

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Mengenai Proyek Konstruksi

2.1.1. Pengertian Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan membangun suatu bangunan dengan jangka waktu yang terbatas, alokasi sumber dana tertentu, dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasanya telah digariskan dengan tegas. Secara garis besar bangunan dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis bangunan, yaitu bangunan pergedungan, bangunan sipil, dan bangunan instalasi.

Pada umumnya di masyarakat, proyek konstruksi diartikan sebagai proses pelaksanaan pembangunan fisiknya saja, yang dimotori dan dilaksanakan oleh kontraktor. Sedangkan proyek konstruksi sebetulnya sudah dimulai sejak timbulnya prakarsa dari pemilik proyek untuk membangun, yang dalam proses selanjutnya akan melibatkan dan sekaligus dipengaruhi oleh perilaku berbagai unsur seperti para konsultan, kontraktor, termasuk pemiliknya sendiri.

Keberhasilan pelaksanaan suatu proyek konstruksi bukan hanya dilihat dari hasil konstruksi fisik saja, tetapi lebih dikaitkan pada pencapaian tujuan fungsionalnya. Oleh karena itu dituntut hubungan kerjasama yang baik antara unsur-unsur yang terlibat di dalam proses konstruksi.

2.1.2. Unsur-unsur Pelaksana Proyek Konstruksi

Pelaksanaan proyek konstruksi atau pelaksanaan pekerjaan bangunan dimulai dari tahap perencanaan yang meliputi pengumpulan data, penelitian/penyelidikan, studi kelayakan, perencanaan fisik (pembuatan gambar-gambar rencana dan penyusunan peraturan serta persyaratan) sampai dengan tahap pelaksanaan konstruksi di lapangan, dan pengawasan pekerjaan.

Ada beberapa pengertian mengenai unsur-unsur pelaksana proyek konstruksi, di antaranya :

1. Menurut Djojowiriono (1991), yang dimaksud dengan unsur-unsur pelaksana pembangunan, yaitu :

a. Pemberi Tugas/*Principal (owner, employer, client, bouwheer)*

Pemberi Tugas ialah orang/badan yang memberikan/menyuruh memberikan pekerjaan bangunan dan yang membayar biaya pekerjaan bangunan. Pemberi Tugas dapat berupa perseorangan, badan/instansi/lembaga baik pemerintah maupun lembaga swasta. Pada umumnya untuk bangunan-bangunan/proyek-proyek pemerintah, Pemberi tugas menerima penunjukkan/keputusan dari atasan Pemberi Tugas tersebut.

b. Perencana (*designer, architect*)

Perencana ialah orang/badan yang membuat perencanaan lengkap dari suatu pekerjaan bangunan. Perencana dapat berupa perseorangan, atau perseorangan yang berbadan hukum, atau badan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam bidang perencanaan pekerjaan bangunan. Yang

dimaksud dengan badan hukum, yaitu badan yang mempunyai/memperoleh akte dari seorang notaris atau dapat juga disebut badan yang mempunyai akte notaris.

c. Kontraktor/pemborong (*contractor, aannemer*)

Kontraktor ialah orang/badan yang menerima dan menyelenggarakan pekerjaan bangunan menurut biaya yang telah tersedia dan melaksanakan sesuai dengan peraturan dan syarat-syarat serta gambar-gambar rencana yang telah ditetapkan. Kontraktor dapat berupa badan/perusahaan yang bersifat perseorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pekerjaan bangunan.

2. Menurut Dipohusodo (1996), selain pemilik proyek dan kontraktor, unsur-unsur pelaksanaan proyek konstruksi terdiri dari konsultan, subkontraktor, pemasok material, sampai dengan mandor dan tenaga kerja.

2.2. Tinjauan Mengenai Pemilik Proyek dan Kontraktor

2.2.1. Pengertian Pemilik Proyek

Pemilik proyek atau pemberi tugas sebagai pemrakarsa proyek konstruksi dapat berasal dari kalangan swasta maupun pemerintah. Dalam organisasi proyek, pemberi tugas biasanya duduk sebagai pemimpin proyek atau manajer proyek, khusus untuk proyek-proyek pemerintah dapat pula bertindak selaku pimpinan bagian proyek.

Djojowiriono (1991:24-25) menjabarkan tugas dan kewajiban pemberi

Tugas meliputi :

1. Menyediakan/membayar sejumlah biaya yang diperlukan untuk terwujudnya suatu pekerjaan bangunan.
2. Menerima pekerjaan dan apabila sudah selayaknya dan tidak keberatan, menyetujui (mensahkan).

Pengertian menerima dan menyetujui mengesahkan mengandung arti :

- a. Suatu bukti bahwa Kontraktor telah memenuhi kewajibannya.
- b. Resiko pindah dari kontraktor kepada Pemberi Tugas.

Penerimaan dan persetujuan dapat dilaksanakan apabila pekerjaan bangunan telah selesai secara keseluruhan atau dapat pula dilakukan per bagian pekerjaan sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara Pemberi Tugas dan Kontraktor.

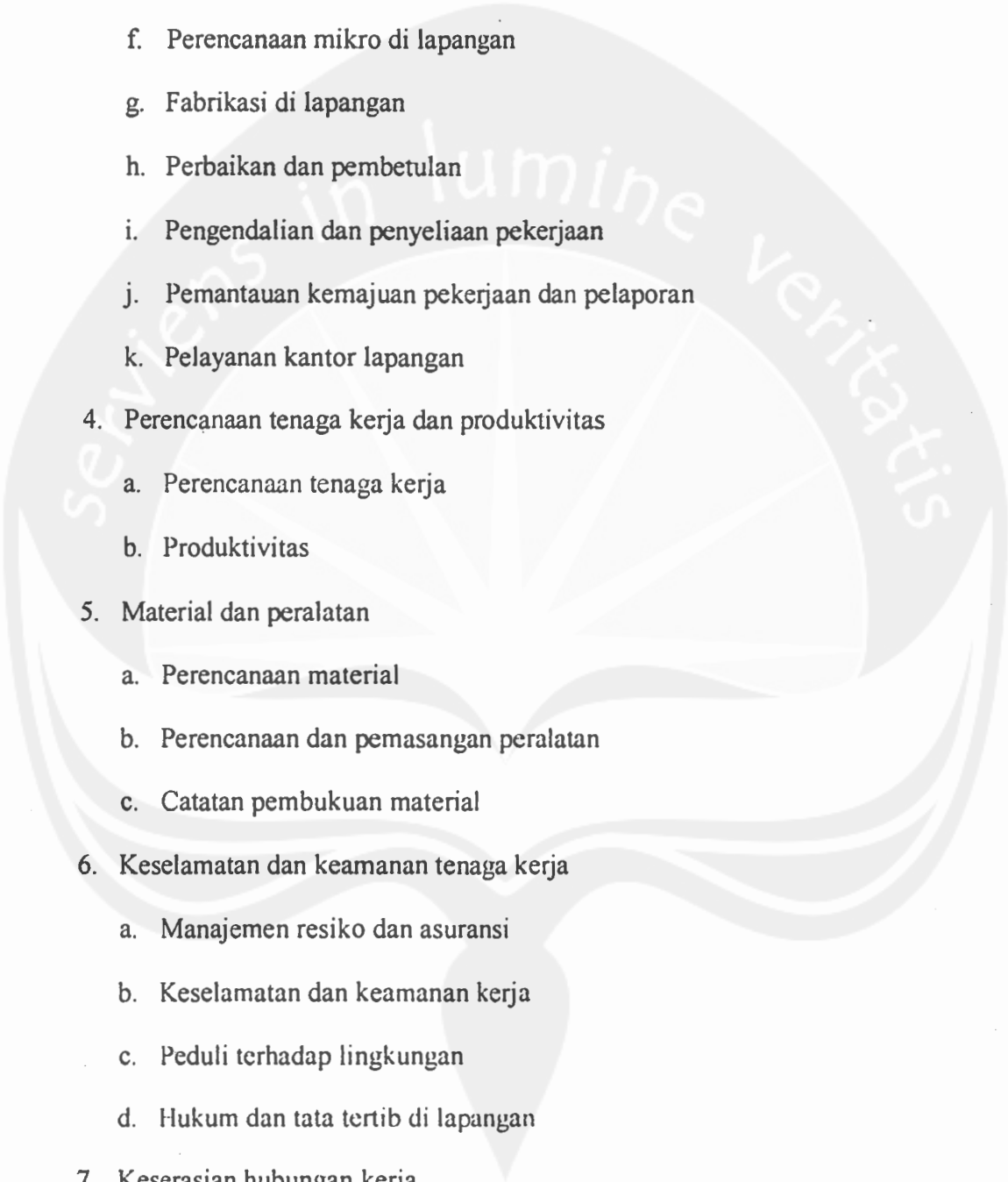
Pemberi tugas harus menyadari banyaknya kegiatan dan pihak-pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan proyek konstruksi menimbulkan banyak permasalahan yang bersifat kompleks. Kompleksitas proyek itu sendiri tergantung dari jumlah kegiatan di dalam proyek, macam dan jumlah hubungan antara unsur-unsur pelaksana di dalam proyek itu sendiri maupun hubungan antara unsur-unsur pelaksana konstruksi dengan pihak luar.

Pemberi tugas harus selalu memberikan perhatian yang cukup dalam pembentukan sistem manajemen proyek melalui manajemen konstruksi yang handal, sistematis, dan kokoh. Jika tidak berhasil menyusun sistem manajemen konstruksi yang baik, cenderung akan membuka peluang perilaku menyimpang dari unsur-unsur pelaksana pembangunan. Perilaku menyimpang bukan hanya

berasal dari kontraktor selaku pembangun, mungkin juga perbuatan konsultan maupun staf dari pihak pemberi tugas sendiri. Dalam menghadapi permasalahan yang ada, pemberi tugas juga harus berperan sebagai stabilisator dalam menyelesaikan perselisihan yang muncul selama proses konstruksi.

Dipohusodo (1996:241-250), bagian pokok tanggung jawab pemilik proyek dalam manajemen konstruksi biasanya juga termasuk dalam lingkup tanggung jawab yang diemban kontraktor. Secara umum, lingkup tanggung jawab pemilik proyek dalam manajemen konstruksi akan mencakup kegiatan manajemen dari penerapan segi-segi berikut ini.

1. Tahap persiapan lapangan
 - a. Rencana kerja dan mobilisasi
 - b. Fasilitas sementara dan persiapan lapangan
 - c. Lahan penimbunan dan kantor lapangan
2. Fasilitas dan akomodasi lapangan
 - a. Barak dan pemukiman pekerja
 - b. Akomodasi dan perumahan bagi staf
 - c. Transportasi
 - d. Komunikasi
 - e. Kantin
3. Pelaksanaan konstruksi fisik
 - a. Pendaftaran legal
 - b. Dokumen dan gambar-gambar pelaksanaan
 - c. Pengendalian biaya dan jadwal waktu konstruksi

- 
- d. Penyusunan organisasi dan staf
 - e. Petunjuk dan pedoman prosedural
 - f. Perencanaan mikro di lapangan
 - g. Fabrikasi di lapangan
 - h. Perbaikan dan pembetulan
 - i. Pengendalian dan penyeliaan pekerjaan
 - j. Pemantauan kemajuan pekerjaan dan pelaporan
 - k. Pelayanan kantor lapangan
4. Perencanaan tenaga kerja dan produktivitas
 - a. Perencanaan tenaga kerja
 - b. Produktivitas
5. Material dan peralatan
 - a. Perencanaan material
 - b. Perencanaan dan pemasangan peralatan
 - c. Catatan pembukuan material
6. Keselamatan dan keamanan tenaga kerja
 - a. Manajemen resiko dan asuransi
 - b. Keselamatan dan keamanan kerja
 - c. Peduli terhadap lingkungan
 - d. Hukum dan tata tertib di lapangan
7. Kekeragaman hubungan kerja
 - a. Hubungan Pemberi Tugas dan Kontraktor
 - b. Hubungan industrial

8. Pengelolaan kontrak

- a. Kriteria pelimpahan pekerjaan
- b. Administrasi kontrak
- c. Perubahan dan pekerjaan tambah
- d. Perselisihan dan klaim

2.2.2. Pengertian Kontraktor

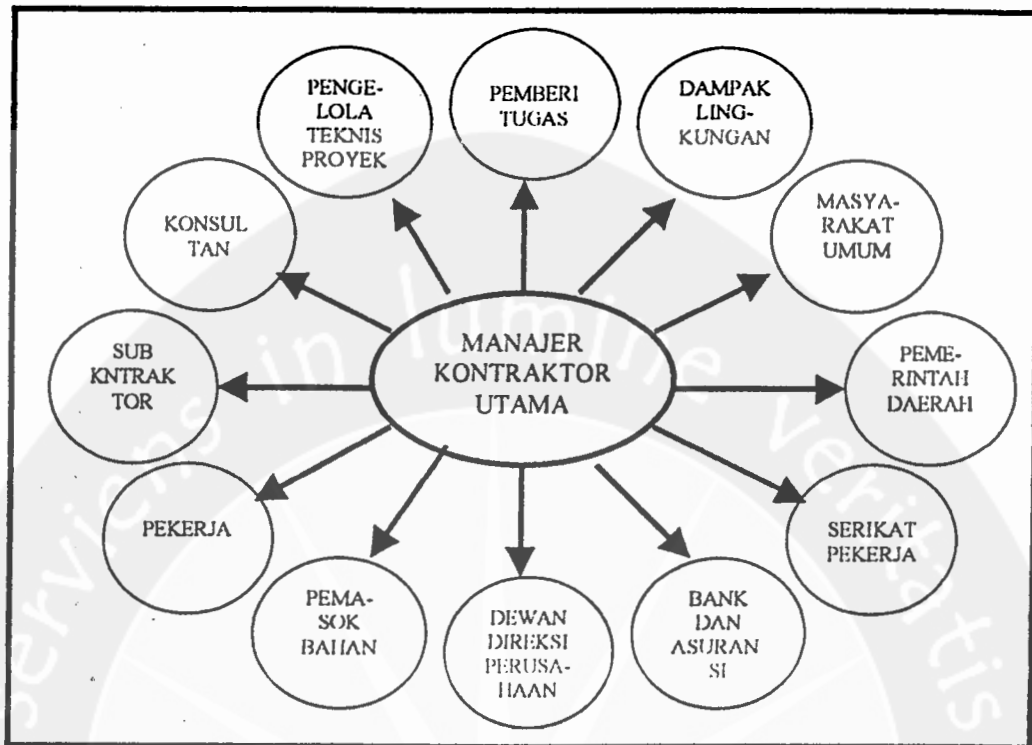
Pengertian kontraktor menurut peraturan tentang Persyaratan Kontraktor Pembangunan Indonesia tahun 1970 adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum, atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pembangunan. Setelah tersusun dokumen perencanaan yang mapan dalam arti layak dan dapat dipercaya, baru kemudian dilaksanakan pembangunan fisiknya yang pada umumnya merupakan tahapan yang paling banyak menyita pembiayaan, tenaga dan waktu, dibandingkan dengan tahap lainnya.

Dokumen tersebut berfungsi sebagai pedoman utama di dalam pelaksanaan pembangunan fisik yang akan diselenggarakan oleh kontraktor. Dengan demikian peran utama kontraktor dalam daur konstruksi adalah sebagai manajer sumber daya yang bertugas untuk mengubah dokumen perencanaan menjadi keluaran-keluaran berupa bangunan fisik.

Adapun tugas dan tanggung jawab kontraktor menurut Djojowiriono (1991:26) meliputi :

1. Melaksanakan pekerjaan berdasarkan gambar-gambar rencana/gambar *bestek*, peraturan dan syarat-syarat (*bestek*), risalah penjelasan pekerjaan (*aanvullings bestek*) dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.
2. Menyerahkan pekerjaan apabila pekerjaan telah selesai secara keseluruhan atau dapat pula diserahkan per bagian pekerjaan sesuai ketentuan yang berlaku.

Dipohusodo (1996:122) memberikan contoh jangkauan tanggung jawab kontraktor selama pelaksanaan suatu proyek (gambar 2.1.). Kontraktor harus mampu memelihara, mengorganisasi, dan mengkoordinasikan keseluruhan tanggung jawab terhadap sekian banyak sektor tersebut sekaligus melalui cara-cara yang sistematis. Selaku produsen, kontraktor bertanggung jawab secara kontraktual hanya kepada pemberi tugas. Merupakan hal penting yang harus disadari bahwa begitu kontrak disetujui dan ditandatangani, pada hakekatnya kontraktor telah pula mengikatkan diri pada tanggung jawab terhadap sekian banyak lembaga yang berada di sekeliling posisinya.



Gambar 2.1 Tanggung Jawab Kontraktor Pembangun

Pada tata cara tradisional, di sepanjang seluruh rangkaian proses konstruksi kehadiran kontraktor adalah paling akhir. Kontraktor biasanya ditunjuk oleh pemberi tugas setelah proses perencanaan selesai lengkap, sehingga kontraktor tidak mempunyai atau sedikit sekali pengaruhnya terhadap kelayakan suatu perencanaan. Padahal berdasarkan pengalamannya yang telah teruji dalam pelaksanaan berbagai proyek, kontraktor mungkin dapat mengenalkan teknik atau alat-alat konstruksi terbaru yang dengan sedikit sentuhan saja akan bermanfaat besar bagi pengurangan biaya konstruksi, dengan tetap berpegang pada konsep perencanaan yang estetik. Hal demikian memang merupakan salah satu kelebihan yang harus dimiliki kontraktor, dengan kata lain bahwa kontraktor harus berfungsi sebagai pihak yang paling pintar dalam penguasaan teknologi konstruksi, di antara seluruh unsur-unsur pengelola konstruksi.

Menurut Dipohusodo (1996:429-436), kelemahan-kelemahan pada kontraktor yang umumnya menonjol menjadi sumber penyebab kegagalan dalam proses konstruksi, yaitu :

1. Kelemahan manajemen pada pimpinan perusahaan
2. Masalah kesempitan modal kerja
3. Estimasi harga yang terlalu rendah
4. Kelemahan dalam sistem akuntansi
5. Kelemahan dalam sistem teknik pengamatan
6. Permasalahan sumber daya manusia dan tenaga kerja
7. Kelemahan dalam mengenal perkembangan pasar

2.2.3. Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor

Sesuai dengan peraturan atau ketentuan yang berlaku, hubungan kerja antara Pemberi Tugas dan Kontraktor pada umumnya dituangkan dalam suatu kontrak atau Surat Perjanjian Pekerjaan Pemborongan. Hubungan kerja ini baru timbul setelah melalui proses pelelangan, baik pelelangan umum maupun pelelangan terbatas atau juga melalui penunjukan langsung.

Kontrak baru dibuat setelah Pemberi Tugas menetapkan/menunjuk pemenang pelelangan umum maupun pelelangan terbatas. Penetapan pemenang pelelangan dilaksanakan dengan cara mengeluarkan surat Pelulusan Pekerjaan/Surat Perintah Kerja. Kedua belah pihak harus tunduk dan melaksanakan ketentuan-ketentuan/persyaratan yang tercantum dalam kontrak, meliputi tugas kewajiban, tanggung jawab dan wewenang masing-masing.

Kontrak diberi materai tempel sesuai peraturan yang berlaku dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Pada umumnya isi kontrak tergantung dari macam/jenis pekerjaan yang akan dilaksanakan berpedoman pada Peraturan dan Syarat-syarat (*specification*), syarat-syarat Umum Kontrak (*General Condition of Contract*) dan Risalah Penjelasan Pekerjaan (*Letter of Explanation*). Isi kontrak dirundingkan bersama antara pihak Pemberi Tugas dan pihak Kontraktor, tetapi untuk bangunan/pekerjaan Pemerintah telah ada pedoman pokok-pokok isi kontrak untuk keseragaman.

Secara garis besar isi kontrak meliputi pokok-pokok uraian sebagai berikut:

1. Kedudukan/status Pemberi Tugas dan Kontraktor,
2. Macam pekerjaan yang dikerjakan,
3. Ketentuan peraturan yang berlaku sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan,
4. Jaminan pelaksanaan/pekerjaan (*performance bond*),
5. Jangka waktu pelaksanaan,
6. Jangka waktu pemeliharaan,
7. Harga borongan (*contract sum*),
8. Peraturan Pembayaran (*progres payment*),
9. Denda dan sanksi,
10. Pekerjaan tambah dan kurang,
11. Kenaikan harga dan *force majeure*,
12. Pembatalan Pekerjaan,

13. Direksi/pengawas Pekerjaan,
14. Wakil Kontraktor,
15. Pengamanan pelaksanaan,
16. Bea materai,
17. Perselisihan,
18. Dan lain-lain yang dipandang perlu.

Kontrak menjadi pedoman utama dalam setiap pelaksanaan pekerjaan yang dilaksanakan oleh kontraktor. Perubahan sekecil apapun yang terjadi pada saat pelaksanaan harus sudah dirundingkan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak untuk menghindari terjadinya perselisihan. Apabila pada akhirnya terjadi perselisihan semua dikembalikan pada isi kontrak yang memuat tentang cara-cara untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi.

2.3. Kestabilan Hubungan antara Pemilik Proyek dan Kontraktor

Hubungan kerja yang baik antara pihak pemilik proyek dan kontraktor merupakan faktor penting yang sangat berperan dalam mencapai keberhasilan proyek. Kedua pihak terhimpun dalam suatu semangat untuk sama-sama menggunakan landasan kepercayaan atas sikap profesional. Selama masing-masing pihak mampu mewujudkan serta memelihara semangat dan perilaku untuk saling bisa dipercaya, bukan hanya saling mempercayai, maka hubungannya akan membentuk sistem yang kokoh.

Dalam rangka upaya mengelola proyek secara tertib melalui suatu sistem manajemen konstruksi yang kokoh, ketiga pihak unsur pengelola konstruksi

(pemilik proyek, konsultan, dan kontraktor) dalam menjalankan tugas hendaknya membentuk suatu mekanisme hubungan kerja untuk mewujudkan satu tujuan bersama. Mekanisme hubungan kerja yang lancar dengan berlandaskan semangat kerjasama erat dalam arti terbuka, bersih, dan profesional, merupakan syarat mutlak untuk dapat tercapainya mutu baik dari hasil pekerjaan, kecepatan waktu, dan cara pelaksanaan yang efektif serta ekonomis. Untuk itu diperlukan pemahaman yang benar mengenai azas kebersamaan dalam rangka memikul tugas mewujudkan konstruksi yang sedang dilaksanakan.

Dipohusodo (1996:118) mengungkapkan seringkali terjadi bahwa kegagalan untuk mewujudkan mekanisme hubungan kerja tersebut dapat mengakibatkan timbulnya beberapa masalah di lapangan, antara lain ialah :

1. Terganggunya laju kemajuan pelaksanaan,
2. Perencanaan kerja dan metode pelaksanaan yang tidak mantap,
3. Organisasi dan koordinasi lapangan kacau dan tidak teratur polanya,
4. Kelemahan pada sistem pengawasan, baik pada masing-masing organisasi unsur maupun khususnya dalam pelaksanaan proyek konstruksi secara keseluruhan.