

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Kontrak

Kontrak merupakan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pihak pengguna jasa, dengan jumlah uang sebagai imbalan yang terbentuk dari hasil negoisasi dan perundingan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu saling menyetujui dan ada penawaran serta penerimaan (Sutadi,2005)

2.2. Pengertian Risiko

Pada setiap kegiatan usaha termasuk usaha jasa kontruksi akan selalu muncul dua kemungkinan yaitu adanya peluang memperoleh euntngan dan risiko mederita kerugian baik secara lagsung maupun tidak langsung. Secara sederhana risiko dapat berarti kemungkinan akan terjadinya akibat buruk atau akibat yang merugikan. Dalam perspektif kontaktor risiko adalah kemungkinan terjadinya sesuatu keadaan/peristiwa/kejadian dalam proses kegiatan usaha yang dapat berdampak negatif terhadap pencapaian sasaran usaha yang telah ditetapkan (Asiyanto,2005).

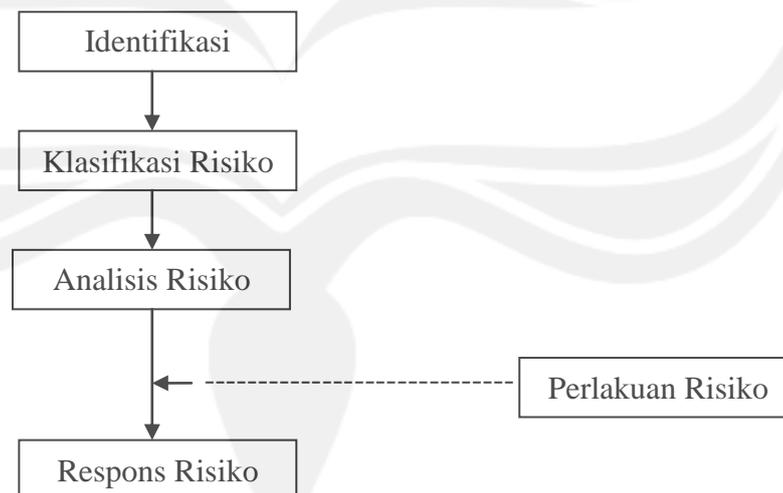
Risiko hanya boleh diambil bilamana potensi manfaat dan kemungkinan keberhasilannya lebih besar dari pada biaya yang diperlukan untuk menutupi kegagalan yang mungkin terjadi. Dalam hubungannya dengan proyek, maka risiko

dapat diartikan sebagai dampak kumulatif terjadinya ketidakpastian yang berdampak negatif terhadap sasaran proyek (soeharto,2001)

2.3. Identifikasi Risiko dan Level Risiko

Identifikasi risiko adalah suatu proses pengkajian risiko dan ketidakpastian yang dilakukan secara sistematis dan terus-menerus. Risiko pada proyek biasanya diklasifikasikan lagi berdasarkan potensi sumber risiko dan dapat pula berdasarkan dampak terhadap sasaran proyek. Pendekatan yang digunakan dalam melakukan identifikasi risiko ini adalah dengan cause and effect, yaitu dengan menganalisis (soeharto, 2001)

Menurut Flanagan (Kristinayanti,2005), kerangka dasar langkah-langkah untuk melakukan pengambilan keputusan terhadap risiko adalah :



Gambar 2.1 Kerangka Umum Manajemen Risiko

(Sumber : Flanagan et al.,1993(dalam Kristiyanti,2005))

2.4. Respons Terhadap Risiko

Dalam menangani risiko seringkali kontraktor menggunakan instiusi yang di dasarkan kepada pengalamandan penilaiannya. Al-Bahar (1990) menyatakan bahwa dengan cara intiusi, kontraktor tidak dapat mengukur ketidakpastian dan menganalisis risiko yang ada pada suatu proyek secara sistematis. Kalaupun kontraktor dapat menilai suatu risiko dengan cara ini, dampak potensial yang berhubungan dengan risiko tersebut tidak dapat dievaluasi. Penanganan risiko secara sistematis adalah dengan menerapkan sistem manajemen risiko (Flanagan, 1993; Al-Bahar, 1990).

Metoda yang digunakan dalam menangani risiko tersebut menurut Flanagan (1993) adalah sebagai berikut :

- Penghindaran Risiko

Penghindaran risiko dapat dilakukan dengan cara tidak melakukan kegiatan yang mengandung risiko tersebut.

- Pengurangan Risiko

Ada dua cara yang dapat dilakukan dalam mengurangi risiko, yaitu yang pertama dengan mengurangi kemungkinan terjadinya risiko tersebut dan yang kedua dengan mengurangi dampak kerugian yang di timbulkan oleh risiko tersebut.

- Penahanan Risiko

Penahanan risiko biasanya lebih cocok diaplikasikan pada risiko-risiko tergolong kecil dan kejadiannya berulang. Penahanan ini

dilakukan dengan mempersiapkan biaya atau sesuatu untuk mengantisipasi terjadinya risiko tersebut.

- **Pembagian Risiko**

Pembagian risiko bertujuan untuk membagi risiko yang timbul dengan pihak lain sehingga kerugian tidak terlalu besar. Dalam hal ini, kontrak konstruksi merupakan suatu bentuk pembagian risiko antara owner dan kontraktor ataupun bentuk kerjasama lain.

- **Pengalihan Risiko**

Pengalihan risiko adalah cara menanggulangi risiko dengan mengalihkan kepada pihak lain seperti asuransi, jaminan.

2.5. Kontraktor

Kontraktor didefinisikan sebagai orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pekerjaan sesuai 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 terkait 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 profesional 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.

2.6. Karakteristik Kontraktor

Dalam Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Nomor 11 Tahun 2006 Penggolongan kualifikasi badan usaha jasa pelaksanaan 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) Penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman 2 tahun.

(6) System pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.

(7) Criteria 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 klasifikasi 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) Penanggung 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 jawa 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 personal.
 - i. Badan usaha yang memiliki sertifikat ISO.

2.7. Subkontraktor

Sub kontraktor menurut pengertiannya adalah kontraktor yang menerima pekerjaan pemborongan dari kontraktor lain yang lebih bonafid. (Syahril 2010)

Menurut A.V.Atkinson, 1985 , Sub kontraktor dapat dibagi dalam dua kategori yaitu : Subkontraktor Nominated dan Domestic atau subkontraktor pilihan dan sub kontraktor Langgan.Sub kontraktor pilihan adalah yang didapatkan dengan pemilihan berdasarkan seleksi penawaran harga yang paling menguntungkan main kontraktor ataupun yang paling baik dan bertanggung jawab terhadap pekerjaan yang akan diberikan kepadanya karena tenaga yang selalu dipakainya adalah tenaga - tenaga pilihan.

Sub kontraktor Langgan adalah sub kontraktor yang selalu membantu penyelesaian pekerjaan main kontraktor dan biasa diberi sub pekerjaan dan selalu bertanggung jawab dengan hasil yang memuaskan main kontraktornya.

Dalam praktek pemborongan bangunan banyak terjadi adanya beberapa sub kontraktor tersebut yang nampaknya sangat dibutuhkan oleh pemborong besar untuk dapat membantu menyelesaikan pekerjaan pemborongan tersebut menurut bagian- bagian atau bidang- bidang yang telah dibagibagi untuk dikerjakan. Berdasarkan peraturan pemborongan bangunan yang ada sekarang juga dimungkinkan adanya sub kontraktor dalam pekerjaan pemborongan bangunan. Hal tersebut nampak dalam UUKJ Nomor 18 tahun 1999 pasal 24 mengenai adanya sub penyedia jasa konstruksi yaitu untuk pekerjaan yang bernilai besar dapat dilaksanakan oleh pemborong ekonomi kuat dengan kemungkinan adanya subkontraktor dari golongan ekonomi lemah.

2.8. Dari Segi Mutu

Pengendalian mutu proyek sering menjadi kontrol untuk kontraktor sebagai acuan dalam melaksanakan tugas. Pengendalian mutu juga sangat diperhatikan agar kinerja dapat sesuai dengan aturan dan hasil yang didapat dapat menjadikan hasil yang baik, sehingga pengendalian proyek dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan.

Menurut Peraturan Menteri PU No. 04/PRT/M/2009 Sistem Manajemen Mutu Departemen Pekerjaan Umum, Bab VI, Pasal 16.

Pelaksanaan Kegiatan

- (1) Setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh unit kerja/unit Pelaksanaan Kegiatan, dan penyedia barang/jasa wajib memiliki dan menggunakan rencana mutu sesuai ketentuan SMM Departemen Pekerjaan Umum.
- (2) Pelaksanaan dan pengendalian kegiatan harus mengacu keadaan rencana mutu secara konsisten.
- (3) Pemantauan dan pengukuran kinerja harus sesuai dengan rencana mutu yang telah ditetapkan untuk menilai keefektifan pelaksanaan kegiatan.
- (4) Tindakan pencegahan dan perbaikan harus dilakukan apabila terjadi penyimpangan atau ketidaksesuaian untuk mencapai kinerja sesuai rencana mutu yang telah ditetapkan.