

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam dunia konstruksi dikenal 3 (tiga) faktor ukuran keberhasilan suatu proyek, yaitu biaya, mutu, dan waktu. Ketiga faktor ini saling berkaitan satu sama lain, yang bergantung kepada performa dari masing-masing faktor.

Dalam dunia properti, khususnya dalam fokus penulisan ini adalah bangunan tinggi hunian, produk yang dihasilkan dari proses konstruksi adalah unit hunian beserta fasilitasnya, yang diserahkan ke pengguna akhir sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati sebelumnya. Dalam perjanjian tersebut, sudah ditentukan kapan produk harus diserahkan. Pada prakteknya, seringkali terjadi keterlambatan penyerahan produk sebagai akibat dari melesetnya waktu penyelesaian konstruksi. Dampak yang ditimbulkan antara lain :

- Menurunnya kepercayaan konsumen terhadap developer,
- Denda keterlambatan (*penalty*) yang harus dibayarkan kepada konsumen,
- Menurunnya citra developer yang akan berakibat sulitnya penjualan produk hunian.

Terjadinya keterlambatan tidak selalu disebabkan oleh kegiatan konstruksi di lapangan, terdapat banyak aspek yang menjadi faktor penyebab bila dilihat dari keseluruhan siklus dan tahapan penyelenggaraan proyek, mulai dari desain sampai dengan berakhirnya proyek.

1.2 Permasalahan Penelitian

Penelitian ini mengkaji masalah keterlambatan proyek, yang dilatarbelakangi oleh fakta bahwa masalah ini seringkali terjadi. Fakta yang berhasil dihimpun bersumber dari pengumpulan data yang dilakukan terhadap sumber media dan hasil penelusuran wawancara terhadap beberapa responden yang berasal dari pelaku proyek pada organisasi developer.

Hasil pengumpulan data dari sumber media menunjukkan beberapa kondisi keterlambatan yang meliputi :

1. Terlambat serah terima unit apartemen, sehingga developer harus membayar denda penalti.
2. Produk terlambat dibangun oleh pengembang.

3. Keterlambatan progress pembangunan yang disebabkan oleh terganggunya arus kas perusahaan.

Dari total populasi 196 developer yang terdaftar dalam asosiasi REI (Lampiran 1), penulis mengambil *random sampling* beberapa developer di wilayah Jabodetabek, berdasarkan kesesuaian karakter proyek yang dikerjakan dengan topik penulisan, yaitu bangunan gedung tinggi hunian. Konfirmasi juga dilakukan kepada responden yang berada pada organisasi developer tersebut mengenai jenis proyek yang sedang ditangani. Metode *random sampling* dilakukan terhadap responden yang berasal dari developer dan dengan menggunakan instrumen survei data primer (kuesioner pada Lampiran 2). Hasil pengumpulan data disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 1.1 Hasil Survei *Random Sampling* untuk Masalah Keterlambatan Proyek

Responden	Apakah proyek yang anda tangani mengalami keterlambatan?	Bila ya, apakah keterlambatan yang terjadi cukup signifikan?
Responden 1	Ya	Ya
Responden 2	Ya	Ya
Responden 3	Ya	Tidak
Responden 4	Ya	Ya
Responden 5	Ya	Tidak
Responden 6	Ya	Ya
Responden 7	Ya	Tidak
Responden 8	Ya	Tidak
Responden 9	Ya	Ya
Responden 10	Ya	Tidak
Responden 11	Ya	Ya

Sumber : wawancara responden

Dari 11 responden *random sampling*, 100% responden menyampaikan bahwa proyek yang dikelolanya mengalami keterlambatan dan 55% responden menyatakan bahwa keterlambatan yang terjadi adalah cukup signifikan. Dari hasil tersebut maka permasalahan keterlambatan ini layak untuk diangkat sebagai topik kajian.

Kemudian, permasalahan penelitian dikembangkan yang akan diselesaikan melalui hasil analisis. Adapun permasalahan yang dikaji dalam tesis ini adalah berangkat dari pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

1. Apa saja tahapan (proses) yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini?
2. Apa saja identifikasi risiko dari tahapan penyelenggaraan konstruksi yang diteliti dalam penelitian ini?
3. Apa hasil analisis risiko dalam tahapan penyelenggaraan proyek yang dikaji dalam penelitian ini?
4. Apa saja penyebab risiko yang signifikan berkontribusi terhadap keterlambatan?
5. Apa rekomendasi perbaikan dari penelitian ini?

1.3 Batasan Penelitian

Penelitian dilakukan dengan menganalisis penyebab risiko keterlambatan proyek pada proyek pembangunan gedung tinggi hunian, dengan batasan sebagai berikut :

1. Penelitian bersifat umum (bukan studi kasus), dengan mengambil sampel (*random sampling*) dari beberapa developer yang berkecimpung dalam proyek bangunan tinggi hunian.
2. Penelitian dilakukan dari perspektif pengguna jasa (developer). Perspektif developer yang dimaksud dalam hal ini adalah bagaimana developer melihat dan memetakan setiap proses dalam *project life cycles* untuk bisa menelaah apa saja risiko keterlambatan yang bisa timbul, siapa saja pelaku yang terlibat, bagaimana berjalannya proses, dan ketepatan waktu dari masing-masing proses. Pada akhirnya hasil penelitian akan memberi masukan kepada organisasi developer untuk lebih peduli bahwa terdapat risiko keterlambatan dalam setiap langkah dan proses yang berjalan dalam tahapan proyek.
3. Penelitian mengkaji setiap tahapan secara menyeluruh yang melibatkan setiap pelaku proyek di dalamnya, artinya penelitian tidak saja mengkaji proses *project life cycle* yang berjalan di sisi *owner*, tapi juga melihat proses yang terjadi di dalam setiap tahapan, termasuk komponen pelaku di dalamnya yaitu *owner*, konsultan, dan kontraktor. Dapat diartikan bahwa selama berjalannya proses, maka ada risiko yang terjadi di *owner*, ada risiko yang terjadi di konsultan, dan ada risiko yang terjadi di kontraktor.
4. Penelitian dilakukan terhadap bangunan gedung tinggi hunian di wilayah Jabodetabek. Teori, kategori, dan ketentuan peraturan mengenai bangunan tinggi hunian akan dibahas dalam Bab 2.

1.4 Tujuan Penelitian

Dari hasil penelitian ini akan didapat suatu kesimpulan mengenai penyebab risiko yang signifikan memberi kontribusi dan pengaruh terhadap keterlambatan proyek, sehingga hal ini akan bermanfaat bagi antisipasi, kepedulian, dan kesadaran dari pengguna jasa dalam setiap tahapan proyek.

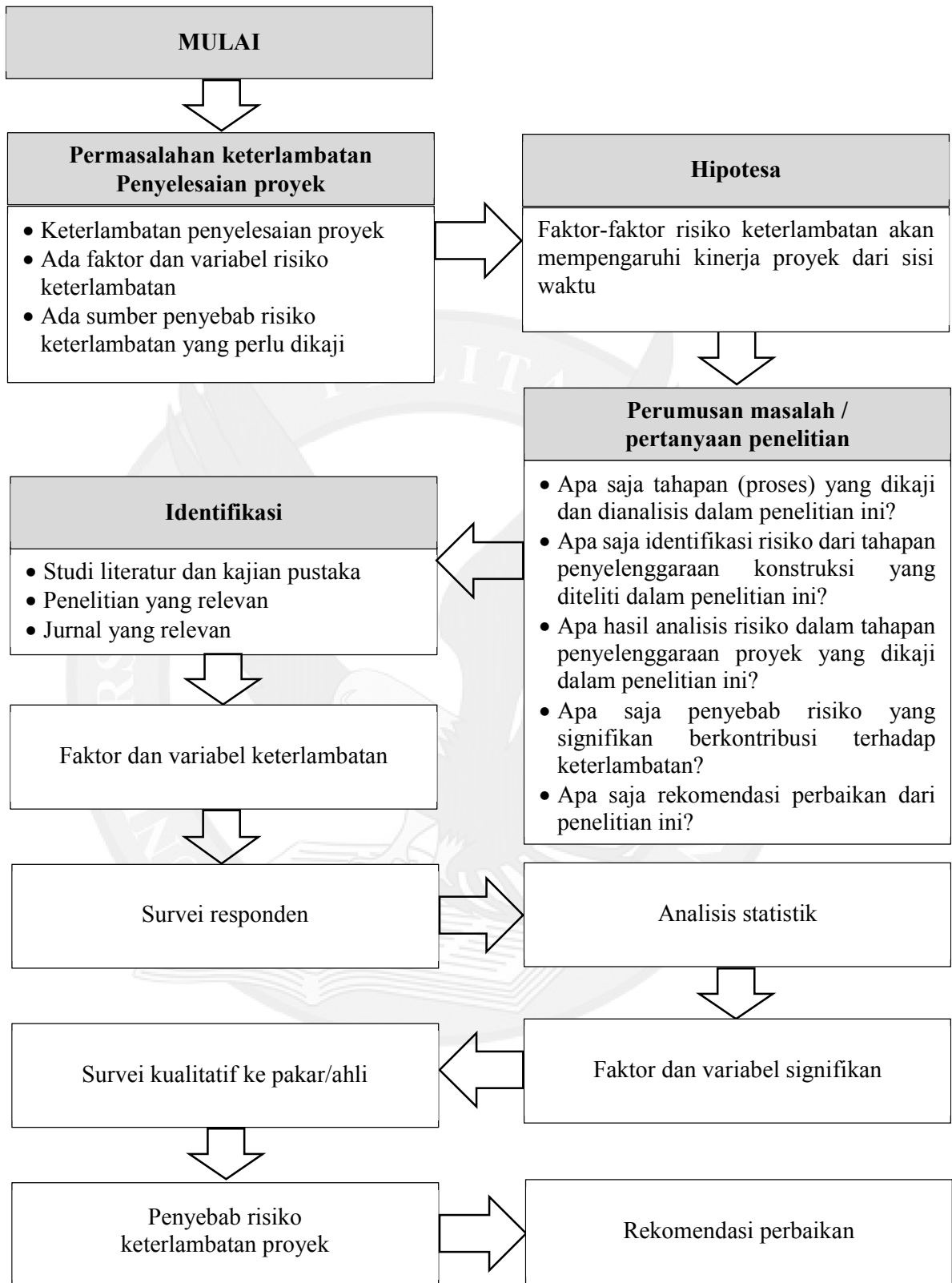
Kesimpulan dan rekomendasi perbaikan pada akhirnya akan disampaikan sebagai tujuan akhir dari penelitian.

1.5 Kerangka Penelitian

Sebelum dilakukannya proses penelitian, maka perlu ditentukan kerangka berpikir agar proses penelitian dapat dilakukan dengan sistematis. Kerangka berpikir dimulai dari permasalahan apa yang menjadi topik penulisan untuk diteliti lebih lanjut. Permasalahan dalam hal ini adalah merupakan fenomena atau peristiwa, yaitu “keterlambatan” yang merupakan suatu kejadian nyata dan terukur dan dapat memberi dampak terhadap hasil akhir ataupun performa dari suatu proyek.

“Keterlambatan” ini kemudian diuraikan menjadi beberapa perumusan masalah, yang berangkat dari beberapa pertanyaan atas hal apa saja yang menyebabkan timbulnya peristiwa keterlambatan tersebut, yaitu dari sisi faktor dan variabel risiko, penyebab timbulnya risiko, dan keberadaan risiko dalam setiap proses penyelenggaraan proyek.

Kesemua pertanyaan tersebut kemudian dapat dirangkai menjadi suatu model, untuk kemudian dianalisis dengan mengacu kepada kerangka berpikir dalam bagan sebagai berikut.



Gambar 1.1 Diagram Alur Kerangka Berpikir

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari beberapa bab yang dirangkai secara sistematis, mulai dari pendahuluan hingga kesimpulan dari penelitian, sesuai penjabaran sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Berisikan mengenai latar belakang penulisan, permasalahan penelitian, batasan permasalahan, tujuan penulisan, kerangka berpikir, dan sistematika penulisan.

BAB 2 : KAJIAN PUSTAKA

Berisikan teori manajemen proyek, manajemen risiko, penjadwalan proyek, tahapan penyelenggaraan proyek, teori kinerja proyek, tinjauan bangunan gedung tinggi hunian, tinjauan developer, pendekatan dan hipotesis penelitian, dan hasil pengumpulan data.

BAB 3 : METODOLOGI PENELITIAN

Berisikan kerangka dan proses penelitian, instrumen penelitian, dan metode penelitian.

BAB 4 : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Berisikan hasil analisis dari masing-masing permasalahan penelitian.

BAB 5 : PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan daftar literatur dan sumber data yang menjadi bagian dan dasar dari penulisan.

LAMPIRAN

Berisikan daftar gambar dan tabel yang berkaitan dengan penulisan.