

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Peranan sektor konstruksi dalam pembangunan ekonomi selalu menempati posisi yang cukup strategis. Menurut Badan Pusat Statistik dalam buku Pedoman Survey Perusahaan Konstruksi 2015, di negara-negara maju seperti Amerika Serikat dan Negara Eropa, pembangunan infrastruktur fisik selalu dipacu untuk pembangunan negara dan pertumbuhan ekonominya. Di Indonesia yang telah berpengalaman cukup lama dalam melaksanakan program pembangunan terencana, sektor konstruksi tetap memiliki kontribusi yang cukup besar. Berdasarkan data Produk Domestik Bruto (PDB) menurut harga pasar, peranan sektor konstruksi dalam kurun waktu 5 tahun terakhir berada pada kisaran antara 7 persen sampai dengan 8 persen dari nilai PDB. Ini menunjukkan bahwa setelah sekitar 35 tahun sejak Pelita I, peranan sektor konstruksi tetap konsisten dan cukup strategis dalam pembangunan nasional (Badan Pusat Statistik, 2015).

Menurut Komisi Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP) pertumbuhan ekonomi Indonesia yang per September 2015 berada di angka 4,73 persen masih jauh dari harapan, karena dibutuhkan pertumbuhan minimal 7 persen agar Indonesia dapat menjadi negara maju pada tahun 2025 (sumber : *kppip.go.id*). Pemerintah telah melakukan sejumlah upaya dalam rangka mendorong investasi untuk berbagai sektor yang terkait infrastruktur. Mulai dari perbaikan dalam regulasi, fiskal, dan kelembagaan telah dilakukan guna mendorong pencapaian *milestones* proyek prioritas.

Terdapat kendala di berbagai tahapan proyek, mulai dari penyiapan sampai implementasi penyediaan infrastruktur di Indonesia berjalan lambat (sumber : *kppip.go.id*). Secara keseluruhan, lemahnya koordinasi antar *stakeholder* seringkali mengakibatkan mundurnya pengambilan keputusan. Pada tahap persiapan, terdapat masalah yang disebabkan lemahnya kualitas penyiapan proyek dan keterbatasan alokasi pendanaan. Selanjutnya, proyek sering terkendala

masalah pengadaan lahan yang mengakibatkan tertundanya pencapaian *financial close* untuk proyek KPBU. Selain itu, dari sisi pendanaan sering muncul masalah berhubungan dengan tidak tersedianya dukungan fiskal dari Pemerintah akibat ketidaksesuaian atau ketidaksepakatan atas pembagian risiko antara Pemerintah dan Badan Usaha. Selain dukungan fiskal, keterbatasan jaminan Pemerintah yang dapat diberikan pada proyek infrastruktur juga ikut menurunkan minat investasi di Indonesia (KPPIP, 2016).

Menurut Wong dan Tein (2004), beberapa peneliti telah mengindikasikan bahwa kegagalan proyek terjadi sebagai akibat dari pendekatan yang salah terhadap pelaksanaan proyek dan manajemen risiko. Namun, pendekatan yang salah terhadap manajemen risiko proyek seringkali didorong oleh kurangnya pengetahuan tentang tindakan spesifik situasi yang harus dipertimbangkan dalam memulai dan menerapkan sebuah proyek (Wong and Tein, 2004).

Risiko-risiko yang dapat menghambat infrastruktur pembangunan sangat mempengaruhi pelaksanaan proyek-proyek perusahaan konstruksi, seperti pada perusahaan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., yang disingkat PT PP (Persero) Tbk., merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang perencanaan dan konstruksi bangunan. Perusahaan ini berdiri tanggal 26 Agustus 1953. Bidang usaha utama BUMN ini adalah pelaksana konstruksi bangunan gedung dan sipil. PT PP juga mengerjakan bidang usaha terkait lainnya, seperti manajemen gedung, pengembangan properti dan realti. Salah satu proyek PT PP yang sedang berjalan adalah proyek *Technoplex Living Apartment*. Proyek yang sedang dalam fase pelaksanaan, *monitoring*, dan *controlling* ini dimulai pada tanggal 1 Juni 2015 dan ditargetkan selesai pada 30 November 2016. Namun kondisi pada saat ini proyek belum berjalan sesuai rencana.



Gambar I. 1 Kondisi Proyek *Technoplex Living Apartment* Awal Tahun 2017

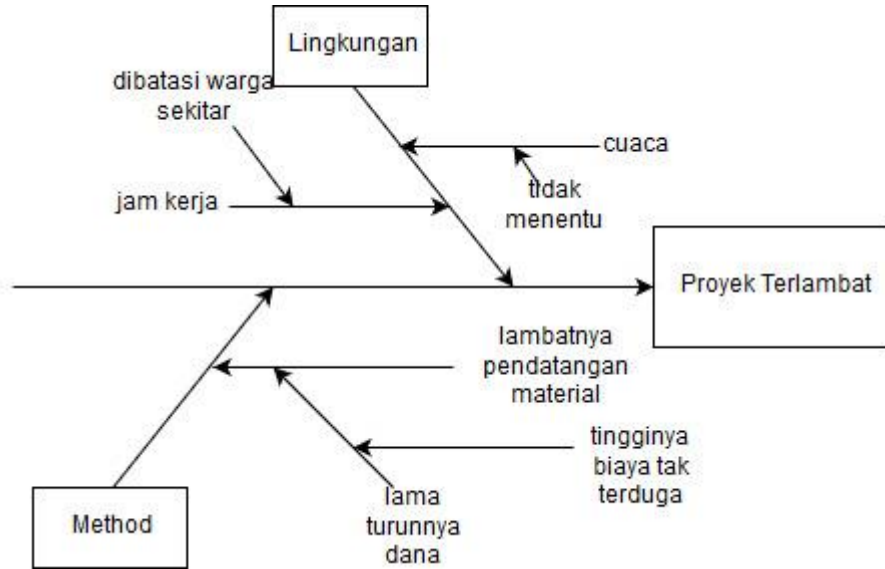
Terjadi keterlambatan pada aktualisasi pengerjaannya. Karena adanya selisih waktu dalam pengerjaan proyek terhadap waktu yang ditargetkan. Selama 3 tahun pengerjaan proyek *Technoplex Living Apartment*, telah dibuat 4 addendum pada proyek ini.

Tabel I. 1 Nilai Kontrak dan Waktu Pelaksanaan Proyek *Technoplex Living Apartment* (sumber: PT PP Persero Tbk.)

Kontrak	Nilai Kontrak	Waktu Pelaksanaan
Awal	Rp. 232.000.000.000,- (-PPn)	1 Juni 2015 s/d 30 November 2016 (18 bulan)
Addendum 1 dan 2	Rp. 233.853.423.481,- (+PPn)	1 Juni 2015 s/d 3 April 2017 (22 bulan)
Addendum 3	Rp. 97.481.551.000,- (-PPn)	1 Juni 2015 s/d 30 Oktober 2017 (28 bulan)
Addendum 4	Rp. 152.940.245.320,- (-PPn)	1 Juni 2015 s/d 31 Mei 2018 (37 bulan)

Tabel I.1 menunjukkan bahwa terjadi 4 kali addendum mengenai nilai kontrak, *scope* pekerjaan, dan waktu pelaksanaan pada proyek *Technoplex Living Apartment*. Addendum ini dilakukan karena terjadi hambatan, dan terjadi

keterlambatan dalam pelaksanaan proyek yang disebabkan 3 kendala utama yaitu jam kerja proyek, pembayaran *outstanding* yang masih tinggi, dan cuaca yang tidak menentu.



Gambar I. 2 Cause-Effect Diagram proyek *Technoplex Living Apartment*

Jam kerja proyek dibatasi oleh warga sekitar hanya hingga pukul 17.00. Hal ini menyebabkan proyek tidak dapat berjalan 24 jam dengan adanya *shift* malam. Batasan jam kerja proyek ini juga yang menghambat kedatangan bahan dan keluar masuknya kendaraan proyek, karena pada umumnya lingkungan sekitar proyek terjadi kemacetan pada pagi hingga sore hari, dan tidak macet pada malam hari. Pembayaran *outstanding* atau biaya tak terduga yang masih tinggi membuat lama pada proses turunnya dana untuk keperluan proyek, sehingga menghambat kedatangan material. Cuaca di daerah proyek juga tidak menentu dan sering terjadi hujan deras disertai angin kencang yang kadang bisa terjadi di waktu pagi dan siang hari. Kendala-kendala tersebut masih menghambat pelaksanaan proyek yang membuat progres aktual dari proyek masih kurang dari progres yang di rencanakan setelah addendum 4.

Tabel I. 2 Selisih Progres Aktual dan Progres Rencana Proyek *Technoplex Living Apartment* (sumber: PT PP Persero Tbk.)

PROGRES BULAN JUNI 2017		
Plan	Actual	GAP
82,933%	76,799%	-6,134%

Tabel I.2 menjelaskan bahwa progres aktual bulan Juni 2017 masih lebih dari 6 persen dibawah progres rencana. Dari permasalahan tersebut, diperlukan adanya analisis risiko dan *treatment* pada risiko yang sering terjadi dan sangat mempengaruhi proyek *Technoplex Living Apartment* ini menggunakan beberapa metode seperti analisis risiko kualitatif dan kuantitatif. Dalam *A Guide to the Project Management Body of Knowledge Fifth Edition (2013)* atau yang biasa disebut PMBOK, metode analisis risiko kualitatif adalah proses mengutamakan penilaian risiko bagi pengkajian lebih lanjut atau tindakan oleh penilai dan menggabungkan probabilitas kejadian dan dampaknya. Analisis kualitatif, dapat dilakukan dengan membuat *probability impact matrix*. Matriks tersebut menggabungkan probabilitas dengan tingkatan dampak dari tiap risiko. Tujuannya untuk mengurangi tingkat ketidakpastian dan untuk fokus pada prioritas risiko utama. Metode analisis risiko kuantitatif adalah proses analisis numerik efek risiko yang teridentifikasi terhadap keseluruhan tujuan proyek (PMBOK, 2013). Tujuannya yaitu menghasilkan informasi risiko kuantitatif untuk mendukung pengambilan keputusan guna mengurangi ketidakpastian proyek. Dengan hasil analisa menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif, akan memudahkan *stakeholder* menentukan risiko apa saja yang harus diberi tindakan khusus dari prioritas risiko berdasarkan bobot penilaian risiko pada proyek yang di teliti.

Oleh karena itu tugas akhir ini akan menganalisis penilaian risiko pada proyek *Technoplex Living Apartment* dengan menggunakan metode analisis kualitatif dan kuantitatif. Output dari tugas akhir ini adalah bobot penilaian dan prioritas risiko yang harus ditangani dan tindakan pencegahan dan penanggulangannya, sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat membantu pengerjaan proyek *Technoplex Living Apartment*.

I.2. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara mengevaluasi risiko pada proyek *Technoplex Living Apartement* di PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.?

2. Apa dampak risiko-risiko tersebut terhadap waktu, biaya, dan pengerjaan pada proyek *Technoplex Living Apartement* di PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.?

I.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengevaluasi risiko pada proyek *Technoplex Living Apartement* di PT Pembangunan Perumahan (Persero)Tbk.
2. Menilai dampak risiko-risiko tersebut terhadap waktu, biaya, dan pengerjaan pada proyek *Technoplex Living Apartement* di PT Pembangunan Perumahan (Persero)Tbk.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Meminimalisir kuantitas atau kualitas dampak dari risiko pada PT Pembangunan Perumahan (Persero)Tbk.
2. Dapat menjadi acuan untuk perusahaan agar dapat menjalankan proyek menjadi lebih cepat.
3. Perusahaan dapat mengantisipasi risiko yang akan terjadi untuk proyek selanjutnya.

I.5. Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis dititikberatkan pada risiko yang mempengaruhi biaya dan waktu pengerjaan proyek.
2. Pendapat ahli yang digunakan hanya dari pelaksana proyek *Technoplex Living Apartment*.
3. Manajemen risiko yang dilakukan pada penelitian ini hanya sampai respon risiko.

4. Penelitian ini dilakukan pengerjaan proyek *Technoplex Living Apartment* dari tahun 2017 hingga 2018.

I.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini terbagi atas 6 bab, yakni:

a. BAB I Pendahuluan

Berisi penjelasan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan laporan.

b. BAB II Landasan Teori

Berisi penjelasan mengenai kajian pustaka, alasan pemilihan metode, dan posisi penelitian.

c. BAB III Metodologi Penelitian

Berisi penjelasan mengenai struktur masalah dan sistematika penyelesaian masalah.

d. BAB IV Pembahasan

Berisi mengenai data-data kuisioner, lalu dianalisis menggunakan *Research design, Sampling technique, Sample characteristics and size, Questionnaire structure and data analysis.*

e. BAB V Analisis dan Usulan

Berisi tentang analisis permasalahan yang ditemukan di penelitian dan usulan perbaikan yang diberikan.

f. BAB VI Simpulan dan Saran

Berisi pernyataan singkat mengenai hasil penelitian dan analisis data yang relevan dengan tujuan. Saran memuat ulasan mengenai kemungkinan pengembangan dan pemanfaatan penelitian lebih lanjut.