ABSTRAK

IDENTIFIKASI FAKTOR KEBERHASILAN PROYEK RANCANG BANGUN DI JAKARTA

WINSTON ELIAS OETOMO
22140018

Sistem pengadaan konvensional merupakan sistem yang paling umum digunakan di konstruksi Indonesia. Pemilik proyek sering tidak puas pada penggunaan sistem ini karena lebih komplek, sehingga mereka beralih pada opsi rancang bangun. Saat ini sistem rancang bangun mulai dipertimbangkan di industri konstruksi Indonesia terutama daerah Jakarta. Penerapan rancang bangun telah mengalihkan kompleksitas yang semula berada di pihak pemilik proyek menjadi tanggung jawab kontraktor. Bagi kontraktor, tingkat kompleksitas proyek konstruksi yang tinggi menjadi tantangan dalam mengelola proyek rancang bangun. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor keberhasilan pada proyek rancang bangun di Jakarta.

Untuk mengidentifikasikan faktor keberhasilan dikembangkan sebuah kuesioner yang merupakan hasil studi literatur. Kuesioner disebarkan pada kontraktor baik BUMN maupun swasta. Persepsi responden terhadap faktor ini dibandingkan antara pengetahuan dan pengalaman di proyek rancang bangun. Dari penyebaran kuesioner kepada 70 responden, jumlah sampel yang dikembalikan sebanyak 50%. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode indeks signifikansi dengan menggunakan skala likert.

Hasil analisis dari data pengetahuan responden menunjukkan bahwa manajemen *quality control* menempati peringkat pertama, hubungan kerja antar anggota tim desain menempati peringkat kedua, dan ketepatan waktu dalam pengadaan menempati peringkat ketiga. Sedangkan berdasarkan data pengalaman responden, hasil analisis menunjukkan bahwa manajemen komunikasi konsultan dengan kontraktor menempati peringkat pertama, rapat secara berkala menempati peringkat kedua, dan pengetahuan dan pengalaman tim desain menempati peringkat ketiga.

Berdasarkan hasil analisis dari pengetahuan dan pengalaman responden, faktor manajemen komunikasi menjadi faktor utama dalam penentu keberhasilan proyek rancang bangun di Jakarta. Oleh karena itu perlu adanya elaborasi lebih lanjut yang membahas mengenai manajemen komunikasi sehingga meningkatkan kualitas berkomunikasi bagi pihak-pihak yang terlibat.

Kata Kunci: *metode pengadaan, faktor keberhasilan, indeks signifikansi, manajemen komunikasi*

ABSTRACT

SUCCESS FACTORS IDENTIFICATION OF DESIGN BUILD SYSTEM IN JAKARTA

WINSTON ELIAS OETOMO
22140018

Conventional procurement is the most widely-used system within construction industry in Indonesia. In spite of its popularity, many project owners are burdened with the complexity of this system. The condition urges project owners to find another option. Design build system is considered as the solution and becoming more popular in Indonesia, especially in Jakarta. This system manages to shift the complexity of a construction from project owners to contractors. Contractors perceive its complexity as a challenge to manage the design build system in order to be successful in its implementation. The purpose of this study is to identify success factors which of a design build system.

A questionnaire based on literature study is developed to identify the success factors. The questionnaire is distributed to seventy local contractors (respondents) which comprise of both state-owned enterprise and private-owned enterprise contractors. The questionnaire is aimed to understand the respondents' knowledge and experience of design build system. Thirty-five out of seventy of the questionnaires were returned. All the feedback from the respondents are analysed using likert scale.

Based on the respondents' knowledge, a good quality control management is the most significant factor that contribute to the success of design build system. The work-relationship between team members and the procurement punctuality are the second and the third most significant contributors to the system respectively. Furthermore, there is a shift in the respondents' perspective regarding the system. Based on respondent's experience, a good communication management between consultant and contractor is the most important contributing factor that lead to a successful implementation of design build system. The other two important factors are the regularity of meeting and the design team's experience and knowledge.

The finding from the analysis shows that communication management is the most important and significant factor that leads to a successful design build system in Jakarta. Therefore, a thorough elaboration during the project need to be done more regularly and carefully to increase the quality of communication management between related parties.

Keyword: procurement method, success factors, signification index, communication management.