

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi gedung adalah serangkaian kegiatan yang berurutan dan saling berkaitan untuk mendirikan bangunan gedung. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya dan mempunyai berbagai peruntukan fungsi. Provinsi Aceh melalui sumber Anggaran Pendapatan Belanja Aceh (APBA) tahun 2017–2022, telah dibangun sebanyak 488 proyek konstruksi Bangunan Gedung (BG001–BG009) dengan biaya > 1 miliar rupiah (LPSE, 2023). Setelah perusahaan kontraktor memenangkan tender 488 proyek konstruksi gedung tersebut, tugas selanjutnya mereka adalah mengelola proyek dengan baik. Hal tersebut bertujuan agar proyek dapat dilaksanakan dan diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama dengan pemilik proyek (*owner*). Meskipun proyek telah dikelola dengan baik, namun proyek juga tidak akan terlepas dari berbagai macam bentuk risiko. Hal tersebut dikarenakan proyek konstruksi mempunyai kompleksitas yang tinggi. Risiko dapat didefinisikan sebagai kemungkinan sebuah peristiwa atau hasil yang tidak dikehendaki terjadi (Hansen, 2017). Apabila risiko terjadi maka akan berdampak kepada terganggunya kinerja keseluruhan proyek (Daulay et al., 2022).

Salah satu risiko yang lazim terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung adalah pembengkakan biaya (*cost overrun*). *Cost overrun* adalah suatu kondisi dimana sejumlah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan kontraktor dapat mengurangi atau menghilangkan profit atas nilai kontrak proyek konstruksi. *Cost overrun* dapat terjadi secara parsial ataupun simultan. *Cost overrun* secara parsial adalah terjadinya pembengkakan biaya pada beberapa item pekerjaan saja. *Cost overrun* secara simultan adalah terjadinya pembengkakan biaya secara keseluruhan item pekerjaan terhadap total nilai kontrak. Semakin besar ukuran proyek konstruksi semakin besar potensi terjadi *cost overrun* (Wibowo et al., 2022).

Permasalahan dalam penelitian ini adalah seluruh proyek konstruksi gedung yang telah dilaksanakan oleh perusahaan kontraktor di Provinsi Aceh, tidak

seluruhnya terlepas dari risiko *cost overrun*. Beberapa perusahaan kontraktor yang telah diwawancarai pernah mengalami risiko *cost overrun* baik secara parsial maupun simultan. Estimasi biaya penawaran merupakan sebuah justifikasi dari perusahaan kontraktor dan lebih banyak berdasarkan asumsi-asumsi terhadap biaya belum terjadi atau yang tidak diperhitungkan. Mengingat hal tersebut, maka selalu terdapat risiko adanya pengeluaran sejumlah biaya yang melebihi nilai yang diperkirakan sebelumnya (Hansen, 2017). Risiko pada proyek bagaimanapun tidak dapat dihilangkan, tetapi dapat dikurangi (Daulay et al., 2022). Guna mengurangi risiko *cost overrun* pada proyek konstruksi gedung, maka perusahaan kontraktor harus menerapkan manajemen biaya proyek secara baik. Manajemen biaya proyek adalah meliputi semua proses yang dibutuhkan untuk memastikan proyek telah diselesaikan sesuai dengan anggaran yang telah disetujui (Hansen, 2017). Mengidentifikasi indikator-indikator yang dapat menyebabkan terjadinya risiko *cost overrun*, juga merupakan bagian dari proses manajemen biaya proyek. Hal tersebut bertujuan untuk adanya kesiapan kontraktor dalam mengambil suatu langkah mitigasi, sehingga risiko *cost overrun* dapat dikurangi. Dengan berkurangnya risiko *cost overrun*, maka kontraktor akan mendapatkan profit yang layak atas kinerjanya.

Identifikasi risiko bisa dilakukan dengan beberapa cara. Misalnya dengan melihat data-data yang relevan seperti *lessons learned* dari proyek-proyek sebelumnya, publikasi ilmiah, buku teks, laporan-laporan dari lembaga resmi, dan sumber resmi relevan lainnya (Belferik et al., 2023). Berdasarkan enam jurnal publikasi ilmiah yang relevan, terdapat 86 indikator risiko *cost overrun* yang berpotensi terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung. Selanjutnya 86 indikator tersebut dapat dievaluasi dengan menggunakan *Principle Component Analysis* (PCA). PCA adalah suatu analisis yang digunakan untuk mengevaluasi sejumlah indikator yang diambil dari berbagai sumber, guna dicari tau apakah indikator tersebut muncul di wilayah lokasi penelitian, yang selanjutnya dapat dikelompokkan dalam beberapa faktor. Penggunaan PCA akan diketahui sejumlah indikator dan faktor risiko *cost overrun* dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara menganalisis faktor-faktor risiko *cost overrun* yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh dengan menggunakan PCA?
2. Bagaimana solusi penanganan faktor-faktor risiko *cost overrun* yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui faktor-faktor risiko *cost overrun* yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh dengan menggunakan PCA.
2. Mengetahui solusi penanganan faktor-faktor risiko *cost overrun* yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan sebagai berikut:

1. Manfaat praktis dapat memberikan informasi kepada perusahaan kontraktor, mengenai faktor-faktor risiko *cost overrun* yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Provinsi Aceh dan solusi penanganannya.
2. Manfaat akademis dapat memberikan referensi bagi peneliti selanjutnya terkait dengan faktor-faktor risiko *cost overrun* dalam pelaksanaan proyek konstruksi gedung.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Ruang lingkup dan batasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Risiko *cost overrun* dievaluasi sebanyak 86 indikator berdasarkan (Hansen, 2017), (Sari et al., 2020), (Dwipurwanto, 2022), (Sugiono et al., 2022), (Jayadi et al., 2023), dan (Limantoro et al., 2023).
2. Proyek konstruksi gedung yang ditinjau adalah yang telah dibangun oleh perusahaan kontraktor subklasifikasi Bangunan Gedung (BG001–BG009) di

Provinsi Aceh, melalui sumber dana Anggaran Pendapatan Belanja Aceh (APBA) tahun 2017–2022 dengan nilai kontrak > 1 miliar rupiah.

3. Kriteria responden dan narasumber adalah salah satu personil perusahaan kontraktor pada *level top management (project manager/site manager/site engineer/supervisor)*.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode kuantitatif melalui kuesioner dan metode kualitatif melalui wawancara.
2. Sampel responden uji instrumen (uji validitas dan uji reliabilitas) ditetapkan sebanyak 30 personil perusahaan kontraktor.
3. Sampel responden penelitian melalui rumus (Hair, 2010) diperoleh sebanyak 175 personil perusahaan kontraktor (5 x 35 indikator valid).
4. Sampel narasumber direncanakan sebanyak 1 personil perusahaan kontraktor, bila ada pertanyaan yang tidak terjawab maka akan ditambah lagi narasumbernya.
5. Teknik *sampling* responden digunakan *simple random sampling*.
6. Teknik *sampling* narasumber digunakan *purposive sampling* yang didasarkan pada personil perusahaan kontraktor yang sebelumnya pernah menjadi responden penelitian.
7. Teknik analisis data digunakan analisis deskriptif kuantitatif, analisis faktor *Principle Component Analysis (PCA)*, dan analisis deskriptif kualitatif.