

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Kegiatan konstruksi yang merupakan salah satu kegiatan investasi selalu mengharapkan keberhasilan, namun kegiatan investasi akan selalu muncul risiko. Risiko yang terjadi dapat berpengaruh buruk pada sasaran proyek yaitu biaya, mutu dan waktu, serta sekaligus merupakan kendala dalam pelaksanaan konstruksi. Ketiga kendala ini dapat diartikan sebagai sasaran proyek, yang didefinisikan sebagai tiga tepat yaitu tepat biaya, tepat waktu, dan tepat mutu. Keberhasilan pelaksanaan suatu proyek yang dilaksanakan oleh perusahaan jasa konstruksi dikaitkan dengan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat terpenuhi. Colliers International Indonesia (CII) merevisi proyeksi persediaan apartemen tahun 2016-2018 dari 77.549 unit menjadi 75.083 unit, penurunan ini terjadi karena beberapa hal seperti proses pembangunan yang lambat, jadwal peletakkan batu yang terlambat, atau permasalahan ijin pembangunan. Khusus pada tahun 2017 pembangunan apartemen hanya mencapai 38% dari target yang ditetapkan yakni 21.167 unit. Demikian juga Perumnas tidak mencapai target pembangunan RSH/apartemen pada tahun 2016 yang merencanakan 10.089 unit dan terealisasi 9.742 unit (Konstruksi Dalam Angka, 2017, BPS).

Pembangunan di Tangerang tumbuh sangat pesat termasuk pembangunan property. Hal ini ditandai dengan berbagai pengembangan mulai dari apartemen, hotel, pusat belanja, perkantoran, hingga pergudangan dan kawasan industri. Menurut riset Cushman and Wakefield Indonesia kawasan megapolitan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Jabodetabek), Tangerang sebagai pemasuk apartemen terbanyak, yaitu 30,9 persen pada kuartal IV-2016, setelah Tangerang, pasokan apartemen terbanyak adalah di timur Jakarta, yakni Bekasi sebanyak 19,5 persen. Kemudian secara berturut-turut, daerah dengan pasokan terbanyak yaitu Jakarta Barat 9,8 %, Jakarta Selatan 8,8 %, Bogor 8,6 %, dan Depok 7,6 %. Berdasarkan catatan Kompas.com sampai Februari, 2017 Tangerang mendominasi

pasokan apartemen sebanyak 44,4 % dari total 8.571 unit, diikuti Bekasi 21,1 % dan Jakarta Pusat 12,4 %. (Arimbi Ramadhiani, 2017).

Permasalahan pelaksanaan konstruksi sebagaimana disebutkan di atas apabila tidak diselesaikan, akan berdampak terhadap keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi yang dengan sendirinya tujuan dari kegiatan investasi tidak akan tercapai. Proyek konstruksi yang tidak dapat diselesaikan tepat waktu atau bahkan berhenti akan berdampak terhadap penyerahan hasil kepada konsumen dan berlanjut terhadap keterlambatan pengembalian investasi yang dilakukan.

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini adalah mengidentifikasi risiko pada proses konstruksi, menganalisis risiko tahap konstruksi proyek, mengelola risiko pada proses konstruksi, dan memberikan rekomendasi dari hasil kajian penelitian ini. Keberhasilan pelaksanaan konstruksi apartemen di Tangerang dihubungkan dengan sasaran keberhasilan proyek sehingga berdampak terhadap tercapainya kinerja operasional proyek apartemen di Tangerang.

1.2 Research Gap

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, terdapat suatu kesenjangan (*gap*), yaitu telah dilakukan berbagai penelitian terkait dengan manajemen risiko proyek konstruksi dan telah diberikan berbagai macam saran dan rekomendasi hasil penelitian, namun kenyataan di lapangan masih saja terjadi risiko pada proyek konstruksi yang berdampak terhadap keberhasilan konstruksi yaitu mencapai tiga tepat yaitu tepat biaya, tepat mutu dan tepat waktu. Hasil penelitian yang berbeda-beda juga menunjukkan adanya *research gap* mengenai faktor risiko yang berpengaruh terhadap konstruksi bangunan gedung tinggi. Hasil penelitian yang telah dilakukan antara lain Syataw, Calvin (2017) menyatakan bahwa faktor utama risiko kualitas pelaksanaan proyek konstruksi bangunan gedung adalah terjadinya kecelakaan kerja dan tidak berjalannya prosedur K3, perubahan desain/detail pekerjaan pada waktu pelaksanaan dan perencanaan (gambar atau spesifikasi) yang salah/tidak lengkap. Sedangkan Asmarantaka, N.S, (2014) menyimpulkan faktor risiko yang berpengaruh dalam kinerja proyek pembangunan gedung tinggi

terjadinya *additional work*, pengaruh cuaca buruk pada aktifitas konstruksi, kurangnya bahan konstruksi. Selain itu Nurlela (2014) menyatakan mengidentifikasi 18 risiko pada proyek pembangunan infrastruktur gedung bertingkat. Lima risiko terbesar yang telah diidentifikasi adalah masalah dalam penyediaan sumber daya (material, tenaga kerja dan peralatan), kondisi owner yang kurang mendukung, kondisi perusahaan/cabang yang kurang baik, kondisi keuangan proyek yang buruk dan kondisi waktu pelaksanaan proyek yang buruk.

1.3 Permasalahan Penelitian

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini adalah

1. Risiko-risiko apa saja yang ada pada proses proyek, yang berpengaruh terhadap kinerja operasional?
2. Bagaimana hasil analisis risiko proyek tahap konstruksi pembangunan apartemen di Tangerang.
3. Bagaimana mengelola risiko proyek konstruksi berpengaruh terhadap kinerja operasional proyek apartemen.
4. Apa rekomendasi perbaikan hasil analisis risiko proses konstruksi penelitian ini?

1.4 Batasan Permasalahan Penelitian

Agar penelitian ini lebih terarah, terfokus, dan tidak meluas, penulis membatasi penelitian pada analisis risiko pada:

1. Proses konstruksi proyek dimulai sejak penerbitan surat perintah mulai bekerja sampai dengan berakhirnya masa pemeliharaan atau *final hand over* (FHO).
2. Penelitian hanya proyek konstruksi apartemen di Tangerang (Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan).

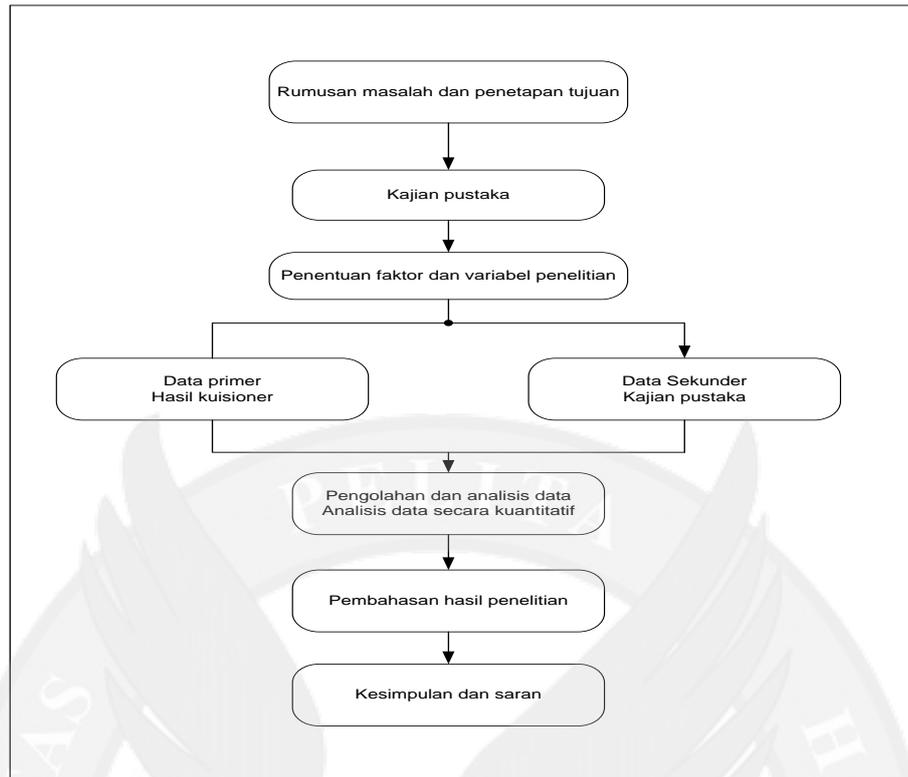
1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian adalah:

1. Mengidentifikasi risiko proses konstruksi proyek apartemen di Tangerang.
2. Menganalisis risiko proses konstruksi proyek apartemen di Tangerang yang berpengaruh terhadap kinerja operasional.
3. Melakukan pengelolaan risiko proses konstruksi yang berpengaruh terhadap kinerja operasional.
4. Memberikan rekomendasi perbaikan model penelitian analisis risiko proses konstruksi penelitian ini.

1.6 Model Operasional Penelitian

Model operasional penelitian ini digambarkan dalam bentuk diagram alir yang menggambarkan tahapan penelitian diawali dengan permasalahan untuk kemudian dilakukan tahapan penelitian untuk memperoleh solusi dari permasalahan yang dijumpai. Model operasional penelitian dapat dilihat pada gambar 1.1 di bawah ini.



Gambar 1.1. Model operasional penelitian

Model operasional penelitian dimulai dengan perumusan masalah dari hasil-hasil penelitian terdahulu serta yang ditemui di lapangan yang akan dipecahkan dan dilanjutkan dengan penetapan tujuan dari penelitian sehingga penelitian lebih fokus. Langkah selanjutnya adalah melakukan kajian pustaka dan buku maupun jurnal terpilih yang akan dijadikan rujukan dalam penelitian ini. Tinjauan dilakukan dari sisi teori dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang masih terkait dengan penelitian ini. Dari langkah ini kemudian ditentukan faktor dan variabel penelitian yang menjadi dasar dalam desain kuisioner untuk mengumpulkan data primer melalui survei kuisioner. Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis dengan metode kuantitatif yang hasilnya dibahas dan akan ditarik kesimpulan serta diberikan saran berdasarkan hasil temuan pada penelitian ini.

1.7 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan pada tesis ini secara garis besar sebagai berikut :

BAB I. Pendahuluan

Membahas tentang latar belakang permasalahan, *research gap*, permasalahan penelitian, batasan permasalahan penelitian, model operasional penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II. Kajian pustaka

Membahas teori-teori/literatur yang relevan dan hasil penelitian yang relevan yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini.

BAB III. Metodologi Penelitian

Membahas tentang proses penelitian, instrumen penelitian yang terdiri dari data primer dan data sekunder, responden penelitian, metode penelitian serta metode pembahasan hasil penelitian.

BAB IV. Analisa Data dan Pembahasan

Melakukan analisa data yang dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder serta pembahasan hasil analisa data.

BAB V. Kesimpulan dan Saran

Berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

