

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Proyek pembangunan perumahan adalah suatu upaya untuk mencapai suatu hasil dalam bentuk bangunan. Proses yang terjadi pada suatu proyek tidak akan berulang pada proyek lainnya. Hal ini disebabkan oleh kondisi yang mempengaruhi proses suatu proyek perumahan berbeda satu sama lain (Muktaf, 2012). Perencanaan yang matang, memerlukan pengetahuan tentang kemungkinan yang akan terjadi. Pendalaman permasalahan konstruksi tidak hanya dilakukan pada tahap studi, namun pembaharuan terus menerus terjadi dan cenderung semakin rumit pada masa yang akan faktor. Pengalaman akan mendorong untuk memperdalam pengetahuan dan kemampuannya (Hamdani et al, 2014).

Untuk mengantisipasi pada masa kerentanan bangunan, faktor kualitas tanah dan kualitas bangunan sebagai kajian resiko yang harus diperhitungkan dengan menerapkan standar secara baik yang berkembang mengikuti tuntutan kebutuhan manusia dan perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan. Desain konstruksi yang baik adalah satu yang dapat mengurai risiko yang ditimbulkan akibat gempa (Kurniawan, 2011).

Untuk itu diperlukan serangkaian tindakan sepanjang siklus proyek mulai dari penyusunan program, perencanaan, pengawasan, pemeriksaan, dan pengendalian mutu. Karena itu, harus dilakukan evaluasi yang efektif terhadap risiko yang melekat dalam kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan pembangunan sehari-hari, dan juga harus diikuti dengan keputusan yang baik berdasarkan evaluasi, serta melakukan tindakan yang cocok untuk dilaksanakan sebagai hasil dari keputusan yang diambil (Labombang, 2011).

Sebuah proyek mempunyai sekumpulan risiko untuk mencapai tujuan. Untuk proyek perumahan, risiko adalah hal yang menarik, khususnya untuk ekspansi keluar sebagai partisipan multi nasional dalam sebuah proyek salah satu kebutuhan hanya dilihat sebagai garis batas hari dilihat dari maksud dari

pada isu yang jelas mampu meningkatkan risiko yang dihadapi dalam sebuah proyek.

Secara umum, kami mendefinisikan risiko proyek sebagai berikut : Beberapa aktivitas, kejadian atau kegiatan yang cenderung menimbulkan sebuah dampak negatif terhadap rencana proyek, kualitas, kinerja, ketetapan waktu atau biaya (Nurlela et al, 2014) Demikian juga terjadi pada partisipan proyek juga memiliki risiko sejenis, sebagai pemilik proyek mengantisipasi proyek dengan ketepatan waktu sesuai dengan jadwal, kualitas yang diinginkan dan anggaran yang telah ditetapkan. Beberapa bencana atau isu lain dapat menghalangi kelancaran proyek ini (Rusman et al, 2012).

Contoh hampir setiap kejadian yang menarik pada sebuah proyek cenderung menunda penyelesaian proyek. Seperti penundaan dalam antrian, dapat menurunkan pendapatan yang diharapkan atau kemudahan penyelesaian proyek pada pemakai utama. Dalam kenyataannya, pemakai sering terkena dampak secara khusus, karena rencana telah diputuskan atau training telah dilaksanakan pada proyek sebelum proyek selesai (Norken et al 2012). Dalam mengatur risiko, hal ini harus diidentifikasi. Identifikasi dini, secara normal memperluas pilihan yang dapat digunakan untuk mengurangi atau menghilangkan risiko atau dampak terhadap tujuan proyek. Manakala risiko teridentifikasi dan dievaluasi lebih dahulu sebelum dikerjakan atau dikontrakkan, identifikasi dapat berperan untuk mengalokasikan dan membagi lebih seimbang tugas dalam konteks pada kontrak kerja atau meningkatkan perhatian selama keputusan perencanaan dibuat (Hartono et al, 2015)

Untuk mengurangi akibat yang merugikan untuk pencapaian tujuan fungsional sesuatu proyek konstruksi, dibutuhkan sesuatu sistem manajemen resiko meliputi identifikasi, analisa, serta reaksi terhadap bermacam resiko yang bisa jadi terjalin sepanjang masa pembangunan proyek.

Dalam penelitian ini mengambil judul Analisis Faktor-Faktor Resiko Terhadap Mutu Pada Proyek Perumahan Graha Kastara Di Kabupaten Kudus.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas yang telah dijelaskan, maka didapatkan rumusan masalah dalam pertanyaan sebagai berikut:

1. Faktor-Faktor Resiko apa saja yang berpengaruh pada mutu pelaksanaan proyek Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus?
2. Resiko-resiko apa saja yang termasuk kategori dominan pada mutu pelaksanaan pembangunan Proyek Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus?
3. Bagaimana strategi yang digunakan untuk meminimalisir terjadinya resiko pada mutu di pembangunan Proyek Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus?

## 1.3 Batasan Masalah

Ada beberapa batasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan agar pembahasan yang akan dibahas sesuai yang diharapkan sebagai berikut:

1. Untuk lokasi penelitian dilakukan di Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus.
2. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor resiko yang berpengaruh terhadap pembangunan proyek perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus.
3. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang paling dominan terhadap mutu pada proyek perumahan tersebut.
4. Penelitian ini dilakukan untuk menentukan strategi yang digunakan untuk meminimalisir terjadinya resiko pada proyek perumahan tersebut.
5. Data yang diperlukan menggunakan data sekunder dan data primer diantaranya: Kuesioner, observasi atau survey lapangan.
6. Metode Analisa resiko dengan Uji Validitas dan Reliabilitas, Analisis Faktor dan Analisis Path menggunakan *software* SPSS.

## 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Menganalisis faktor-faktor resiko apa saja terhadap mutu di Proyek

Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus.

2. Menganalisis resiko-resiko dominan pada pelaksanaan pembangunan Proyek Perumahan Graha Kastara di Kabupaten Kudus.
3. Menentukan strategi yang digunakan untuk meminimalisir terjadinya resiko pada proyek perumahan tersebut

### **1.5 Lokasi Penelitian**

Untuk lokasi penelitian dalam Pembangunan Proyek Perumahan ini berada di Jl. Lingkar Utara Kudus Desa Peganjaran Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penyusunan Laporan Tesis ini terdiri dari 5 bab, dimana masing-masing bab terdiri dari :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, permasalahan, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika Penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka manajemen resiko serta tentang hal-hal yang berkaitan dengan penelitian dalam laporan tesis ini.

#### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini berisi tentang bentuk penelitian, jenis dan sumber data, teknik analisis dan diagram alur penelitian.

#### **BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang pembahasan dan hasil dari tugas akhir, sehingga penulis dapat menemukan resiko dominan dan strategi manajemen resiko proyek perumahan graha kastara di kabupaten Kudus.

#### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran