

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Menurut Vinny Gemilia¹ menyatakan bahwa 50% kegagalan proyek disebabkan oleh kesalahan pada saat perencanaan, ditambah kegagalan saat pelaksanaan yang dipaksakan dan minimnya pengawasan pada saat pelaksanaan. Kegagalan dan keberhasilan suatu proyek dapat dipastikan dari cara bagaimana sebuah tim proyek mengelola proyek. Mengelola proyek berskala kecil, menengah dan besar pada dasarnya sama semua dapat diukur dari kesiapan team dalam menjabarkan 5 hal yaitu *Scope, Time, Cost, Quality* dan *Risk* yang akan digunakan dalam implementasi proyek.

Seiring berkembangnya dunia konstruksi dalam membangun suatu proyek memiliki tingkat kompleksitas yang juga semakin meningkat. Proyek-proyek konstruksi yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi pada tiap tahapan pelaksanaannya, maka akan berpotensi memiliki risiko yang lebih tinggi dibanding proyek konstruksi dengan tingkat kompleksitas yang rendah. Risiko² adalah suatu kejadian tidak pasti yang akan datang dan memiliki dampak positif atau negatif dengan kata lain faktor-faktor risiko dapat timbul dari tiap *stakeholder* sehingga mengakibatkan keberhasilan maupun juga kegagalan suatu proyek konstruksi.

Salah satu pengembang besar di Indonesia yaitu PT.XYZ yang juga berperan sebagai pengguna jasa atau pemilik proyek (*owner*) dalam industri konstruksi, menunjang prospek bisnis propertinya di kawasan Bintaro dari Jakarta Selatan hingga Tangerang Selatan. Dimana kawasan ini semakin bertumbuh dalam perekonomian, penduduk maupun investasinya. Pengembang menguasai lahan bintaro ±1.700 ha yang dikembangkan menjadi kawasan bertajuk Bintaro Jaya. Sekitar ±1.300 ha diantaranya sudah dikembangkan sebagian besar berupa *Landed Houses* dan ±400 ha lahan masih dalam tahap pengembangan atau *Design Development*. Dengan melakukan studi kelayakan pada setiap aspeknya, *Owner* telah memutuskan pelaksanaan pembangunan 9 hunian vertikal tipikal berupa Apartemen yang dibangun pada lahan 2,9 ha di Tangerang Selatan yang pembangunan fisiknya baru terealisasi 1 tower dengan total 27 lantai tanpa *basement* dalam waktu penyelesaian ±609 hari. Untuk Tower B masih dalam tahap pembangunan fisik dengan sistem kontrak *design and build* dengan bentuk kontrak imbalan berupa *lumpsum fixed price* yang sama dengan Tower A. Secara garis besar *Owner* menerapkan sistem kontrak *design and build* agar realisasi pekerjaan dapat lebih cepat, sesuai dengan spesifikasi teknis yang disyaratkan, dan

¹ PMI Chapter Jakarta, 2010.

² Cretu, Stewart, & Berends, 2011.

penganggaran serta pengendalian biaya yang lebih efektif dan efisien karena metode ini merupakan salah satu alternatif metode *procurement* dimana tahap perencanaan dan konstruksi berada dibawah satu kontrak.

Berbeda halnya dengan sistem tradisional atau *design bid build* yang masih umum dilaksanakan di Indonesia. *Design bid build* merupakan metode *procurement* yang memisahkan antara kontrak perencanaan dan pelaksanaan. Pemisahaan tersebut membutuhkan waktu yang lebih lama dalam penyelesaian proyek dan penganggaran serta pengendalian biaya yang kurang efektif dan efisien dalam tahapan proyek secara keseluruhan. Pemilihan metode ini dapat dikatakan sebagai bentuk respon risiko pihak *owner* terhadap penyedia jasa *design and build* dengan harapan mencapai keberhasilan khususnya dalam meningkatkan kinerja waktu proyek konstruksi.

Adapun faktor-faktor risiko *design and build* yang akan timbul dari tiap *stakeholder* pada tahapan pelaksanaan proyek konstruksi terdiri atas; Tahapan Perencanaan (*Initiating & Planning*), Tahapan Tender (*Procurement*), Tahapan Pengembangan Desain (*Design Development*), Tahapan Pembangunan Fisik (*Construction*), Tahapan Monitoring dan Kontrol, serta Tahapan Penyelesaian Pekerjaan (*Closing*)³. Ketidakmampuan dan kemampuan tim proyek dalam mengidentifikasi, menganalisis serta mengendalikan risiko dari setiap tahapan tersebut akan berdampak pada biaya, mutu, dan waktu sehingga dapat mengakibatkan kegagalan maupun keberhasilan proyek konstruksi itu sendiri.

Dari semua tahapan proyek pada seluruh siklus hidup proyek pada umumnya, tahapan pelaksanaan (*Construction*) merupakan tahapan yang perlu mendapat perhatian penting⁴ agar tujuan utama menghasilkan proyek yang tepat biaya, mutu, waktu dapat tercapai⁵. Sehingga yang disebut dengan Tahapan pelaksanaan pada proyek konstruksi *design and build* dimulai dari Tahapan Pengembangan Desain, Tahapan Pembangunan Fisik serta Tahap Monitoring dan Kontrol. Pada tahapan ini akan mulai muncul berbagai masalah mulai dari masalah teknis dan non teknis, baik yang bersifat internal maupun eksternal proyek. Dimana masalah-masalah tersebut dapat menjadi variabel pembentuk faktor-faktor risiko terhadap keberhasilan maupun kegagalan proyek konstruksi *design and build*.

1.2 Permasalahan Penelitian

1. Apa saja faktor dan variabel risiko penyedia jasa dalam pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun bangunan gedung apartemen?

³ Toni Alam, 2011.

⁴ Jawat, 2014.

⁵ *PMBOK, Sixth Edition*, 2017.

2. Apa saja ukuran keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun bangunan gedung apartemen?
3. Apa hasil analisis hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko penyedia jasa terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald PT.XYZ?
4. Apa rekomendasi perbaikan yang dihasilkan dari analisis model penelitian ini?

1.3 Batasan Permasalahan Penelitian

Batasan permasalahan penelitian ini akan mengidentifikasi, menganalisis, serta memberi rekomendasi terkait hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko penyedia jasa terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald PT.XYZ, dimulai dari tahapan pengembangan desain hingga pembangunan fisik konstruksi. Keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi diukur dari persepsi *owner* (PT.XYZ) selaku responden dalam penelitian. Penelitian ini akan meneliti Penyedia Jasa rancang bangun yang terdiri dari *Designer Team*, *Builder Team*, *Project Manager* dan *Supplier* dalam pelaksanaan proyek konstruksi kawasan bangunan gedung apartemen emerald.

1.4 Tujuan Penelitian

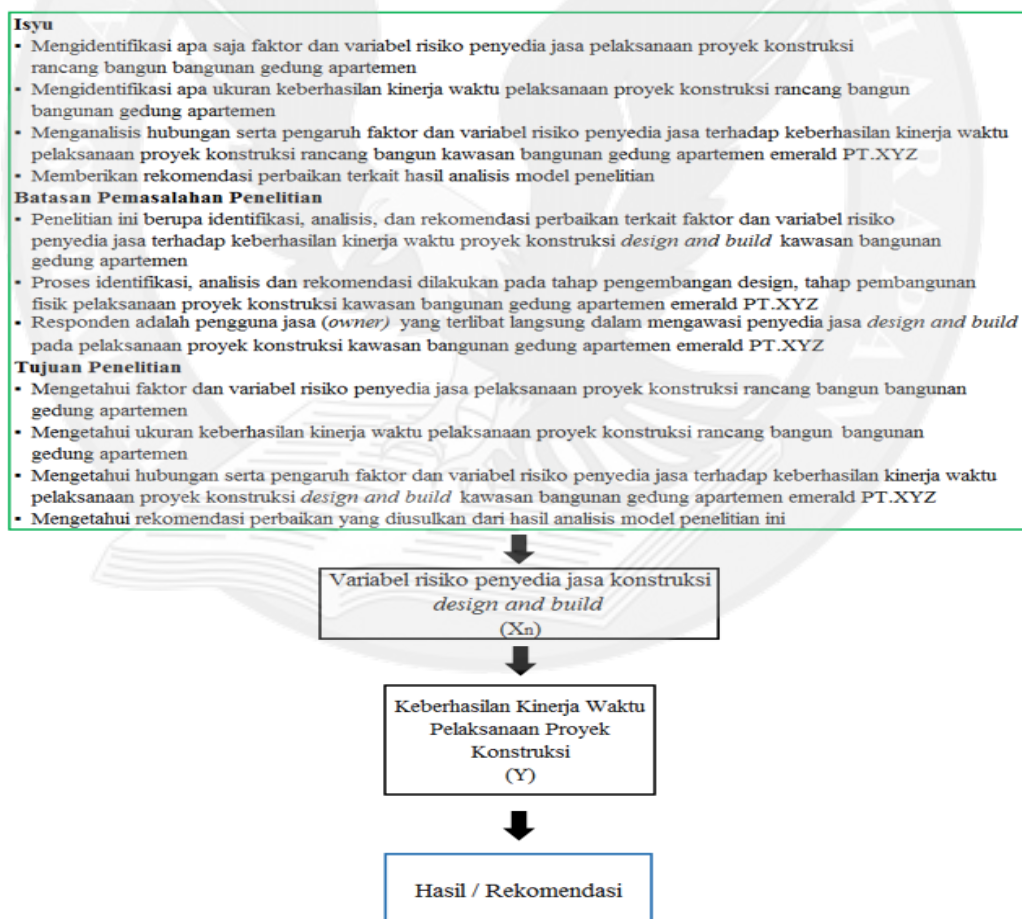
Tujuan dari penelitian ini akan mengetahui hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko penyedia jasa terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald PT.XYZ. Dengan begitu dapat memberikan acuan untuk Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa dalam menyusun strategi serta mengendalikan risiko dan menyelesaikan pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun yang berdampak terhadap keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi kawasan bangunan gedung apartemen emerald PT.XYZ. Adapun tujuan permasalahan penelitian seperti yang tertulis berikut ini.

1. Mengetahui faktor dan variabel risiko penyedia jasa pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun bangunan gedung apartemen.
2. Mengetahui ukuran keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun bangunan gedung apartemen.
3. Mengetahui hasil analisis hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko penyedia jasa terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald PT.XYZ.

4. Mengetahui rekomendasi perbaikan yang diusulkan dari hasil analisis hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald.

1.5 Model Operasional Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, model operasional penelitian terkait dengan hubungan serta pengaruh faktor dan variabel risiko penyedia jasa terhadap keberhasilan kinerja waktu pelaksanaan proyek konstruksi rancang bangun kawasan bangunan gedung apartemen emerald, menggunakan metode penelitian deskriptif dan asosiatif kuantitatif dengan data primer pada proses analisis tujuan penelitian 3. Sebelum melakukan proses analisis tujuan penelitian 3 maka perlu dilakukan studi literatur dengan data sekunder untuk mencapai tujuan penelitian 1 dan 2. Untuk tujuan penelitian 4 dapat diselesaikan dengan studi literatur ataupun studi lapangan agar dapat memberikan rekomendasi dari hasil analisis permasalahan penelitian ke-3. Model operasional penelitian dalam bentuk *flowchart* ini menerangkan secara umum isu permasalahan penelitian sampai dengan rekomendasi atau *output* hasil penelitian.



Gambar I.1. Model Operasional Penelitian⁶

⁶ Hasil Olahan Peneliti.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dalam 5 (Lima) bab, dengan rincian sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, permasalahan penelitian, batasan permasalahan penelitian, tujuan penelitian, model operasional penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: Kajian Pustaka

Bab ini berisi penjelasan tentang tentang konsep-konsep teori dan potret proyek konstruksi yang digunakan sebagai acuan di dalam penelitian ini. Sumber teori tersebut didapat dari berbagai buku dan jurnal yang relevan kemudian teori tersebut digunakan sebagai studi literatur atau bahan pendukung atas analisis.

Bab III: Metodologi Penelitian

Bab ini berisi penjelasan dan uraian mengenai metode penelitian yang digunakan, yaitu proses pengumpulan data, instrumen penelitian, metode penelitian, lokasi penelitian, objek penelitian.

Bab IV: Analisis dan Pembahasan Hasil Penelitian

Bab ini berisi hasil analisis atau pembahasan dari data yang telah diperoleh terkait setiap permasalahan yang ada.

Bab V: Kesimpulan Dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan yang terdapat pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga terdapat saran yang dapat dipertimbangkan terkait risiko pada proyek konstruksi apartemen sejenis.