

ABSTRAK

Di antara negara Asia Tenggara, Indonesia adalah negara dengan pertumbuhan properti hunian tertinggi sepanjang tahun 2013, di atas Malaysia dan Singapura. Pertumbuhan properti didukung rencana pemerintah dalam pembangunan infrastruktur.

PT PD merupakan perusahaan properti di Surabaya, yang tergabung dalam grup pengembang terkemuka di Surabaya dan Jakarta. Pada tahun 2012 - 2013 PT PD mengalami lonjakan pemesanan rumah yang menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan rumah jadwal, desain serta kualitas sesuai yang telah dijanjikan. Terdapat hambatan yang dapat menyebabkan proyek tidak terlaksana tepat waktu sehingga penyerahan rumah ke pembeli terlambat dan tidak sesuai dengan desain dan kualitas yang dijanjikan.

Penelitian ini bertujuan menganalisa dengan menggunakan EMV terhadap risiko yang pernah terjadi pada proses pembangunan 282 rumah tahun 2012-2013 di PT PD dan menentukan respon/usaha untuk mengurangi kejadian risiko dan kerugian perusahaan akibat kejadian risiko usaha. Penelitian dimulai dengan klasifikasi dan variabel risiko, deskripsi dan pengukuran dampak risiko dengan EMV, serta mitigasi risiko.

Resiko dalam pembangunan rumah diklasifikasikan ke dalam 21 variabel risiko yaitu 12 variabel risiko kegiatan desain, 4 variabel risiko kegiatan pengadaan dan 5 variabel risiko kegiatan konstruksi. Variabel risiko dengan EMV terbesar dari masing-masing klasifikasi risiko adalah : Gambar struktur tidak sesuai untuk dinding belakang (D5), Prosedur tender tidak benar (P1), dan Supervisor pengawas masih baru dan tidak mengisi check list dengan benar (K4).

ABSTRACT

Among Southeast Asian countries, Indonesia had the highest growth in property development throughout 2013, above that of Malaysia and Singapore. This is further supported by government plan of infrastructure development.

PT PD is a Surabaya-based property developer company, an affiliated company of a leading developer in Surabaya and Jakarta. In 2013, the Company experienced a surge in demand of housing giving rise to the obligation to hand over the houses on schedule, and to deliver the design and quality as promised.

This study aimed to analyze the process of building 282 houses in year 2012-2013 using EMV and to determine the appropriate response to alleviate the risks and impacts. The study began with classifying risk and risk variables, describing and measuring impact and EMV, and mitigating risk.

Risks in the project are classified into 21 variables i.e. 12 variables in design, 4 in procurement and 5 in construction. Variables with highest EMV from design, procurement and construction are inconsistent structural designs with actual back wall (D5), inappropriate tender process (P1), and incompetent new supervisor who could not correctly do the check list (K4), respectively