

## **BAB 1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Permasalahan**

Masalah lahan di perkotaan sering kali dihadapkan pada permasalahan mengenai ketersediaan lahan yang terbatas, sehingga mengakibatkan melambungnya harga tanah, oleh karena dari itu maka diperlukan suatu alternatif yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Salah satu alternatif penyelesaian yang sering dilakukan pada saat ini adalah pembangunan dengan prinsip yang berlawanan dengan prinsip bangunan bertingkat pencakar langit (skycraper), yaitu dengan membangun ke bawah tanah yang dikenal dengan kata lain sebagai landscraper.

Wujud dari landscraper tersebut adalah dengan membangun ruang bawah tanah atau biasa disebut sebagai basement. Pada pembangunan gedung bertingkat maupun lokasi yang membutuhkan luasan lahan yang lebih besar untuk area penunjang (area parkir) dan servis (area peralatan MEP) sering kali akhirnya diselesaikan dengan membangun tambahan ruang basement.

Pembangunan basement didaerah yang cukup padat diperlukan perencanaan yang baik, metode pelaksanaan yang tepat, dengan mempertimbangkan kondisi lokasi proyek, keterbatasan akses, kemungkinan penggunaan alat berat yang terbatas, serta kondisi dan keterbatasan lainnya. Masalah-masalah yang timbul seringkali terjadi akibat adanya ketidakpastian dari sumber-sumber risiko. Begitu banyak variabel teknis yang tidak bisa dipastikan dan begitu banyak sumber risiko lain yang

menyebabkan kemungkinan timbulnya masalah yang kadang gagal untuk diantisipasi.

Pemerintah Kota Surabaya saat ini bermaksud untuk membangun dan mengembangkan kawasan Balai Pemuda dengan kondisi yang lebih baik dan layak dengan keterbatasan lahannya, sehingga dirasa perlu untuk mengembangkan gedung basement.

Gedung basement yang akan dibangun tersebut berada pada kawasan Gedung Balai Pemuda, berada di dalam lingkungan kawasan sampai berada persis dibawah jalan Pemuda-Yos Sudarso.

Sebelumnya pada tahap pertama telah dilaksanakan pembangunan basement parkir 1 lantai, berlokasi di tengah area gedung Balai Pemuda dan Dewan Kesenian Surabaya . Pelaksanaan pembangunan tahap 1 berlangsung 8 bulan dengan metode top down berhasil dilaksanakan dengan baik dengan beberapa masalah konstruksi yang sebagian besar bisa diatasi dengan baik.

Tahap berikutnya yang akan dibangun adalah Basement parkir tahap 2-3 dan pada tahap ke 4 dan selanjutnya pada tahap 5 akan dibangun Basement fungsional untuk keperluan galery kegiatan UMKM, kesenian, kegiatan kepemudaan dan parkir pada area dibawah jalan Pemuda-Yos Sudarso.

Melihat kondisi lokasi kawasan yang berada pada area cagar budaya dan adanya pembangunan basement dibawah jalan sepertinya akan terjadi cukup banyak permasalahan akibat kondisi lingkungan dan keterbatasan lain. Permasalahan tersebut bisa saja menjadi sumber risiko dan akan berpengaruh terhadap pembangunannya, oleh karena itu identifikasi risiko untuk menentukan cara pengendalian risiko menjadi sangat penting dalam usaha meningkatkan keberhasilan pelaksanaan proyek. Kesalahan dalam manajemen risiko seringkali berakibat fatal dalam keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi.

Problematika dari pembangunan pada sarana dan prasarana proyek yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah seringkali terkait pada permasalahan yang cukup menonjol seperti:

- Jenis kontrak unit price yang menyebabkan sulit terkuncinya biaya pelaksanaan sehingga pengaruh perubahan-perubahan dilapangan akan berdampak langsung pada perubahan biaya.
- Kebijakan rejim anggaran yang terbatas pada masalah tahun anggaran dimana pencairan pembayaran termin terbatas oleh waktu anggaran berjalan, sehingga masa pelaksanaan konstruksi tidak diijinkan lewat waktu.
- Kendali mutu yang sering kali terabaikan karena masalah kualitas sumber daya, disiplin supervisi, keterbatasan waktu dan biaya, dsb.
- Kondisi sorotan publik atas kondisi proyek Pemerintah dimana setiap permasalahan yang timbul baik akibat desain, konstruksi dan

permasalahan lain sering kali berimbas pada Pemerintah yang merupakan Pemilik Proyek secara langsung sehingga seperti semua problem yang akan terjadi menjadi alokasi risiko milik Pemerintah.

Penelitian ini akan melakukan analisis risiko terhadap rencana pembuatan gedung Basement dengan mengambil obyek penelitian adalah proyek pembangunan Gedung Basement di kawasan Balai Pemuda Surabaya (Tahap ke 5 Yang kemungkinan persiapan pembangunannya akan dilaksanakan sejak th. 2018).

Penelitian mengenai risiko dalam pembangunan basement sebenarnya telah cukup banyak dilakukan, namun kondisi obyek penelitian yang berada pada kawasan cagar budaya yang mana sangat dilindungi keberadaannya, kemungkinan adanya sorotan masyarakat yang sangat tinggi mengenai keberadaan proyek ini dan lokasi konstruksi yang akan dilaksanakan bawah jalan protokol kota Surabaya yang padat dengan kendaraan yang berlalu lalang, maka obyek ini seperti akan sangat menarik untuk diteliti dan didalami lebih lanjut.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah disampaikan tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan untuk diteliti sebagai berikut:

1. Risiko-risiko apa saja yang teridentifikasi pada rencana proyek pembangunan gedung Basement Bawah Jalan di kawasan Balai Pemuda Surabaya?.

2. Risiko-risiko apa saja yang berkorelasi pada biaya dan waktu?.
3. Bagaimana dengan alokasi kepemilikan risiko (ownership of risk)?.
4. Bagaimana rencana pengendalian atau respon terhadap risiko dominan yang akan terjadi?.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian sesuai dengan rumusan masalah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Mengetahui risiko-risiko apa saja yang teridentifikasi pada rencana proyek pembangunan gedung Basement Bawah Jalan di kawasan Balai Pemuda Surabaya.
2. Mengetahui Risiko-risiko apa saja yang berkorelasi pada biaya dan waktu.
3. Mengetahui alokasi kepemilikan risiko (ownership of risk).
4. Menentukan rencana pengendalian atau respon terhadap risiko dominan yang akan terjadi.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah:

1. Memberikan informasi mengenai identifikasi risiko, risiko yang mempengaruhi waktu dan biaya serta alokasi kepemilikan risiko (ownership of risk) pada rencana pembangunan gedung Basement dibawah jalan pada kawasan Balai Pemuda Surabaya

2. Dapat memberikan masukan kepada penentu kebijakan untuk melakukan tindakan yang diperlukan terkait risiko-risiko yang dapat memberikan dampak negatif pada rencana pembangunan gedung Basement Bawah Jalan di kawasan Balai Pemuda Surabaya,
3. Dapat memberikan suatu kajian ilmiah serta dapat menjadi pedoman dan bahan untuk penelitian selanjutnya.

### **1.5. Batasan Penelitian**

Mengingat luasnya cakupan manajemen proyek dan manajemen risiko dan fokus penelitian khususnya, maka penelitian ini dibatasi pada aspek aspek sebagai berikut;

1. Penelitian mengenai risiko ini akan lebih mengarah pada sudut pandang Pemberi Tugas/User/Pemilik Proyek.
2. Penelitian dilakukan pada pembangunan gedung Basement Tahap 5 pada kawasan Balai Pemuda Surabaya. Gedung basement tahap 5 adalah basement fungsional yang berlokasi di bawah jalan, Jl. Pemuda-Yos Sudarso, Surabaya.
3. Penelitian respon risiko akan lebih difokuskan pada respon risiko yang menjadi alokasi kepemilikan risiko dari Pemberi Tugas/User/Pemilik.
4. Sesuai dengan fokus penelitiannya, permasalahan esensi desain, teknis dan metoda pelaksanaan konstruksi tidak akan di bahas secara mendetail.