

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Donggi Senoro merupakan proyek LNG pertama di Indonesia yang dikembangkan berdasarkan Undang-Undang RI No. 22 Tahun 2001 tentang "Kegiatan Usaha Hilir". Lokasi Kilang PT. Donggi Senoro LNG yaitu berada di Desa Uso, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, sekitar 610 km dari Kota Palu, ibukota Provinsi Sulawesi Tengah dan kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG yaitu berada di Sentra Senayan II Lantai 13. Setelah hampir 12 tahun berkantor di Sentra Senayan II Lantai 13, jajaran direksi perusahaan PT. Donggi Senoro LNG berencana akan merelokasi kantor yang lama ke kantor yang baru. Beberapa pertimbangan telah dilalui dan akhirnya diputuskan oleh jajaran direksi perusahaan untuk merelokasi kantor lama menuju ke kantor yang baru yang berlokasi di Pondok Indah Office Tower 5, Jakarta Selatan. Perjanjian sewa menyewa ruang kantor dilakukan oleh PT. Donggi Senoro LNG selaku penyewa dan PT. Metropolitan Kentjana Tbk selaku pemilik gedung Pondok Indah Office Tower 5.

Pondok Indah Office Tower 5 berada dilokasi yang sangat strategis serta mewah yang berada dilokasi yang dekat pusat keramaian yaitu PIM 2 dan PIM 3. Pondok Indah Office Tower 5 juga dekat dengan apartemen Pondok Indah Residence, rumah sakit pondok indah, pondok indah golf, sekolah internasional, dan perumahan pondok indah yang eksis dengan hunian elit, mewah dan *high class*. Kondisi ini menjadikan area sekitar Pondok Indah Office Tower 5 menjadi ramai dan padat pada jam pagi hari dan sore hari. Area parkir di basement B1 yang terkoneksi antara Pondok Indah Office Tower 5 dengan PIM3 juga sangat padat pada hari libur dan akhir pekan.

PT. Donggi Senoro LNG membuat proyek *fitting out* kantor di Pondok Indah Office Tower 5 lantai 17 karena lokasi ruangan yang disewa masih dalam kondisi ruangan kosong. PT. Donggi Senoro LNG menunjuk PT. Karya Mentari Seraya sebagai kontraktor pelaksana, PT. Cushman Wakefield sebagai konsultan pada proyek *fitting out*. Proyek *fitting out* adalah suatu proyek konstruksi yang meliputi pekerjaan penambahan atau perubahan atau renovasi dari kondisi awal yang dilakukan oleh penghuni atau penyewa melalui proses perizinan dan persetujuan pemilik bangunan gedung. Proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG terdiri dari pekerjaan screeding lantai, plafon, partisi, mechanical, electrical, dan furniture. Proyek *fitting out* kantor ini adalah kontrak proyek *design and build* sehingga kontraktor diminta membuat gambar detail berdasarkan gambar konsep yang sudah disetujui pada saat penunjukan kontrak. Gambar yang telah dibuat harus mendapatkan persetujuan dari *owner* dan juga pemilik gedung dan selanjutnya dilampirkan dalam surat ijin kerja harian.

Waktu pelaksanaan proyek yang relatif singkat menjadikan kontraktor perlu mengatur dan mengelola sumber daya yang ada agar dapat melaksanakan pekerjaan dengan kinerja yang baik dan optimal. Perhitungan material yang akurat berdasarkan RAB dan kondisi lapangan juga sangat penting. Material yang akan digunakan perlu diajukan untuk persetujuan ke pemilik proyek, namun juga perlu mempertimbangkan kondisi ketersediaan dipasaran, waktu pemesanan, pengiriman material hingga sampai proses pengerjaan dilokasi proyek. Pekerjaan interior furniture yang mendetail dan rapi juga menjadi salah satu penilain akhir dalam pencapaian pekerjaan *fitting out*.

Proyek *fitting out* kantor tentunya tidak lepas dari berbagai macam risiko yang bisa menyebabkan kegagalan proyek. Perencanaan yang matang dalam kegiatan manajemen proyek yang baik dan ketepatan penerapan manajemen risiko perlu dilakukan kontraktor agar proyek *fitting out* dapat selesai tepat waktu, sesuai anggaran dan berkualitas.

Risiko pada saat konstruksi *fitting out* kantor di Pondok Indah Office Tower 5 Lt.17 yaitu risiko Teknis dan Non Teknis, dimana risiko Teknis adalah Material (bahan), alat, tenaga kerja, produksi lapangan, design interior, dan lain lain. Risiko Non Teknis diantaranya cuaca alam, keuangan, perizinan, lingkungan sekitar, pengiriman material, kemacetan lalu lintas disekitar proyek, dan beberapa kejadian yang biasa terjadi di lokasi proyek.

Risiko-risiko ini bagaimanapun juga tidak dapat dihilangkan. Risiko yang muncul akan memberikan konsekuensi atau impact sehingga risiko ini mungkin akan diterima dengan menerima dampak atas risiko tersebut. Risiko tersebut mungkin juga akan dihindari ataupun juga risiko tersebut akan dikurangi atau akan ditransfer dari satu pihak ke pihak lainnya. Sehingga apabila risiko ini tidak cermati dan ditanggapi maka akan berdampak pada terganggunya kinerja proyek secara keseluruhan sehingga dapat menimbulkan kerugian terhadap biaya, waktu, dan kualitas pekerjaan.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka dapat diidentifikasi bahwa permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terdapat risiko yang akan terjadi pada pelaksanaan pekerjaan proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG.
2. Risiko yang terjadi akan berbeda-beda dan tergantung pada jenis kegiatan pada pelaksanaan pekerjaan proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG.
3. Risiko yang terjadi pada pelaksanaan pekerjaan ini mempunyai konsekuensi dan akan berdampak pada terganggunya kinerja proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang diatas, maka dapat dirumuskan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Risiko apa saja yang terjadi pada pekerjaan proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG?
2. Berapa besar level risiko yang terjadi terhadap kinerja waktu pada proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG?
3. Tindakan apa yang harus dilakukan agar dapat meminimalisasi risiko yang terjadi pada proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui risiko saja yang terjadi pada pekerjaan proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG.
2. Untuk mengetahui level risiko yang terjadi terhadap kinerja waktu pada proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG
3. Melakukan tindakan mitigasi pada risiko *high risk* dan *extreme* yang terjadi pada proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG.

### **1.5 Batasan Masalah**

Batasan dalam penelitian ini dan agar lebih fokus terhadap tujuan penelitian, maka dilakukan batasan penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Analisis risiko yang akan dilakukan pada penelitian ini dibatasi pada saat fase pelaksanaan konstruksi.

2. Obyek penelitian adalah proyek *fitting out* kantor Jakarta PT. Donggi Senoro LNG di Pondok Indah Office Tower 5, Lt.17.
3. Risiko-risiko yang ada yaitu ditinjau dari sudut pandang kontraktor.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penyusunan penelitian manajemen risiko ini akan sangat berguna bagi pelaku usaha di proyek konstruksi khususnya bagi penyedia jasa/kontraktor yaitu sebagai berikut:

1. Mengetahui risiko dan tingkat risiko, sehingga kontraktor dapat melakukan mitigasi untuk memperkecil kemungkinan dan dampak terhadap risiko yang ada hingga pada tingkat yang dapat diterima yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada proyek akan ditangani.
2. Selain itu analisis ini juga bermanfaat bagi para peneliti yang tertarik dalam analisis risiko untuk dapat dijadikan referensi dalam mengembangkan penelitian lanjutan terutama yang sejenis.