

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Tahap perencanaan proyek memiliki rangkaian kegiatan yang sangat penting, dimulai dari inisiasi dan konseptual, pra\_desain, desain dan pengembangan, penyusunan dokumen perencanaan termasuk rencana kerja pra\_konstruksi yang harus disiapkan sebelum kegiatan pelaksanaan fisik konstruksi. Pada proses perencanaan proyek apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang, terdapat banyak kegiatan yang harus dijadwalkan dan diselesaikan secara terintegrasi. Peneliti memeriksa kembali kelompok kegiatan internal eksternal apa saja yang sudah atau belum dilaksanakan.

Manajemen risiko seringkali dilakukan pada tahap pelaksanaan ataupun operasional kegiatan proyek. Pada penelitian ini, risiko diidentifikasi dan dianalisis sedini mungkin sejak awal yaitu sejak tahap perencanaan proyek. Seluruh kegiatan dikelompokkan ke dalam faktor kegiatan utama, kemudian ditentukan rincian kegiatan apa saja yang berhubungan erat dengan kegiatan utama. Setelah seluruh rangkaian faktor dan variabel kegiatan pada tahap perencanaan tersebut teridentifikasi, peneliti mengkaji dan menganalisis seluruh faktor dan variabel risiko yang berdampak paling signifikan terhadap kinerja pembiayaan proyek apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang. Pengelolaan risiko ini dilaksanakan sedini mungkin agar tidak terjadi kegagalan terhadap proyek yang direncanakan dan akan dilaksanakan. Salah satu contoh kasus adalah kegagalan Superblok/ Apartemen "*Pruitt Igoe*" di St Louis Amerika ( **Lampiran 1.1 Tragedi *Pruitt Igoe*** ). Kerugian yang dialami pemilik sangat besar karena harus menghancurkan bangunan yang sudah dilaksanakan dan ditempati tersebut. Penyebab kegagalan bisa karena kesalahan pada tahap inisiasi dan perencanaan atau karena kebijakan publik yang keliru atau bahkan karena budaya sosial masyarakat yang belum siap berkumpul tinggal bersama di superblok/ kawasan hunian apartemen.

Menurut *Godfrey (1996)* dalam mengidentifikasi risiko, diupayakan menentukan sumber risiko dan efek risiko secara komprehensif. Risiko dapat bersumber dari beberapa aktivitas, antara lain politis (*political*), lingkungan (*environmental*), perencanaan (*planning*), pemasaran (*market*), ekonomi (*economic*), keuangan (*financial*), alami (*natural*), proyek (*project*), teknis (*technical*), manusiawi (*human*), kriminal (*criminal*), dan keselamatan (*safety*).

Menurut *Flanagan dan Norman (1993)* dengan mengetahui sumber dan efek suatu risiko serta hubungannya, risiko akan dapat dikontrol secara penuh atau sebagian oleh manajemen. Setelah seluruh sumber risiko/ kelompok faktor kegiatan dan variabel efek kejadian risiko risikonya yang mungkin terjadi teridentifikasi, untuk memudahkan pembedaan dan pemahaman terhadap risiko tersebut. Kemudian disusun klasifikasi risiko dengan mengidentifikasi konsekuensi risiko, jenis risiko dan pengaruh risiko. Berdasarkan konsekuensinya, risiko dapat diklasifikasikan berdasarkan frekuensi kejadian, dampak/ akibat risiko dan prediksi/ kemungkinannya. Menurut jenisnya risiko diklasifikasikan menjadi risiko murni dan risiko spekulatif yaitu risiko bisnis dan risiko *finansial*. Risiko murni berarti akan mempunyai peluang terjadinya kerugian/ kehilangan, yang termasuk didalamnya adalah kerusakan fisik pada perusahaan akibat penipuan atau tindakan kriminal. Risiko spekulatif mengandung arti kemungkinan akan untung atau mengalami kerugian pada perusahaan, yang termasuk didalamnya adalah risiko pemasaran, produksi, keuangan yang diakibatkan karena lingkungan pasar, politik, teknologi dan ekonomi. Sedangkan bidang-bidang aktivitas yang dapat terkena pengaruh risiko meliputi semua aspek aktivitas perusahaan, lingkungan, industri dan proyek.

Seluruh risiko yang sudah diidentifikasi pada tahapan perencanaan tersebut kemudian dianalisis, dinilai tingkatannya sehingga diketahui tingkatan risiko dominan (*major risk*) dengan menggunakan skala frekuensi timbulnya risiko dari setiap kategori yang telah diidentifikasi. Untuk mengukur besaran pengaruh variabel risiko terhadap nilai proyek digunakan skala konsekuensi (*consequences risk*), sehingga dapat disusun skala penerimaan risikonya (*risk acceptability*).

Analisis risiko juga mengidentifikasi alternatif risiko yang berpengaruh kepada biaya untuk memudahkan pengambilan keputusan terhadap batas biaya yang bisa diterima. Risiko kualitatif dapat diputuskan langsung berdasarkan ukuran ranking dan perbandingan, sedangkan risiko kuantitatif diukur dengan analisa probabilitas unsur obyektif/ subyektifnya dengan berbagai cara analisis dan simulasi.

Diharapkan hasil daripada analisis ini, akan memudahkan memperjelas peran para pihak yang terlibat di proyek dalam mengelola/ mengontrol risiko/ ketidakpastian proyek, membantu mengevaluasi risiko yang teridentifikasi tidak bisa diterima dan tidak diharapkan serta membutuhkan tindakan mitigasi. Dengan demikian seluruh risiko dapat teridentifikasi dan dianalisis sejak tahap perencanaan proyek semaksimal mungkin agar mampu dikendalikan seoptimal mungkin dalam rangka meningkatkan kinerja proyek serta kinerja pembiayaan proyek.

#### **A. Gambaran umum Kota Semarang, penduduk dan kebutuhan akan rumah/ hunian Apartemen. ( Lampiran 1.2 sampai dengan 1.9 )**

Peneliti juga meninjau gambaran secara umum perihal pertumbuhan penduduk dan perekonomian serta parameter kebutuhan penduduk akan hunian apartemen di kota Semarang. Pemeriksaan perencanaan pola tata guna lahan, perijinan dan struktur tata ruang kota Semarang juga dilakukan untuk mengetahui proyeksi kedepannya. Diharapkan pada kegiatan tahap perencanaan ini pengembang dan para pengambil keputusan sudah seoptimal mungkin melakukan langkah pencegahan agar tidak terjadi risiko berdampak negatif yang merugikan pemilik dan para pihak.

Jumlah rumah penduduk di kota Semarang bertambah dari tahun ke tahun seiring dengan jumlah rumah tangganya. Menurut data Statistik Kota Semarang tahun 2013, terjadi peningkatan rata - rata 3.841 rumah penduduk tiap tahunnya. Pada tahun 2012 jumlah rumah tangga di kota Semarang mencapai angka 435.184 KK dan total jumlah penduduk 1.559.198 jiwa penduduk. Menurut data tahun 2012 sampai tahun 2017 dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang, jumlah penduduk kota Semarang terus bertambah menjadi 1.648.279 jiwa atau jumlah rumah tangganya menjadi di tahun 2017 menjadi 466.993 KK.

Uraian asumsi kebutuhan penduduk kota Semarang akan hunian rumah/apartemen di tahun 2017 adalah sebagai berikut;

Jumlah Penduduk 2012	=	1.559.198 jiwa
Jumlah Rumah Tangga 2012	=	435.184 rumah tangga
Jumlah Rumah 2012	=	350.525 rumah.
Kekurangan Rumah 2012	=	(84.659) rumah.
Jumlah Penduduk 2017	=	1.648.279 jiwa
Jumlah Rumah Tangga 2017	=	466.993 rumah tangga
Jumlah Rumah 2017	=	$350.525 + (5 \times 3841) = 369.730$ rumah.
Kekurangan Rumah 2017	=	$369.730 - 466.993 = (97.263)$ rumah.
Kebutuhan Apartemen 2017	=	$5\% \times 97.263 = 4.863$ unit apartemen.
Apartemen terbangun 2017	=	2.350 unit.
Kekurangan Apartemen 2017	=	$2.350 - 4.863 = (2.513)$ unit.

**B. Kebijakan dampak pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi serta rencana pola dan struktur tata ruang kota.**

Pencanangan misi Semarang setara oleh Walikota dengan target di masa kepemimpinannya harus berdiri 20 gedung pencakar langit, merupakan stimulus dan cerminan wujud kondusifnya kebijakan terhadap investasi pembangunan, tentunya akan diiringi kemudahan proses investasi dan perijinan cenderung 'welcome'. Pada saat ini tingkat pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah yaitu sebesar 6,34%, melebihi tingkat pertumbuhan ekonomi nasional yang 5,7% dan dengan nilai inflasi yang cukup stabil di 4,2%, membuat pembangunan fisik dan infrastruktur yang ada berjalan baik.

Kondisi peningkatan dan stabilitas ekonomi tersebut menjadikan kota Semarang sebagai ibukota di Jawa Tengah menarik minat masyarakat luar daerah untuk turut berperan serta menjalankan usaha mereka atau berinvestasi di kota Semarang dan sekitarnya, menjadikan kebutuhan akan hunian nyamanpun akan bertambah setiap tahunnya.

## 1.2. *Research Gap*

Berdasarkan gagasan pembangunan apartemen x di kawasan hunian Banyumanik Semarang beserta uraian yang menjadi latar belakang kebutuhan akan hunian apartemen dan potensi yang ada, terdapat beberapa kendala dalam upaya mewujudkan proyek apartemen X tersebut. Pemilik bangunan/ pengembang perlu mengetahui hasil identifikasi dan analisa yang dilakukan pada tahap perencanaan ini agar siap mengantisipasi dan merespon risiko sejak awal perencanaan sebelum berdampak negatif pada saat pelaksanaan fisik bangunan dan pada saat pemakaian bangunan bahkan sampai dengan masa pemeliharaan bangunan kelak.

”*Research Gap*” terjadi saat dilakukan pemeriksaan awal terhadap seluruh kegiatan pada tahap perencanaan, beberapa ”kesenjangan” ditemukan melalui kajian awal terhadap faktor kegiatan utama beserta variabelnya. Beberapa variabel kegiatan belum dilaksanakan secara berurutan sehingga berpotensi akan menimbulkan risiko permasalahan baru yang akan berdampak terhadap kinerja proyek nantinya dan akan merugikan pemilik/ pengembang.

Kelompok kegiatan utama pada tahapan perencanaan ini adalah sebagai berikut; (1)*Review* Studi Kelayakan (2)Lahan dan analisa *site*; (3)Perijinan dan Sosialisasi; (4)Rencana Bisnis; (5)Konseptual dan Pra\_desain; (6)Desain dan Pengembangan; (7)Perjanjian dan Kontrak; (8)Persiapan Pra\_Konstruksi (9)*Marketing* dan Penjualan dan (10)Input Manajemen ( *Office and Site support management* ).

## 1.3. **Permasalahan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan *research gap* maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apa saja kegiatan tahap perencanaan proyek superblok/ apartemen x di kawasan hunian Banyumanik Semarang yang mempengaruhi kinerja pembiayaan proyek superblok/ apartemen X?

- b. Apa saja faktor dan variabel risiko dalam kegiatan tahap perencanaan ini yang harus dikaji lebih mendalam mengingat dampaknya terhadap kinerja pembiayaan?
- c. Bagaimana hasil analisis risiko perencanaan proyek dalam meningkatkan kinerja pembiayaan proyek?
- d. Bagaimana rekomendasi perbaikan dari hasil penelitian ini agar risiko bisa dikelola dan dikendalikan sebaik baiknya sejak tahap perencanaan dalam rangka meningkatkan kinerja pembiayaan proyek apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang?

#### **1.4. Batasan Permasalahan**

Batasan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini difokuskan terhadap identifikasi risiko pada proses kegiatan tahap perencanaan/ *“initiating and planning”* proyek Apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang.
- b. Penelitian ini tidak memperdalam identifikasi dan analisis risiko pada tahap pelaksanaan, pengoperasian dan pemeliharaan bangunan.

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

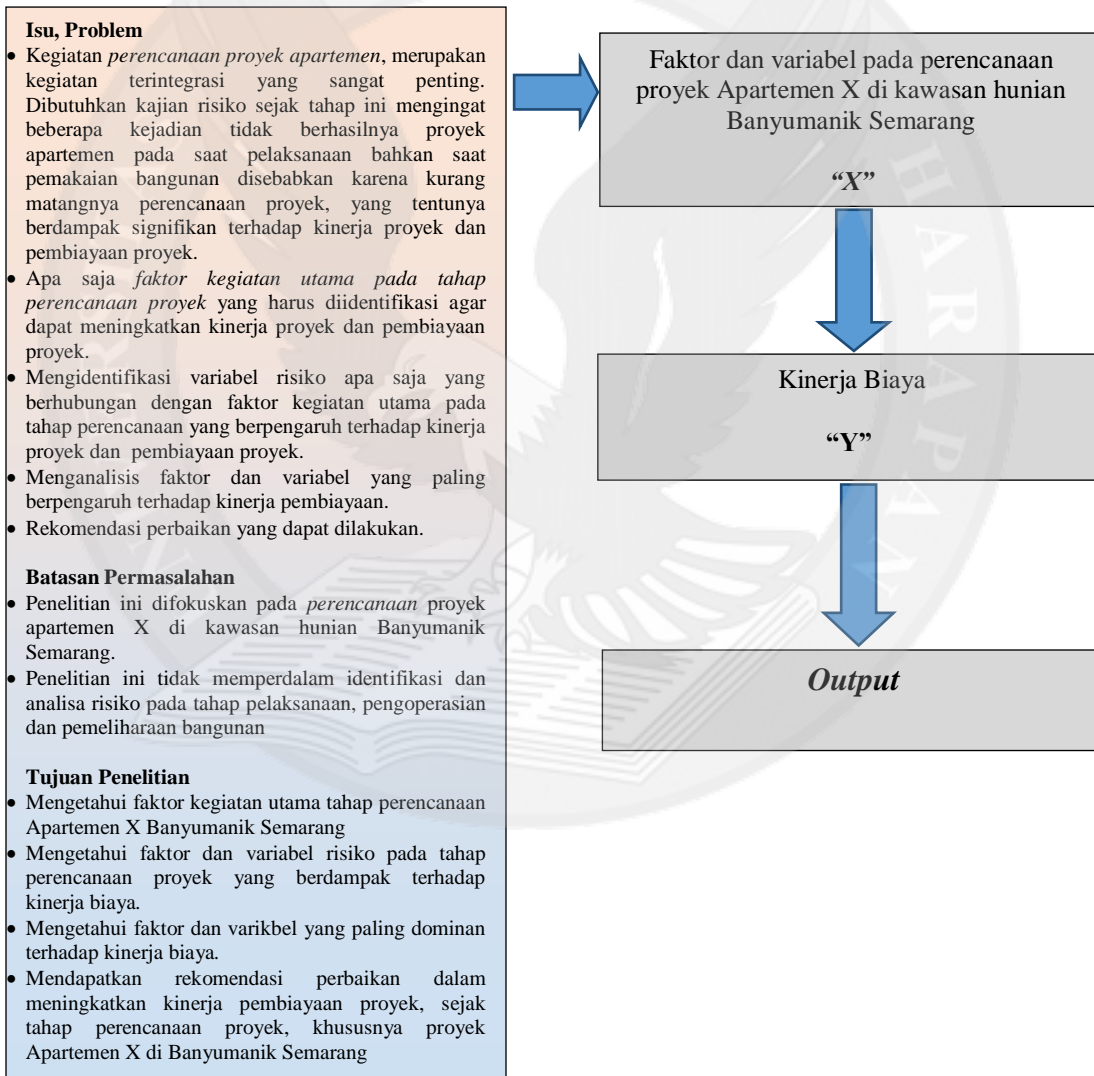
Penelitian ini bertujuan menjawab permasalahan penelitian yaitu;

- a. Mengetahui seluruh kegiatan dan mengelompokan dalam kegiatan utama tahap perencanaan yang berpotensi menimbulkan dampak risiko serta menghambat kinerja pembiayaan proyek.
- b. Mengetahui faktor penyebab beserta variabel risikonya yang harus dikaji lebih mendalam karena dampak risiko dan pengaruhnya yang cukup signifikan terhadap kinerja pembiayaan proyek.
- c. Menganalisis dan mengetahui faktor dan variabel risiko yang dominan beserta korelasinya agar dapat meningkatkan kinerja pembiayaan proyek.
- d. Memberikan rekomendasi terbaik agar risiko dapat dikelola dan dikendalikan dalam rangka meningkatkan *performance/* kinerja

pendanaan proyek, khususnya proyek apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang dan penyelenggaraan proyek sejenis pada umumnya.

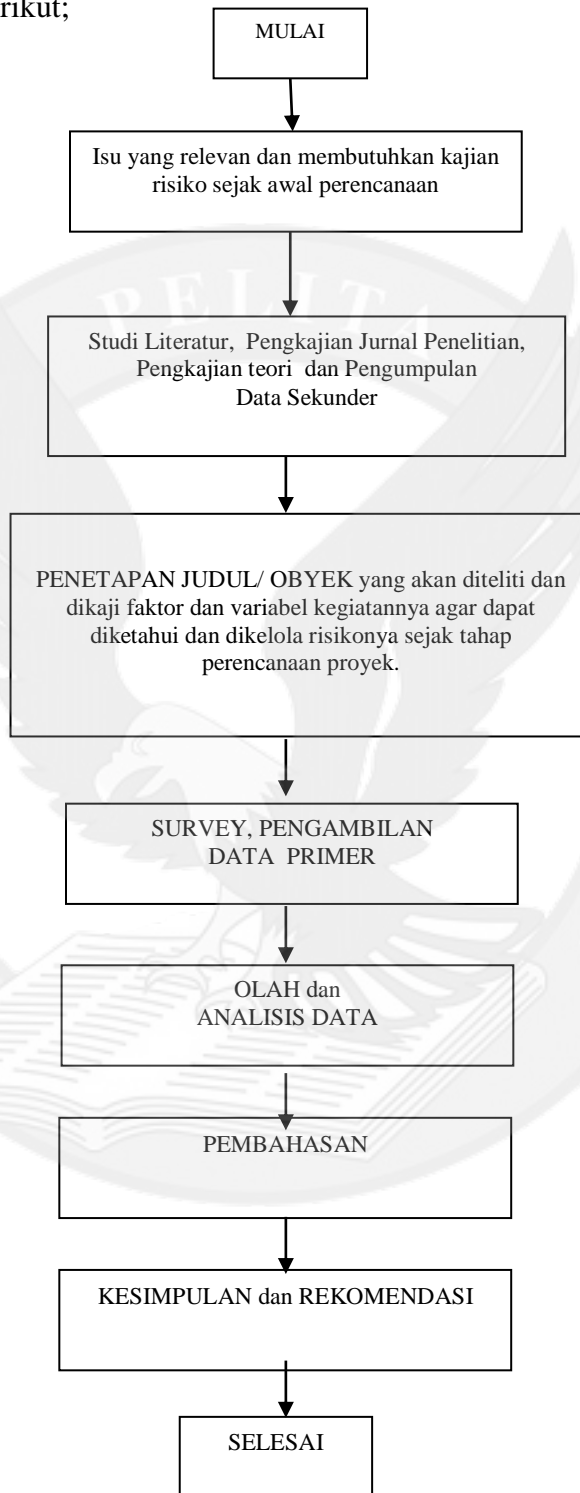
### 1.6. Model Operasional Penelitian

Penelitian dilakukan dengan mengkaji isu yang relevan. Data aktifitas tahap gagasan konseptual sampai dengan pekerjaan persiapan pra konstruksi dikelompokkan, diidentifikasi, dianalisis faktor dan variabel risiko yang berdampak terhadap kinerja pembiayaan, seperti dilihat pada **gambar 1.1**(*Flow chart* Pemikiran);



**Gambar 1.1** *Flow chart* Pemikiran.

Metode penelitian ini akan menggunakan metode kualitatif deskriptif dan kuantitatif sesuai diagram alir pada **gambar 1.2** yang merupakan kerangka berpikir penelitian sebagai berikut;



**Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran**



## 1.7. Sistematika Penulisan Penelitian

Secara garis besar, penelitian ini terbagi menjadi lima bab yaitu : Bab (I). Pendahuluan, berisi uraian tentang latar belakang permasalahan, *research gap*, permasalahan penelitian, batasan permasalahan, tujuan penelitian, model operasional penelitian dan sistematika penulisan penelitian. Bab (II). Kajian Pustaka, berisi uraian tentang teori-teori yang relevan dengan tujuan penelitian ini, antara lain penjelasan mengenai risiko dan manajemen risiko, perencanaan dan pembiayaan proyek, kinerja proyek dan potret hunian apartemen di kawasan Banyumanik Semarang. Bab (III). Metodologi penelitian, berisi uraian proses penelitian, dari penetapan sumber data dan pengelompokan kegiatan serta penetapan variabel penting yang bermanfaat untuk pengolahan data. Penetapan instrumen penelitian baik data primer maupun data sekunder. Penetapan responden penelitian, metode penelitian dan metode pembahasan hasil penelitian. Bab (IV). Pembahasan dan analisa, berisi uraian analisa dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang diperoleh beserta dengan hasil akhir dari penelitian ini. BAB (V). Kesimpulan, uraian singkat kesimpulan hasil akhir yang telah diperoleh dari penulisan penelitian ini yang memberi rekomendasi terhadap proyek apartemen X di kawasan hunian Banyumanik Semarang dan proyek sejenis pada umumnya.