



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Jakarta sebagai Ibukota negara sudah sangat sesak dipadati oleh penduduknya yang beraneka ragam. Mulai dari suku bangsa maupun masyarakat asing hidup berdampingan dengan berbagai macam masalahnya. Dengan padatnya penduduk Jakarta maka banyak pula masyarakat yang pindah ke pinggiran kota Jakarta seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Hal ini disebabkan karena tingginya harga rumah sehingga bagi sebahagian warganya banyak memilih untuk mencari rumah yang terjangkau dengan sarana dan prasana yang baik. Dengan tingginya permintaan akan rumah tinggal oleh masyarakat tersebut maka banyak developer ataupun kontraktor berlomba-lomba membangun perumahan dengan berbagai tipe dan fasilitas yang ditawarkan¹.

Mulai dari tipe rumah yang sederhana sampai dengan rumah sangat mewah. Dengan pesatnya pembangunan tersebut maka menimbulkan sebuah pertanyaan, apakah dunia konstruksi khususnya pembangunan perumahan yang akan dibangun dapat menimbulkan resiko? Mengetahui faktor-faktor resiko pada pembangunan perumahan pada tahap pelaksanaan merupakan suatu hal yang mutlak untuk diketahui khususnya oleh para kontraktor. Dengan adanya pertanyaan ini maka perlu dilakukan identifikasi secara mendalam tentang faktor-faktor resiko apa saja yang akan mempengaruhi peningkatan kinerja biaya konstruksi pada pembangunan perumahan. Perencanaan biaya dalam pelaksanaan proyek harus diperhitungkan dengan baik. Hal-hal apa saja yang nantinya dapat mempengaruhi kinerja biaya tersebut. Penjabaran umum dalam sebuah proyek konstruksi khususnya proyek pembangunan perumahan adalah metode pelaksanaan sebuah proyek dengan biaya yang murah dimana pelaksanaan proyek tersebut tetap menjaga konsep biaya, mutu, dan waktu. Mengidentifikasi resiko merupakan suatu hal yang perlu diperhatikan agar terciptanya kinerja biaya yang

¹ “ Harga Rumah Sederhana Segera Naik,” *Sinar Harapan*, 23 Februari 2003 Hal 7



tepat untuk pelaksanaan proyek nanti. Langkah ini merupakan fungsi penting dalam pengelolaan tahap pelaksanaan proyek, mengingat parameter biaya dan jadwal sudah ditentukan dalam kontrak kerja.² Pengendalian kinerja biaya ini menunjukkan adanya pengendalian dan pencegahan terhadap timbulnya resiko. Mengenal resiko dan menempatkannya secara baik adalah hal yang diperlukan untuk menciptakan pembiayaan proyek yang berjalan dengan baik. Dalam hal ini pelaksanaan proyek dalam skala besar dan karenanya perlu dikenal faktor-faktor resiko yang mungkin timbul dalam sebuah proyek yang pada akhirnya akan mempengaruhi kinerja biaya dari proyek yang akan dilaksanakan.³

Identifikasi resiko dalam suatu proyek masih sering diabaikan oleh sebagian kontraktor perumahan, sehingga hal ini tanpa disadari dapat menyebabkan terjadinya pembengkakan kinerja biaya diluar perencanaan. Bila hal ini terjadi siapa yang harus disalahkan? Manajemen perusahaan atautkah personil yang terkait dilapangan.⁴ Sehingga untuk mengenal resiko yang terjadi dalam sebuah proyek, maka identifikasi resiko merupakan hal yang sangat penting untuk diketahui pada suatu proyek konstruksi.

Yang dimaksud dengan identifikasi resiko adalah suatu proses pengkajian resiko dan ketidakpastian yang dilakukan secara sistematis dan terus menerus.⁵ Dengan adanya pengidentifikasian faktor-faktor resiko tersebut maka nantinya dapat dianalisis potensi dan kejadian apa saja yang akan timbul. Sistem kontrol yang baik akan menjadi bagian yang tidak boleh terlupakan agar perencanaan yang dilakukan sebelumnya dapat terlaksana dengan baik.

Kontrol yang dimaksud adalah sebuah proses pemantauan, mengevaluasi dan membandingkan hasil dari rencana yang telah dibuat dengan hasil dilapangan untuk menguji perkembangan yang dihasilkan terhadap kinerja biaya proyek, penjadwalan dan kemampuan teknis sebaik strategi yang telah dijalankan oleh perusahaan.⁶

² Soeharto Imam, "Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional" (Erlangga., 2001) h.152.

³ Beidelman, C.R., et al "On Allocating Risk : The Essence of Project Finance," (Sloan Management Review, Spring, 1990), h. 47-55.

⁴ Mike Holt, "Job Management" article, 2000

⁵ Soeharto, *Op.Cit.*, h.366.

⁶ Clelan, I, Project management. Strategic Design and Implimentation. (USA : Mc. Graw Hill, 1999), h.325.



Dengan adanya konsep yang terlaksana dengan baik diharapkan proses pelaksanaan proyek yang telah dipersiapkan sebelumnya akan berjalan dengan baik tanpa banyak gangguan. Sehingga resiko yang telah diperkirakan sebelumnya dapat diuji berdasarkan pengalaman sebelumnya dimana nantinya dapat diantisipasi dengan baik mengingat resiko yang paling berat mungkin akan dihadapi telah disertakan dalam perencanaan sebelumnya. Sebuah kata kunci penting mengatakan: “Bahwa untuk mendapatkan keakuratan dalam memperkirakan pembiayaan proyek dan pembiayaan berlangsung dengan sukses adalah dengan mengidentifikasi dan mengatur resiko tersebut”.⁷

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Pembangunan perumahan dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat umum sudah banyak dilakukan oleh para pengembang. Masalah yang dapat diidentifikasi adalah.

1. Dimana nantinya dengan program rumah dengan harga yang terjangkau diharapkan dapat membantu masyarakat memiliki rumah dengan sarana dan prasarana yang baik.
2. Dengan anggaran yang ada diharapkan para kontraktor dapat membangun rumah tinggal dengan mutu yang sesuai dengan spek yang telah ditentukan .
3. Kontraktor sebagai pihak pelaksana diharapkan dapat mengerjakan pekerjaannya selesai tepat waktu dengan hasil yang baik.
4. Proses pelaksanaan fisik konstruksi yang dimulai dari tahap perencanaan hingga tahap serah terima pekerjaan banyak terdapat resiko-resiko yang dapat mengganggu kinerja biaya proyek sehingga bila hal ini tidak diperhatikan maka dapat menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya proyek.

1.3 PERUMUSAN MASALAH

Mengestimasi nilai sebuah proyek secara tepat merupakan hal yang diinginkan oleh kontraktor proyek yang menginginkan biaya sebuah proyek akan dilaksanakan berdasarkan keadaan yang sebenarnya dengan menyertakan berbagai resiko yang menyertai dan mengharapkan tidak terjadinya perubahan lain yang datang pada saat pelaksanaan pekerjaan proyek tersebut. Meyertakan resiko

⁷ Beidelman C.R., Op.Cit., h.48



mempunyai makna bahwa pada saat perencanaan sampai dengan tahap pemeliharaan proyek, segala resiko yang mungkin timbul telah diperhitungkan dengan baik dan seksama dalam sebuah nilai biaya yang dianggarkan. Dalam penelitian ini ada dua pertanyaan yang harus dijawab untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, pertanyaannya adalah:

1. Faktor-faktor resiko apa saja yang mempengaruhi kinerja biaya konstruksi pada proyek pembangunan perumahan dilihat dari sudut pandang kontraktor di wilayah Jabodetabek?
2. Langkah apa saja yang diperlukan untuk mengurangi terjadinya penurunan kinerja biaya konstruksi pada proyek pembangunan perumahan dilihat dari sudut pandang kontraktor di wilayah Jabodetabek?

1.4 TUJUAN PENELITIAN

Hasil akhir dari penelitian ini adalah diharapkan dapat memberikan gambaran tentang faktor-faktor resiko apa saja yang bisa mempengaruhi kinerja biaya dalam suatu proyek dan mengetahui faktor-faktor resiko apa saja yang paling utama terhadap kinerja biaya konstruksi yang akan dilaksanakan serta langkah apa saja yang perlu dilakukan untuk mengantisipasi faktor-faktor resiko tersebut. Dengan demikian pada saat akan merumuskan nilai sebuah proyek, pihak yang berkepentingan dalam proyek akan dapat mengetahui dan mengantisipasi secara dini dan dapat membantu mengurangi ataupun mencegah pembengkakan biaya dari proyek yang akan dikerjakan oleh suatu perusahaan jasa konstruksi.

1.5 BATASAN MASALAH

Dalam penelitian yang dilakukan, ruang lingkup penelitian hanya terbatas pada :

1. Kinerja biaya pada saat pelaksanaan konstruksi (executing).
2. Variabel-variabel yang akan terjadi dan mempengaruhi kinerja biaya pada proyek pembangunan perumahan.
3. Proyek yang diteliti adalah kontraktor yang mengerjakan pembangunan perumahan sederhana yaitu dengan nilai jual rumah dibawah 300 juta rupiah perunit dan semi mewah yaitu antara 300 sampai dengan 600 juta perunit.



4. Struktur biaya dilihat pada sisi biaya variabel yaitu : biaya upah, bahan dan material.
5. Responden yang diteliti hanya pada sudut pandang kontraktor saja.

1.6 MANFAAT DAN KONTRIBUSI

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi sebagai berikut :

1. Dapat memberikan tambahan wawasan bagi peneliti lewat penelitian dan penulisan yang sedang dilaksanakan lewat pengumpulan data dan pengkajian berbagai resiko yang mungkin terjadi.
2. Sebagai bahan kajian dalam melakukan *risk analysis* untuk pembangunan proyek rumah tinggal, sehingga pada akhirnya penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam mengidentifikasi resiko pada proyek pembangunan perumahan.