

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan untuk mendirikan sebuah bangunan yang dilaksanakan hanya satu kali (tidak berulang) dan berjangka waktu tertentu, di mana kegiatannya berurutan, saling berkaitan, dan memerlukan klasifikasi tenaga yang beragam pula. Kegiatan proyek konstruksi bersifat sementara, dalam arti umumnya dibatasi jangka waktu tertentu dengan alokasi sumber daya yang terbatas, unik, dinamis, dan intensitas kegiatannya berubah sepanjang proyek berlangsung. Sesuai dengan karakteristiknya yang bersifat unik, tidak ada proyek konstruksi yang identik (Ervianto, 2002).

Kegiatan konstruksi umumnya bersifat sementara sesuai dengan kondisi dan ketentuan yang telah direncanakan sebelumnya. Kegiatan pelaksanaan konstruksi memiliki masa dalam pekerjaan. Masa pelaksanaan konstruksi ada yang bersifat *single years* (Tahun Tunggal) dan *Multiyears* (Tahun Jamak) Kegiatan proyek *single years* adalah kegiatan proyek yang masa pelaksanaannya dalam waktu satu tahun atau kurang dari satu tahun, sedangkan kegiatan proyek *multiyears* masa pelaksanaan lebih dari satu tahun atau lebih dari dua belas bulan pelaksanaan (Broto, 2017)

Klausul eskalasi ini menjadi penting bagi kontarktor untuk menyiasati baiaya-biaya tak terduga akibat fluktuasi harga material,bahan bakar dan tenaga kerja selama pelaksanaan proyek konstruksi (Hansen, 2015). Fluktuasi harga umumnya terjadi pada sumber daya yang paling umum digunakan oleh masyarakat dunia. Dalam industri konstruksi, perubahan harga dunia turut memengaruhi kelangsungan hidup proyek-proyek konstruksi di negara-negara manapun. Tiga jenis perubahan harga yang paling mempengaruhi industri konstruksi yaitu bahan bakar (terutama operasional alat berat), besi dan upah pekerja (Hasen, 2017).

Kegiatan penelitian di laksanakan pada Proyek Pembangunan *Long Storage* Kalimati untuk Air Baku merupakan salah satu proyek yang pelaksanaannya di Kabupaten Sidoarjo di bawah pengawasan Balai Besar Wilayah Sungai Brantas yang merupakan proyek *Multiyears* (Tahun Jamak). Dimana kegiatan proyek berlangsung selama 2 (dua) tahun atau kurang lebih 720 hari kerja dengan nilai kontrak awal Rp. 333.368.772.737.970,- (Tanpa PPN 10%) dengan panjang pekerjaan 11 Kilometer. Dengan lingkup pekerjaan jaringan air baku, bak sedimen, dan.

Permasalahan *Long Storage* yang terjadi pada kegiatan proyek yang di kerjakan selama 2 (Dua) tahun ini mengakibatkan intensitas kegiatan proyek konstrukai berubah selama proyek berlangsung dan memiliki banyak item pekerjaan yang harus di kelolah. Hal ini tentunya menjadi perhatian khusus dalam pelaksanaan. Proyek yang di kerjakan dengan durasi lebih dari satu tahun ini tentunya akan sangat memiliki resiko – resiko di dalam masa pelaksanaannya. Seperti yang di ketahui pada kondisi lapangan bahwa terjadinya permasalahan teknis (perubahan gambar, spesifikasi dan kontrak). Dan keadaan seperti di atas akan sangat berpengaruh terhadap masa pelaksanaan dan biaya. Selain itu juga material, bahan bakar dan upah tenaga kerja berpengaruh dalam pembiayaan. Seiring bertambahnya tahun pekerjaan harga material, bahan bakar dan tenaga kerja juga mempengaruhi biaya. Oleh karena itu di butuhkan suatu pendekatan untuk menghitung besaran biaya eskalasi berdasarkan resiko-resiko yang ada pada kegiatan pelaksanaan proyek ini. Untuk menghindari kerugian terhadap pihak kontraktor pelaksana untuk pembiayaan konstruksi, overhead dan profit dalam pelaksanaan.

Dalam penawaran harga pada proses tender/lelang sebagai kontraktor harus memperhatikan biaya konstruksi, overhead dan profit. Ketelitian estimasi biaya konstruksi sesuai dengan tahapan proyek dari perencanaan, design hingga estimasi akhir pada saat penyelesaian proyek. Keakuratan dalam proses penawaran pada proyek *multiyears* (tahun jamak) merupakan hal yang penting. Karena akan berpengaruh

pada pelaksanaan proyek dan menjadi patokan dalam keberhasilan pekerjaan konstruksi. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi keakuratan estimasi biaya pada proyek *multiyears* (tahun jamak) salah satunya adalah pengetahuan akan resiko terhadap ketidakpastian fluktuasi ekonomi berupa kenaikan harga upah kerja, bahan konstruksi dan peralatan konstruksi. Berdasarkan hal tersebut bisa di simpulkan bahwa proyek *multiyears* (tahun jamak) memiliki kompleksitas yang tinggi ditambah dengan banyak sekali item pekerjaan dan sumber daya yang harus dikerjakan dan dikelola. Sebagai kontraktor harus memperhatikan dalam proses pengendalian biaya agar sesuai dengan target waktu dan persyaratan yang telah di tentukan.

Ada beberapa penelitian yang telah di lakukan tentang eskalasi biaya dalam pekerjaan konstruksi *multiyears* (tahun jamak) diantaranya adalah Mohammad Riyadl, M Hamzah dan Hasyim, Saifoe El Unsa (2016) yang membahas tentang penyesuaian harga pada Proyek Pembangunan Jembatan Kalinjau II Kabutaen Kitau Timur Kalimantan Timur, pada studi kasus tersebut penulis menganalisa perubahan biaya sesuai dengan tata cara perhitungan Perpres Nomor 70 Tahun 2019.; Faizal (2015) yang melakukan penelitian dengan studi kasus pada Proyek Normalisasi Kali Pesanggaran Paket 1 dengan simulasi penyesuaian harga menggunakan indeks Harga Perdagangan dari Badan Pusat Statistik dan penetapan koefisien komponen kontrak (*cost factor*) berdasarkan Analisa Harga Perkiraan Sendiri (HPS).; Kumalasari dan Hapsari (2005) yang melakukan penelitian perhitungan eskalasi menggunakan leading economic indicators sebagai alternatif perhitungan eskalasi (Penyesuaian Harga).; Broto (2017) penelitian ini dilakukan dengan menghitung besar biaya eskalasi proyek *multiyears* (tahun jamak) gedung dengan cara memodelkan hubungan antara variabel-variabel yang di peroleh dari studi literatur dan divalidasi dengan expert/pakar. Dan menggunakan casual loop diagram untuk mencerminkan sistem nyata pada lapangan dan memberikan hasil yang akurat.

Proposal Tugas akhir ini merupakan penelitian diskriptif dari sebuah kasus untuk menggali informasi lebih dalam mengenai perubahan nilai kontrak dalam hal biaya. Dan penyesuaian nilai kontrak menurut perjanjian kontrak dan peraturan pemerintah yang berlaku. Adapun pedoman dalam penelitan ini menggunakan perhitungan eskalasi yang telah di atur berdasarkan Perpres Nomor 70 Tahun 2012 pasal 92 dan metode perhitungan yang di gunakan kontraktor. Penelitian ini dilakukan pada proyek tahun jamak berdasarkan pemerintah dan ketentuan literatur.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah diperlukan agar penelitian mempunyai arah dalam pengerjaannya, maka diperlukan rumusan masalah yang dapat ditarik dari latar belakang adalah sebagai berikut:

1. Faktor – faktor yang mempengaruhi eskalasi biaya ?
2. Berapakah besar selisih biaya kontrak sebelum dan sesudah dilakukan eskalasi ?
3. Bagaimana hubungan faktor penyebab eskalasi biaya dalam proyek *multiyears* (tahun jamak)?
4. Bagaimana kecenderungan biaya proyek *multiyears* (tahun jamak)?

1.3. Batasan Masalah

Dalam penyelsaian Tugas Akhir ini penulis membatasi beberapa masalah di antara nya sebagai berikut:

1. Penelitian di lakukan di Proyek Pembangunan *Long Storage* Kalimati untuk Air Baku di Kabupaten Sidoarjo yang di kerjakan oleh Nindya Jaya KSO.
2. Perhitungan mengacu perhitungan penyesuaian harga berdasarkan ketentuan pemerintah berdasarkan Perpres Nomor 70 Tahun 2012 pasal 92 dan metode perhitungan yang digunakan kontraktor.
3. Perhitungan biaya menggunakan RAB dan laporan bulanan yang dikeluarkan oleh kontraktor pelaksana.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Faktor – faktor yang mempengaruhi eskalasi biaya ?
2. Mengetahui selisih biaya kontrak sebelum dan sesudah dilakukan eskalasi ?
3. Mengetahui hubungan faktor penyebab eskalasi biaya dalam proyek *multiyears* (tahun jamak)?
4. Mengetahui kecenderungan biaya proyek *multiyears* (tahun jamak)?

1.5. Manfaat Penelitian

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Penelitian ini memberikan manfaat dalam penyusunan estimasi penawaran harga kontraktor untuk kontrak *multiyears*.
2. Kontraktor lebih dapat merencanakan harga penawaran dengan memperhatikan resiko yang lebih matang.
3. Kontraktor dapat memaksimalkan keuntungan dan meminimalkan pengeluaran biaya tak terduga karena resiko-resiko yang mungkin terjadi akibat fluktuasi ekonomi.
4. Penelitian ini bisa menjadi referensi untuk penelitian – penelitian selanjutnya dan menambah keilmuan.