

ABSTRAK

Metode *design & build* merupakan salah satu sistem pengelolaan proyek konstruksi yang mengintegrasikan perencanaan dan pelaksanaan dalam satu kesatuan manajemen. Pada proyek rumah komersil, penerapan metode ini dinilai dapat meningkatkan efisiensi waktu, biaya, serta kualitas hasil pekerjaan. Namun, dalam praktiknya masih terdapat berbagai risiko yang muncul baik pada tahap perencanaan maupun pelaksanaan, seperti ketidakjelasan lingkup pekerjaan, keterbatasan koordinasi, perubahan desain, serta keterlambatan penyediaan material. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko utama yang berpengaruh terhadap keberhasilan penerapan sistem *design & build* pada proyek rumah komersil. Metode penelitian dilakukan dengan pendekatan studi kasus melalui pengumpulan data primer berupa wawancara dan kuesioner, serta data sekunder dari dokumen proyek. Hasil analisis menunjukkan bahwa risiko terbesar pada tahap perencanaan adalah kurangnya kejelasan spesifikasi teknis dan perubahan desain oleh pemilik, sedangkan pada tahap pelaksanaan risiko dominan meliputi keterlambatan pengadaan material serta kendala koordinasi antar pihak. Dengan pengelolaan risiko yang tepat melalui perencanaan yang matang, komunikasi efektif, serta strategi mitigasi sejak awal proyek, sistem manajemen *design & build* dapat berjalan lebih optimal dan mendukung keberhasilan proyek rumah komersil.

Kata Kunci: Design & Build, Manajemen Proyek, Rumah Komersil, Risiko Perencanaan, Risiko Pelaksanaan, Pengelolaan Risiko.

ABSTRACT

The design & build method is a project management system that integrates planning and execution into a single management framework. In commercial housing projects, the application of this method is considered effective in improving efficiency in terms of time, cost, and quality of work. However, in practice, various risks still arise during both the planning and implementation stages, such as unclear project scope, limited coordination, design changes, and delays in material supply. This study aims to identify and analyze the key risks that influence the success of implementing the design & build system in commercial housing projects. The research method was conducted through a case study approach by collecting primary data from interviews and questionnaires, as well as secondary data from project documents. The analysis results indicate that the greatest risks in the planning stage are the lack of clarity in technical specifications and design changes requested by the owner, while in the implementation stage, the dominant risks include delays in material procurement and coordination issues among project stakeholders. With proper risk management through well-prepared planning, effective communication, and mitigation strategies applied from the early stages, the design & build management system can operate more optimally and support the success of commercial housing projects.

Keywords: *Design & Build, Project Management, Commercial Housing, Planning Risk, Implementation Risk, Risk Management*