

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan hanya satu kali dan umumnya dengan jangka waktu yang pendek (Ervianto, 2005).

Proyek merupakan sekumpulan aktivitas yang saling berhubungan. Ada titik awal dan titik akhir serta hasil tertentu. Proyek biasanya bersifat lintas fungsi organisasi sehingga membutuhkan bermacam keahlian (*skills*) dari berbagai profesi dan organisasi. Setiap proyek adalah unik, bahkan tidak ada dua proyek yang persis sama. Proyek adalah aktivitas sementara dari personil, material, serta sarana untuk menjadikan/mewujudkan sasaran proyek dalam kurun waktu tertentu yang kemudian berakhir (PT. Pembangunan Perumahan, 2003).

Proyek merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan cara bertanggung jawab untuk menghasilkan sebuah produk, jasa, yang menghasilkan suatu hasil tertentu (Lewis, 2005).

2.2. Kontraktor

Kontraktor didefinisikan sebagai orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat – syarat yang ditetapkan (Ervianto, 2005).

Adapun Hubungan kerja yang terjadi antara kontraktor dengan pemilik proyek, dan konsultan (Ervianto, 2005) :

1. Kontraktor dengan pemilik proyek, terikat berdasarkan kontrak yang dimana kontraktor memberikan jasa profesionalnya yang direalisasikan berupa bangunan sebagai realisasi dari kemauan pemilik proyek yang sudah dituangkan dalam bentuk gambar rencana dan disertai dengan peraturan – peraturan yang telah ditetapkan oleh konsultan, sedangkan pemilik proyek sebagai pemberi biaya jasa professional kontraktor.
2. Konsultan dengan kontraktor, ikatan yang terjalin berdasarkan peraturan pelaksanaan. Konsultan sebagai pemberi gambar rencana dan peraturan beserta syarat – syarat, kemudian kontraktor sebagai pelaksana yang bertugas merealisasikan gambar kerja yang ada menjadi sebuah bangunan.

2.3. Karakteristik Kontraktor

Dalam Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Nomor 11 Tahun 2006 Penggolongan kualifikasi badan usaha jasa pelaksana konstruksi didasarkan pada kriteria tingkat kompetensi dan potensi kemampuan usaha terdiri kecil, menengah dan besar, kemampuan melaksanakan pekerjaan berdasarkan kriteria risiko dan kriteria penggunaan teknologi.

Penggolongan kualifikasi usaha jasa konstruksi dibagi dalam gred yaitu :

1. Kontraktor dengan kualifikasi usaha kecil terdiri dari :
 - a. Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi gred-2 adalah
 - (1) Dapat mengerjakan 3 (tiga) paket pekerjaan

- (2) Dapat mengerjakan proyek dengan nilai 0-300 juta
 - (3) Memiliki kekayaan bersih 50-600 juta
 - (4) Penanggung jawab badan usaha satu orang
 - (5) Penganggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman dua tahun
 - (6) Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 - (7) Kriteria risiko kecil dan teknologi sederhana, pekerjaan konstruksi dalam pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli
- b. Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi gred-3 adalah
- (1) Dapat mengerjakan 3 (tiga) paket pekerjaan
 - (2) Dapat mengerjakan proyek dengan nilai 0-600 juta
 - (3) Memiliki kekayaan bersih 100-800 juta
 - (4) Penanggung jawab badan usaha satu orang
 - (5) Penganggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman lima tahun
 - (6) Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 - Kriteria risiko kecil dan teknologi sederhana, pekerjaan konstruksi dalam pelaksanaannya tidak

membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli

- c. Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi gred-4 adalah
- (1) Dapat mengerjakan 3 (tiga) paket pekerjaan
 - (2) Dapat mengerjakan proyek dengan nilai 0-1 miliar
 - (3) Memiliki kekayaan bersih 400 juta -1 miliar
 - (4) Penanggung jawab badan usaha satu orang
 - (5) Penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman 10 tahun
 - (6) Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 - (7) Kriteria risiko kecil dan teknologi sederhana, pekerjaan konstruksi dalam pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli
2. Kontraktor dengan kualifikasi usaha menengah adalah kontraktor dengan kualifikasi gred-5 dengan karakteristik sebagai berikut :
- a. Dapat mengerjakan 5 (lima) paket pekerjaan
 - b. Dapat mengerjakan proyek dengan nilai > 1 miliar – 10 miliar
 - c. Mempunyai kekayaan bersih 1 miliar – 10 miliar
 - d. Memiliki penanggung jawab badan usaha satu orang

- e. Memiliki penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal dua tahun
 - f. Penanggung jawab bidang satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal dua tahun
 - g. Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 - h. Kriteria risiko sedang dan teknologi madya, mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan sedikit peralatan berat serta memerlukan sedikit tenaga ahli
 - i. Pengalaman kerja pernah melaksanakan pekerjaan kualifikasi usaha kecil minimum 3 (tiga) paket pekerjaan dalam tujuh tahun terakhir
3. Kontraktor dengan kualifikasi usaha besar adalah kontraktor dengan kualifikasi gred-6 dengan karakteristik sebagai berikut :
- a. Dapat mengerjakan 8 (delapan) paket pekerjaan
 - b. Dapat mengerjakan proyek dengan nilai > 1 miliar – 25 miliar
 - c. Mempunyai kekayaan bersih 3 miliar – 25 miliar
 - d. Memiliki penanggung jawab badan usaha satu orang,

- e. Memiliki penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal lima tahun
 - f. Penanggung jawab bidang satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal lima tahun
 - g. Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 - h. Kriteria risiko tinggi dan teknologi tinggi, mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan banyak peralatan berat serta memerlukan banyak tenaga ahli dan tenaga terampil
Pengalaman kerja pernah melaksanakan pekerjaan kualifikasi usaha menengah minimum 3 (tiga) paket pekerjaan dalam tujuh tahun terakhir
 - i. Memiliki organisasi badan usaha, memiliki divisi terpisah untuk perencanaan, operasional, keuangan dan administrasi personalia.
4. Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi usaha besar termasuk badan usaha asing yang membuka kantor perwakilan adalah
- a. Dapat mengerjakan 8 (delapan) atau $(1,2 N)$ $N =$ jumlah paket sesaat.

- b. Dapat mengerjakan proyek dengan nilai > 1 miliar – tak terbatas
Memiliki kekayaan bersih 10 miliar sampai dengan tak dibatasi
Memiliki penanggung jawab badan usaha satu orang
- c. Memiliki penanggung jawab teknik satu orang, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal delapan tahun
- d. Penanggung jawab bidang satu orang, bersertifikat keahlian kerja dan pengalaman kerja minimal delapan tahun.
- e. Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
- f. Kriteria risiko tinggi dan teknologi tinggi, mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan banyak peralatan berat serta memerlukan banyak tenaga ahli dan tenaga terampil
- g. Pengalaman kerja pernah melaksanakan pekerjaan kualifikasi usaha besar minimum 3 (tiga) paket pekerjaan dalam tujuh tahun terakhir
- h. Memiliki organisasi badan usaha, memiliki divisi terpisah untuk perencanaan, operasional, keuangan dan administrasi personalia
- i. Badan usaha yang memiliki sertifikat ISO

2.4. Ekonomis

Beberapa definisi dari ekonomis, yaitu:

1. Menurut Hans Kartiadi yg dikutip oleh Agoes (1996:180) Ekonomisasi atau kehematan berarti cara penggunaan sesuatu barang (hal) secara berhati-hati dan bijak agar diperoleh hasil yg terbaik.

The General Accounting Office Standards memberikan penegasan bahwa audit ekonomi dan efisiensi dilakukan dengan mempertimbangkan dampak entitas yang diaudit tersebut telah memenuhi kriteria berikut :

- a. Mengikuti ketentuan pelaksanaan pengadaan yang sehat;
- b. Melakukan pengadaan sumber daya (baik jenis, mutu, dan jumlah) sesuai dengan kebutuhan pada biaya terendah;
- c. Melindungi dan memelihara semua sumber daya yang ada secara memadai;
- d. Menghindari duplikasi pekerjaan atau kegiatan yang tanpa tujuan atau kurang terdapat kejelasan tujuan;
- e. Menghindari adanya pengangguran sumber daya atau jumlah pegawai yang berlebihan;
- f. Menggunakan prosedur kerja yang efisien;
- g. Menggunakan sumber daya (staf, peralatan, fasilitas) yang minimum dalam menghasilkan dalam menyerahkan barang/jasa dengan kuantitas dan kualitas yang tepat.
- h. Mematuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perolehan, pemeliharaan, dan penggunaan sumber daya negara;

- i. Melaporkan ukuran yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan mengenai kehematan dan efisiensi.

2.5. Pengertian *Main Contractor* dan *Multi Contractor*

Main Contractor yaitu penggunaan satu kontraktor utama yang melaksanakan suatu pekerjaan proyek konstruksi (Rojas, 2008).

Multi Contractor yaitu penggunaan lebih dari satu kontraktor utama yang melaksanakan dan mengerjakan suatu pekerjaan proyek konstruksi (Rojas, 2008).

2.6. Perbedaan *Multi Contractor* dan Sub-Kontraktor

Multi Contractor yaitu penggunaan lebih dari satu kontraktor utama yang melaksanakan dan mengerjakan suatu pekerjaan proyek konstruksi (Rojas, 2008). Sedangkan Sub-Kontraktor adalah orang yang bertanggung jawab untuk melakukan pekerjaan yang diberikan oleh kontraktor utama (Helmi,2009). Sub-Kontraktor adalah organisasi konstruksi yang mengambil sebagian pekerjaan proyek konstruksi (Hendro S, I Putu a,w, dan Sri Pingit W). Sub-Kontraktor adalah pemberian sebagian pekerjaan untuk mempercepat pekerjaan kontraktor utama (Nurdin Sayhri,2010).