

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Seiring berkembangnya dunia konstruksi, membangun suatu proyek memiliki tingkat kompleksitas yang juga semakin meningkat. Proyek-proyek konstruksi yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi maka dalam pelaksanaannya akan berpotensi memiliki risiko yang lebih tinggi dibanding proyek konstruksi dengan tingkat kompleksitas yang rendah. Risiko adalah suatu kejadian tidak pasti yang akan datang dan memiliki dampak positif atau negatif (Cretu, Stewart, & Berends, 2011).

Risiko yang tidak pasti membuat para pihak yang berkepentingan dalam dunia konstruksi mendistribusikan risiko yang ada ke pihak lain salah satunya dengan menggunakan kontrak rancang bangun. Menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, para pihak yang terikat jasa konstruksi terdiri dari pengguna jasa dan penyedia jasa. Pengguna jasa dan penyedia jasa dapat terdiri dari orang perseorangan atau suatu badan usaha. Pihak yang disebut pengguna jasa adalah pemilik proyek (*owner*), sedangkan pihak penyedia jasa adalah kontraktor atau konsultan.

Proyek rancang bangun dapat diartikan sebuah kegiatan konstruksi yang mengijinkan tahap perancangan dan tahap konstruksi dilakukan bersamaan oleh satu pihak yaitu kontraktor rancang bangun (Park & Kwak, 2016). Proyek rancang bangun berbeda dengan proyek konvensional karena pada proyek rancang bangun beberapa risiko ditransfer dari *owner* ke kontraktor. Risiko utama yang ditransfer yaitu kesalahan dalam perancangan dan perselisihan antara *owner* dengan kontraktor terkait metode penyampaian dari proyek tradisional ke perencana desain (Tran & Molenaar, 2014).

Kelebihan lain dari proyek rancang bangun menurut Park dan Kwak (2016) adalah kemampuan kontraktor untuk mengubah kesalahan gambar pada saat konstruksi tanpa proses yang formal seperti *change orders* sehingga dapat menghemat waktu dan biaya karena sumber utama terjadi kelebihan biaya dan jadwal yang terlambat adalah *change orders*.

Proyek rancang bangun yang sukses memiliki karakteristik seperti: (1) Tanggung jawab sepihak, (2) Jadwal pengiriman yang dipadatkan, (3) Alokasi risiko, (4) Kompleksitas, (5) Komunikasi, (6) Perwakilan klien yang efektif, dan (7) Memfasilitasi penggunaan teknologi terbaru. Sebuah proyek dapat dikatakan proyek rancang bangun bila memenuhi tujuh karakteristik tersebut (Gambo & Gomez, 2015).

Untuk di Indonesia, proyek rancang bangun merupakan hal yang baru diterapkan. Pemilihan objek penelitian dilakukan pada proyek rancang bangun di Jakarta disebabkan banyak proyek rancang bangun yang sedang dibangun di Jakarta dan untuk memudahkan dalam mendapatkan data penelitian. Salah satu proyek rancang bangun di Jakarta yang berhasil adalah Proyek Simpang Susun Semanggi. Proyek ini selesai lebih cepat satu bulan dari target yang direncanakan (Sugianto, 2017). Namun risiko keterlambatan akan selalu ada apabila tujuh karakteristik tersebut tidak dipenuhi atau tidak dijalankan dengan baik.

Oleh sebab itu diperlukan identifikasi risiko terhadap dampak akibat tidak dipenuhi karakteristik tersebut. Tujuan identifikasi faktor risiko adalah untuk menetapkan faktor risiko apa saja yang dapat mengganggu keberlangsungan suatu proyek. Sehingga tahap identifikasi merupakan tahapan yang sangat penting karena semakin banyak risiko yang dapat diidentifikasi maka peluang proyek mencapai target semakin besar (Wang, Tang, Qi, Shen, & Huang, 2015).

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apa saja faktor risiko signifikan yang mempengaruhi karakteristik proyek rancang bangun di Jakarta?
2. Bagaimana respon risiko penghambat keberhasilan proyek rancang bangun di Jakarta?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis pemeringkatan sub faktor risiko apa saja yang mempengaruhi karakteristik proyek rancang bangun di Jakarta.
2. Menentukan respon risiko penghambat proyek rancang bangun di Jakarta.

## **I.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini antara lain:

1. Penelitian difokuskan terhadap faktor risiko yang dapat menghambat keberhasilan proyek rancang bangun.
2. Penelitian dibatasi pada proyek-proyek di Jakarta.
3. Penelitian ini dilakukan dengan melibatkan hanya kontraktor.

## **I.5 Sistematika Penulisan**

Untuk lebih memahami isi laporan proyek akhir ini, maka materi isi yang ada pada laporan proyek akhir ini dibagi menjadi beberapa kelompok sub bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini berisikan latar belakang dibutuhkan identifikasi risiko pada proyek rancang bangun, rumusan masalah proyek rancang bangun, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan laporan proyek akhir.

## Bab II Tinjauan Literatur

Bab ini berisikan tinjauan literatur mengenai pengadaan konstruksi, pengadaan rancang bangun secara lebih detil, faktor risiko proyek rancang bangun, dan manajemen risiko.

## Bab III Metodologi

Bab ini menjelaskan objek/subjek penelitian, desain penelitian, dan tahap penelitian secara singkat.

## Bab IV Pengumpulan dan Pengolahan Data

Bab ini menjelaskan tahap penelitian, teknik pengumpulan data, dan metode pengolahan data tersebut.

## Bab V Hasil Evaluasi

Bab ini berisikan hasil yang didapatkan setelah dilakukan analisis.

## Bab VI Simpulan dan Rekomendasi

Bab ini berisi simpulan dan rekomendasi yang berkaitan dengan pencegahan faktor risiko rancang bangun berdasarkan hasil yang didapat pada bab-bab sebelumnya.