

SKRIPSI

PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS*



TIO PATRICK WICAKSONO
NPM : 6101901100

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)
BANDUNG
JULI 2024

SKRIPSI

PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS*



TIO PATRICK WICAKSONO
NPM : 6101901100

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)
BANDUNG
JULI 2024

SKRIPSI

PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS*



NAMA: TIO PATRICK WICAKSONO

NPM: 6101901100

BANDUNG, 9 JULI 2024

PEMBIMBING:

Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK**

PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)

BANDUNG




JULI 2024

SKRIPSI

PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS*



NAMA: TIO PATRICK WICAKSONO
NPM: 6101901100

PEMBIMBING:	Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo	
PENGUJI 1:	Andreas Franskie Van Roy, Ph.D.	
PENGUJI 2:	Ir. Theresita Herni Setiawan, M.T.	

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)
BANDUNG
JULI 2024

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Tio Patrick Wicaksono

Tempat, tanggal lahir : Lumajang, 18 Maret 2000

NPM : 6101901100

Judul Skripsi : **PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG
MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN
MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS***

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ini sepenuhnya adalah hasil karya tulis saya sendiri dan bebas dari plagiarisme. Adapun kutipan yang tertuang sebagian atau seluruh bagian pada karya tulis ini yang merupakan karya orang lain (buku, makalah, karya tulis, materi perkuliahan, internet, dan sumber lain) telah selayaknya saya kutip, sadur, atau tafsir dan dengan jelas telah melampirkan sumbernya. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah ini dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

(Kutipan pasal 25 ayat 2 UU no. 20 tahun 2003)

Bandung, 9 Juli 2024



Tio Patrick Wicaksono

PEMERINGKATAN RISIKO PENGEMBANG MERANGKAP KONTRAKTOR PERUMAHAN MENGUNAKAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS*

TIO PATRICK WICAKSONO
NPM : 6101901100

PEMBIMBING: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)
BANDUNG
JULI 2024

ABSTRAK

Pengembang merangkap kontraktor perumahan merupakan pengembang perumahan yang memiliki peran ganda sebagai pelaksana konstruksi juga. Peran ganda yang dilakukan ini juga tidak lepas pada meningkatnya kompleksitas risiko yang dihadapi pengembang merangkap kontraktor perumahan. Kompleksitas risiko tersebut mendorong peneliti untuk melakukan penelitian akan hal tersebut, mengingat adanya *literature gap* (kekosongan pengetahuan). Penelitian ini akan melakukan identifikasi risiko-risiko yang dihadapi pengembang merangkap kontraktor perumahan, risiko peringkat pertamanya, serta rekomendasi untuk memitigasi risiko peringkat pertama tersebut. Metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) digunakan oleh peneliti untuk menganalisis risiko-risiko yang kompleks tersebut menjadi struktur hirarki berupa aspek kriteria, subkriteria, dan sub-subkriteria. Hasil studi literatur yang dilakukan peneliti di mana terdapat dua puluh satu (21) risiko yang dipilih dari hasil identifikasi, kemudian dilakukan klasifikasi untuk dianalisis. Hasil penelitian ini didapatkan, aspek kriteria peraturan dengan subkriteria birokrasi yang rumit dan sulit dalam memberikan izin pembangunan menjadi risiko peringkat pertama. Peneliti juga memberikan saran untuk mengatasi risiko peringkat pertama tersebut dan diakhiri dengan saran untuk penelitian selanjutnya.

Kata Kunci: Pemerinkatan, Risiko, Pengembang merangkap Kontraktor Perumahan, *Analytical Hierarchy Process* (AHP)

RISK RANKING OF DEVELOPER-CUM-HOUSING CONTRACTOR USING ANALYTIC HIERARCHY PROCESS

TIO PATRICK WICAKSONO
NPM : 6101901100

Advisor: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
BACHELOR PROGRAM

(Accredited Based on SK LAM Teknik No.0216/SK/LAM Teknik/AS/VIII/2024)

BANDUNG
JULY 2024

ABSTRACT

Developer-cum-housing contractors are residential developers who also play a dual role as construction executors. This dual role also contributes to the increased complexity of risks faced by developer-cum-housing contractors. This complexity of risks encourages researchers to investigate this issue, considering the existing literature gap. This research aims to identify the risks faced by developer-cum-housing contractors, rank the primary risks, and provide recommendations to mitigate the primary risks. The Analytical Hierarchy Process (AHP) method is used by researchers to analyze these complex risks into a hierarchical structure of criteria aspects, sub-criteria, and sub-sub-criteria. The results of the literature study conducted by the researcher identified twenty-one (21) risks selected from the identification results, which were then classified for analysis. The results of this study found that the regulatory criteria aspect with the sub-criteria of complicated and difficult bureaucracy in granting construction permits was the highest-ranked risk. The researcher also provides suggestions to address this primary risk and concludes with recommendations for future research.

Keywords: Ranking, Risks, Developer-cum-Housing Contractor, Analytical Hierarchy Process (AHP)

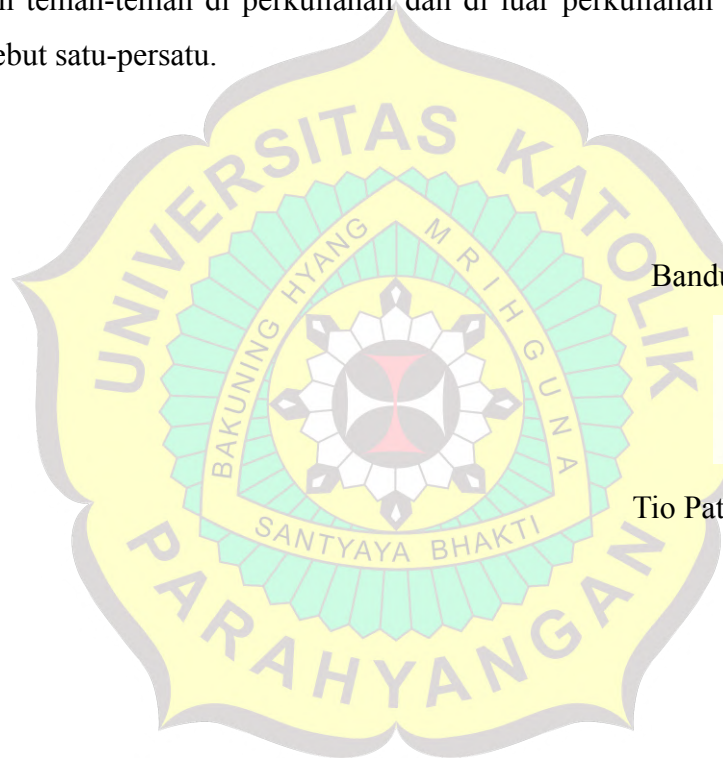
PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat, dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “Pemeringkatan Risiko Pengembang Merangkap Kontraktor Perumahan Menggunakan *Analytical Hierarchy Process*”. Penyusunan skripsi ini sebagai salah satu prasyarat untuk memenuhi kelulusan dan mencapai Gelar Sarjana pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan.

Selama menyusun skripsi ini, penulis telah memperoleh pengetahuan, wawasan, dan keterampilan dalam bidang manajemen proyek konstruksi. Penulis juga mendapatkan bimbingan, bantuan, motivasi, dukungan, saran, dan kritik yang telah disampaikan baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Ir. Andreas Wibowo selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, dukungan, kritik, saran, kesempatan, dan waktu dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Andreas F. V. Roy, Ph.D, dan Ibu Ir. Theresita Herni Setiawan, M.T. selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan kritik sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
3. Seluruh dosen dan staf Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu, bimbingan, bantuan, dan arahan kepada penulis selama menjalani perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan.
4. Seluruh responden pengembang merangkap kontraktor perumahan yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh anggota keluarga penulis yang telah mendukung dan mendoakan agar penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan dengan baik.

6. Coky, Dava, Antonio Andrew, Rere, dan Ari selaku teman yang membantu dalam pencarian responden serta pemahaman perihal pengembang perumahan maupun pengembang merangkap kontraktor perumahan.
7. Raihan, Habibie, Tambun, Emce, Tian, Wayan, dan Axel yang telah membantu dalam penyusunan skripsi maupun teman bermain.
8. Niko, Efas, Paula, serta rekan-rekan Mahitala yang telah menemani penyusunan skripsi dan pencarian responden penelitian.
9. Aziz, Winsen, Ellen, Alex, Michael, Daffa dan Fai selaku teman seperjuangan dalam penulisan skripsi.
10. Seluruh teman-teman di perkuliahan dan di luar perkuliahan yang tidak bisa saya sebut satu-persatu.



Bandung, 9 Juli 2024

Tio Patrick Wicaksono


DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN.....	i
ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan.....	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	2
1.4. Pembatasan Masalah.....	3
1.5. Metodologi Penelitian.....	3
1.6. Sistematika Penulisan.....	3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA.....	5
2.1. Properti.....	5
2.2. Bisnis Properti.....	5
2.3. Penelitian Terdahulu.....	7
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....	12
3.1. <i>Analytical Hierarchy Process</i>	12
3.2. Alur Penelitian.....	12
3.3. Metode Analisis Data.....	14
3.4. Sumber Data.....	18
3.4.1. Responden Penelitian.....	18
3.4.2. Kriteria, Subkriteria, dan Sub-subkriteria.....	19
3.4.3. Pengumpulan Data Primer.....	19
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	21
4.1 Demografi Responden.....	21
4.2. Analisis Data Sekunder.....	23
4.3. Matriks Perbandingan Berpasangan.....	30
4.4. Nilai Eigen Maksimum (max), Indeks Konsistensi dan Rasio Konsistensi..	38
4.5. Pembahasan.....	38

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	47
5.1 Kesimpulan.....	47
5.2. Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA.....	50
LAMPIRAN.....	52



DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN



AHP	= <i>Analytical Hierarchy Process</i>
BPS	= Badan Pusat Statistik
KBBI	= Kamus Besar Bahasa Indonesia
Fasum	= Fasilitas Umum
Fasos	= Fasilitas Sosial
ISM	= <i>Interpretive Structural Modeling</i>
MICMAC <i>Classement</i>	= <i>Matrice d'Impacts Croisés-Multiplication Appliquée an</i>
VECM	= <i>Vector Error Correction Model</i>
NPL	= <i>Non Perform Loan</i>
IHSG	= Indeks Harga Saham Gabungan
HSE	= <i>Health, Safety, and Environment</i>
a_j	= Nilai Perbandingan untuk Kriteria j
n	= Jumlah Kriteria
N	= Jumlah Responden
a_{ij}	= Nilai Perbandingan oleh Responden i untuk Kriteria j
CI	= Indeks Konsistensi
CR	= Rasio Konsistensi
λ_{max}	= Nilai Eigen Terbesar
IR	= <i>Random Index</i>
SHM	= Surat Hak Milik
PGB	= Persyaratan Guna Bangunan

IMB = Izin Membangun Bangunan
SOP = Standar Operasional Prosedur



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Ilustrasi Struktur Hirarki AHP.....	12
Gambar 3.2 Diagram Alir.....	13
Gambar 3.3 Diagram Hirarki.....	17



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 <i>Random Index</i>	15
Tabel 3.2 Skala Intensitas Kepentingan.....	15
Tabel 4.1 Profil Responden.....	22
Tabel 4.2 Kriteria, Sub kriteria, dan Sub-sub kriteria.....	24
Tabel 4.3 Matriks Antar Kriteria Dengan Rata-Rata Geometrik.....	32
Tabel 4.4 Matriks Subkriteria Aspek Pemasaran dan Keuangan Dengan Rata-Rata Geometrik.....	32
Tabel 4.5 Matriks Subkriteria Aspek Sosial Dengan Rata-Rata Geometrik.....	32
Tabel 4.6 Matriks Subkriteria Peraturan Dengan Rata-Rata Geometrik.....	32
Tabel 4.7 Matriks Subkriteria Teknis Dengan Rata-Rata Geometrik.....	33
Tabel 4.8 Matriks Sub-subkriteria Alam Dengan Rata-Rata Geometrik.....	33
Tabel 4.9 Matriks Sub-subkriteria Tenaga Kerja & Material Dengan Rata-Rata Geometrik.....	33
Tabel 4.10 Matriks Sub-subkriteria Perencanaan dan Pelaksanaan Dengan Rata-Rata Geometrik.....	34
Tabel 4.11 Bobot Kriteria, Subkriteria, dan Sub-subkriteria.....	35
Tabel 4.12 Nilai max, CI dan CR Kriteria, Subkriteria, dan Sub-subkriteria.....	41
Tabel 4.13 Bobot Kriteria, Global, Peringkat Kriteria, dan Peringkat Global.....	42

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran L1.1 Matriks 1.....	50
Lampiran L1.2. Matriks 2.....	51
Lampiran L1.3. Matriks 3.....	52
Lampiran L1.4. Matriks 4.....	53
Lampiran L1.5. Matriks 5.....	54
Lampiran L1.6. Matriks 6.....	55
Lampiran L1.7. Matriks 7.....	56
Lampiran L1.8. Matriks 8.....	57
Lampiran L2.1 Matriks 1 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	59
Lampiran L2.2 Matriks 2 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	60
Lampiran L2.3 Matriks 3 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	61
Lampiran L2.4 Matriks 4 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	62
Lampiran L2.5 Matriks 5 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	64
Lampiran L2.6 Matriks 6 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	65
Lampiran L2.7 Matriks 7 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	67
Lampiran L2.8 Matriks 8 Rata-Rata Geometrik, Nilai Eigen Terbesar, Konsistensi Indeks, dan Konsistensi Rasio.....	69
Lampiran 3 L3.1 Contoh kuesioner.....	72

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), diperkirakan setiap tahunnya jumlah penduduk Indonesia setidaknya mengalami kenaikan sekitar 1% dari jumlah pada tahun sebelumnya. Hal ini memberikan dampak pada bisnis properti yang mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal yang meningkat.

Kebutuhan tempat tinggal ini juga diakibatkan oleh faktor urbanisasi di mana masyarakat yang tinggal di pinggiran kota melakukan perpindahan menuju kota dengan tujuan peningkatan kualitas kehidupannya. Hal ini mengakibatkan lahan yang tersedia menjadi lebih sedikit dan permintaan akan lahan meningkat. Kebutuhan tersebut memberi dampak pada persaingan dalam penggunaan lahan tempat tinggal sebagai bisnis properti (Isnawati, 2006).

Bisnis properti juga merupakan salah satu bisnis yang bersifat dinamis, berisiko dan menantang (Muka & Wibowo, 2021). Hal ini diakibatkan oleh banyak sumber risiko, salah satunya berupa reputasi buruk dalam mengelola risiko dan lemahnya struktur permodalan pengembang properti. Oleh karena itu, diperlukannya pemahaman perihal manajemen risiko tersebut.

Risiko menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan akibat yang kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan atau tindakan. Risiko akan selalu ada dalam setiap kegiatan bisnis maupun hal-hal yang ada di kehidupan, tidak terkecuali bisnis properti yang melibatkan pengembang properti beserta kontraktor sebagai pelaksana konstruksi.

Pengembang properti dan kontraktor memiliki risiko bisnis masing-masing, tidak terkecuali pengembang properti yang merangkap kontraktor. Pengembang properti memiliki 12 (dua belas) risiko yang sering ditemui, risiko tersebut terdiri dari persaingan harga jual/sewa properti di sekitar lokasi hingga infrastruktur kurang memadai di sekitar lokasi (Fahrezy, 2024). Kontraktor juga memiliki kriteria risiko seperti pengalaman dan keuangan

kontraktor, risiko material untuk konstruksi, risiko tenaga kerja, risiko logistik, risiko inflasi, risiko perubahan harga dan risiko *force majeure* (Muka, Risiko Pengembangan Properti, 2021).

Berdasarkan risiko-risiko pengembang properti dan kontraktor yang telah dipaparkan, pengembang properti yang merangkap kontraktor memiliki risiko yang lebih luas karena peran ganda. Terbatasnya literatur yang membahas risiko-risiko tersebut menjadi alasan mendasar dilakukannya penelitian ini dengan harapan mengisi kekosongan pengetahuan (*knowledge gap*).

1.2. Rumusan Permasalahan

Sesuai latar belakang yang telah dijelaskan pada Subbab 1.1, permasalahan dalam penelitian ini yaitu terbatasnya kajian mengenai risiko-risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang merangkap kontraktor perumahan.

Pernyataan masalah tersebut dirumuskan lebih lanjut dalam pertanyaan yang akan dijawab melalui penelitian ini sebagai berikut:

- a. Risiko apa saja yang dihadapi oleh pengembang merangkap kontraktor perumahan dalam menjalankan bisnis perumahan komersil?
- b. Risiko apa yang menjadi risiko peringkat pertama dalam bisnis pengembang merangkap kontraktor perumahan?
- c. Rekomendasi apa yang dapat diusulkan berdasarkan risiko peringkat pertama tersebut?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan pemeringkatan risiko bisnis yang dihadapi oleh pengembang merangkap kontraktor perumahan serta mengetahui cara untuk meminimalkan risiko peringkat pertama bisnis tersebut dengan menjawab pertanyaan penelitian sebagaimana telah dijelaskan pada Subbab 1.2 sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi risiko-risiko yang dihadapi oleh pengembang merangkap kontraktor perumahan.
- b. Mengidentifikasi risiko yang menjadi risiko peringkat pertama pengembang merangkap kontraktor perumahan.

- c. Merumuskan rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan hasil analisis untuk memitigasi risiko peringkat pertama pengembang merangkap kontraktor perumahan.

1.4. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini dilakukan berdasarkan sudut pandang pengembang merangkap kontraktor perumahan pada risiko bisnis perumahan komersil di Indonesia yang dikumpulkan dari survei kuesioner kepada pengembang merangkap kontraktor perumahan.
- b. Pengembang merangkap kontraktor perumahan menjadi target penelitian memiliki pengalaman terhadap bisnis perumahan komersil.
- c. Penelitian ini tidak mempertimbangkan keterkaitan antar kriteria yang diidentifikasi.

1.5. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan semikuantitatif yang akan dijelaskan lebih detail di Bab 3 Metodologi Penelitian.

1.6. Sistematika Penulisan

Laporan penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- a. Bab 1 Pendahuluan
Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.
- b. Bab 2 Tinjauan Pustaka
Bab ini menguraikan tentang properti, bisnis properti, dan penelitian terdahulu yang relevan. Penulisan penelitian ini mengacu pada buku-buku teks, jurnal penelitian, laporan yang terkait dengan bisnis properti.
- c. Bab 3 Metodologi Penelitian

Bab ini menguraikan tentang pengertian metode AHP, alur penelitian, metode analisis data, sumber data yang terdiri dari poin responden penelitian serta poin kriteria dan subkriteria.

d. Bab 4 Analisis Data dan Pembahasan

Bab ini menguraikan hasil data primer yang diperoleh dari survei kuesioner, hasil analisis data dengan menggunakan model AHP, dan pembahasan hasil analisis data dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

e. Bab 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini menguraikan perihal kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan agar terjawabnya rumusan masalah dan dapat memberikan saran untuk penelitian mendatang.

