

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan proyek gedung bertingkat di Yogyakarta terus meningkat, sejalan dengan keterbatasan lahan, fungsi bangunan, dan kebutuhan dari pemilik proyek. Peningkatan tersebut ditunjukkan dengan banyaknya pembangunan gedung tinggi untuk keperluan hunian, pendidikan, komersil, dan sebagainya. Proyek merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara berurutan dengan tujuan tertentu yang mempunyai lingkup spesifik, dengan waktu yang telah ditetapkan serta anggaran biaya yang telah disesuaikan, namun seiring dengan pelaksanaan proyek sering kali salah satu atau ketiganya terdapat permasalahan dan perubahan selama masa pembangunan proyek berlangsung. Salah satu permasalahan yang terjadi adalah *change order* (perubahan perintah) meliputi persetujuan tertulis untuk memodifikasi, penambahan atau pengurangan lingkup pekerjaan, mengubah spesifikasi teknis pekerjaan, atau mengubah jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah diatur dalam kontrak proyek.

*Change order* dalam pelaksanaan proyek dapat terjadi karena beberapa faktor diantaranya perubahan perintah oleh pihak yang secara umum terlibat dalam proyek, diantaranya pemilik proyek, konsultan, maupun kontraktor dan faktor yang bersumber dari luar proyek berkaitan dengan faktor lingkungan, bencana alam atau politik. *Change order* memberikan dampak langsung dan tidak langsung terhadap proyek, dampak langsung terjadinya *change order* adalah perubahan lingkup

pekerjaan karena adanya penambahan atau pengurangan volume pekerjaan, waktu pelaksanaan yang bertambah, terbatasnya tenaga kerja, pekerjaan ulang, pembongkaran, meningkatnya biaya pelaksanaan, dan sebagainya, selain itu dampak tidak langsung terjadinya *change order* adalah terjadinya perselisihan antara pemilik proyek dan pelaksana proyek. Kontraktor sebagai pelaksana proyek memiliki tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan pekerjaan proyek konstruksi, diantaranya kontraktor bekerja sesuai dengan peraturan dan spesifikasi yang telah disepakati dengan memperhatikan waktu, biaya, dan kualitas pekerjaan, memberikan laporan kemajuan proyek kepada pemilik proyek, menyediakan tenaga kerja, alat alat pendukung pekerjaan mengacu pada metode kerja yang telah disepakati, berkerja sesuai dengan jadwal yang telah disepakati. Namun demikian, dalam pelaksanaan proyek tidak dapat dihindari adanya *change order*, dengan adanya penambahan atau pengurangan lingkup pekerjaan sangat berdampak pada kegiatan konstruksi, sehingga memungkinkan kinerja proyek menjadi terpengaruh.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, maka permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah :

1. Faktor penyebab *change order* apa yang sering terjadi pada proyek bangunan gedung di Yogyakarta?
2. Sejauh mana faktor penyebab *change order* yang terjadi pada proyek bangunan gedung mempengaruhi kinerja proyek?

### **1.3. Batasan Masalah**

Batasan masalah dalam penelitian ini bertujuan untuk membatasi pembahasan pada pokok permasalahan penelitian. Ruang lingkup penelitian ini hanya difokuskan pada proyek konstruksi bangunan gedung bertingkat di Yogyakarta.

### **1.4. Keaslian Tugas Akhir**

Berdasarkan pengamatan, penelitian sebelumnya mengenai “*Change Order*” pernah dilakukan pada tugas akhir dengan judul “Analisis Penyebab dan Dampak *Change Order* Pada Bangunan Konstruksi di Bali” (Swantari, 2013). “Identifikasi Faktor- Faktor dan Dampak *Change Order* Pada proyek Bangunan Gedung” (Manurung 2016). Hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, pada penelitian sebelumnya, penulis hanya mengambil kesimpulan pada penyebab dan dampak *change order* pada tempat pengamatan yang berbeda, sedangkan pada penelitian ini penulis menganalisis faktor penyebab *change order* yang sering terjadi yang mempengaruhi kinerja proyek bangunan gedung bertingkat.

### **1.5. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui faktor penyebab *change order* yang sering terjadi pada proyek bangunan gedung di Yogyakarta.
2. Untuk menganalisis sejauh mana faktor penyebab *change order* mempengaruhi kinerja proyek.

### **1.6. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian, manfaat penulisan Tugas Akhir antara lain memperoleh pengetahuan dan wawasan terhadap faktor penyebab *change order* yang mempengaruhi kinerja proyek serta untuk mengetahui dan memberikan informasi pada pemilik proyek, konsultan dan kontraktor yang terkait faktor penyebab *change order* apa saja yang sering terjadi pada pembangunan proyek gedung bertingkat di Yogyakarta, sehingga dapat menjadi acuan untuk meminimalisir dan mengantisipasi terjadinya *change order* pada proyek selanjutnya.

