

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Industri konstruksi merupakan sektor strategis yang berperan penting dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi nasional. Pelaksanaan proyek konstruksi pada umumnya memiliki karakteristik yang kompleks, melibatkan banyak pihak, serta dibatasi oleh tiga parameter utama yaitu biaya, waktu, dan mutu yang dikenal sebagai *triple constraint* dalam manajemen proyek (Project Management Institute, 2021). Ketiga aspek tersebut harus dikelola secara seimbang agar tujuan proyek dapat tercapai secara optimal.

Dalam praktiknya, proyek konstruksi seringkali mengalami berbagai perubahan yang tidak dapat dihindari. Perubahan tersebut dapat berupa penyesuaian desain, kondisi lapangan yang tidak sesuai dengan perencanaan, maupun adanya kebutuhan tambahan dari pengguna jasa. Menurut (Soeharto, 1999), perubahan dalam proyek konstruksi merupakan hal yang umum terjadi dan dapat mempengaruhi kinerja proyek secara keseluruhan apabila tidak dikelola dengan baik. Perubahan ini umumnya diformalkan dalam bentuk Contract Change Order (CCO) atau addendum kontrak yang mengatur penyesuaian terhadap lingkup pekerjaan, biaya, dan waktu pelaksanaan.

Secara regulatif, mekanisme perubahan pekerjaan dalam proyek konstruksi di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Pemerintah Republik Indonesia, 2018), yang menyatakan bahwa perubahan kontrak dapat dilakukan apabila terdapat perbedaan kondisi lapangan, perubahan desain, atau keadaan tertentu yang memerlukan penyesuaian pekerjaan. Selain itu, ketentuan lebih lanjut juga dijelaskan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2020), yang mengatur tata cara pelaksanaan kontrak konstruksi termasuk perubahan pekerjaan melalui addendum kontrak. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan dalam proyek konstruksi bukan hanya fenomena teknis, tetapi juga memiliki aspek administratif dan hukum yang harus dikelola secara profesional.

Dampak dari terjadinya Contract Change Order dan addendum kontrak sangat signifikan terhadap kinerja proyek, terutama pada aspek biaya dan waktu. Perubahan pekerjaan berpotensi menyebabkan peningkatan biaya (*cost overrun*) serta keterlambatan penyelesaian proyek apabila tidak dikendalikan secara efektif (Ervianto, 2005; Love et al., 2010). Oleh karena itu,

diperlukan suatu sistem pengendalian yang mampu mengelola perubahan tersebut secara terintegrasi agar tidak mengganggu pencapaian tujuan proyek.

Dalam konteks ini, Quantity Surveyor (QS) memiliki peran yang sangat penting dalam pengendalian biaya proyek konstruksi. Menurut (Ashworth & Perera, 2015), QS bertanggung jawab dalam proses estimasi biaya, pengendalian anggaran, serta evaluasi perubahan pekerjaan selama pelaksanaan proyek. Dalam praktik di Indonesia, peran QS juga mencakup verifikasi volume pekerjaan, penyusunan analisa harga satuan, serta pengelolaan administrasi kontrak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Ervianto, 2005). Dengan demikian, QS menjadi pihak yang berperan sebagai penghubung antara aspek teknis dan finansial dalam proyek konstruksi.

Selain pengendalian biaya, QS juga berperan dalam menganalisis dampak perubahan terhadap waktu pelaksanaan proyek. Setiap perubahan pekerjaan yang terjadi harus dievaluasi tidak hanya dari sisi biaya, tetapi juga implikasinya terhadap jadwal pelaksanaan. Hal ini sejalan dengan konsep manajemen proyek yang menekankan keterkaitan erat antara biaya dan waktu sebagai bagian dari sistem pengendalian proyek (Kerzner, 2017). Oleh karena itu, keterlibatan QS dalam proses Contract Change Order dan addendum kontrak menjadi sangat krusial dalam menjaga keseimbangan antara biaya dan waktu.

Proyek Pembangunan Pasar Raya Fase VII Kota Padang merupakan salah satu proyek konstruksi yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi, baik dari segi teknis maupun manajerial. Dalam pelaksanaannya, proyek ini mengalami beberapa perubahan pekerjaan yang dituangkan dalam Contract Change Order (CCO) 1 dan 2 serta Addendum VIII, yang berdampak pada perubahan nilai kontrak dan waktu pelaksanaan. Kondisi ini menjadikan proyek tersebut sebagai studi kasus yang relevan untuk mengkaji bagaimana peran Quantity Surveyor dalam mengelola perubahan tersebut secara efektif.

Berdasarkan uraian tersebut, diperlukan suatu kajian yang mendalam untuk menganalisis peran Quantity Surveyor dalam perubahan biaya dan waktu akibat Contract Change Order dan addendum kontrak. Kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai mekanisme pengendalian perubahan dalam proyek konstruksi, khususnya dalam konteks proyek pemerintah di Indonesia, serta kontribusi QS dalam menjaga keseimbangan antara biaya dan waktu sehingga tujuan proyek dapat tercapai secara optimal.

1.2. TUJUAN DAN MANFAAT

1.2.1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, tujuan dari penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya Contract Change Order (CCO) 1, CCO2, dan Addendum VIII pada Proyek Pembangunan Pasar Raya Fase VII Kota Padang.
2. Menganalisis perubahan biaya proyek yang terjadi akibat pelaksanaan Contract Change Order (CCO) dan Addendum VIII.
3. Menganalisis dampak perubahan pekerjaan terhadap waktu pelaksanaan proyek berdasarkan perubahan durasi pekerjaan.
4. Mengkaji peran Quantity Surveyor (QS) dalam proses pengendalian perubahan biaya dan waktu pada proyek konstruksi.
5. Mengevaluasi peran Quantity Surveyor dalam menjaga keseimbangan antara biaya dan waktu akibat perubahan kontrak.

1.2.2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis
 - Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen konstruksi, khususnya terkait pengendalian perubahan pekerjaan (*change order*) dalam proyek konstruksi.
 - Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan peran Quantity Surveyor dalam pengelolaan biaya dan waktu proyek.
2. Manfaat Praktis
 - Memberikan gambaran nyata mengenai dampak Contract Change Order dan addendum terhadap biaya dan waktu proyek konstruksi.
 - Menjadi bahan pertimbangan bagi pelaku konstruksi (owner, konsultan, kontraktor) dalam mengelola perubahan pekerjaan secara lebih efektif.
3. Manfaat Profesional
 - Meningkatkan pemahaman mengenai peran dan tanggung jawab Quantity Surveyor dalam pengendalian biaya dan waktu proyek.
 - Menjadi acuan dalam pengambilan keputusan terkait evaluasi perubahan kontrak di proyek konstruksi.

1.3. RUANG LINGKUP

Agar pembahasan dalam laporan ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada Proyek Pembangunan Pasar Raya Fase VII Kota Padang sebagai studi kasus utama.
2. Analisis difokuskan pada perubahan pekerjaan yang tertuang dalam:
 - Contract Change Order (CCO) 1
 - Contract Change Order (CCO) 2
 - Addendum VIII
3. Penelitian ini hanya membahas dua aspek utama dalam manajemen proyek, yaitu:
 - Biaya (cost)
 - Waktu (time)
4. Analisis biaya dalam penelitian ini meliputi:
 - Perubahan nilai kontrak akibat pekerjaan tambah dan kurang
 - Perbandingan antara nilai kontrak awal dengan nilai setelah CCO dan addendum
 - Identifikasi item pekerjaan yang memberikan pengaruh dominan terhadap perubahan biaya
5. Analisis waktu dalam penelitian ini meliputi:
 - Perubahan durasi pelaksanaan proyek akibat CCO dan addendum
 - Perbandingan waktu pelaksanaan sebelum dan sesudah perubahan kontrak
 - Identifikasi faktor perubahan yang mempengaruhi keterlambatan atau percepatan pekerjaan
6. Peran Quantity Surveyor (QS) dalam penelitian ini dibatasi pada:
 - Pengendalian dan evaluasi biaya proyek
 - Analisis dampak perubahan terhadap waktu pelaksanaan
7. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:
 - Nilai kontrak awal proyek
 - Dokumen CCO1 dan CCO2
 - Dokumen Addendum VIII
 - Rencana Anggaran Biaya (RAB) awal dan revisi
 - Data durasi pelaksanaan proyek (jadwal awal dan revisi)
8. Penelitian ini tidak membahas:
 - Analisis kurva-S proyek

- Aspek teknis desain (arsitektur, struktur, dan MEP)
- Metode pelaksanaan pekerjaan secara detail
- Aspek mutu (quality) proyek
- Analisis hukum kontrak secara mendalam

