

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam meningkatkan kualitas hidup, kesejahteraan, dan martabat masyarakat. Ketersediaan rumah yang layak huni tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi sarana untuk menciptakan lingkungan yang sehat, aman, nyaman, dan produktif bagi setiap anggota masyarakat. Oleh karena itu, penyediaan perumahan yang layak merupakan salah satu tanggung jawab pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan sosial sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa setiap warga negara berhak menempati rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagai bagian dari pemenuhan hak dasar masyarakat.

Meskipun demikian, pemenuhan kebutuhan rumah layak huni masih menjadi tantangan di berbagai daerah di Indonesia, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keterbatasan kemampuan ekonomi menyebabkan sebagian masyarakat belum mampu membangun ataupun memperbaiki rumah secara mandiri. Kondisi tersebut mendorong pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk melaksanakan berbagai program bantuan perumahan sebagai upaya meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekaligus mengurangi jumlah rumah tidak layak huni. Program bantuan perumahan tidak hanya berorientasi pada penyediaan bangunan fisik, tetapi juga diarahkan untuk meningkatkan kesejahteraan, kesehatan, serta produktivitas masyarakat melalui penyediaan hunian yang memenuhi persyaratan teknis dan standar kelayakan.

Di Kabupaten Teluk Wondama, Provinsi Papua Barat, pemerintah daerah melaksanakan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² yang dibiayai melalui Dana Otonomi Khusus (OTSUS) sebagai salah satu bentuk komitmen dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program ini bertujuan menyediakan rumah layak huni yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan sehingga mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat penerima manfaat.

Keberadaan program tersebut diharapkan dapat mengurangi jumlah rumah tidak layak huni sekaligus mendukung percepatan pembangunan sektor perumahan di Kabupaten Teluk Wondama.

Pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² memiliki arti penting mengingat kondisi sosial ekonomi masyarakat Kabupaten Teluk Wondama yang masih menunjukkan tingkat kemiskinan relatif tinggi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Teluk Wondama Tahun 2025, jumlah penduduk miskin selama periode 2021–2025 memang menunjukkan tren penurunan, namun tingkat kemiskinan masih tergolong tinggi dibandingkan dengan rata-rata nasional. Pada tahun 2021 jumlah penduduk miskin tercatat sekitar 14.200 jiwa atau sebesar 31,62 persen, kemudian menurun menjadi sekitar 13.530 jiwa (30,06 persen) pada tahun 2022, sekitar 13.400 jiwa (29,05 persen) pada tahun 2023, sekitar 10.300 jiwa (28,47 persen) pada tahun 2024, dan sekitar 10.200 jiwa (27,57 persen) pada tahun 2025. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan terhadap penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih menjadi salah satu prioritas pembangunan daerah.

Selain kondisi kemiskinan, Kabupaten Teluk Wondama memiliki karakteristik geografis yang memberikan tantangan tersendiri dalam pelaksanaan pembangunan perumahan. Sebagian wilayah merupakan daerah pesisir, kepulauan, dan perbukitan dengan akses transportasi yang masih terbatas sehingga distribusi material konstruksi sangat bergantung pada transportasi laut. Kondisi cuaca yang tidak menentu, gelombang laut yang tinggi, serta keterbatasan infrastruktur pendukung turut memengaruhi kelancaran pelaksanaan proyek konstruksi. Karakteristik wilayah tersebut menyebabkan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² memiliki tingkat kompleksitas yang lebih tinggi dibandingkan pelaksanaan program sejenis di daerah yang memiliki aksesibilitas lebih baik.

Pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama tidak terlepas dari berbagai ketidakpastian yang berpotensi menghambat pencapaian tujuan program. Risiko dapat muncul sejak tahap perencanaan, proses pengadaan, pelaksanaan konstruksi, hingga tahap serah terima hasil pekerjaan. Pada tahap perencanaan, risiko yang sering terjadi antara lain ketidaktepatan data calon penerima manfaat, keterlambatan penetapan lokasi pembangunan, serta kurang

optimalnya koordinasi antarinstansi yang terlibat. Sementara itu, pada tahap pelaksanaan konstruksi, berbagai kendala teknis sering dijumpai, seperti keterlambatan pengadaan material, kerusakan material selama proses pengangkutan melalui jalur laut, keterbatasan tenaga kerja yang memiliki kompetensi di bidang konstruksi, serta keterbatasan ketersediaan air bersih dan listrik di lokasi pembangunan. Selain itu, kondisi geografis Kabupaten Teluk Wondama yang didominasi wilayah pesisir dan kepulauan menyebabkan distribusi material sangat dipengaruhi oleh kondisi cuaca, gelombang laut, dan akses transportasi yang terbatas sehingga berpotensi menghambat penyelesaian pekerjaan sesuai target waktu, biaya, dan mutu yang telah ditetapkan.

Berbagai kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² tidak hanya ditentukan oleh kecukupan anggaran, tetapi juga dipengaruhi oleh kemampuan seluruh pemangku kepentingan dalam mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko yang muncul selama pelaksanaan program. Risiko yang tidak dikelola secara sistematis dapat mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pekerjaan, pembengkakan biaya, penurunan kualitas konstruksi, serta berkurangnya manfaat program bagi masyarakat penerima. Oleh karena itu, penerapan manajemen risiko menjadi salah satu faktor penting dalam meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan akuntabilitas pelaksanaan program bantuan perumahan.

Menurut Kerzner (2017), risiko merupakan kemungkinan terjadinya suatu peristiwa yang dapat memengaruhi pencapaian tujuan proyek, baik memberikan dampak negatif maupun positif. Sementara itu, *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide)* edisi keenam yang diterbitkan oleh Project Management Institute (PMI, 2017) menjelaskan bahwa manajemen risiko proyek merupakan proses yang sistematis mulai dari perencanaan manajemen risiko, identifikasi risiko, analisis risiko, perencanaan respons risiko, implementasi respons, hingga pemantauan risiko selama siklus proyek berlangsung. Hillson (2009) menambahkan bahwa risiko tidak hanya dipandang sebagai ancaman (threat), tetapi juga sebagai peluang (opportunity) yang apabila dikelola secara tepat dapat memberikan nilai tambah terhadap keberhasilan suatu proyek.

Sejalan dengan perkembangan konsep manajemen risiko, standar Australia Standards/New Zealand Standards AS/NZS 4360:2004, menekankan bahwa pengelolaan risiko merupakan suatu proses yang sistematis dan berkelanjutan yang meliputi penetapan konteks, identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, perlakuan terhadap risiko (risk treatment), serta kegiatan komunikasi, konsultasi, pemantauan, dan peninjauan kembali. Pendekatan ini memberikan kerangka kerja yang komprehensif dalam mengidentifikasi tingkat risiko berdasarkan kombinasi antara kemungkinan terjadinya risiko (likelihood) dan besarnya dampak yang ditimbulkan (consequence). Dengan demikian, risiko yang memiliki tingkat prioritas tinggi dapat ditentukan secara objektif sehingga tindakan pengendalian dapat difokuskan pada risiko-risiko yang paling berpengaruh terhadap keberhasilan pelaksanaan program.

Penerapan manajemen risiko pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama menjadi sangat penting mengingat karakteristik wilayah, keterbatasan infrastruktur, serta kompleksitas pelaksanaan proyek yang berbeda dengan daerah lain. Pengelolaan risiko yang dilakukan secara sistematis diharapkan mampu meminimalkan potensi kegagalan proyek, meningkatkan kualitas hasil pembangunan, mengoptimalkan penggunaan anggaran, serta memastikan bahwa rumah yang dibangun benar-benar memenuhi kebutuhan masyarakat penerima manfaat. Selain itu, hasil identifikasi dan evaluasi risiko juga dapat menjadi dasar bagi Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama dalam menyusun kebijakan, strategi mitigasi, dan mekanisme pengawasan yang lebih efektif pada pelaksanaan program bantuan rumah pada masa yang akan datang.

Meskipun berbagai penelitian mengenai program bantuan perumahan dan manajemen risiko konstruksi telah banyak dilakukan, masih terdapat kesenjangan penelitian (research gap) yang perlu dikaji lebih lanjut. Sebagian besar penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada evaluasi implementasi kebijakan perumahan, tingkat kepuasan masyarakat penerima manfaat, atau analisis risiko pada proyek konstruksi berskala besar seperti pembangunan gedung, jalan, dan jembatan. Penelitian-penelitian tersebut umumnya belum mengkaji secara komprehensif risiko yang muncul pada program bantuan rumah skala kecil yang dilaksanakan pemerintah daerah, khususnya yang memiliki karakteristik wilayah kepulauan dan

aksesibilitas yang terbatas. Di sisi lain, penelitian mengenai manajemen risiko pada program bantuan rumah umumnya masih berfokus pada aspek teknis konstruksi, sedangkan faktor kelembagaan, sosial, geografis, logistik, dan lingkungan yang berpengaruh terhadap keberhasilan program belum dianalisis secara terpadu.

Kesenjangan penelitian tersebut menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama masih memerlukan kajian yang lebih mendalam. Karakteristik wilayah yang didominasi daerah pesisir, kepulauan, dan perbukitan menyebabkan proses distribusi material, mobilisasi tenaga kerja, serta pelaksanaan konstruksi sangat dipengaruhi oleh kondisi cuaca, gelombang laut, dan keterbatasan sarana transportasi. Selain itu, pelaksanaan program juga menghadapi tantangan berupa keterbatasan ketersediaan material, keterbatasan air bersih dan listrik, koordinasi antarinstansi, serta kapasitas sumber daya manusia lokal. Faktor-faktor tersebut merupakan sumber risiko yang berpotensi memengaruhi pencapaian sasaran program apabila tidak dikelola secara sistematis.

Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan Mixed Methods, yaitu mengintegrasikan metode kuantitatif dan kualitatif untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai manajemen risiko. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan menentukan tingkat risiko berdasarkan persepsi para responden melalui kuesioner yang dianalisis menggunakan matriks risiko berdasarkan standar AS/NZS 4360:2004. Selanjutnya, pendekatan kualitatif digunakan untuk memperdalam hasil analisis kuantitatif melalui wawancara, observasi lapangan, dan telaah dokumen sehingga penyebab risiko, dampak, serta alternatif strategi mitigasi dapat dijelaskan secara lebih mendalam. Kombinasi kedua pendekatan tersebut diharapkan mampu menghasilkan informasi yang lebih valid, komprehensif, dan sesuai dengan kondisi nyata pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama.

Pemilihan standar Australia/New Zealand Standard (AS/NZS) 4360:2004 didasarkan pada kemampuannya dalam menyediakan kerangka kerja yang sistematis untuk proses identifikasi, analisis, evaluasi, dan pengendalian risiko. Standar ini menggunakan pendekatan penilaian berdasarkan kombinasi antara

kemungkinan terjadinya risiko (likelihood) dan besarnya dampak yang ditimbulkan (consequence), sehingga memudahkan penentuan prioritas risiko yang memerlukan penanganan segera. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai risiko-risiko dominan yang memengaruhi keberhasilan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² serta merumuskan strategi pengendalian risiko yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dipandang penting untuk dilaksanakan karena tidak hanya mengidentifikasi berbagai risiko yang muncul pada setiap tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m², tetapi juga menganalisis tingkat risiko serta menyusun strategi mitigasi yang sesuai dengan kondisi lokal Kabupaten Teluk Wondama. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen risiko konstruksi, khususnya pada program bantuan perumahan pemerintah, sekaligus menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan program bantuan rumah di masa mendatang. Atas dasar pertimbangan tersebut, penelitian ini diberi judul "ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PROYEK BANTUAN RUMAH TYPE 45 M² DI KABUPATEN TELUK WONDAMA PROVINSI PAPUA BARAT."

1.2 Identifikasi Masalah

Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² merupakan salah satu upaya Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama dalam meningkatkan kualitas hunian masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyediaan rumah yang layak huni. Meskipun demikian, pelaksanaan program masih menghadapi berbagai kendala yang berpotensi memengaruhi keberhasilan pencapaian tujuan program. Berbagai kendala tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan program belum sepenuhnya didukung oleh sistem manajemen risiko yang mampu mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko secara menyeluruh pada setiap tahapan kegiatan.

Berdasarkan kondisi tersebut, permasalahan yang dapat diidentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² masih menghadapi berbagai risiko pada tahap perencanaan, pelaksanaan konstruksi, dan penyelesaian pekerjaan yang berpotensi menghambat pencapaian target waktu, biaya, mutu, dan sasaran program.
2. Belum dilakukan identifikasi risiko secara sistematis terhadap seluruh tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² sehingga sumber-sumber risiko dominan belum diketahui secara komprehensif.
3. Tingkat risiko yang memengaruhi keberhasilan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² belum pernah dianalisis berdasarkan tingkat kemungkinan (*likelihood*) dan tingkat dampak (*consequence*) menggunakan pendekatan manajemen risiko yang terstruktur.
4. Karakteristik geografis Kabupaten Teluk Wondama sebagai wilayah kepulauan dengan akses transportasi yang terbatas, kondisi cuaca yang berubah-ubah, serta keterbatasan sarana pendukung pembangunan menimbulkan risiko yang berbeda dibandingkan dengan pelaksanaan program bantuan rumah di wilayah lain.
5. Belum tersedia strategi mitigasi risiko yang disusun berdasarkan prioritas tingkat risiko sehingga pengendalian risiko dalam pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² belum dilakukan secara optimal.
6. Penelitian mengenai manajemen risiko pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama masih sangat terbatas, khususnya penelitian yang mengintegrasikan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (*Mixed Methods*) untuk menghasilkan rekomendasi yang lebih komprehensif dan aplikatif.

Berdasarkan identifikasi permasalahan tersebut, diperlukan suatu penelitian yang mampu mengidentifikasi risiko, menganalisis tingkat risiko, serta merumuskan strategi mitigasi yang sesuai dengan karakteristik Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama. Melalui pendekatan *Mixed Methods* dan penerapan standar AS/NZS 4360:2004, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi yang dapat mendukung peningkatan efektivitas pelaksanaan program bantuan rumah serta menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan pada program sejenis di masa mendatang.

Tabel 2.1 Pembangunan Rumah Rakyat Type 45 m²

Nama Pekerjaan	Jumlah (Unit) Per Tahun				
	2022	2023	2024	2025	2026
Pembangunan Rumah Rakyat Type 45 m ²	92	123	55	2	11

Sumber : DPUPR Teluk Wondama (2026)

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mengidentifikasi risiko pada setiap tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat, mulai dari tahap perencanaan hingga pelaksanaan konstruksi?
2. Bagaimana tingkat risiko yang memengaruhi pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat berdasarkan hasil analisis kemungkinan (*likelihood*) dan dampak (*consequence*)?
3. Bagaimana strategi mitigasi yang tepat untuk mengendalikan risiko pada setiap tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat berdasarkan prioritas tingkat risiko?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi berbagai risiko yang terjadi pada setiap tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat, mulai dari tahap perencanaan hingga pelaksanaan konstruksi.
2. Menganalisis tingkat risiko yang memengaruhi pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat berdasarkan tingkat kemungkinan (*likelihood*) dan tingkat

dampak (*consequence*) menggunakan standar *Australia/New Zealand Standard* (AS/NZS) 4360:2004.

3. Menyusun strategi mitigasi risiko yang tepat berdasarkan hasil identifikasi dan prioritas tingkat risiko guna meningkatkan efektivitas pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di Kabupaten Teluk Wondama Provinsi Papua Barat.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang manajemen risiko konstruksi pada program bantuan perumahan pemerintah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian ilmiah mengenai penerapan manajemen risiko menggunakan standar *Australia/New Zealand Standard* (AS/NZS) 4360:2004 dengan pendekatan Mixed Methods, khususnya pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² di wilayah kepulauan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji manajemen risiko pada program bantuan perumahan maupun proyek konstruksi sejenis.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam merumuskan kebijakan, meningkatkan sistem perencanaan, pengawasan, dan pengendalian pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² sehingga pelaksanaan program menjadi lebih efektif, efisien, dan akuntabel.

b. Bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Penelitian ini diharapkan menjadi dasar dalam mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko pada setiap tahapan pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² sehingga potensi keterlambatan

pekerjaan, pembengkakan biaya, serta penurunan mutu konstruksi dapat diminimalkan.

c. Bagi Penyedia Jasa Konstruksi (Kontraktor)

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi acuan dalam menyusun strategi mitigasi risiko, meningkatkan pengelolaan proyek, serta mengoptimalkan pencapaian target waktu, biaya, mutu, dan keselamatan kerja selama pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m².

d. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara tidak langsung melalui peningkatan kualitas pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² sehingga masyarakat memperoleh rumah yang layak huni, aman, dan sesuai dengan standar konstruksi yang telah ditetapkan.

e. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengalaman, dan kemampuan dalam menerapkan konsep manajemen risiko konstruksi menggunakan pendekatan Mixed Methods, serta menjadi salah satu bentuk kontribusi ilmiah dalam pengembangan kebijakan pembangunan perumahan di Kabupaten Teluk Wondama.

1.6 Batasan Masalah

Agar penelitian lebih terarah dan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, maka ruang lingkup penelitian dibatasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya dilakukan pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² yang dilaksanakan di Kabupaten Teluk Wondama, Provinsi Papua Barat.
2. Penelitian difokuskan pada tahapan perencanaan dan pelaksanaan konstruksi Proyek Bantuan Rumah Type 45 m², sedangkan tahap pemanfaatan dan pemeliharaan rumah tidak menjadi bagian dari penelitian.
3. Penelitian hanya membahas manajemen risiko, yang meliputi proses identifikasi risiko, analisis tingkat risiko, evaluasi risiko, dan penyusunan strategi mitigasi risiko pada Proyek Bantuan Rumah Type 45 m².

4. Analisis tingkat risiko dilakukan menggunakan standar *Australia/New Zealand Standard (AS/NZS) 4360:2004*, dengan penilaian berdasarkan tingkat kemungkinan (*likelihood*) dan tingkat dampak (*consequence*).
5. Penelitian menggunakan pendekatan *Mixed Methods*, yaitu mengombinasikan metode kuantitatif melalui penyebaran kuesioner dan metode kualitatif melalui wawancara, observasi, serta telaah dokumen untuk memperkuat hasil analisis.
6. Data penelitian dibatasi pada pelaksanaan Proyek Bantuan Rumah Type 45 m² Tahun Anggaran 2026 yang menjadi objek penelitian di Kabupaten Teluk Wondama.