

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Proyek merupakan suatu kegiatan yang memiliki tujuan yang harus dicapai dengan beberapa spesifikasi tertentu, memiliki awal dan akhir, dengan keterbatasan sumber daya baik itu sumber daya manusia, dana, peralatan. Manajemen proyek merupakan aplikasi dari pengetahuan, keahlian, alat dan teknik dalam pelaksanaan proyek dalam rangka pencapaian *objective* proyek. Pelaksanaan manajemen proyek yang sukses diukur dari pencapaian *objective* proyek, antara lain proyek selesai sesuai waktu, sesuai anggaran, sesuai dengan spesifikasi teknik, penggunaan sumber daya proyek secara efektif dan efisien, dan dapat diterima oleh pelanggan [1].

Seperti yang telah disebutkan di atas, maka dalam pembangunan suatu proyek konstruksi pun memiliki target yang sama yaitu penyelesaian proyek sesuai dengan budget, waktu, dan spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya sehingga dapat diterima oleh *stakeholder* yang terlibat dalam proyek tersebut.

Pada pelaksanaan proyek konstruksi banyak dijumpai proyek yang mengalami pembengkakan biaya maupun keterlambatan waktu, bahkan dari peneliti terdahulu disebutkan bahwa delapan dari sepuluh proyek mengalami pembengkakan biaya (*overruns* biaya) [2].

Pembangunan proyek konstruksi sangat unik dan kompleks, mempunyai risiko tinggi dan merupakan integrasi dari berbagai disiplin ilmu sehingga banyak faktor yang dapat mengakibatkan terjadinya pembengkakan biaya.

Beberapa penelitian menunjukkan bahwa faktor - faktor dominan penyebab *overrun* biaya pada proyek konstruksi gedung terdiri dari: faktor estimasi biaya dan manajemen pelaksanaan, faktor mobilisasi sumber daya, dan faktor kontrol waktu pelaksanaan [3], data dan informasi proyek yang kurang lengkap, kenaikan harga material, kebijaksanaan keuangan dari pemerintah [4].

Overruns biaya pada tahap pelaksanaan proyek sangat tergantung pada perencanaan, koordinasi dan pengendalian dari kontraktor dan juga bergantung

pada estimasi anggaran biaya. Pemahaman tentang manajemen risiko untuk meminimalkan potensi yang dapat menyebabkan tidak tercapainya target pun sangat penting untuk diperhatikan. Risiko pada dasarnya merupakan suatu potensi kejadian yang dapat merugikan, namun demikian terdapat dua perkiraan yang selalu harus dipertimbangkan terhadap risiko tersebut, yaitu :

- tingkat kemungkinan risiko tersebut dapat terjadi
- tingkat dampaknya bila risiko tersebut terjadi [5]

Dalam penelitian ini akan dibahas pengelolaan risiko dalam proses estimasi dimulai dari identifikasi, analisa, respon dan monitoring kontrol risiko, hingga akhirnya pihak kontraktor dapat membuat suatu estimasi biaya yang baik. Suatu estimasi biaya yang baik mempunyai peran yang sangat penting terhadap jalannya sebuah proyek, karena bila terjadi kesalahan dalam estimasi tersebut dapat menyebabkan terhentinya proyek akibat kekurangan dana maupun terjadinya pembengkakan biaya.

Dengan adanya pemahaman yang lebih baik terhadap pengelolaan risiko dalam proses estimasi diharapkan proyek akan berhasil dengan baik, sesuai dengan biaya/anggaran yang telah direncanakan, tepat waktu dan sesuai spesifikasi.

1.2 Perumusan Masalah

1.2.1 Deskripsi Masalah

Telah disinggung diatas bahwa pengendalian biaya merupakan hal yang penting dalam pencapaian target proyek *on budget*. Awal dari pengendalian biaya adalah dari proses estimasi suatu proyek.

Terdapat banyak kendala dalam mengestimasi suatu pembangunan gedung seperti :

1. kurangnya data dan informasi mengenai proyek itu sendiri
2. kompleksitas proyek
3. kurangnya pengalaman

4. tidak memahami dokumen kontrak
5. tidak mempertimbangkan faktor risiko dalam mengestimasi proyek

Faktor risiko merupakan sebuah faktor yang harus dipertimbangkan dengan baik, karena risiko merupakan sebuah faktor yang tak mungkin dapat dihindari dan mempunyai kemungkinan besar terjadi dalam proyek. Menurut Gregory A. Garret [6] terdapat 6 sumber risiko dalam mengestimasi biaya dan proses kontrak yaitu :

1. Tidak pahamnya akan spesifikasi/persyaratan kualitas yang diminta.
2. Kesalahan dalam menginterpretasikan bahasa.
3. Sikap dari masing-masing pihak terhadap isi kontrak.
4. Gegabah dalam mengestimasi biaya dan dalam proses kontrak.
5. Terdapat kecurangan dalam proses kontrak.
6. Kurang akuratnya estimasi biaya akibat historikal data yang ada tidak valid, pengaruh inflasi, estimator yang kualifikasinya kurang.

Kendala dan sumber risiko tersebut diatas sangat mempengaruhi keakuratan dalam estimasi biaya proyek. Perhitungan harga yang terlalu murah disebabkan oleh pemikiran estimator yang terlalu optimis sehingga dapat menyebabkan kerugian pada proyek tersebut, sedangkan perhitungan biaya yang terlalu mahal dapat menyebabkan hasil perhitungan kurang kompetitif dalam bersaing sehingga menyebabkan kegagalan dalam tender.

1.2.2 Signifikasi Masalah

Dari data yang dikumpulkan oleh penulis, proyek - proyek yang telah selesai dilaksanakan oleh PT. X pada tahun 2008, hampir 30% tidak mencapai profit yang ditargetkan pada saat estimasi biaya dan 10% diantaranya mengalami *cost overrun*. Penyebab dari tidak tercapainya target tersebut antara lain kesalahan dalam mengestimasi biaya proyek dan selebihnya diakibatkan oleh manajemen

dan pengontrolan pada saat pelaksanaan (data diperoleh dari *Cost Control Report* PT. X).

Nilai ini sangat signifikan dalam menentukan keberhasilan proyek. Oleh karena estimasi merupakan acuan dalam menyusun *budget* proyek dan pengontrolan biaya proyek. Oleh karena itu diharapkan dengan penelitian ini dapat memberikan masukan mengenai pengelolaan risiko pada saat proses estimasi biaya sehingga dapat memberikan hasil estimasi yang lebih akurat.

1.2.3 Rumusan Masalah

Dari beberapa sumber diatas, maka dapat dirumuskan suatu masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja dalam proses estimasi dan mengapa dapat menurunkan kinerja biaya proyek?
2. Apakah dampak dan penyebab dalam proses estimasi yang menyebabkan menurunnya kinerja biaya proyek?
3. Bagaimana cara meningkatkan kinerja biaya proyek melalui proses estimasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengidentifikasi risiko yang mungkin menjadi penyebab kegagalan dalam mengestimasi proyek dan menurunkan kinerja biaya proyek.
2. Agar dapat mengetahui dampak dan penyebab dari risiko dalam proses estimasi yang menyebabkan menurunnya kinerja biaya proyek.
3. Untuk mengetahui tindakan yang diperlukan (respon) dalam mengantisipasinya untuk meningkatkan kinerja biaya proyek sehingga tidak terjadi *cost overrun*.

1.4 Batasan Penelitian

Batasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek-proyek di PT. X dari sisi internal kontraktor.
2. Penelitian ini dilakukan untuk studi kasus pada PT. X.
3. Lokasi penelitian ini adalah di daerah DKI Jakarta dan sekitarnya (terutama pada daerah kawasan industri).
4. Penelitian ini dilakukan terhadap proses estimasi pada tahapan tender.

1.5 Manfaat Penelitian

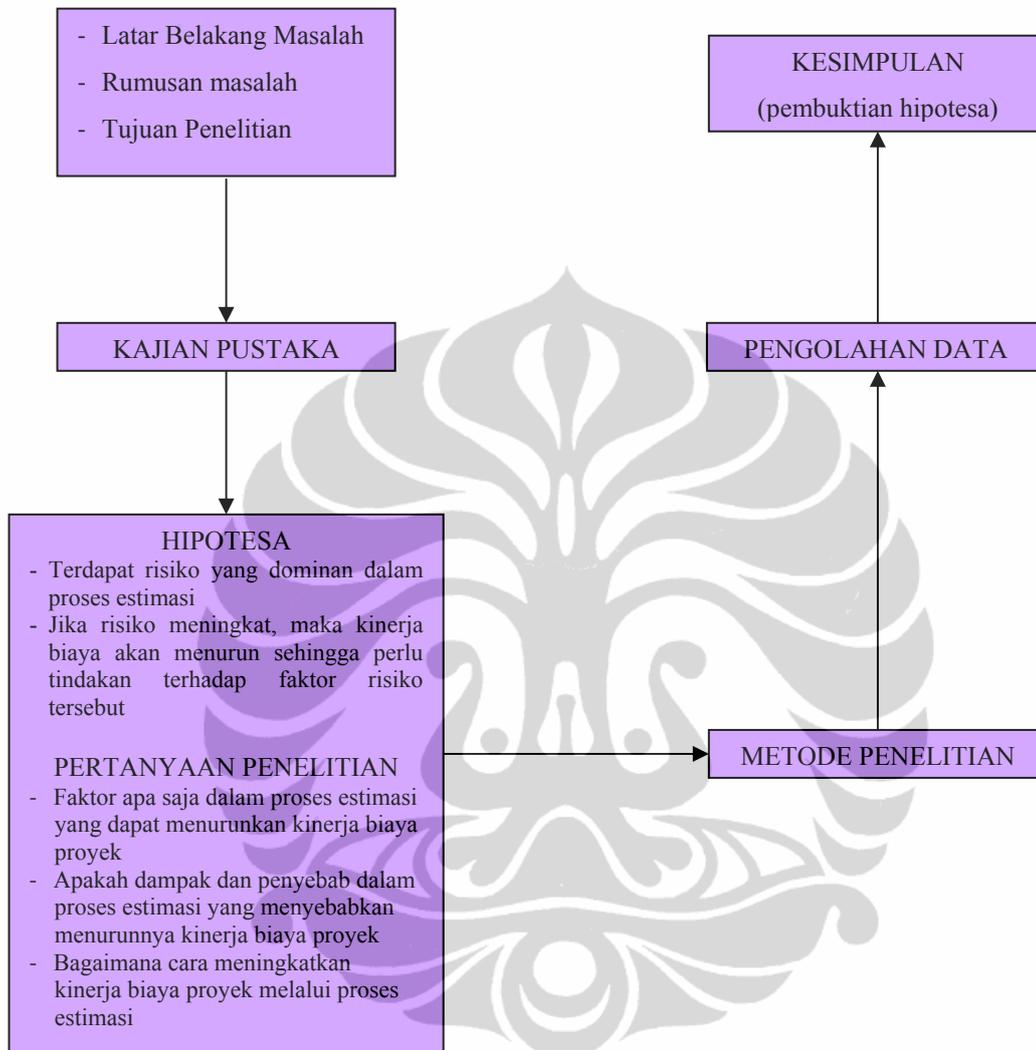
Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Dengan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para akademisi dalam hal estimasi biaya sebuah proyek.
2. Bagi para kontraktor, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan yang aplikatif sehingga menghasilkan suatu hasil estimasi yang lebih akurat. Dengan hasil estimasi yang lebih akurat, diharapkan kontraktor dapat menjadi lebih kompetitif dalam mengikuti tender.

1.6 Model Operasional Penelitian

Tahapan dalam proses penelitian ini dapat dilihat dari gambar 1.1 dibawah. Gambar tersebut memberikan informasi tentang tahapan yang diambil dalam melaksanakan penelitian sehingga menjadi lebih terarah, hasil yang diperoleh valid dan *reliable*, sehingga memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

MODEL OPERASIONAL PENELITIAN



Gambar 1.1 Model Operasional Penelitian

Sumber : Hasil Olahan

1.7 Keaslian Penelitian

Penelitian tentang pengelolaan risiko dalam proses estimasi biaya yang akan meningkatkan kinerja biaya proyek sepanjang pengetahuan penulis belum pernah dilaksanakan. Tetapi adapun penelitian yang relevan dengan tesis ini dan pernah dilakukan diantaranya adalah:

1. Rina Dewi (2004), melakukan penelitian mengidentifikasi sumber risiko dan tindakan koreksi terjadinya *cost overrun* dalam pengelolaan subkontraktor pekerjaan struktur pada bangunan bertingkat. Dari penelitian ini diperoleh faktor-faktor yang menjadi sumber risiko utama penyebab terjadinya *cost overrun* beberapa diantaranya adalah harga penawaran yang disepakati tidak berdasarkan atas persyaratan mutu, kurangnya produktifitas lapangan dari subkontraktor, dan adanya perubahan desain.

Kedudukan Penelitian :

Penelitian diatas memfokuskan pada pengelolaan subkontraktor pekerjaan struktur yang dapat mempengaruhi kinerja biaya, sedangkan dalam penulisan tesis ini dibahas faktor risiko dalam proses estimasi biaya yang dapat mempengaruhi kinerja biaya proyek.

2. Mamik Radyantono (2006), melakukan penelitian untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat akurasi estimasi biaya tahap desain. Dari hasil penelitian diperoleh faktor yang memiliki korelasi yang signifikan terhadap kinerja biaya adalah tingkat pengalaman perencana di bidangnya dan kualitas data atau informasi yang tersedia pada tahap desain. Proyek yang diteliti merupakan proyek pembangunan jalan nasional.

Kedudukan Penelitian :

Penelitian diatas membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat akurasi estimasi biaya pada tahap desain dan penelitian dilakukan pada proyek pembangunan jalan nasional, sedangkan pada penulisan ini membahas mengenai pengelolaan risiko dalam proses estimasi pada tahap tender pada proyek bangunan industri.