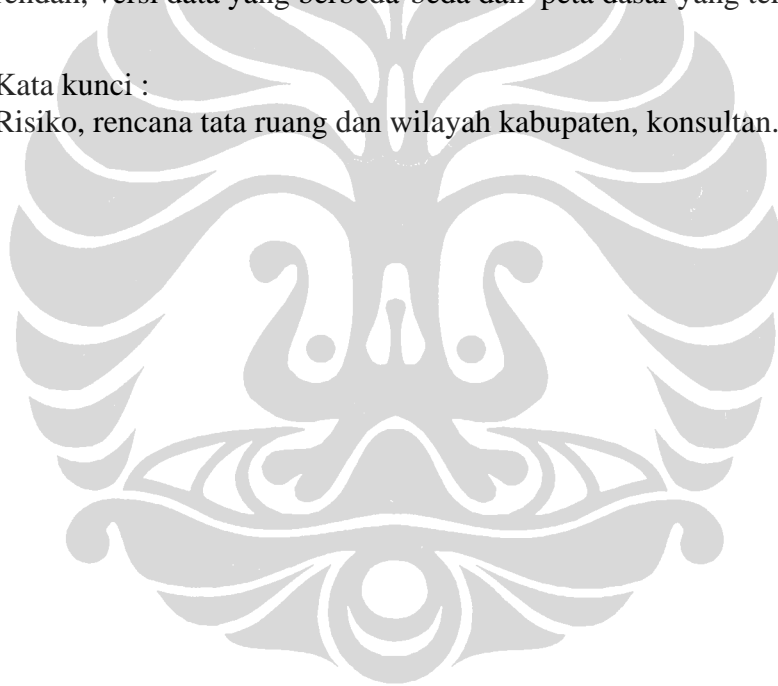
## ABSTRAK

Nama : Arya Nugraha  
Program Studi : Teknik Sipil  
Judul : Risiko pada Proyek Penyusunan Rencana Tata Ruang dan Wilayah yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Waktu dan Biaya

Tesis ini membahas kegiatan, risiko, dampak dari risiko terhadap kinerja waktu dan kinerja biaya proyek dan penanganan risiko tersebut pada proyek penyusunan rencana tata ruang dan wilayah kabupaten oleh konsultan perencana wilayah. Metode penelitian ini adalah deskriptif dengan studi kasus pada PT X selaku konsultan perencana wilayah. Hasil penelitian adalah diperlukannya penanganan risiko yang terdapat pada setiap aktifitas proyek. Risiko tersebut antara lain durasi persetujuan DPRD, kesulitan pengadaan data, kesulitan pengadaan data BPS, durasi persetujuan owner, aktifitas tambahan di akhir proyek, aksesibilitas wilayah rendah, versi data yang berbeda-beda dan peta dasar yang tertunda.

Kata kunci :

Risiko, rencana tata ruang dan wilayah kabupaten, konsultan.

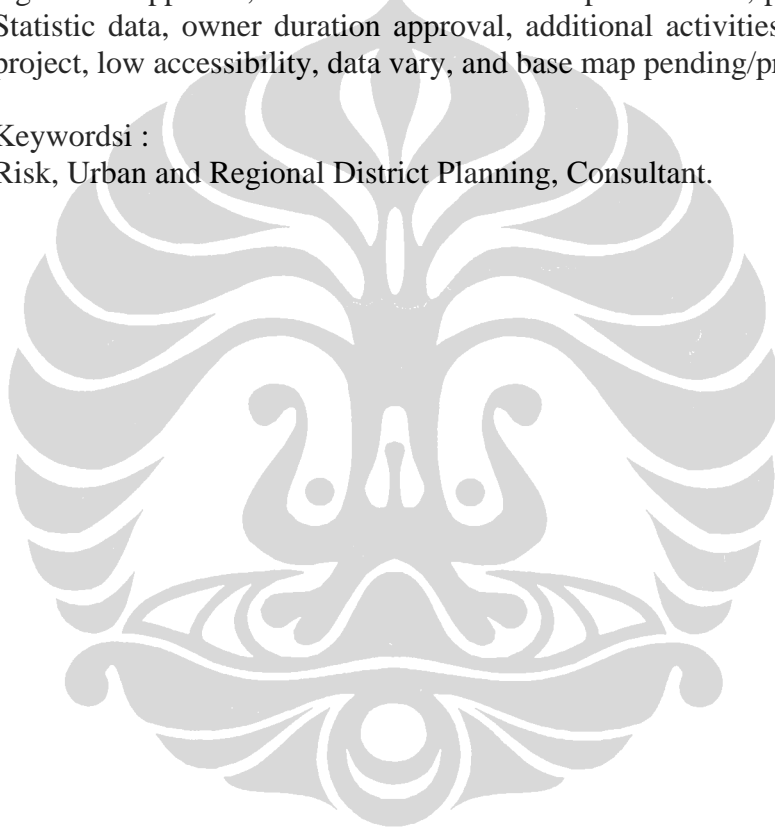


## ABSTRACT

Name : Arya Nugraha  
Study Program : Civil Engineering  
Title : Urban and Regional District Planning Project Risk That  
Impact To Time and Cost Performance

This study focus on activities, risk, risk impact to time dan cost performance, and risk response in the urban and regional district planning by the urban and regional planning consultant. The research method is a descriptive case study on “X” consulting service as urban and regional planning consultant. The research’s results is risk in each project activities. Those risk are the duration of the legislative approval, difficulties in the data’s procurement, problem in Centers of Statistic data, owner duration approval, additional activities at the end phase of project, low accessibility, data vary, and base map pending/problem.

Keywordsi :  
Risk, Urban and Regional District Planning, Consultant.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR /HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRCT .....	ii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	2
1.3 Signifikasi Masalah .....	2
1.4 Rumusan Masalah .....	5
1.5 Tujuan Penelitian .....	5
1.6 Batasan Penelitian .....	5
1.7 Manfaat Penelitian .....	6
1.8 Keaslian Penelitian .....	6
1.9 Sistematika Penulisan .....	7
<b>2. KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pendahuluan .....	9
2.2 Proyek Penyusunan Rencana Tata Ruang .....	9
2.2.1 Definisi .....	9
2.2.2 Karakteristik .....	10
2.3 Proses Manajemen Proyek pada Penyusunan RTRW Kabupaten ..	11
2.3.1 Lingkup Pekerjaan dan WBS .....	13
2.3.2 Manajemen Risiko .....	18
2.3.3 Pengembangan Jadwal .....	20
2.3.3 Manajemen Biaya .....	20
2.3.4 Manajemen Sumber Daya Proyek .....	20
2.3.5 Manajemen Mutu .....	21
2.3.6 Manajemen Komunikasi Proyek .....	22
2.3.8 Manajemen Pengadaan .....	22
2.4 Risiko dalam Proyek Penyusunan RTRW Kabupaten .....	24
2.4.1 Kategori Risiko Proyek Umum .....	24
2.4.2 Risiko Teknis .....	27
2.4.3 Risiko Manajemen Proyek .....	28
2.4.3.1 Ruang Lingkup .....	29
2.4.3.2 Pengadaan .....	30
2.4.3.3 Komunikasi .....	30
2.4.3.4 Sumber Daya Manusia.....	31
2.4.3.5 Manajemen Integrasi .....	31



2.4.4	Risiko Organisasi / perusahaan.....	31
2.4.5	Risiko Eksternal .....	32
2.4.6	Risiko Informasi .....	32
2.5	Penyebab dan Dampak Risiko yang terjadi pada Proyek RTRW Kabupaten .....	33
2.5.1	Penyebab Terjadinya Risiko .....	33
2.5.2	Dampak terhadap Kinerja Waktu, Biaya dan Mutu Proyek..	31
2.5.2.1	<i>Kinerja Mutu Proyek</i> .....	34
2.5.2.2	<i>Kinerja Biaya Proyek</i> .....	35
2.5.2.3	<i>Kinerja Waktu Proyek</i> .....	35
2.6	Risk Response pada Proyek Penyusunan RTRW Kabupaten .....	36
2.6.1	Tindakan Preventif .....	36
2.6.2	Tindakan Korektif .....	37
2.7	Kerangka Berfikir dan Hipotesa .....	38
2.7.1	Kesimpulan .....	38
2.7.2	Kerangka Berfikir .....	43
2.7.3	Hipotesa .....	43
<b>3. METODOLOGI PENELITIAN</b>		
3.1	Pendahuluan .....	44
3.2	Metode Penelitian .....	44
3.2.1	Pendekatan Penelitian .....	41
3.2.2	Jenis Penelitian .....	41
3.2.3	Lokasi Penelitian .....	45
3.2.4	Strategi Penelitian .....	45
3.2.5	Metode Pengumpulan Data .....	46
3.2.6	Populasi dan Sampel .....	48
3.2.7	Instrumen Penelitian.....	48
3.3	Teknik Analisa Data .....	51
3.3.1	Tahapan Pengolahan Data .....	46
3.3.2	Validitas dan Reabilitas.....	52
3.3.3	Uji Mann Whitney .....	48
3.3.4	Analisa Deskriptif .....	52
3.3.5	Analisa <i>Level of Risk</i> .....	53
3.3.6	Analisa <i>Risk Priority</i> .....	54
3.3.7	Uji Korelasi .....	56
3.5	Kesimpulan .....	57
<b>4. GAMBARAN UMUM PROYEK RTRW KABUPATEN</b>		
4.1	Pendahuluan .....	59
4.2	Gambaran perusahaan .....	59
4.3	Karakteristik Fase Proyek .....	60
4.4	Stakeholder Proyek .....	63
4.5	Organisasi yang Mempengaruhi Proyek .....	64
4.6	Kesimpulan .....	66

<b>5. PENGUMPULAN DAN ANALISA DATA</b>	
5.1 Pendahuluan .....	67
5.2 Pengumpulan Data .....	67
5.2.1 Gambaran Umum Pakar dan Responden .....	68
5.2.1.1 Pakar .....	68
5.2.1.2 Responden .....	68
5.2.2 Klarifikasi Variabel oleh Pakar .....	70
5.2.3 Pengumpulan Data kepada Responden .....	73
5.2.4 Wawancara & Validasi Hasil Pengolahan Data .....	74
5.3 Analisa Data .....	75
5.3.1 Analisa Validitas dan Reabilitas .....	75
5.3.2 Analisa Non Parametrik dengan Mann – Whitney .....	76
5.3.3 Analisa Deskriptif .....	77
5.3.4 Analisa <i>Risk Level and Priority</i> .....	78
5.3.5 Analisa Uji Korelasi .....	80
5.4 Kesimpulan .....	80
<b>6. TEMUAN DAN BAHASAN</b>	
6.1 Pendahuluan .....	82
6.2 Temuan .....	82
6.2.1 Temuan Uji Validitas dan Reabilitas .....	82
6.2.2 Temuan Uji Mann Whitney .....	83
6.2.3 Temuan Analisa Deskriptif .....	85
6.2.4 Temuan <i>Risk Level &amp; Priority</i> .....	86
6.2.5 Temuan Uji Korelasi.....	87
6.2.6 Temuan Wawancara.....	88
6.3 Bahasan .....	93
6.3.1 Bahasan Hasil Uji Validitas dan Reabilitas .....	93
6.3.2 Bahasan Hasil Uji MannWhitney .....	94
6.3.3 Bahasan Hasil Analisa Deskriptif .....	95
6.3.4 Bahasan Hasil Analisa <i>Risk Level</i> dan <i>Risk Priority</i> .....	96
6.3.5 Bahasan Hasil Analisa Uji Korelasi .....	98
6.3.6 Bahasan Penanganan Risiko pada Aktifitas Proyek .....	98
6.3.7 Kesimpulan.....	102
<b>7. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
7.1 Kesimpulan .....	103
7.2 Saran .....	105
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	106

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Proyek Tata Ruang dan Wilayah .....	4
Tabel 2.1	Karakteristik pada Beberapa Jenis Proyek.....	10
Tabel 2.2	Perbedaan Proyek Konstruksi dan Proyek Penelitian Pengembangan .....	11
Tabel 2.3	Proses Manajemen Risiko .....	18
Tabel 2.4	Tabel Risiko ChenHua .....	26
Tabel 2.5	Skala Dampak Risiko .....	34
Tabel 2.6	Risiko pada Proyek .....	39
Tabel 2.7	Dampak Risiko pada Kinerja Proyek .....	40
Tabel 2.8	Aktifitas pada Proyek Penyusunan RTRW Kabupaten .....	41
Tabel 3.1	Strategi Penelitian Yin .....	46
Tabel 3.2	Skala Tingkat Frekuensi .....	49
Tabel 3.3	Skala Pengaruh Terhadap Kinerja Waktu Proyek .....	49
Tabel 3.4	Skala Pengaruh Terhadap Kinerja Biaya Proyek.....	49
Tabel 3.5	Skala Kinerja Waktu Proyek .....	50
Tabel 3.6	Skala Kinerja Biaya Proyek .....	50
Tabel 3.7	Matriks <i>Level of Risk</i> .....	53
Tabel 3.8	Skala Perbandingan pada AHP .....	55
Tabel 3.9	Keuntungan Penggunaan AHP .....	56
Tabel 4.1	Penjabaran Stakeholder .....	63
Tabel 5.1	Nama Pakar .....	71
Tabel 5.2	Hasil Klarifikasi Variabel Risiko .....	72
Tabel 5.3	Hasil Klarifikasi Variabel Aktifitas .....	73
Tabel 5.4	Format Instrumen Penelitian .....	74
Tabel 5.5	Cronbach Alpha .....	75
Tabel 5.6	Hasil Analisa Deskriptif .....	77
Tabel 5.7	Kategori <i>Level of Risk</i> .....	78
Tabel 5.8	Matrix Kolaborasi Antara Frekuensi dengan Dampak .....	79
Tabel 5.9	Hasil analisa <i>Risk Priority</i> dan <i>Risk Level</i> .....	79
Tabel 6.1	Temuan Uji Validitas dan Reabilitas .....	83
Tabel 6.2	Perbedaan Persepsi (Kategori Frekuensi) .....	83
Tabel 6.3	Perbedaan Persepsi (Kategori Dampak terhadap Waktu) ....	84
Tabel 6.4	Perbedaan Persepsi (Kategori Dampak terhadap Biaya) .....	85
Tabel 6.5	Variabel Kategori Frekuensi dengan Penilaian "Sering" .....	85
Tabel 6.6	Variabel Kategori Dampak terhadap Kinerja Waktu dengan Penilaian "Berpengaruh" .....	86
Tabel 6.7	Variabel Kategori Dampak terhadap Kinerja Biaya dengan Penilaian "Berpengaruh" .....	86
Tabel 6.8	Risiko ( <i>High Risk</i> ) yang Berdampak pada Waktu .....	87
Tabel 6.9	Risiko ( <i>High Risk</i> ) yang Berdampak pada Biaya .....	87
Tabel 6.10	Nilai Korelasi Frekuensi Risiko terhadap Kinerja Waktu dan Biaya .....	88
Tabel 6.11	Hasil Wawancara Aktifitas dan Risiko .....	89
Tabel 6.12	Hasil Wawancara Aktifitas dan Penanganan Risiko .....	90

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Proses Manajemen Proyek .....	12
Gambar 2.2	WBS Proyek Perencanaan Pelabuhan Batubara Cirebon .....	17
Gambar 2.3	Diagram Alir Proses Manajemen Risiko Proyek .....	19
Gambar 2.4	Diagram Alir dari <i>Root Cause Corrective Action</i> .....	38
Gambar 2.5	Kerangka Berpikir .....	43
Gambar 3.1	Langkah Pokok Penelitian kasus .....	45
Gambar 3.2	Teknik Pengolahan Data .....	51
Gambar 3.3	Alir Penelitian .....	58
Gambar 4.1	Fase Proyek (PMBOK 2004) .....	60
Gambar 4.2	Fase Pada Proyek Penyusunan RTRW Kabupaten .....	62
Gambar 4.3	Stakeholder Proyek .....	64
Gambar 4.4	Struktur Organisasi .....	66
Gambar 5.1	Tahapan Pengumpulan Data .....	67
Gambar 5.2	Gambaran Persentase Responden (Jabatan).....	69
Gambar 5.3	Gambaran Responden berdasarkan lama Pekerjaan .....	69



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Klarifikasi Variabel
Lampiran 2	Kuisisioner Penelitian
Lampiran 3	Hasil Uji Validitas dan Reabilitas
Lampiran 4	Output SPSS Uji Mann Whitney
Lampiran 5	Output SPSS Uji Normalitas
Lampiran 6	Pengolahan Data <i>Risk Level</i> dan <i>Risk Priority</i>
Lampiran 7	Output SPSS Uji Korelasi
Lampiran 8	Hasil Wawancara Penanganan Risiko
Lampiran 9	Pernyataan Perbaikan

