

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia semakin meningkat setiap tahunnya. Demikian dengan Kabupaten Kubu Raya memiliki jumlah penduduk yang meningkat, berdasarkan data dari dinas kependudukan diketahui Kabupaten Kubu Raya memiliki jumlah penduduk pada tahun 2019 sebanyak 579.331 jiwa dengan pertumbuhan naik sebesar 1,47%. Dengan penambahan penduduk yang meningkat maka kebutuhan tempat tinggal juga akan semakin meningkat. Hal ini menyebabkan pihak pengembang perumahan memberikan inovasi-inovasi terbaru karena melihat jumlah peminat yang cukup besar dan rumah juga menjadi kebutuhan utama selain sandang dan pangan. Proyek pembangunan perumahan semakin berkembang untuk memenuhi kebutuhan konsumen.

Proyek konstruksi perumahan secara spesifik memiliki ciri khas tersendiri, dimana proyek pembangunan perumahan ini memiliki target jangka waktu penyelesaian pembangunan yang sudah ditetapkan didalam dokumen kontrak kerja. Sehingga hal ini menjadikan pihak pengembang dihadapkan pada situasi yang dapat menimbulkan risiko. Berdasarkan pengertian risiko menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu akibat yang kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan atau tindakan. Hanafi (2006) mengemukakan bahwa “Risiko merupakan banyaknya kesalahan antara tingkat perbaikan yang diharapkan dengan tingkat perbaikan aktual.”

Proyek pembangunan perumahan ini dapat dikatakan memiliki risiko yang tinggi dimana jika pihak pengembang tidak memahami kondisi yang tidak pasti maka akan mempengaruhi proyek pembangunan perumahan itu sendiri seperti biaya yang telah dikeluarkan terhadap konstruksi perumahan dan juga desain bangunan yang tidak sesuai dengan konsep serta waktu pengerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak. Risiko yang tidak terkendali

dengan baik berdampak terhadap total biaya dan waktu pada proyek ini. Hal ini bisa dilihat pada awal pekerjaan yang seharusnya mulai pada awal tahun 2021, namun karena banyaknya risiko yang terjadi menyebabkan pekerjaan menjadi tertunda dan baru dilaksanakan pertengahan 2021.

Proyek konstruksi pembangunan merupakan kegiatan yang dilaksanakan hanya satu kali dan memiliki ketetapan waktu yang pendek. Spesifikasi proyek konstruksi yang kompleks mengakibatkan manajemen proyek konstruksi perumahan menjadi sangat penting. Dimana untuk meminimalisir kendala yang ada diperlukan manajemen proyek yang baik. Manajemen proyek adalah semua perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan koordinasi suatu proyek dari awal (gagasan) hingga berakhirnya proyek untuk menjamin pelaksanaan proyek secara tepat waktu, tepat biaya, dan tepat mutu (Ervianto, 2002). Manajemen proyek adalah merencanakan, mengorganisir, memimpin dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Lebih jauh, manajemen proyek menggunakan pendekatan sistem dan hirarki (arus kegiatan) vertikal maupun horizontal (Soeharto, 1995).

Menurut Joni (2012) Sebuah proyek mempunyai sekumpulan risiko untuk mencapai tujuan. Untuk proyek perumahan, risiko adalah hal yang menarik, khususnya untuk ekspansi keluar sebagai partisipan multi nasional dalam sebuah proyek salah satu kebutuhan hanya dilihat sebagai garis batas hari dilihat dari maksud dari pada isu yang jelas mampu meningkatkan risiko yang dihadapi dalam sebuah proyek adalah bencana banjir, angin topan, badai, dan lain-lain Kegagalan membayar hutang, keuangan yang tidak stabil dalam sebuah negara tempat proyek atau partisipan negara, Tenaga kerja yang tidak produktif, politik yang tidak stabil, Kerusuhan, Perubahan pemilik atau pengguna utama, Kegagalan *catatstropic* sebagai konsumen selama konstruksi atau mulai-bangun, atau tidak dimilikinya kemampuan. Beberapa risiko disini adalah relatif nyata, tetapi hari ke hari dan dalam beberapa masalah jam ke jam, sebuah proyek yang dihadapi untuk semua tipe kegiatan atau isu yang tak sesuai dengan kemampuan untuk mencapai tujuan sebuah proyek (Desromi, 2011). Manajemen risiko biaya sendiri yaitu suatu usaha

untuk mengetahui, menganalisis, serta mengendalikan risiko biaya dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk meminimalisir pembengkakan biaya yang terjadi.

PT. Jahra Sentosa Abadi adalah salah satu pihak pengembang pembangunan rumah di Kabupaten Kubu Raya. Salah satu proyek perumahan yang sedang dibangun adalah perumahan di Jl. KH. Abdurrahman Wahid Gg. Keramat, Kecamatan Sungai Durian, Kabupaten Kubu Raya. Proyek perumahan PT. Jahra Sentosa Abadi ini dinamakan perumahan Nurvia.

Pada wawancara awal, pihak proyek diwawancara mengenai kondisi biaya yang terjadi, menurut pihak proyek (Pengawas Lapangan dan Kepala Keuangan), di proyek pembangunan perumahan Nurvia terdapat masalah yaitu rancangan anggaran biaya karena ada harga material yang naik. Risiko yang terjadi pada pembangunan perumahan Nurvia adalah terdapat kendala pada bagian material dimana pada bagian material ini sering terjadi kenaikan harga material. Kemudian selain material terdapat skill atau kemampuan tenaga kerja pada pembangunan perumahan Nurvia yang menyebabkan pekerjaan terlambat. Untuk pembangunan perumahan Nurvia sudah sesuai dengan standar dan sesuai spesifikasi, hal ini ditunjukkan dengan lolosnya pengajuan ke bank. Selain itu pada pembangunan perumahan Nurvia harus memenuhi kelengkapan sarana, prasarana dan utilitas yang menambah biaya. Biaya sarana contohnya biaya pembuatan jalan, biaya pembuatan drainase/saluran. Biaya utilitas contohnya yaitu pemasangan listrik dan lampu jalan. Hasil wawancara awal hanya memberikan gambaran kondisi saja, untuk data pendukung pihak proyek tidak bersedia untuk memberikan data namun penelitian ini berusaha untuk mendapatkan gambaran kondisi pembiayaan melalui kuesioner kepada pihak proyek.

Berdasarkan latar belakang diatas maka perlu dilakukan penelitian untuk mengidentifikasi serta menganalisa risiko konstruksi pada pelaksanaan proyek pembangunan perumahan Nurvia . Sehingga berdasarkan analisa yang ada penulis memilih judul skripsi yaitu “Manajemen Risiko Biaya Konstruksi pada Proyek Pembangunan Perumahan (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Nurvia PT Jahra Sentosa Abadi)”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa saja risiko biaya yang paling dominan pada proyek pembangunan proyek pembangunan perumahan Nurvia PT. Jahra Sentosa Abadi?
2. Apa strategi yang harus dilakukan untuk menghadapi risiko prioritas proyek perumahan Nurvia yang terjadi?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui risiko yang paling berdampak pada biaya pada pembangunan perumahan Nurvia PT Jahra Sentosa Abadi.
2. Merencanakan respon/strategi yang harus dilakukan dalam menghadapi risiko prioritas proyek perumahan Nurvia yang mungkin terjadi.

1.4 Pembatasan Masalah

Agar pembahasan dalam penelitian ini terarah dan sistematis, maka ditentukan pembatasan masalah. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pihak *developer* yang menjadi pengembang proyek pembangunan perumahan Nurvia adalah PT Jahra Sentosa Abadi.
2. Risiko yang akan dilakukan identifikasi adalah risiko biaya yang terjadi pada saat pelaksanaan pembangunan perumahan Nurvia.
3. Responden dalam penelitian ini adalah staff proyek di perumahan Nurvia yang memahami informasi sesuai dengan bidang yang mereka kuasai masing-masing.

1.5 Manfaat Penelitian

Berikut manfaat penelitian pada skripsi ini sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya kemungkinan risiko yang akan terjadi sejak awal, sehingga pengembang dapat mengatasi risiko dengan baik.

2. Dapat meminimalisir kerugian keuangan maupun material yang akan di alami oleh PT Jahra Sentosa Abadi akibat risiko yang akan terjadi.
3. Untuk PT Jahra Sentosa Abadi sebagai referensi dalam pekerjaan proyek yang akan datang.
4. Sebagai bahan acuan maupun referensi bagi peneliti untuk penelitian sejenis selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika pada penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjabarkan mengenai latar belakang yang mendasari penulis mengangkat judul skripsi “Manajemen Risiko Biaya Konstruksi pada Proyek Pembangunan Perumahan (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Nurvia PT Jahra Sentosa Abadi)”, rumusan masalah yang berisi permasalahan akan dipecahkan penulis, maksud dan tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, batasan masalah untuk mempersempit ruang lingkup penelitian sehingga penelitian menjadi terarah dan tidak menyimpang keluar jalur, dan sistematika dalam penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat dipahami secara sistematis.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan teoritis mengenai Definisi Proyek, Risiko Pelaksanaan Proyek, Manajemen Risiko, Jenis-Jenis Risiko, dan Penelitian yang Relevan.

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

Pada penulisan bab ini berisi tentang metodologi yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian, objek dan lokasi penelitian, serta jenis penelitian dan data yang akan digunakan.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada penulisan bab ini akan dibahas mengenai analisa dan hasil penelitian berupa hasil survey yang dilakukan oleh peneliti (observasi dan hasil wawancara) tentang Risiko Konstruksi pada Proyek Pembangunan

Perumahan Nurvia, serta mengidentifikasi risiko paling sering terjadi dan respon terhadap risiko yang paling dominan mungkin terjadi pada proyek tersebut.

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berupa kesimpulan dari hasil penelitian yaitu berupa hasil analisis risiko yang sering terjadi pada proyek perumahan Nurvia dan respon terhadap risiko yang paling dominan mungkin terjadi pada proyek tersebut.