

BAB I

PENDAHULUAN

Pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi khususnya di DKI Jakarta selalu terjadi perubahan atau biasanya disebut dengan *change order*. Jarang sekali dalam suatu proyek konstruksi tidak terjadi perubahan sampai proyek tersebut selesai. Sehingga didalam penulisan ini akan diteliti pengaruh perbaikan *change order* dalam meningkatkan kinerja biaya proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.

1.1. Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang mengolah sumber daya proyek menjadi elemen-elemennya. Proyek konstruksi memiliki 3 karakteristik yaitu: membutuhkan sumber daya (manusia, uang, mesin, metode, material), bersifat unik, dan membutuhkan organisasi (Ervianto, 2002).

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi sering dihadapkan pada permasalahan selama masa proyek berlangsung, salah satunya adalah terjadinya perubahan-perubahan. Tidak pernah dijumpai suatu proyek yang semua kegiatannya berjalan sesuai perencanaan, terutama pada proyek besar dan kompleks. Hal ini disebabkan antara lain waktu menyusun perencanaan dasar yang belum cukup tersedia data dan informasi yang diperlukan sehingga bahan perencanaan sebagian besar didasarkan atas perkiraan dan asumsi keadaan yang akan datang. Sebuah proyek terdiri dari lingkup pekerjaan yang spesifik, periode dari performa hasil proyek yang telah ditetapkan dan biaya anggaran proyek. Dimana salah satu atau ketiga dapat mengalami perubahan selama masa proyek berlangsung (Douglas III, 2003). Perubahan pekerjaan yang bersifat signifikan dan berskala besar akan mempengaruhi nilai dan kualitas dari proyek tersebut. Perubahan pekerjaan dapat dimasukkan dalam skala besar jika berkaitan dengan pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai atau berbeda dari nilai dan dokumen kontrak yang telah disepakati terlebih dahulu antara pemilik (*owner*) dengan pelaksana proyek (kontraktor) (Greater Toronto Electrical Contractors Association, 2001).

Permintaan untuk melaksanakan perubahan dalam proyek konstruksi biasa disebut dengan *Change Order* (Nunnaly, 1993).

Terjadinya *change order* pada proyek konstruksi dapat memberikan dampak negatif secara langsung dan tidak langsung, baik bagi kontraktor maupun bagi pemilik. Dampak *change order* secara langsung adalah penambahan biaya jumlah pekerjaan karena adanya penambahan volume dan material, konflik jadwal pelaksanaan, pekerjaan ulang, meningkatkan *overhead* dan meningkatkan biaya tenaga kerja (Henna et.al, 1999). Dampak *change order* secara tidak langsung adalah terjadinya perselisihan antara pemilik dan kontraktor (Henna et.al, 1999).

Menurut survei dari data MoSPI (Ministry of Statistics and Programme Implementation) pada tahun 2012 dari berbagai tipe proyek konstruksi di India terdapat 16,9% mengalami penambahan biaya (*cost overrun*) dari anggaran biaya proyek. Salah satu faktornya adalah *change order* dari pemilik proyek. Hal ini terjadi pada konstruksi proyek bangunan di Syria, menurut survei dari Ahmad (2014) terdapat 27% mengalami penambahan biaya (*cost overrun*). *Change order* pada proyek konstruksi merupakan hal yang paling signifikan menimbulkan kontigensi atau biaya tambahan yang tidak terduga, *change order* ini merupakan resiko urutan keempat dalam proyek konstruksi yang mempengaruhi analisa resiko di Thailand (Hendrik, 2010). Oleh karena itu, penyebab utama dari *cost overrun* ini adalah adanya *change order* pada proyek konstruksi dari pemilik proyek.

Konstruksi di Indonesia mengenai fenomena-fenomena *change order* antara lain, yaitu: terjadinya *change order* pada bangunan gedung di Denpasar (Widhiawati, 2016). Faktor yang sangat mempengaruhi terjadinya *change order* adalah perubahan desain dari pemilik proyek, hal tersebut juga mengakibatkan terjadinya modifikasi kontrak dalam durasi waktu (penundaan) dan pembengkakan biaya dalam proyek konstruksi. Hal ini juga terjadi di Provinsi Maluku Utara (Nurlaela, 2013).

Change order terjadi pada awal, pertengahan sampai pada akhir pekerjaan proyek konstruksi, baik pada proyek bangunan maupun infrastruktur (Nunnaly, 1993). Proyek yang terutama besar dan kompleks akan selalu mengalami perubahan lingkup kerja, baik besar maupun kecil (Soeharto, 1995). Proyek bangunan gedung bertingkat tinggi merupakan proyek yang besar dan kompleks.

Indonesia sebagai negara berkembang, memiliki pertumbuhan proyek-proyek dengan sangat pesat, yang mana pertumbuhan proyek-proyek ini dilakukan untuk membangun ekonomi negara, meningkatkan kualitas hidup, kesejahteraan masyarakat, dan kemudahan masyarakat. Salah satu pertumbuhan proyek-proyek yang berkembang sangat pesat di negara Indonesia adalah proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi. Perkembangan proyek konstruksi yang sangat pesat di Indonesia dapat dilihat pada pusat bisnis, politik, dan kebudayaan Indonesia yaitu DKI Jakarta.

Perkembangan proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta yang sangat pesat, dapat dilihat pada proyek-proyek konstruksi yang terdapat di DKI Jakarta, serta yang akan direncanakan untuk dibangun di DKI Jakarta. Salah satu proyek konstruksi di DKI Jakarta yang menjadi perhatian dan memiliki skala yang besar adalah proyek konstruksi yang terletak di Jakarta Pusat.

Salah satu proyek yang memiliki skala besar, kompleks terintegrasi, dan memiliki berbagai fungsi (*mixed use building*) yang terdiri atas perkantoran dan apartemen yang didukung ritel kuliner. Dari PT X akan membangun gedung perkantoran dengan ketinggian 260 meter dan 47 lantai dan diproyeksikan akan menjadi salah satu gedung pencakar langit di Jakarta dan menjadi salah satu *signature project* PT X. Perkantoran tersebut dirancang untuk menjadi *International Grade A Office* dengan *standard Green Building* peringkat platinum, yang merupakan tingkat tertinggi dari suatu *grade* gedung perkantoran. Perkantoran ini akan dilengkapi dengan *Convention Hall* berkapasitas sampai dengan 1.000 (seribu) orang dan sarana pendukung *retail* 3 (tiga) lantai.

Dalam pembangunan apartemen, PT X berkolaborasi dengan PT Z, salah satu pengelola properti terkemuka. Apartemen ini merupakan proyek residensial eksklusif yang terdiri atas sebuah *Luxury Tower* dan 2 (dua) *Premium Towers*. Apartemen ini memberikan kepercayaan kepada kontraktor yang terkemuka di Indonesia untuk sebagai kontraktor utama penyelesaian proyek ini dan dibantu dengan 48 kontraktor spesialis dalam pekerjaan *interior Design* (ID) dan *Mechanical Electrical Plumbing* (MEP). Selama perjalanan proyek ini dalam waktu sekitar 4 tahun telah terjadi ribuan *change order* pada konstruksi tersebut. Perubahan ini terjadi pada saat proyek sedang berlangsung. Permasalahan-

permasalahan ini harus segera diperbaiki, terutama kepada kontraktor-kontraktor yang mengalami pembengkakan biaya (*cost overrun*) saat melaksanakan perubahan pekerjaan dan perubahan-perubahan tersebut berdampak perselisihan antar pihak antara kontraktor dengan pemilik proyek (*owner*).

Berdasarkan fenomena-fenomena bangunan gedung yang terjadi berbagai tempat di luar negeri maupun dalam negeri, peneliti tertarik untuk meneliti mengenai pengaruh perbaikan *change order* dalam meningkatkan kinerja biaya proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi khususnya di DKI Jakarta.

1.2. Research Gap

Dari uraian latar belakang di atas, maka penelitian ini akan menjadi fokus dalam pembahasan dan penyelesaian, dimana banyaknya *change order* selama proyek konstruksi berlangsung menjadi kecacatan utama proyek yang berdampak langsung, antara lain terhadap perubahan penjadwalan pekerjaan proyek dan pembengkakan biaya (*cost overrun*), hal ini mengakibatkan proyek tidak dapat diselesaikan dengan tepat waktu dan efisien.

Change order juga sebagai salah satu penyebab utama dalam menggunakan dan mengatur efisiensi biaya pada proyek konstruksi serta dapat menjadi adanya perselisihan (*dispute*). Proyek konstruksi bangunan merupakan proyek yang banyak mengalami *change order*, semakin besar dan kompleks suatu proyek, maka kemungkinan terjadinya *change order* pun akan meningkat (Gilberth, 1992). Untuk itu diperlukan usaha untuk meminimalkan *change order* dengan perbaikan dalam meningkatkan kinerja biaya dengan baik.

1.3. Permasalahan Penelitian

Dengan menentukan perbaikan *change order* yang tepat dan efektif, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yakni :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya *Change Order* pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta?
2. Seberapa besar pengaruh *Change Order* terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta?

3. Faktor apa yang paling mempengaruhi *change order* terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta?
4. Apa saja rekomendasi perbaikan yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan *change order* pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta?

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, adalah :

1. Mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya *change order* pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.
2. Mengetahui seberapa besar pengaruh *change order* terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.
3. Mengetahui faktor *change order* yang paling berpengaruh terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.
4. Mendapatkan rekomendasi perbaikan yang paling tepat dalam hal *change order* yang terjadi pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.

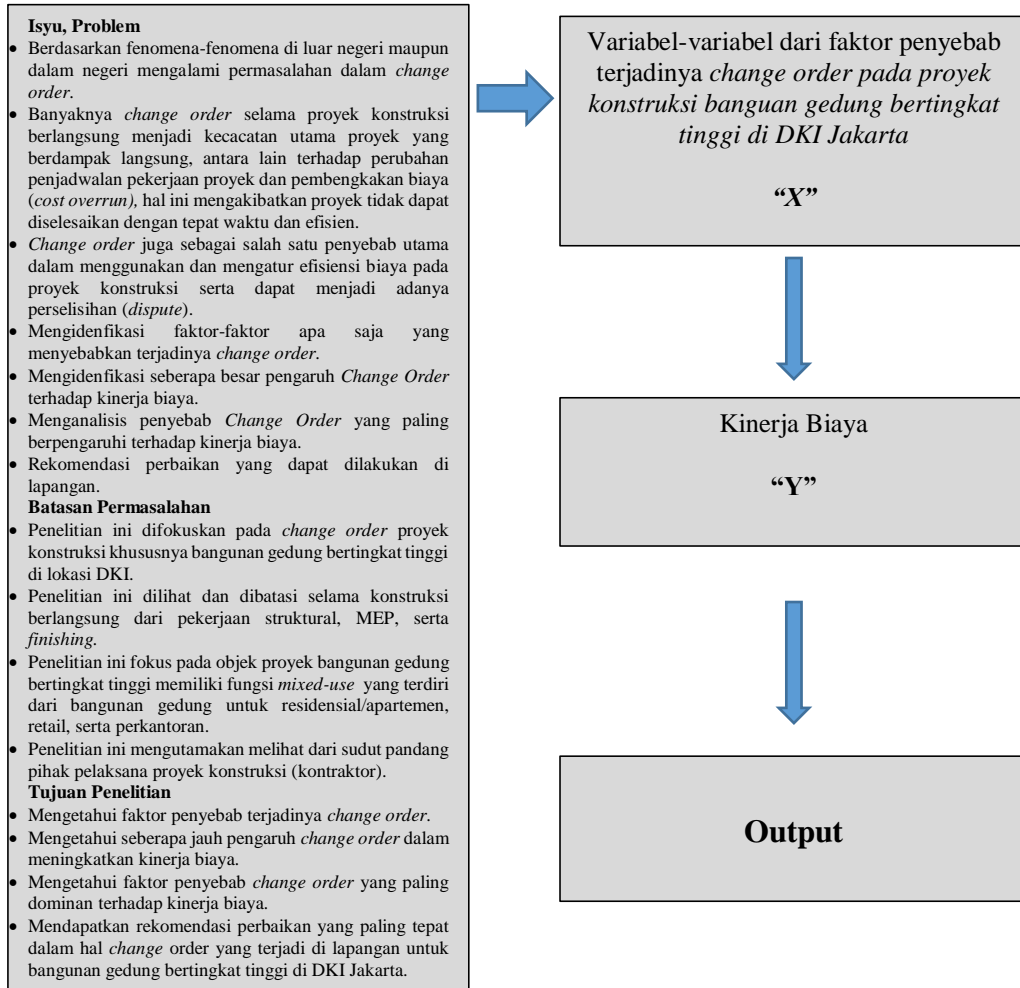
1.5. Batasan Permasalahan

Batasan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini difokuskan pada *change order* proyek konstruksi khususnya bangunan gedung bertingkat tinggi di lokasi DKI Jakarta.
2. Penelitian ini dilihat dan dibatasi selama konstruksi berlangsung dari pekerjaan struktural, MEP, serta *finishing*.
3. Penelitian ini fokus pada objek proyek bangunan bertingkat tinggi memiliki fungsi *mixed use* yang terdiri dari bangunan untuk residensial/apartemen, retail, serta perkantoran.
4. Penelitian ini mengutamakan melihat dari sudut pandang pihak pelaksana proyek konstruksi (kontraktor).

1.6. Model Operasional Penelitian

Model operasional penelitian ini ditampilkan dalam bentuk *flow chart* yang menggambarkan secara umum bagaimana mendapatkan permasalahan untuk kemudian dijadikan bahan dalam penelitian ini.



Gambar 1.1. Model Operasional Penelitian

Berdasarkan gambar di atas, model operasional penelitian ini terdiri dari isyu (*problem*) yang terkini terjadi, batasan permasalahan, dan tujuan penelitian. Variabel X merupakan variabel dari faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *change order* serta sebagai variabel bebas dalam penelitian ini. Variabel Y merupakan kinerja biaya yang menjadi variabel terikat. Sehingga, penelitian ini akan mendapatkan hasil permasalahan-permasalahan yang sesuai dengan keadaan proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

a. BAB I : Pendahuluan

Pada bab I ini berisi latar belakang terjadinya permasalahan penelitian, identifikasi permasalahan penelitian berdasarkan latar belakang permasalahan penelitian, tujuan penelitian, batasan penelitian, model operasional penelitian, dan sistematika penulisan.

b. BAB II : Kajian Pustaka

Pada bab II ini berisi tentang siklus proyek konstruksi (*Project Life Cycle*), *Change Order*, Proyek Konstruksi Bangunan Gedung, Proyek Bangunan Gedung Bertingkat Tinggi di DKI Jakarta, Kinerja Proyek, dan yang terakhir penulis akan menambahkan hasil penelitian yang relevan 10 tahun terakhir.

c. BAB III : Metodologi Penelitian

Pada bab III ini berisi mengenai metodologi yang akan digunakan dalam penelitian ini. Yang terdiri dari: proses penelitian, responden penelitian, instrumen penelitian, metode penelitian, dan analisis data yang akan digunakan.

d. BAB IV : Analisa dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang analisis dan pembahasan. Hasil tersebut diuji dengan metode penelitian yang telah dipilih untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya *change order* pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta, mengetahui seberapa besar pengaruh *change order* terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta, mengetahui faktor penyebab *change order* yang paling mempengaruhi terhadap kinerja biaya pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta, serta memberikan rekomendasi perbaikan yang paling tepat dalam hal *change order* yang terjadi pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta.

e. BAB V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang didapatkan dari pembahasan di bab-bab sebelumnya dan hasil evaluasi atau saran-saran baik penerapan di lapangan maupun saran pengembangan penelitian.