

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Konsultan Manajemen Konstruksi memegang peranan yang sangat penting di dalam keberhasilan sebuah proyek. Tugas sebuah perusahaan konsultan adalah mengawal klien pada tahap awal proyek (tahap perencanaan dan perancangan) untuk mempersiapkan tahap selanjutnya, serta pada masa konstruksi (pelaksanaan pembangunan fisik). *Job description* konsultan secara umum adalah menerjemahkan keinginan dan kebutuhan klien dengan mendampingi konsultan perencana dalam proses desain yang dituangkan ke dalam dokumen gambar, perhitungan, dan dokumen pendukung lainnya. Kemudian melakukan pengawasan dan pendampingan kontraktor pada fase pelaksanaannya. Perencanaan di awal proyek yang matang akan menghasilkan sebuah produk pedoman pelaksanaan yang akurat, yang nantinya akan sangat turut menentukan kesuksesan sebuah proyek.

Konsultan Manajemen Konstruksi sebagai pendamping konsultasi bagi user, maka harus mampu memahami dan menampung semua masukan dari user, kemudian mengawasi dan mendampingi konsultan perencana dalam menuangkannya ke desain. Prosesnya bisa terjadi berulang-ulang, dimana pada umumnya pihak user memiliki banyak kebutuhan dan keinginan yang harus

diakomodasi (apalagi jika klien/user terdiri dari lebih dari satu orang/pihak terkait, seperti banyak terjadi pada proyek-proyek instansi pemerintahan). Proses diskusi, mendesain, presentasi, revisi desain/mendesain ulang, diskusi lagi, presentasi lagi, mendesain lagi, dan begitu seterusnya, hampir pasti selalu terjadi pada setiap proyek. Untuk itu, konsultan dituntut harus cerdas menyikapi hal tersebut, agar tidak akan mengganggu pada proses konstruksinya.

Berdasarkan pada Keppres Th 80 No.2003 pasal 35, berisi tentang Penghentian dan Pemutusan Kontrak, yaitu:

1. Penghentian kontrak dilakukan bilamana terjadi hal-hal di luar kekuasaan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, yang disebabkan oleh timbulnya perang, pemberontakan, perang saudara, sepanjang kejadian-kejadian tersebut berkaitan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, kekacauan dan huru hara serta bencana alam yang dinyatakan resmi oleh pemerintah, atau keadaan yang ditetapkan dalam kontrak.
2. Pemutusan kontrak dapat dilakukan bilamana para pihak cidera janji dan/atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur di dalam kontrak.
3. Pemutusan kontrak yang disebabkan oleh kelalaian penyedia barang/jasa dikenakan sanksi sesuai yang ditetapkan dalam kontrak berupa :

a. jaminan pelaksanaan menjadi milik negara;

- b. sisa uang muka harus dilunasi oleh penyedia barang/jasa;
 - c. membayar denda dan ganti rugi kepada negara;
 - d. pengenaan daftar hitam untuk jangka waktu tertentu.
4. Pengguna barang/jasa dapat memutuskan kontrak secara sepihak apabila denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan penyedia barang/jasa sudah melampaui besarnya jaminan pelaksanaan.
 5. Pemutusan kontrak yang disebabkan oleh kesalahan pengguna barang/jasa, dikenakan sanksi berupa kewajiban mengganti kerugian yang menimpa penyedia barang/jasa sesuai yang ditetapkan dalam kontrak dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 6. Kontrak batal demi hukum apabila isi kontrak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 7. Kontrak dibatalkan apabila para pihak terbukti melakukan KKN, kecurangan, dan pemalsuan dalam proses pengadaan maupun pelaksanaan kontrak.

Sedangkan berdasarkan pada Keppres Th 80 No.2003 pasal 37, disebutkan mengenai sanksi bagi penyedia barang/jasa apabila melakukan kesalahan dalam melakukan tugasnya. Yaitu:

1. Pada ayat 1 tertulis, “Bila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan akibat dari kelalaian penyedia barang/jasa, maka penyedia barang/jasa yang bersangkutan dikenakan denda keterlambatan sekurang-kurangnya

1/1000 (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak.” Maka dengan denda sekurang-kurangnya 1/1000 (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak, akan mengakibatkan kerugian. Karena denda akan mengurangi persentase keuntungan perusahaan, sehingga hal ini sebisa mungkin dihindari.

2. Pada ayat 2 tertulis, “Bila terjadi keterlambatan pekerjaan/pembayaran karena semata-mata kesalahan atau kelalaian pengguna barang/jasa, maka pengguna barang/jasa membayar kerugian yang ditanggung penyedia barang/jasa akibat keterlambatan dimaksud, yang besarnya ditetapkan dalam kontrak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
3. Pada ayat 3 tertulis, “Konsultan perencana yang tidak cermat dan mengakibatkan kerugian pengguna barang/jasa dikenakan sanksi berupa keharusan menyusun kembali perencanaan dengan beban biaya dari konsultan yang bersangkutan, dan/atau tuntutan ganti rugi”.

Dari Keppres Th 80 No.2003 pasal 35 ayat 4, serta pasal 37 khususnya ayat 1 dan ayat 3, terlihat bahwa pekerjaan konsultan juga mempunyai resiko yang cukup besar dari berbagai segi, baik dari segi materiil maupun segi non materiil yang berhubungan dengan ketepatan waktu, kebutuhan tenaga, menjaga kepercayaan, serta kredibilitas perusahaan itu sendiri. Dalam hal keterlambatan pekerjaan, nama baik dari perusahaan konsultan sangat penting dan menjadi pertaruhan, karena akan mempengaruhi kepercayaan dari pengguna barang/jasa. Apabila kepercayaan dari pengguna barang/jasa sudah pudar, maka kesempatan

konsultan untuk berkembang lebih baik kedepannya menjadi semakin sempit. Hal ini juga akan sangat berpengaruh dengan masa depan perusahaan penyedia barang/jasa apabila terjadi pemutusan kontrak, karena akan masuk ke dalam daftar hitam dari penyedia barang/jasa.

Maka sebuah strategi khusus diperlukan guna menyasati hal-hal tersebut di atas. Sumber permasalahan dapat muncul dari sisi dalam/internal maupun dari dapat muncul dari sisi luar/eksternal. Permasalahan yang bersumber dari dalam/internal dapat disebabkan karena lemahnya manajemen dan sumber daya dari perusahaan konsultan atau penyedia barang/jasa itu sendiri. Sedangkan permasalahan yang bersumber dari luar/eksternal berhubungan dengan hal-hal yang di luar kendali perusahaan, seperti terlalu bertele-telenya klien/user, sering terjadi perubahan-perubahan pada proses perencanaan, maupun pelaksanaan, lambatnya proses perizinan, birokrasi yang berbelit-belit, sehingga akan mengganggu kelancaran waktu perencanaan maupun konstruksi.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka untuk penelitian ini diambil sebagai rumusan masalah sebagai berikut:

1. Sejauh mana tingkat keterlibatan konsultan manajemen Konstruksi pada tahap awal proyek (perencanaan dan perancangan) dan tahap konstruksi (pelaksanaan pembangunan fisik) pada proyek konstruksi profesional?

2. Sejauh mana tingkat kepentingan konsultan manajemen konstruksi pada proyek konstruksi profesional?

1.3. Batasan Masalah:

Batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Jenis proyek konstruksi ini adalah proyek konstruksi pada bangunan gedung.
2. Untuk penelitian ini, dipilih pemilik proyek (owner), konsultan perencana, konsultan manajemen konstruksi, dan atau pelaksana pada proyek konstruksi pada bangunan gedung di Yogyakarta, Balikpapan, Kupang, Bali, Medan.

1.4. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi faktor umum fungsi dan peranan konsultan Manajemen Konstruksi pada proyek konstruksi, sehingga akan menjadi masukan yang berguna bagi praktisi di dunia konsultan manajemen konstruksi untuk lebih meningkatkan kualitas kerjanya.
- b. Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi bagi rekanan, owner/klien atau pejabat instansi yang terkait dengan konsultan manajemen konstruksi, dengan harapan mitra kerja semakin memahami

proses kerja konsultan, dan efek akhirnya akan terjadi hubungan yang lebih baik antara satu pihak dengan yang lainnya demi kesuksesan bersama.

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui peranan konsultan manajemen konstruksi pada tahap awal proyek (perencanaan dan perancangan) dan tahap konstruksi (pelaksanaan pembangunan fisik) agar keberhasilan proyek tercapai.

Tujuan dan sasaran dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi peranan konsultan manajemen konstruksi pada proyek konstruksi.
2. Mencari hubungan faktor-faktor dengan pentingnya konsultan manajemen konstruksi pada proyek konstruksi profesional
3. Melakukan studi kasus pada salah satu konsultan manajemen konstruksi

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- BAB I berisi pendahuluan, yang menjelaskan tentang latar belakang, rumusan permasalahan, batasan masalah, manfaat penelitian, tujuan dan penelitian, serta sistematika penulisan.
- BAB II berisi Tinjauan Pustaka, pada bagian ini akan membahas tentang dasar-dasar teori yang mendukung penelitian ini.
- BAB III berisi metodologi penelitian, yaitu tentang bahan atau materi penelitian, teknik pengukuran data, metode analisis data, dan kendala penelitian.
- BAB IV berisi analisis data dan pembahasan, pada bagian ini menganalisis tentang hasil penelitian yang terkumpul, kemudian untuk dilakukan pembahasan.
- BAB V berisi kesimpulan dan sasaran, pada bagian ini berisi tentang hasil akhir dari pembahasan dan juga saran yang menjadi pertimbangan dari penelitian ini.