

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berbagai kegiatan Proyek pembangunan perumahan tidak lepas dengan namanya Resiko Biaya. Diperlukan serangkaian tindakan sepanjang siklus proyek, mulai dari penyusunan program, perencanaan, pengawasan, pemeriksaan, hingga pengendalian mutu. Oleh karena itu, evaluasi yang efektif terhadap risiko dalam kegiatan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pembangunan sehari-hari sangat penting. Keputusan yang diambil harus berdasarkan evaluasi tersebut, diikuti dengan tindakan yang tepat. Menurut Joni (2012), setiap proyek memiliki sekumpulan risiko untuk mencapai tujuannya. Dalam proyek perumahan, risiko menjadi hal yang signifikan, terutama terkait ekspansi sebagai partisipan multinasional. Beberapa risiko yang dapat meningkatkan tantangan dalam proyek meliputi:

1. Bencana alam seperti banjir, angin topan, dan badai.
2. Kegagalan dalam membayar utang dan ketidakstabilan keuangan di negara tempat proyek berlangsung.
3. Tenaga kerja yang tidak produktif, ketidakstabilan politik, dan kerusakan.
4. Perubahan pemilik atau pengguna utama.
5. Kegagalan katastrofik yang terjadi selama konstruksi atau kurangnya kemampuan dalam pelaksanaan proyek.

Resiko Biaya suatu proyek pastinya diakibatkan oleh berbagai macam faktor pemicu. Faktor-faktor inilah yang perlu dianalisis menggunakan suatu metode untuk mengidentifikasi faktor dominan yang menyebabkan risiko terhadap biaya pada proyek tersebut. Dengan kita menganalisis faktor-faktor penyebab keterlambatan, kita dapat meminimalisir bahkan mencegah faktor tersebut merebak pada pengerjaan proyek. Berikut adalah beberapa langkah yang dapat diambil untuk mengelola risiko biaya dalam proyek tersebut : Identifikasi

Risiko Biaya, Evaluasi dan Prioritasi Risiko, Pengembangan Strategi Manajemen Risiko, Monitoring dan Kontrol, Pengaturan Anggaran Cadangan, Komunikasi dan Kolaborasi.

Berdasarkan fakta yang ada pada lapangan, peneliti menemukan ternyata pada CV. Lumenta Mandiri Proyek pembangunan Perumahan Subsidi Kargo Bandara Soekarno Hatta yang beralamat di Desa Bonisari, Kec. Paku Haji, Kab. Tangerang, dalam proses pembangunan perumahan mengalami keterlambatan penyelesaian pembangunan dikarenakan pihak pengelola yang belum melunasi pembayaran cancel konsumen. Banyak terdapat hambatan yang membuat biaya pada proyek pembangunan Perumahan Subsidi Kargo Bandara Soekarno Hatta mengalami kerugian yaitu pada masa Pandemi dan juga pemberlakuan aturan PPKM sehingga perusahaan mengalami kerugian biaya pada Proyek perusahaan untuk menyewa menggunakan alat-alat berat dan melibatkan cukup banyak sumberdaya manusia yang perlu mendapatkan Biaya pada Pekerjaan proyek .

Berdasarkan observasi yang telah dilakukan tersebut, maka sangat perlu untuk melakukan sebuah tindakan penanganan resiko dengan tujuan agar mengurangi pengaruh Resiko Biaya pada proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta. Maka penulis tertarik mengangkat masalah tersebut menjadi suatu penelitian yang berjudul “ANALISIS FAKTOR RESIKO BIAYA PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUBSIDI KARYAWAN KARGO BANDARA SOEKARNO HATTA” karena penulis ingin meneliti dan menjelaskan tentang bagaimana penanganan Resiko Biaya yang paling efektif agar tidak mempengaruhi Resiko Biaya atas keterlambatan pada proyek pembangunan Perumahan Subsidi Kargo Bandara Soekarno Hatta.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut :

- 1) Faktor-faktor Resiko Biaya apa saja yang mempengaruhi pada proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta?
- 2) Faktor Resiko Biaya apa yang paling dominan mempengaruhi proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta?
- 3) Penanganan apa yang harus dibuat untuk mengurangi pengaruh Resiko Biaya pada proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah disampaikan, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan membuktikan :

- 1) Faktor-faktor Resiko Biaya yang mempengaruhi pada proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta.
- 2) Faktor Resiko Biaya yang paling dominan mempengaruhi proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta.
- 3) Penanganan yang harus di buat untuk mengurangi pengaruh Resiko Biaya pada proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi biaya proyek perumahan subsidi bagi karyawan di Kargo Bandara Soekarno-Hatta.
2. Memberikan solusi kepada kontraktor mengenai faktor-faktor risiko proyek yang perlu diperhatikan untuk mencegah kegagalan dalam pembangunan perumahan subsidi karyawan.
3. Menyediakan informasi bagi investor terkait faktor-faktor risiko yang dapat memengaruhi biaya proyek pembangunan perumahan subsidi karyawan di Kargo Bandara Soekarno-Hatta.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini juga mempunyai batasan-batasan dalam penelitian yaitu :

- 1) Penelitian ini hanya meneliti tentang analisis Resiko Biaya di proyek perumahan subsidi karyawan kargo bandara Soekarno- Hatta
- 2) Penelitian ini tidak membahas tentang bangunan perumahannya tetapi tentang Resiko biaya yang dialami pada proses pembangunan perumahan subsidi karyawan kargo bandara soekarno-hatta.
- 3) Penelitian ini tidak mengkaji kepemilikan resiko atau siapa yang bertanggung jawab terhadap risiko tertentu (alokasi risiko).