

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Kegiatan proyek konstruksi adalah kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu dengan cara mengolah sumber daya proyek untuk menghasilkan suatu produk dalam bentuk bangunan. Suatu proyek konstruksi dikatakan berhasil tidak hanya ketika bangunan itu dapat jadi terbentuk, namun keberhasilan suatu proyek ketika dapat mencapai tujuan proyek yang yaitu ketika proyek itu dapat tercapai dengan biaya yang tepat, waktu yang tepat dan mutu yang tepat.

Sasaran pengelolaan proyek selain biaya dan jadwal, yaitu dapat memenuhi persyaratan mutu. Untuk itu diperlukan serangkaian usaha selama siklus proyek mulai dari penyusunan program, perencanaan, pengawasan, pemeriksaan dan pengendalian mutu (Iman Soeharto, 1999).

Manajemen proyek adalah suatu penerapan ilmu pengetahuan, keahlian dan keterampilan yang didalamnya terdapat mengenai perencanaan, pengorganisasian, pengelolaan (menjalankan serta pengendalian), agar dapat tercapai tujuan proyek dalam segi biaya, mutu dan waktu. Namun, didalam pelaksanaan proyek konstruksi seringkali ditemukan masalah-masalah ketika pelaksanaan di lapangan, baik itu masalah yang bersifat teknis maupun non teknis. Masalah-masalah ini tentunya dapat menghambat tercapainya tujuan proyek konstruksi yang tepat biaya, waktu dan mutu. Manajemen risiko merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk meminimalisasi risiko yang mungkin terjadi. Manajemen risiko proyek tidak dapat menghilangkan semua risiko untuk suatu proyek, tetapi dapat memastikan suatu proyek tetap dapat berjalan dengan tingkat risiko yang masih dapat diterima. Manajemen risiko proyek mencakup proses yang berkaitan dengan melakukan perencanaan, identifikasi, analisis, menanggapi, dan pengawasan serta pengendalian pada suatu proyek. Kunci keberhasilan dari suatu manajemen risiko proyek adalah analisis, persiapan dan perencanaan.

Manajemen risiko proyek melindungi suatu proyek dengan mengambil pandangan tentang apa yang mungkin salah dan apa yang dapat dilakukan untuk membatasi kemungkinan dan dampak dari peristiwa tersebut. Pendekatan ini

dilakukan dengan cara memutuskan bagaimana merencanakan dan melaksanakan kegiatan manajemen risiko, selanjutnya mengidentifikasi dan menganalisis sumber risiko, dan langkah terakhir adalah mengembangkan langkah-langkah pencegahan dan pengendalian yang perlu untuk dilakukan.

Indonesia sebagai negara berkembang, memiliki pertumbuhan proyek-proyek yang sangat pesat, pertumbuhan proyek-proyek ini dilakukan untuk membangun ekonomi negara, meningkatkan kualitas hidup, kesejahteraan masyarakat, dan kemudahan masyarakat. Perkembangan proyek konstruksi yang sangat pesat di Indonesia tidak hanya berada di ibukota, namun wilayah lain ikut berkembang mengikuti pertumbuhan penduduk Indonesia. Salah satunya di daerah Banten, wilayah yang bertetangga langsung dengan Jakarta. Wilayah ini mulai berkembang pesat dengan adanya developer-developer besar yang mulai mengembangkan daerahnya masing-masing.

Salah satu proyek yang berada di kawasan perkantoran pertama di Indonesia yang telah memperoleh sertifikasi dari BCA (Building Construction Authority-Singapore) yaitu sertifikasi *Gold Green District*, mulai melakukan pembangunan gedung dengan konsep *green building*. Distrik perkantoran ini berada di lahan seluas 25 Ha. Salah satu gedung yang dibangun oleh PT XYZ pada saat ini adalah gedung dengan tinggi bangunan sebanyak 6 lantai yang memiliki 2 lantai *basement* dengan total bangunan seluas 59.089 m<sup>2</sup> di atas lahan seluas 1,9 Ha dengan fungsi sebagai perkantoran. Gedung ini sendiri didesign oleh konsultan arsitek terkemuka yaitu Pomeroy Studio Singapore.

Proyek gedung X ini akan mengacu pada konsep *Green District* sebagai usaha PT. XYZ untuk selalu memiliki perhatian khusus mengenai pelestarian lingkungan. Gedung X memiliki *High Quality Spaces: The Campus Courtyard Experience* yaitu sebuah taman yang berada di tengah-tengah bangunan dengan luas 3.000 m<sup>2</sup> dan ditutupi dengan *full canopy*. Kemudian terdapat juga atrium yang memiliki konsep *green garden* dan dilengkapi dengan *waterfall*, *seating planter* dengan *timber top*, dan *stone steps*. Sehingga, ketika pengguna gedung memasuki Gedung X ini akan merasakan taman yang sangat nyaman dan asri. Dalam kawasan *green office park* ini terdapat 6 gedung dengan fungsi sebagai perkantoran dan sebuah *lifestyle mall* dengan konsep unik dan asri yang memiliki fitur-fitur *Green*,

yakni *Microclimate Optimization, Green Transport and Integrated Parking*, serta *Sustainable Management Practice*.

Pembangunan gedung X dan gedung lainnya yang berada di kawasan *green office park* ini memberikan kepercayaan kepada kontraktor yang terkemuka di Indonesia sebagai kontraktor utama dan dibantu dengan kontraktor spesialis lainnya. Selama pembangunan beberapa gedung ini dilakukan oleh kontraktor utama yang sama. Dalam pelaksanaan pembangunan tersebut cukup sering terjadi permasalahan kualitas pekerjaan dan kurang lebih memiliki permasalahan yang mirip dalam setiap pembangunan di kawasan ini. Evaluasi kinerja kontraktor selalu dilakukan untuk setiap proyek yang telah selesai dibangun untuk mendapatkan input dari tim lapangan permasalahan apa yang sering dijumpai dan harapan untuk perbaikan kedepannya. Telah dilakukan usaha perbaikan ketika proyek baru dimulai, namun permasalahan yang sama timbul kembali dalam pembangunan berikutnya. Misalnya dalam hal pengecoran, bentuk dari setiap gedung yang berada di kawasan ini memiliki bentuk yang melengkung dan sering kali perimeter yang dihasilkan (*end of slab*) tidak sesuai, sehingga diperlukan usaha perbaikan dengan melakukan bobokan. Permasalahan dari tidak tercapainya mutu yang diinginkan ini tentunya berdampak baik dari sisi biaya dan waktu pelaksanaan proyek. Waktu pelaksanaan proyek menjadi lebih lama karena perlu dilakukan kembali usaha perbaikan agar tercapainya mutu yang diinginkan dan biaya proyek semakin meningkat dengan bertambahnya waktu pekerjaan dan adanya *rework*. Pengaruh dari waktu ini tentunya berdampak terhadap kontraktor lainnya, sehingga kontraktor lain tidak dapat langsung mengerjakan pekerjaannya sebelum kontraktor sebelumnya telah menyelesaikan permasalahan kualitas yang terjadi.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk mengetahui apa yang menjadi faktor risiko kualitas pada tahap konstruksi, serta dapat mengetahui dampak, penyebab dan perbaikan apa yang perlu dilakukan terhadap hasil pekerjaan di kemudian hari.

## **1.2. Permasalahan Penelitian**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yakni:

1. Apa saja faktor-faktor dan variabel-variabel risiko dari kualitas pekerjaan kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ?

2. Apa hasil analisis model pengaruh faktor-faktor risiko kualitas pekerjaan dalam meningkatkan kinerja kontraktor di perusahaan XYZ?
3. Faktor risiko kualitas apa yang paling mempengaruhi kinerja kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ?
4. Apa rekomendasi perbaikan yang dapat dilakukan oleh kontraktor sehingga kinerja pekerjaan kontraktor maksimal di lingkungan perusahaan XYZ?

### **1.3. Batasan Permasalahan**

Batasan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini difokuskan pada faktor risiko kualitas proyek konstruksi khususnya di perusahaan XYZ
2. Penelitian ini dilihat dan dibatasi selama konstruksi berlangsung dari pekerjaan struktural, MEP, serta *finishing*.
3. Penelitian ini fokus pada objek proyek bangunan gedung bertingkat memiliki fungsi perkantoran.
4. Penelitian ini mengutamakan melihat dari sudut pandang pihak pemilik proyek konstruksi (*owner*).

### **1.4. Tujuan Penelitian**

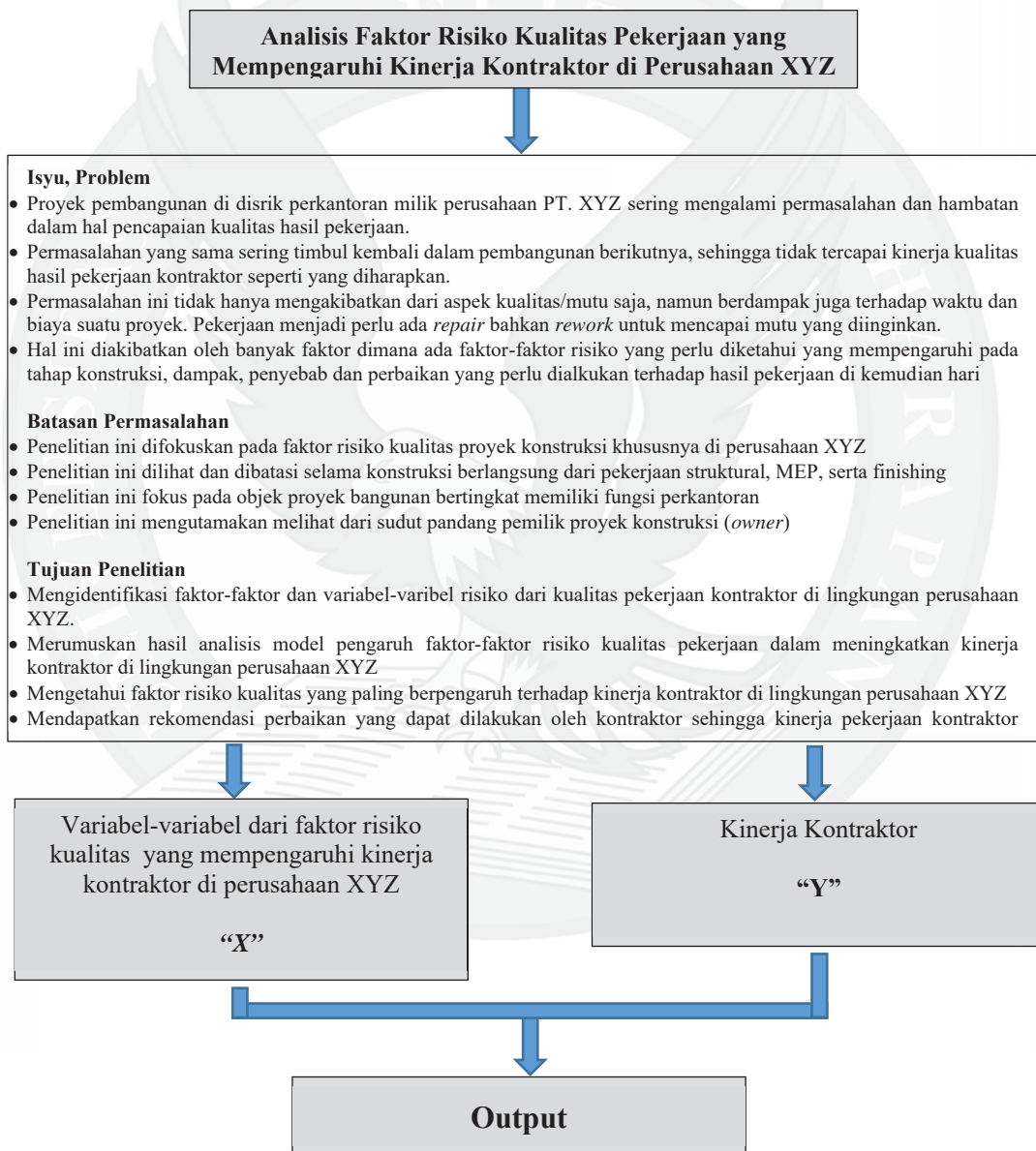
Tujuan penelitian ini, adalah :

1. Mengidentifikasi faktor-faktor dan variabel-variabel risiko dari kualitas pekerjaan kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ.
2. Merumuskan hasil analisis model pengaruh faktor-faktor risiko kualitas pekerjaan dalam meningkatkan kinerja kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ
3. Mengetahui faktor risiko kualitas yang paling berpengaruh terhadap kinerja kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ
4. Mendapatkan rekomendasi perbaikan yang dapat dilakukan oleh kontraktor sehingga kinerja pekerjaan kontraktor maksimal di lingkungan perusahaan XYZ.

### **1.5. Model Operasional Penelitian**

Model operasional penelitian ini ditampilkan dalam bentuk *flow chart* yang menggambarkan secara umum bagaimana mendapatkan permasalahan untuk kemudian dijadikan bahan dalam penelitian ini.

Berdasarkan gambar di bawah, model operasional penelitian ini terdiri dari isu (*problem*) yang terkini terjadi, batasan permasalahan, dan tujuan penelitian. Variabel X merupakan variabel-variabel dari faktor risiko kualitas yang mempengaruhi kinerja kontraktor di perusahaan XYZ dan sebagai variabel bebas dalam penelitian ini. Variabel Y merupakan kinerja kontraktor yang menjadi variabel terikat. Sehingga penelitian ini akan mendapatkan hasil permasalahan-permasalahan yang sesuai dengan keadaan proyek konstruksi gedung di lingkungan perusahaan XYZ.



Gambar 1.1 Model Operasional Penelitian

## 1.6. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

### a. BAB I : Pendahuluan

Pada bab I ini berisi latar belakang permasalahan penelitian, identifikasi permasalahan penelitian berdasarkan latar belakang permasalahan penelitian, tujuan penelitian, batasan penelitian, model operasional penelitian, dan sistematika penulisan.

### b. BAB II : Kajian Pustaka

Pada bab II ini berisi tentang siklus proyek konstruksi (*Project Life Cycle*), pelaksanaan konstruksi, manajemen mutu/kualitas pada proyek konstruksi, manajemen risiko, dan yang terakhir penulis akan menambahkan hasil penelitian yang relevan 10 tahun terakhir.

### c. BAB III : Metodologi Penelitian

Pada bab III ini berisi mengenai metodologi yang akan digunakan dalam penelitian ini. Yang terdiri dari: proses penelitian, responden penelitian, instrumen penelitian, metode penelitian, dan analisis data yang akan digunakan.

### d. BAB IV : Analisis dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang analisis dan pembahasan. Hasil tersebut diuji dengan metode penelitian yang telah dipilih untuk mengidentifikasi faktor-faktor dan variabel-variabel risiko dari kualitas pekerjaan kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ, merumuskan hasil analisis model pengaruh faktor-faktor risiko kualitas pekerjaan dalam meningkatkan kinerja kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ, mengetahui faktor risiko kualitas yang paling berpengaruh terhadap kinerja kontraktor di lingkungan perusahaan XYZ, serta mendapatkan rekomendasi perbaikan yang dapat dilakukan oleh kontraktor sehingga kinerja pekerjaan kontraktor maksimal di lingkungan perusahaan XYZ.

### e. BAB V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang didapatkan dari pembahasan di bab-bab sebelumnya dan hasil evaluasi atau saran-saran baik penerapan di lapangan maupun saran pengembangan penelitian.