

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Proyek pembangunan gedung merupakan salah satu proyek konstruksi yang mempunyai tingkat resiko tinggi. Banyak hal yang bisa terjadi apabila tidak ada suatu landasan hukum yang jelas, untuk itu pasti kita jumpai adanya suatu perjanjian atau persetujuan yang dituangkan pada suatu dokumen kontrak dalam suatu pelaksanaan proyek konstruksi. Dalam proyek konstruksi kontrak sangat penting peranannya baik dalam perencanaan, pelaksanaan maupun dalam pengendalian proyek. Dan kontrak tersebut harus dijalankan selama proyek tersebut berlangsung. Sehingga kontrak yang biasanya dibuat oleh dua belah pihak atau lebih diharapkan mampu meminimalisir risiko-risiko yang mungkin akan bisa terjadi selama pelaksanaan proyek konstruksi. Baik dari mulai memilih jenis kontrak, menentukan isi dan ketentuan yang akan dicantumkan didalam kontrak semuanya harus jelas dan menjalankan kontrak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan perpres no 54 tahun 2010 dalam pelaksanaan konstruksi terdapat beberapa jenis kontrak yang sering digunakan yaitu kontrak *lump sum*, kontrak harga satuan, kontrak gabungan *lump sum*, kontrak persentasi dan kontrak terima jadi (*turnkey contract*). Semua jenis kontrak tersebut dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek. Pada proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World ini jenis kontrak yang digunakan adalah kontrak *fix price lump sum*. Kontrak *lump sum* memiliki beberapa ketentuan yaitu, jumlah harga pasti dan tetap serta tidak dimungkinkan penyesuaian harga, semua risiko sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa, pembayaran didasarkan pada tahapan produk/keluaran yang dihasilkan sesuai dengan isi kontrak, sifat pekerjaan berorientasi pada keluaran (*output based*), total penawaran bersifat menikat dan tidak diperbolehkan adanya pekerjaan tambah kurang.

Berdasarkan peraturan yang tertera dalam penggunaan kontrak *lump sum* pada suatu pekerjaan konstruksi tentu tidak diperkenankan adanya perubahan-perubahan dalam kontrak yang berlaku, baik dari segi spesifikasi, syarat-syarat pelaksanaan, pekerjaan pelaksanaan proyek, maupun desain proyek. Namun pada proses pelaksanaan pekerjaan

pada proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World ini sering ditemukan adanya perubahan desain pekerjaan yang menyebabkan pelaksanaan dilapangan berubah atau berganti. Perubahan-perubahan tersebut dapat disebabkan oleh kontraktor sendiri maupun pihak pemilik proyek (*owner*). Karena kontrak yang digunakan dalam proyek ini merupakan kontrak *lump sum* tentu perlu dilakukan kajian mengenai perubahan-perubahan yang terjadi pada kontrak tersebut, sehingga nantinya tidak menimbulkan masalah atau sengketa antara pemilik proyek dengan kontraktor maupun terhadap pihak lain.

Suatu kontrak dapat dibuat berdasarkan suatu standar kontrak yang sudah ada. Salah satu standar kontrak internasional yang sering digunakan pada pelaksanaan pekerjaan sipil adalah fidic. fidic kepanjangan dari “*Federation International Des Ingeniurs Conseils*” (*International Federation of Consulting Engginering*) merupakan salah satu jenis standar kontrak internasional yang salah satunya dikhususkan untuk pekerjaan sipil. Isi dari standar kontrak ini merupakan dokumen syarat perjanjian untuk pekerjaan engginering sipil. Berdasarkan informasi awal yang didapatkan pada proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World kontrak yang digunakan dibuat dengan berdasarkan pada standar kontrak fidic.

Pada penelitian ini akan menganalisis mengenai faktor-faktor yang menjadi dasar dalam perubahan kontrak pada proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World ini atas perubahan-perubahan pekerjaan yang terjadi pada saat pelaksanaan. Analisis akan dilakukan dengan menggunakan metode analisis faktor sehingga nanti akan diketahui faktor yang paling berpengaruh dalam perubahan kontrak pada proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World.

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi pasti akan digunakan suatu kontrak sebagai dasar dalam melakukan pekerjaan konstruksi tersebut. Apabila selama proses pelaksanaan pekerjaan terdapat perubahan pada kontrak tentu akan menimbulkan permasalahan didalam pelaksanaan, baik dalam segi pembiayaan, pelaksanaan maupun waktu. Dalam proyek pembangunan SOHO dan Apartemen Ciputra World di dalam pelaksanaannya ditemukan adanya perubahan-perubahan dari kontraknya. Hal ni menjadi masalah karena pada proyek ini kontrak yang digunakan adalah *fix price lump sum*.

Dalam peraturan yang ada didalam penggunaan kontrak *lump sum* tidak diijinkan adanya perubahan pekerjaan. Untuk itu perlunya studi yang lebih lanjut mengenai

penyebab terjadinya perubahan yang ada pada kontrak proyek pembangunan Apartment and SOHO Ciputra World dengan menggunakan analisis faktor.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka didapatkan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Apa saja faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan pekerjaan pada kontrak berdasarkan hasil kuisioner?
- b. Apa saja faktor-faktor yang terbentuk dari hasil analisis faktor yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan pada kontrak?
- c. Apa faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan-perubahan yang terjadi berdasarkan analisis faktor?

1.4 Batasan Masalah

Terdapat beberapa hal yang menjadi batasan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Analisa dilakukan pada kontrak yang digunakan dalam proyek pembangunan Apartment and SOHO Ciputra Word.
- b. Jenis kontrak yang dianalisis merupakan *fix price lump sum*.
- c. Penelitian dilakukan dengan menggunakan kuisioner yang dibagikan kepada pihak kontraktor dan pemilik proyek pada pembangunan proyek SOHO dan Apartemen Ciputra World.
- d. Metode yang digunakan dalam analisa data adalah metode Analisis Faktor
- e. Variabel yang digunakan dalam analisis faktor adalah variabel yang memiliki nilai RI $\geq 0,75$.

1.5 Tujuan

Dalam penelitian ini ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis yaitu untuk:

- a. mengetahui faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan pekerjaan pada kontrak berdasarkan hasil kuisioner,
- b. mengetahui faktor-faktor yang terbentuk dari hasil analisis faktor yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan pada kontrak, dan
- c. mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan-perubahan yang terjadi berdasarkan analisis faktor.

1.6 Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait:

a. Bagi kontraktor

Penelitian ini dapat menambah pemahaman kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu pekerjaan konstruksi mengenai kontrak yang akan digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi dan masalah-masalah yang mungkin timbul dari adanya perubahan kontrak yang berlaku tersebut, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian bagi pihak kontraktor

b. Bagi *Owner* (pemilik proyek)

Penelitian ini akan membantu bagi *owner* yang akan melaksanakan suatu proyek agar lebih berhati-hati dalam memilih dan melaksanakan suatu kontrak. Karena suatu kontrak akan berpengaruh selama proyek tersebut berlangsung. Sehingga perlu diperhatikan hal-hal apa saja yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek seperti perubahan pada kontrak yang digunakan yang bisa menimbulkan kerugian bagi pihak *owner*.

c. Bagi Kalangan Akademis

Penelitian ini dapat memberikan informasi dan tambahan pengetahuan dalam bidang manajemen konstruksi khususnya dalam hal pemahaman mengenai penggunaan kontrak dan permasalahan yang bisa terjadi selama pelaksanaan kontrak di dalam bidang konstruksi sehingga dapat diterapkan dalam dunia kerja. Dan juga sebagai tambahan literatur dalam penelitian lebih lanjut.

d. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat membantu penulis untuk memahami teori-teori yang telah diajarkan didalam bangku perkuliahan dan bagaimana bentuk nyata di lapangan. Menambah wawasan mengenai bagaimana caranya menyelesaikan sebuah perubahan dalam kontrak yang telah disepakati antara kontraktor dan pemilik proyek (*owner*) dalam pelaksanaan pembangunan proyek konstruksi.