

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di era sekarang ini pembangunan diberbagai sektor sedang gencar-gencarnya dilaksanakan di negara Indonesia bahkan di seluruh dunia. Kegiatan pembangunan adalah suatu tindakan atau usaha yang dapat menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi masyarakat. Maka dari itu pembangunan harus bisa dirasakan dan dinikmati oleh seluruh masyarakat untuk peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan menyeluruh. Sejalan dengan pesatnya tindakan pembangunan tersebut, diikuti berdirinya perusahaan-perusahaan yang bekerja di bidang perencana maupun pelaksana, baik untuk pembangunan infrastruktur, irigasi bahkan gedung bertingkat dengan harapan untuk memperoleh keuntungan yang besar. Tapi tak sedikit pula perusahaan-perusahaan yang mengalami kerugian. Hal itu disebabkan salah satunya karena keterlambatan proyek konstruksi. Keterlambatan suatu proyek konstruksi bisa saja disebabkan salah dalam melakukan estimasi waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek dalam tahap perencanaan, atau bermacam-macam kemungkinan misalnya disebabkan manajemen yang tidak tepat, masalah bahan material, tenaga kerja, peralatan, keuangan, dan lingkungan yang tidak mendukung sehingga terhambatnya pelaksanaan proyek. Hal tersebut secara pasti mengakibatkan keterlambatan proyek. Keterlambatan proyek bagi kontraktor akan mengalami kerugian waktu dan biaya, karena keuntungan yang diharapkan oleh kontraktor akan berkurang, atau bahkan tidak mendapatkan keuntungan yang diharapkan oleh kontraktor akan berkurang, atau bahkan tidak mendapat keuntungan sama sekali. Bagi *Owner*, keterlambatan penyelesaian pekerjaan proyek akan menyebabkan kerugian terhadap waktu operasi hasil proyek, sehingga penggunaan hasil pembangunan proyek menjadi mundur atau terlambat. Apabila dalam pelaksanaan proyek konstruksi terlaksana tepat waktu, dapat dipastikan akan menguntungkan kedua belah pihak, sehingga perusahaan yang baik akan selalu berusaha melaksanakan sesuai waktu yang telah ditetapkan atau berusaha meminimalkan keterlambatan dengan memilih tindakan koreksi yang perlu dilakukan dan mengambil keputusan berdasarkan analisa dari berbagai faktor keterlambatan. Oleh sebab itu diperlukan kajian untuk mengidentifikasi dan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek.

Kegiatan konstruksi merupakan suatu sektor yang memiliki pekerjaan fluktuatif yang cenderung bahkan sangat rentan terhadap risiko. Risiko tersebut dapat menyebabkan pengaruh terhadap produktifitas, mutu atau kualitas pekerjaan bahkan sampai biaya dalam suatu pengerjaan proyek.

Meskipun suatu kegiatan pekerjaan jasa konstruksi sudah direncanakan dengan sebaik mungkin, namun tidak dapat dipastikan bahwa pekerjaan tersebut dapat berjalan sesuai dengan yang telah direncanakan. Kemungkinan besar akan berhadapan dengan yang namanya risiko. Risiko tidak dapat dihilangkan, tetapi dapat diminimalisir atau dimitigasi atau dapat ditransfer dari satu bagian ke bagian yang lain. Bila suatu risiko terjadi, akan berdampak terhadap kinerja proyek secara keseluruhan sehingga dapat mengakibatkan keterlambatan yang tidak sesuai dengan perencanaan.

Para pelaku industri konstruksi sekarang ini makin menyadari akan pentingnya memperhatikan permasalahan risiko pada proyek-proyek yang ditangani karena kesalahan dalam memprediksi dan menangani risiko akan menimbulkan dampak negatif, baik langsung maupun tidak langsung pada proyek konstruksi (Labombang, 2011).

Salah satu risiko yang rentan terjadi adalah keterlambatan pekerjaan. Keterlambatan pekerjaan bisa terjadi karena ketersediaan material, cuaca, peralatan utama yang sering mengalami kemacetan atau kerusakan (seperti *tower crane*, *concrete pump*, *bar cutter*, *bar bending*, *genset*, dll) yang risiko *black swan* seperti yang terjadi di saat ini yaitu *Covid-19* yang sangat berpengaruh untuk memperlambat dan menyebabkan kerugian biaya dalam pekerjaan proyek.

Selain itu, terdapat juga risiko pada saat proses pelaksanaan yaitu rendahnya mutu pekerjaan yang menyebabkan harus *direpair* misalnya kolom struktur yang mengalami kemiringan dan tidak padat yang diwajibkan harus dibobok kembali untuk perbaikan.

Oleh karena itu, analisis risiko dalam pengerjaan proyek khususnya dalam pembangunan gedung menjadi sangat penting untuk dilakukan.

1.2. Identifikasi Masalah

Pada setiap pengerjaan proyek atau pembangunan apartemen terdapat risiko-risiko yang bahkan sering terjadi, termasuk risiko yang terjadi saat pelaksanaan proyek konstruksi sehingga dalam pembangunan suatu proyek pasti terjadi kendala-kendala

yang menyebabkan keterlambatan dalam hal waktu pelaksanaan. Bahkan berhentinya kegiatan konstruksi yang disebabkan oleh beberapa faktor termasuk biaya dan waktu. Oleh karena itu pelaksana proyek harus dapat menganalisis dan mengidentifikasi setiap resiko yang terjadi pada saat pelaksanaan pembangunan Apartemen Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa yang sedang berlangsung.

1.3. Rumusan Masalah

Menurut uraian dan latar belakang permasalahan di atas, maka dapat di simpulkan permasalahan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana menetapkan proses bisnis kegiatan proyek konstruksi
2. Bagaimana menentukan besarnya risiko dalam tiap tahapan proses suatu proyek konstruksi.
3. Bagaimana mitigasi risiko kegiatan proyek konstruksi

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis proses bisnis kegiatan proyek konstruksi
2. Menentukan besarnya risiko dalam tiap tahapan proses suatu proyek konstruksi.
3. Menganalisis mitigasi risiko keterlambatan dalam kegiatan proyek konstruksi

1.5. Manfaat Penelitian

Berdasarkan maksud dan tujuan penelitian di atas, maka manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan positif kepada para pelaksana proyek tata letak gedung bertingkat
2. Dapat memberikan solusi kepada kontraktor tentang risiko proyek yang perlu diperhatikan agar tidak terjadi keterlambatan dalam proyek konstruksi.
3. Dapat memberikan masukan dan manfaat bagi pembaca dan peneliti selanjutnya tentang pentingnya manajemen risiko.