

BAB I

PENDAHULUAN

Kegiatan proyek bangunan gedung merupakan kegiatan pekerjaan pembangunan sebuah bangunan gedung yang dilaksanakan atas dasar permintaan pemilik proyek dan dilaksanakan oleh pelaksana proyek atau kontraktor. Pada proses pelaksanaan konstruksi sangat sedikit sekali ditemukan suatu proyek yang tidak mengalami perubahan pada keseluruhan tahapan proyek. Banyaknya *change order* pada proyek konstruksi bisa menyebabkan proyek tersebut terlambat dan pembengkakan biaya. *Change Order* biasanya terjadi karena adanya perubahan pada proyek dan adanya permintaan dari pihak yang secara umum terlibat pada proyek.

1.1. Latar Belakang

Perubahan pada suatu proyek bangunan gedung merupakan hal yang sangat sering terjadi khususnya pada bangunan konstruksi. Jarang sekali ditemukan suatu proyek yang sama sekali tidak mengalami perubahan pada keseluruhan tahapan proyek. Perubahan tersebut bisa saja terjadi pada awal, pertengahan dan akhir. Tetapi yang paling sering terjadi adalah pada saat pertengahan proyek. Dimana hal hal yang paling diperhitungkan pada tahap perencanaan tidak bisa lagi ditemukan pada saat dilapangan.

Perubahan perubahan pada suatu proyek memang tidak bisa terelakkan. Dan juga jika terjadi perubahan, sangat membutuhkan proses untuk

menyelesaikannya. Perubahan yang terjadi pada saat pembangunan atau konstruksi disebut *Change Order*. Biasanya ini adalah dokumen tertulis yang berisi tentang perubahan yang diperlukan, yang disetujui oleh semua pihak setelah diadakan persetujuan kontrak di awal proyek (The American Institute Of Architects, 1997). Change order bisa saja berisi perubahan pada harga kontrak, ketentuan pembayaran dan juga perubahan pada perencanaan bangunan gedung terutama pada desain.

Perubahan juga bisa terjadi karena adanya permintaan dari pihak yang secara umum terlibat dalam proyek. Biasanya *Owner* 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 dilapangan tidak sama atau terjadi kesalahan yang tidak terprediksi.

Jika perubahan sangat sering terjadi maka biaya pasti akan meningkat, proyek yang terlambat, dan juga mutu bangunan yang menurun. Jika tidak secepatnya diselesaikan, maka suatu proyek bangunan gedung akan mengalami penundaan proyek. Untuk itu saya ingin meneliti apa yang menyebabkan *Change Order* dan pengaruhnya pada proyek bangunan gedung.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan perumusan permasalahan tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yakni :

1. Apa yang menyebabkan *Change Order* terjadi selama tahap pembangunan konstruksi bangunan gedung ?
2. Apa yang akan terjadi dengan biaya, waktu dan mutu pada bangunan gedung jika terjadi *Change Order* ?

1.3. **Batasan Masalah**

Batasan masalah terkait penelitian ini diberikan sebagai berikut :

1. Survei ditujukan pada responden yang berpengalaman dalam bidang proyek konstruksi gedung.
2. Penelitian ini menggunakan persepsi dari pihak kontraktor
3. Penelitian ini dibatasi untuk meneliti faktor-faktor penyebab, akibat *change order* terhadap biaya, waktu dan mutu pada proyek konstruksi.
4. Penelitian dilakukan pada proyek konstruksi bangunan gedung.

1.4. **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab *Change Order* pada proyek konstruksi bangunan gedung
2. Untuk mengetahui apa saja dampak yang diberikan jika terjadi *Change Order* pada bangunan gedung

1.5. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, diharapkan agar hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain untuk memberikan penjelasan mengenai faktor faktor apa saja yang menyebabkan *Change Order* dan dampak dampak terhadap waktu, biaya dan mutu pada proyek bangunan gedung.

1.6. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengamatan, penelitian sebelumnya mengenai *Change Order* pernah dilakukan pada tugas akhir dengan judul “Pengendalian *Change Order* Terhadap Kinerja Waktu Pada Konstruksi Proyek Bangunan Bertingkat Tinggi” (Wahyuni, 2010), dan “Analisis Penyebab dan Dampak *Change Order* Pada Bangunan Konstruksi di Bali” (Putu Ika, 2013). Penelitian ini hanya untuk proyek konstruksi bangunan gedung dan pengaruhnya terhadap biaya, waktu, dan juga mutu pada bangunan gedung tersebut.