

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia konstruksi dewasa ini sangat unik dan kompleks, hal ini ditandai dengan munculnya berbagai jenis proyek konstruksi yakni proyek konstruksi bangunan gedung dan bangunan sipil. Didalam laporan penelitian Universitas Kristen Petra Surabaya dijelaskan bahwa pembangunan proyek konstruksi bangunan gedung masih dapat diklasifikasikan atas beberapa tipe diantaranya tipe proyek konstruksi yang tergolong bangunan komersial (perkantoran, kompleks perumahan mewah, apartemen, pusat perbelanjaan, plaza, dan perhotelan), bangunan fasilitas umum (terminal, gedung sekolah, perguruan tinggi, pasar, bangunan pemerintahan, dan sarana rekreasi), dan bangunan industri (pabrik dan gudang).

Pada prinsipnya proyek konstruksi bangunan gedung mempunyai ciri-ciri diantaranya proyek konstruksi menghasilkan tempat orang bekerja atau tinggal, dan dilaksanakan pada lokasi yang relatif sempit dengan kondisi pondasi umumnya sudah diketahui. Klasifikasi tipe proyek konstruksi bangunan gedung didasarkan pada fungsi bangunan, dan ditinjau dari spesialisasi atau kecenderungan kontraktor dalam menerima dan melaksanakan tawaran proyek konstruksi sesuai dengan keahlian yang dimilikinya. Misalnya kontraktor khusus

pekerjaan baja, kontraktor khusus perumahan, ataupun kontraktor khusus bangunan bertingkat tinggi.

Secara umum, proyek konstruksi itu sendiri tidak bisa lepas dari 4 (empat) aspek yaitu biaya, waktu, mutu, dan keselamatan kerja. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan proyek konstruksi memerlukan suatu manajemen proyek yang baik, yang bertujuan untuk menghindari atau meminimalkan berbagai risiko proyek yang mungkin terjadi diantaranya risiko terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) dan keterlambatan waktu pelaksanaan pengerjaan. Suatu proyek akan berhasil dengan baik apabila sesuai dengan biaya atau anggaran yang telah direncanakan, tepat waktu, dan sesuai spesifikasi.

Kontraktor di Indonesia beranggapan bahwa biaya adalah aspek yang penting dan sangat diperhitungkan dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek konstruksi. Didalam buku *Manajemen Proyek* (Koolma, 2007) dijelaskan bahwa menurut para kontraktor tolok ukur tingkat keberhasilan suatu proyek konstruksi ditinjau dari segi biaya adalah ketika biaya proyek konstruksi dapat ditekan seminimal mungkin sehingga diperoleh keuntungan yang maksimal, atau ketika suatu pelaksanaan proyek konstruksi tidak mengalami pembengkakan biaya selama tahap pelaksanaan, dan dapat berjalan sesuai dengan estimasi biaya awal.

Dengan demikian sangat dibutuhkan tingkat keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang tinggi dalam mengestimasi biaya proyek sampai pengelolaan arus kas proyek selama tahap pelaksanaan, keahlian dalam mengkoordinasi sumber daya proyek, dan kontrol proyek yang baik sehingga tidak terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) yang dapat merugikan kontraktor.

Namun pada kenyataannya, sering dijumpai permasalahan munculnya pembengkakan biaya (*cost overrun*) suatu proyek konstruksi selama tahap pelaksanaan pekerjaan. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor yakni faktor *intern* dan faktor *extern* dari proyek konstruksi itu sendiri. Dengan demikian, hendaknya setiap faktor diperhatikan dengan baik atau selalu dipertimbangkan ditahap estimasi awal, sehingga dapat dicegah atau dihindari terjadinya *cost overrun* pada proyek konstruksi.

Skripsi ini menganalisis faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) pada proyek konstruksi bangunan komersial (perkantoran, apartemen, dan plaza) di DKI, dan pada proyek konstruksi perumahan mewah di wilayah DKI dan DIY. Adapun cara yang dilakukan oleh penulis untuk mengumpulkan data adalah dengan mendistribusikan kuesioner kepada beberapa kontraktor yang sedang/pernah menangani proyek konstruksi bangunan komersial (perkantoran, apartemen, dan plaza) di DKI, dan kepada kontraktor yang sedang/pernah menangani proyek konstruksi perumahan mewah di DKI dan DIY. Hasil yang diperoleh dari pengisian kuesioner tersebut kemudian dianalisis.

1.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam tugas akhir ini adalah :

- a.) Menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) pada proyek konstruksi khususnya pada bangunan komersial (perkantoran, apartemen, dan Plaza) di DKI, dan pada perumahan mewah di wilayah DKI dan DIY dari sudut pandang kontraktor.

- b.) Bagaimana membandingkan faktor–faktor penyebab pembengkakan biaya (*cost overrun*) antar masing-masing kelompok responden.

1.3 Batasan Masalah

Agar penyusunan tugas akhir ini dapat terarah dan terencana, maka penyusun membuat suatu batasan masalah bahwa perbandingan faktor–faktor penyebab pembengkakan biaya (*cost overrun*) akan dilakukan antar kelompok responden sebagai berikut :

- a.) Antar perumahan mewah di wilayah DKI dan DIY
- b.) Antar perkantoran, apartemen, dan plaza di DKI
- c.) Antar perumahan mewah dengan bangunan komersial (perkantoran,partemen, dan plaza) di DKI.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Menurut referensi berupa tugas akhir yang ada di Universitas Atma Jaya Yogyakarta, judul tugas akhir Analisis Faktor Penyebab *Cost Overrun* Pada Proyek Konstruksi belum pernah dilakukan sebelumnya.

1.5 Tujuan Tugas Akhir

Penulisan tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) yang terjadi pada proyek konstruksi di DKI. Dari hasil analisis tersebut, diharapkan nantinya dapat

menemukan solusi yang tepat guna mengatasi atau bahkan mencegah kerugian yang akan dialami proyek akibat terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*).

1.6 Manfaat Penelitian

Penulisan tugas akhir ini mempunyai manfaat, yang erat kaitannya dengan pihak kontraktor maupun untuk penulis sendiri, diantaranya:

1. Untuk kontraktor : penelitian ini bermanfaat untuk mengantisipasi faktor penyebab dominan terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) pada pelaksanaan proyek, dan memperkecil risiko kerugian yang dialami kontraktor dalam pelaksanaan proyek dengan meminimumkan besarnya pembengkakan biaya (*cost overrun*) sesuai dengan jenis proyek konstruksi yang akan datang.
2. Untuk peneliti : sebagai calon sarjana teknik sipil yang akan terjun di dunia konstruksi nantinya, penelitian ini bermanfaat untuk memberikan gambaran mengenai pembengkakan biaya (*cost overrun*) yang akan dihadapi saat bekerja nanti atau setelah menangani suatu proyek konstruksi, dan mendorong peneliti untuk lebih dapat membekali diri nantinya saat memasuki dunia kerja.