

## ABSTRAK

Yosia Harsa W ( 29040007 )

### **IDENTIFIKASI RESIKO PROCUREMENT / PENGADAAN PADA PROYEK KONSTRUKSI DI JABOTABEK**

( 95 halaman; 21 gambar; 12 tabel; 16 lampiran )

Kegiatan *Procurement* merupakan proses mendapatkan suatu barang atau jasa dari luar perusahaan Menurut *PMBOK 2000*, kegiatan *procurement* pada dasarnya merupakan serangkaian proses meliputi kegiatan perencanaan pembelian, penyiapan dokumen-dokumen, permintaan penawaran, pemilihan penjual barang / jasa baik konsultan, kontraktor maupun supplier, diakhiri dengan serah terima barang / jasa serta penutupan kontrak. Dalam proyek konstruksi hasil dari kegiatan *procurement* ini berupa bangunan konstruksi dengan kriteria dan standar bangunan yang telah ditetapkan.

Pembangunan suatu proyek konstruksi memerlukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaannya. Kegiatan *procurement* merupakan tahapan peralihan dari tahapan konsep / desain ke tahapan pelaksanaan. Oleh karena itu dalam perencanaan kegiatan *procurement* semua informasi mengenai proyek yang akan dibangun harus tercantum dalam dokumen *procurement*. Ketidaktepatan penyelenggaraan kegiatan *procurement* ini akan menimbulkan resiko-resiko yang berdampak pada tidak tercapainya aspek biaya, mutu dan waktu yang dihasilkan. Peran *Construction Management ( CM )*<sup>1</sup>, terutama untuk proyek konstruksi yang kompleks, sangat penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan *procurement* sudah berjalan dengan baik.

Penelitian resiko dalam kegiatan *procurement* dilakukan dengan cara melakukan kajian akademik dan menyebarkan kuesioner kepada para pelaku di dunia konstruksi. Kuesioner ini dimaksudkan untuk mengetahui dampak pengaruh yang dominan pada kinerja *procurement* proyek konstruksi. Pengolahan datanya dilakukan dengan bantuan analisis statistik, program SPSS 13 dan program *Crystal Ball 2000*.

Dengan diketahuinya variabel resiko yang dominan tadi, maka dapat dilakukan pembahasan mengenai sebab-sebab terjadinya variabel resiko tersebut, tindakan antisipasi dan tindakan korektifnya.

Referensi : 12 ( 1987 – 2006 )

---

<sup>1</sup> The Construction Management Association of America, Inc., 1987

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kami panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena saya telah berhasil menyelesaikan tesis ini sebagai sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Teknik Sipil.

Kami merasakan bahwa ini bukanlah hasil yang dapat kami capai seorang diri saja, tetapi orang-orang lain dibalik semua ini yang telah mendukung keberhasilan kami ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini kami ingin menyampaikan ucapan terimakasih kami kepada :

1. Bp. Prof. Dr-Ing. Harianto Hardjasaputra, ketua Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Pelita Harapan, sekaligus sebagai pembimbing dan ketua penguji
2. Bp. Dr. Manlian Ronald A, *Deputy* Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Pelita Harapan, sekaligus sebagai anggota penguji
3. Bp. Ir. Achmad Waryanto, CES, Ph.D, staf pengajar mata kuliah Perencanaan, Penjadwalan dan Penedalialan Proyek & mata kuliah Manajemen Konstruksi, sekaligus sebagai anggota penguji
4. Bp. Ir. Budhy Manan, staf pengajar mata kuliah *Procurement* dan Manajemen Proyek Internasional yang telah bersedia meluangkan waktu terlibat dalam penelitian yang kami lakukan serta memberikan bimbingan melalui mata kuliah yang sesuai dengan topik dalam tesis kami ini.

5. Bp. Ir. Michael Sofian Tanuhendrata, MPM, staf pengajar mata kuliah *Total Quality Management* yang telah bersedia memberikan sumbangan pendapatnya yang sangat berguna bagi keakuratan penelitian yang kami lakukan
6. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Pelita Harapan yang telah banyak memberikan banyak inspirasi melalui mata kuliah yang diajarkannya serta membuka wawasan yang lebih luas bagi kami sehingga melaluinya tulisan ini bisa lebih diperkaya
7. Seluruh responden yang terlibat dengan sukarela dalam penelitian yang kami lakukan sehingga penelitian ini bisa berhasil dengan baik.
8. Seluruh staf akademik Program Studi Magister Teknik Sipil, Universitas Pelita Harapan yang telah membantu kelancaran segala urusan perkuliahan, administrasi dan segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelesaian tesis ini .
9. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu per satu yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan dukungan pada kami dalam menyelesaikan tulisan ini.

Tesis ini kami beri judul “ **Identifikasi Resiko *Procurement* / Pengadaan Pada Proyek Konstruksi Di Jabotabek** “ dengan harapan bahwa karya tulis ini dapat bermanfaat bagi para pelaku di dunia konstruksi terutama dalam mempersiapkan dan melaksanakan kegiatan *procurement*-nya sehingga pada gilirannya akan menghasilkan suatu produk bangunan yang berkualitas

Akhir kata kami mohon maaf jika ada cacat dan kekurangan dalam uraian ataupun pembahasan mengenai topik permasalahan dalam tesis ini. Semua masukan, kritik dan saran akan kami terima dengan senang hati karena kami percaya bahwa melalui hal yang demikian kita semua dapat lebih maju.

Sekian dan Terima kasih





## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v - vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>DAFTAR TABEL</b>	
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Permasalahan	2
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Ruang Lingkup Pembahasan	3
1.5. Sistematika Penulisan	5
1.6. Kerangka Berfikir	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1. Pemahaman Tentang Proyek Konstruksi	8
2.1.1. Pemahaman Umum Tentang Proyek	8
2.1.2. Jenis-jenis Proyek Konstruksi	8

2.1.3.	Siklus Hidup Proyek Konstruksi	10
2.1.4.	Tim Proyek	18
2.1.5.	Identifikasi Pemilik Proyek	21
2.1.6.	Keterbatasan Dalam Proyek Konstruksi	23
2.1.7.	Resiko Pada Proyek Konstruksi	25
2.1.8.	Parameter Keberhasilan Proyek Konstruksi	27
2.2.	<i>Procurement</i> / Pengadaan Proyek Konstruksi	30
2.2.1.	Definisi & Tujuan Kegiatan <i>Procurement</i>	30
2.2.2.	Tahapan Kegiatan <i>Procurement</i>	32
2.2.3..	Standar Kualitas Kegiatan <i>Procurement</i>	35
2.2.4.	<i>Project Delivery Method</i>	37
a.	Hubungan Kontraktual Sistem Konvensional	38
b.	Hubungan Kontraktual Dengan Sistem <i>D-B</i>	41
c.	Hubungan Kontraktual Dengan Sistem Manajemen Proyek Konstruksi	43
d.	Tinjauan Kelebihan dan Kekurangan Jenis Hubungan Kontraktual	50
2.2.5.	Jenis Hubungan Kontrak Harga	52
a.	<i>Fixed Price Contract</i>	52
b.	<i>Negotiated Cost-Plus-A-Fee Contract</i>	53
2.2.6.	Memilih Jenis Kontrak Yang Tepat	55
2.2.7.	Kontrak Konstruksi	57

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

3.1. Proses Penelitian	61
3.2. Identifikasi Awal Variabel Resiko	62
3.3. Variabel Penelitian	64
3.4. Model Penelitian	65
3.5. Metode Analisis	65
3.6. Sampel / Responden	68

### **BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN**

4.1. Persiapan Penelitian	70
4.2. Strategi Penyusunan Materi Kuesioner	70
4.3. Pelaksanaan Penelitian	72
4.4. Analisis Hasil Penelitian Dengan Statistik & SPSS 13	77
a. Analisis Hasil Penelitian Kuesioner I	
b. Analisis Hasil Penelitian Kuesioner II	
4.5. Analisis Hasil Penelitian Dengan <i>Crystal Ball</i>	85
4.6. Pembahasan Hasil Penelitian	87

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

a.. Kesimpulan	93
b. Saran-saran	94

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Tujuan dan Kepentingan Para Pihak
Tabel 2.2.	Alokasi Resiko Pelaksanaan Pada Para Pihak
Tabel 2.3.	Pedoman Pemilihan Jenis Hubungan Kontraktual
Tabel 2.4.	Tabel Pedoman Pemilihan Jenis Kontrak
Tabel 4.1.	Nilai <i>Adj. R<sup>2</sup></i> Awal ( Masa Perencanaan )
Tabel 4.2.	Nilai <i>Adj. R<sup>2</sup></i> Awal ( Masa Pelaksanaan )
Tabel 4.3.	Nilai <i>Adj. R<sup>2</sup></i> Akhir ( Masa Perencanaan )
Tabel 4.4.	Nilai <i>Collinearity</i> ( Masa Perencanaan )
Tabel 4.5.	Nilai <i>Coefficients</i> Regresi ( Masa Perencanaan )
Tabel 4.6.	Nilai <i>Adj. R<sup>2</sup></i> Akhir ( Masa Pelaksanaan )
Tabel 4.7.	Nilai <i>Collinearity</i> ( Masa Pelaksanaan )
Tabel 4.8.	Nilai <i>Coefficients</i> Regresi ( Masa Pelaksanaan )



## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2.1. Perbandingan Waktu Pelaksanaan Sistem *Fastrack* Dengan Sistem Konvensional
- Gambar 2.2. Potensi Penghematan dan Biaya Proyek
- Gambar 2.3. Hubungan Para Pihak
- Gambar 2.4. Parameter Keberhasilan Proyek Konstruksi
- Gambar 2.5. *Procurement Life Cycle*
- Gambar 2.6. Diagram Hubungan Kontrak Konvensional
- Gambar 2.7. Diagram Hubungan Kontrak *D-B*
- Gambar 2.8. Diagram Hubungan Kerja *CM*
- Gambar 2.9. Hubungan Kontrak *Cost Plus Incentive Fee*
- Gambar 2.10. Pedoman Pemilihan Jenis Hubungan Kontrak
- Gambar 3.1. *Flow Chart* Prosedur Penelitian
- Gambar 4.1. Contoh Kuesioner I
- Gambar 4.2. Contoh Kuesioner II Tahap I
- Gambar 4.3. Contoh Kuesioner II Tahap II
- Gambar 4.4. Contoh *Transposed Data* Untuk Program *SPSS 13*
- Gambar 4.5. Proses Analisis Korelasi
- Gambar 4.6. Proses Analisis Regresi
- Gambar 4.7. *Scatter Plot Dependent Variable YR*
- Gambar 4.8. *Scatter Plot Dependent Variable YP*
- Gambar 4.9. Grafik Prediksi Tingkat Keberhasilan YR
- Gambar 4.10. Grafik Prediksi Tingkat Keberhasilan YP

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran-1A	Lembar Kuesioner I ( Masa Perencanaan )
Lampiran-1B	Lembar Kuesioner I ( Masa Pelaksanaan )
Lampiran-1C	Hasil Analisis Statistik Kuesioner I ( Masa Perencanaan ) Kriteria Reduksi Variabel Resiko Variabel Resiko Tereduksi
Lampiran-1D	Hasil Analisis Statistik Kuesioner I ( Masa Pelaksanaan ) Kriteria Reduksi Variabel Resiko Variabel Resiko Tereduksi
Lampiran-2A	Lembar Kuesioner II Tahap I Tingkat Pengaruh ( Masa Perencanaan )
Lampiran-2B	Lembar Kuesioner II Tahap I Tingkat Pengaruh ( Masa Pelaksanaan )
Lampiran-2C	Hasil Kuesioner II Tahap I Tingkat Pengaruh ( Masa Perencanaan ) <i>Transposed Data</i> Hasil Analisis Korelasi Kategori Tingkat Pengaruh Variabel Resiko
Lampiran-2D	Hasil Kuesioner II Tahap I Tingkat Pengaruh ( Masa Pelaksanaan ) <i>Transposed Data</i>

## Hasil Analisis Korelasi

### Kategori Tingkat Pengaruh Variabel Resiko

Lampiran-3A Lembar Kuesioner II Tahap II Frekwensi ( Masa Perencanaan )

Lampiran-3B Lembar Kuesioner II Tahap II Frekwensi ( Masa Pelaksanaan )

Lampiran-3C Hasil Kuesioner II Tahap II Frekwensi ( Masa Perencanaan )

Lampiran-3D Hasil Kuesioner II Tahap II Frekwensi ( Masa Pelaksanaan )

Lampiran-4A Hasil Kuesioner Kombinasi Tingkat Pengaruh & Frekwensi  
( Masa Perencanaan )

### *Transposed Data*

Lampiran-4B Hasil Kuesioner Kombinasi Tingkat Pengaruh & Frekwensi  
( Masa Pelaksanaan )

### *Transposed Data*

Lampiran-5A Hasil Analisis Korelasi Kuesioner Kombinasi  
Tingkat Pengaruh & Frekwensi ( Masa Perencanaan )

Lampiran-5B Hasil Analisis Korelasi Kuesioner Kombinasi  
Tingkat Pengaruh & Frekwensi ( Masa Pelaksanaan )