

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perubahan dalam proyek konstruksi selama masa pelaksanaan pekerjaan selalu terjadi dan tidak bisa dihindari. Perubahan yang terjadi dalam proyek konstruksi meliputi perubahan desain, material yang digunakan, durasi kegiatan tiap item pekerjaan yang berubah, dan atau penundaan dalam pembayaran. Semua proyek konstruksi dapat mengalami perubahan pekerjaan mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan, pertengahan pelaksanaan dan masa akhir proyek konstruksi. (Gumolili, 2012).

Perubahan-perubahan tersebut mengakibatkan ketidaksesuaian dengan rencana awal. Perubahan pekerjaan yang terjadi pada tahap pelaksanaan disebut *change order*. Pengertian dari *change order* itu sendiri adalah perubahan item pekerjaan secara tertulis antara *owner* dan kontraktor untuk mengubah beberapa item dari dokumen kontrak kesepakatan awal, seperti menambahkan item pekerjaan dan mengurangi item pekerjaan, dengan adanya perubahan-perubahan ini dapat mengubah spesifikasi terhadap material, biaya kontrak dan jadwal pembayaran suatu proyek. Perubahan menyebabkan terganggunya kinerja proyek konstruksi, terutama waktu dan biaya. Sebuah proyek konstruksi umumnya diakui berhasil jika diselesaikan tepat waktu dalam penyelesaiannya, sesuai dengan anggaran yang ditargetkan, sesuai dengan spesifikasi yang disepakati pada kontrak dan untuk kepuasan pemilik (*owner*) (Aziz, 2013).

Pekerjaan *change order* meliputi : menambah dan mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak kesepakatan awal, menambah dan mengurangi jenis item pekerjaan, mengubah spesifikasi teknis dan material pekerjaan sesuai dengan yang dibutuhkan di lapangan atau bahkan mengubah jadwal pelaksanaan pekerjaan. Perubahan dapat mengakibatkan proyek mengalami keterlambatan dan pembengkakan biaya (*cost overruns*). Akibat terlalu sering terjadi *change order* (perubahan pekerjaan) dalam sebuah proyek dan proses administrasinya tidak dijalankan sesuai prosedur, maka akan menimbulkan

perselisihan antara *owner* dan kontraktor yang berakhir di jalur hukum (pengadilan) (Ningsih, 2017). Perubahan lingkup kerja akan terjadi pada proyek terutama proyek besar dan kompleks, baik perubahan dalam skala besar maupun skala kecil (Soeharto, 2001).

Perubahan juga bisa terjadi karena permintaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proyek. *Owner* sebagai pihak pertama menginginkan adanya perubahan pada desain untuk menghasilkan hasil yang lebih baik dari sebelumnya yang direncanakan. Konsultan dan Kontraktor juga bisa saja melakukan perubahan karena antara desain dan lapangan tidak sama atau terjadi kesalahan yang tidak terprediksi. Perubahan item pekerjaan tersebut juga harus dilampirkan aspek-aspek administrasinya dan kontrak yang menyebutkan adanya *Contract Change Order* (CCO). Perubahan item pekerjaan pada suatu proyek akan berdampak negatif bagi kontraktor dan *owner* baik secara langsung maupun tidak langsung. (Maulana, 2016). *Change order* akan berdampak langsung pada pembekakan biaya pelaksanaan yang diakibatkan bertambahnya volume pekerjaan, perubahan jadwal pelaksanaan, meningkatnya biaya untuk *manpower* dan *overhead*. Perselisihan antara *owner* dan kontraktor merupakan dampak tidak langsung yang ditimbulkan akibat adanya CCO.

Apabila perubahan sangat sering terjadi maka akan berdampak biaya meningkat, penyelesaian proyek yang terlambat, dan juga mutu bangunan yang tidak sesuai dengan *quality plan*. Suatu proyek bangunan gedung akan mengalami penundaan proyek apabila tidak secepatnya diselesaikan. Ketepatan waktu dalam proyek konstruksi sangat mempengaruhi penyerapan dana dan realisasi fisik di lapangan sehingga diharapkan memiliki kinerja waktu proyek yang maksimal, dimana proyek dapat selesai tepat waktu, atau bahkan lebih cepat dari jadwal yang direncanakan (Gumolili, 2012). Seperti halnya proyek-proyek konstruksi lainnya, pada proyek Apartemen Alton Semarang yang berada di Jl. Prof. Soedarto Tembalang, telah terjadi *contract change order* yang sedang dihadapi dan diselesaikan oleh pihak-pihak yang terkait dalam proyek tersebut. Upaya menghadapi *change order* merupakan permasalahan yang tidak diharapkan oleh pelaku industri konstruksi, karena akan dihadapkan masalah etika dan perselisihan yang serius, bila tidak didasari dengan inovasi teknik yang baik dalam menghadapi

permasalahan *change order* (Gokulkarthi, 2015). Perlu dilakukannya penelitian untuk menganalisis strategi yang tepat dalam menghadapi *contract change order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang, terhadap penyebab dan dampak yang ditimbulkan agar tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu dan waktu.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada sub bab latar belakang, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, adalah:

1. Faktor apa yang menyebabkan *contract change order* terjadi selama tahap pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang?
2. Apa dampak yang akan terjadi terhadap biaya, waktu dan mutu pada pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang jika terjadi *contract change order*?
3. Strategi apa yang harus dilakukan untuk menyelesaikan terjadinya *contract change order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang, terhadap penyebab dan dampak yang ditimbulkan agar tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu dan waktu?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis faktor – faktor penyebab *contract change order* pada pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang
2. Untuk menganalisis dampak yang diberikan jika terjadi *contract change order* pada pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang
3. Untuk menganalisis strategi apa yang harus dilakukan untuk menyelesaikan terjadinya *contract change order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang, terhadap penyebab dan dampak yang ditimbulkan agar tidak memiliki efek

secara signifikan terhadap biaya, mutu dan waktu

1.4 Batasan Masalah

Penelitian ini mencakup beberapa kegiatan sebagai berikut:

1. Survey ditujukan pada responden yang berpengalaman dalam bidang proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang
2. Penelitian menggunakan persepsi dari pihak Owner, Konsultan MK dan Kontraktor yang mengerjakan proyek Apartemen Alton Semarang
3. Penelitian bertujuan menganalisis strategi yang tepat dalam menghadapi *contract change order* terhadap pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang, terhadap penyebab dan dampak yang ditimbulkan agar tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu dan waktu.
4. Penelitian dilakukan pada proyek konstruksi bangunan gedung Apartemen Alton Semarang

1.5 Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah disebutkan sebelumnya diharapkan agar hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain :

1. Memberikan penjelasan mengenai faktor – faktor apa saja yang menyebabkan *contract change order* pada pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang
2. Memberikan penjelasan mengenai dampak *contract change order* yang akan terjadi terhadap waktu, biaya dan mutu pada pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton Semarang
3. Memberikan penjelasan mengenai strategi apa yang harus dilakukan untuk menyelesaikan terjadinya *contract change order* dalam pelaksanaan proyek konstruksi pembangunan gedung Apartemen Alton yang berlokasi di kota Semarang, terhadap penyebab dan dampak yang ditimbulkan agar tidak memiliki efek secara signifikan terhadap biaya, mutu dan waktu

1.6 Sistematika Penulisan

Laporan tesis disusun dalam tiga bagian, yang terdiri dari bagian awal, bagian pokok, dan bagian akhir. Bagian awal meliputi halaman judul, lembar pengesahan, kata pengantar dan daftar isi. Bagian akhir memuat daftar pustaka, dan lampiran – lampiran. Sedangkan untuk bagian pokok merupakan isi dari laporan tesis yang terdiri dari 5 (lima) bab. Secara garis besar sistematika penulisan tesis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini diuraikan mengenai kajian pustaka mengenai topik pembahasan tesis seperti gambaran umum tentang pengertian umum proyek konstruksi, bentuk dan jenis kontrak, pengertian dan mekanisme manajemen kontrak, deskripsi *change order* serta kebijakan terhadap *contract change order* (CCO).

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi runtutan alur penelitian yang berisikan tentang cara memperoleh data, dan metode yang akan digunakan dalam penelitian maupun penyelidikan terhadap studi kasus yang akan dibahas serta hipotesa yang diajukan dan ingin diuji. Penelitian maupun penyelidikan yang akan dilakukan harus diuraikan secara jelas untuk memenuhi kriteria batasan atau asumsi-asumsi yang digunakan dalam penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bagian yang sangat penting dari keseluruhan karya ilmiah. Hasil penelitian atau pengamatan disajikan menurut topik dan sub topik secara berurutan dan diuraikan secara jelas.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini merupakan jawaban atas butir-butir yang ada dalam tujuan, serta berisi saran-saran dan harapan dari penyusun.