

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di kota Tangerang Selatan yang semakin tinggi menyebabkan perlunya ada penanganan khusus untuk kebutuhan rumah tinggal yang semakin tinggi. Tingginya pertumbuhan jumlah penduduk di kota Tangerang Selatan menjadi alasan PT. Serpong Cipta Kreasi untuk berinvestasi dalam bidang perumahan.

Proyek pembangunan perumahan merupakan pekerjaan yang terhitung mahal biayanya serta rumit dalam pengerjaannya, sehingga ada risiko kegagalan konstruksi pada proyek tersebut. Pada tahap pelaksanaan proyek berbagai risiko muncul, seperti risiko waktu seperti keterlambatan pekerjaan, risiko biaya seperti pembengkakan biaya konstruksi, dan risiko yang mempengaruhi mutu proyek yaitu mutu bangunan tidak sesuai rencana. Oleh karena itu diperlukan perhitungan dan perencanaan yang matang agar pelaksanaan proyek sesuai dengan rencana dan agar tidak terjadi kegagalan konstruksi.

Risiko proyek adalah peristiwa yang tidak tentu, risiko proyek memiliki efek positif dan negatif. Kenyataannya banyak kontraktor yang masih menganggap bahwa risiko selalu berdampak merugikan.

Diskripsi tentang risiko apa saja yang bisa memberikan dampak keuntungan pada kontraktor dan faktor-faktor risiko apa saja yang bisa diminimalkan sehingga tidak memberikan dampak kerugian yang cukup besar kepada kontraktor sangat penting untuk dipahami.

Fakta di lapangan menunjukkan banyak ditemukan kelalaian pada saat pelaksanaan proyek yang menyebabkan proyek tersebut menjadi terlambat dari rencana, hal ini bisa jadi disebabkan karena minimnya pemahaman tentang manajemen risiko.

Proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon pada saat pelaksanaan proyek secara umum menghadapi beberapa masalah seperti cuaca buruk, material datang terlambat dan jumlah tenaga kerja yang kurang. Itu membuat pelaksanaan proyek menjadi terlambat dan biaya yang dikeluarkan

menjadi lebih besar. Oleh karena itu pemahaman mengenai manajemen risiko sangatlah penting untuk dipahami.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor risiko keterlambatan apa sajakah yang dapat menyebabkan pelaksanaan proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon terlambat?
2. Pekerjaan apa sajakah yang memiliki risiko paling besar pada proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon?
3. Jenis risiko apa sajakah yang paling banyak muncul pada saat pelaksanaan proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon?
4. Faktor-faktor risiko keterlambatan yang memiliki nilai paling besar apa yang dapat menyebabkan pelaksanaan proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon terlambat pada pekerjaan dengan bobot tertinggi?

1.3. Lingkup Penelitian

Penelitian ini memiliki ruang lingkup yang mencakup hal-hal berikut ini:

1. Pengambilan data berasal dari proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon, Serpong, Tangerang Selatan.
2. Penelitian ini menggunakan metode pengamatan langsung di lapangan dan wawancara dengan form kepada pihak terkait.
3. Perumahan dalam penelitian ini mempunyai jumlah sebanyak 244 unit rumah.
4. Penelitian ini hanya dilakukan pada pelaksanaan proyek yang dikerjakan oleh PT. Saudara Mitra Sejahtera.
5. Perumahan dalam penelitian ini mempunyai dua tipe yaitu 6 x 12 dan 7 x 12.
6. Penelitian ini hanya membahas aspek-aspek teknis pada saat pelaksanaan proyek.
7. Penelitian ini hanya membahas aspek pembangunan rumah.

8. Penelitian ini membahas risiko yang menyebabkan keterlambatan pada proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah Mengidentifikasi serta menilai faktor-faktor risiko yang dapat menyebabkan keterlambatan, mengidentifikasi pekerjaan yang memiliki risiko keterlambatan yang paling besar, mengidentifikasi jenis risiko yang paling banyak muncul, dan mengidentifikasi serta menilai faktor-faktor risiko yang paling terbesar pada pekerjaan dengan bobot tertinggi yang dapat menyebabkan keterlambatan pada pelaksanaan proyek pembangunan perumahan cluster Verdi Summarecon.

1.5. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian yang dilakukan adalah :

1. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk penelitian selanjutnya.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan yang berkaitan dengan kebijakan pelaksanaan proyek.
3. Memperdalam ilmu pengetahuan tentang ilmu manajemen, khususnya dalam hal manajemen risiko.