

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Definisi Proyek Konstruksi

Menurut Ervianto (1998), proyek adalah rangkaian kegiatan yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil tertentu melibatkan beberapa pihak terkait yang dibedakan atas hubungan fungsional dan hubungan kerja, hanya satu kali dilaksanakan (unik) dan umumnya berjangka waktu pendek. Proyek konstruksi mempunyai 3 karakteristik (*three dimensional objective*) yaitu : unik, melibatkan sejumlah sumber daya (*man, money, machine, material, method*) dan dibutuhkan organisasi tertentu untuk menyelesaikannya.

Pudjosumarto (1995) menuliskan pengertian proyek adalah suatu rangkaian aktifitas yang dapat direncanakan, yang didalamnya menggunakan sumber-sumber keuangan, tenaga kerja, dan lain-lainnya untuk mendapatkan manfaat atau hasil pada masa yang akan datang. Aktifitas proyek ini mempunyai saat mulai dan saat berakhir.

Soeharto (1995) mengartikan kegiatan proyek sebagai satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarannya telah digariskan dengan jelas. Tugas tersebut dapat berupa membangun pabrik, membuat produk baru atau melakukan penelitian dan pengembangan.

Definisi proyek konstruksi menurut Dipohusodo (1996) adalah proyek yang berkaitan dengan upaya pembangunan suatu bangunan infrastruktur yang

umumnya mencakup pekerjaan utama, termasuk didalamnya adalah bidang teknik sipil, dan arsitektur. Proyek konstruksi melibatkan juga disiplin ilmu lainnya, seperti teknik industri, teknik mesin, teknik elektro, geoteknik, dan lain-lain. Upaya pembangunan yang dimaksud bukanlah ditekankan hanya pada pelaksanaan pembangunan fisiknya saja tetapi mencakup arti sistem pembangunan secara utuh dan lengkap. Proyek konstruksi dapat juga diartikan sebagai suatu bangunan dengan jangka waktu yang terbatas, alokasi dana tertentu, dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasannya telah digaris dengan tegas.

Menurut Ritz (1994) istilah proyek konstruksi berbeda untuk orang yang berbeda. Proyek konstruksi mempunyai empat ciri umum:

1. Setiap proyek unik dan tidak berulang,
2. Sebuah proyek bekerja berdasarkan jadwal dan biaya untuk menghasilkan hasil yang khusus,
3. Wewenang dan tanggung jawab tim konstruksi pada tiap departemen dalam perusahaan secara tidak langsung saling tumpang tindih,
4. Proyek memiliki bentuk, ukuran, dan kompleksitas yang bermacam-macam.

Menurut Soeharto (1995) komponen kegiatan utama dari proyek konstruksi terdiri dari pengkajian kelayakan, *design engineering*, pengadaan, dan konstruksi. Proyek macam ini, misalnya pembangunan gedung, jembatan, pelabuhan, jalan raya, fasilitas industri, dan lain-lain.

Dari beberapa pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pada dasarnya proyek konstruksi mempunyai pengertian yang sama dengan proyek

hanya pada proyek konstruksi lebih ditekankan bagi pembangunan suatu bangunan infrastruktur.

### **B. Metode Pengadaan (*Procurement Method*)**

Franks (1984), menjelaskan bahwa *procurement method* adalah semua kegiatan yang dilakukan klien untuk mendapatkan suatu bangunan.

*Procurement method* atau metode pengadaan merupakan struktur organisasi yang diambil dan diterapkan oleh klien atau pemilik untuk melaksanakan dan mengelola (manage) desain dan konstruksi dalam proyek konstruksi (Masterman, 1992).

Sedangkan Soeharto (1995) menjelaskan metode pengadaan proyek atau *procurement method* adalah metode yang digunakan untuk melakukan pemilihan kontraktor, yang meliputi serangkaian kegiatan mulai dari mengidentifikasi keperluan jasa kontraktor oleh pemilik, mempersiapkan paket lelang, melakukan lelang, sampai tanda tangan kontrak untuk menangani pembangunan fisik proyek. Tujuan metode ini adalah untuk mendapatkan kontraktor yang memiliki kecakapan dan sarana untuk melaksanakan proyek konstruksi dengan cara yang efisien dan ekonomis, tanpa adanya kesulitan yang berarti.

Menurut Perry (1985), sistem pengadaan atau *procurement system* dibagi menjadi :

1. *Separated and co-operative procurement system* (konvensional), dimana tanggung jawab untuk desain dan konstruksi menjadi tanggung jawab dari

organisasi yang berbeda, yaitu desain menjadi tanggung jawab konsultan perencana dan konstruksi menjadi tanggung jawab kontraktor,

2. *Integrated procurement system*, dimana desain dan konstruksi menjadi tanggung jawab satu organisasi. Contoh sistem ini yaitu : Design/Build, Turnkey, Develop and Construc,
3. *Management orientated procurement system*, dimana menekankan pada pengelolaan desain dan konstruksi yaitu dengan memadukan berbagai kegiatan peserta melalui perencanaan, organisasi dan pengendalian. Contoh sistem ini adalah Manajemen Konstruksi (MK), Management Contracting dan Design and Manage.

Victor GH (1984) menyatakan bahwa pemilihan *procurement method* dipengaruhi oleh beberapa hal, yaitu :

1. Kerumitan rancang bangun dan jenis peralatan yang digunakan
2. Besaran risiko yang harus ditanggung kontraktor
3. Jangka waktu kontrak
4. Tingkat persaingan antar rekanan yang diundang
5. Kepastian spesifikasi
6. Reputasi dari rekanan
7. Tingkat kesulitan dalam menaksir harga penawaran
8. Kemendesakan waktu dan prosedur akunting yang digunakan pada suatu perusahaan jasa konstruksi (kontraktor)

Pada tabel 1 disajikan hasil penelitian tentang kriteria-kriteria yang digunakan dalam pemilihan metode pengadaan (*Procurement Method*) yang dilakukan oleh para ahli.

Tabel 1. Hasil penelitian tentang kriteria-kriteria pemilihan metode pengadaan

Peneliti	Kriteria
Bennett and Flanagan (1983)	<i>Speed; Certainty; Flexibility; Quality Level; Complexity; Risk Avoidance; Price Competition; Accountability</i>
Hewitt (1985)	<i>Certainty; Flexibility; Accountability; Innovative Inputs from Consultants</i>
Masterman and Gameson (1994)	<i>Certainty; Price Competition; accountability</i>
HMSO (1985)	<i>Speed; Certainty; Flexibility; Quality Level; Complexity; Risk Avoidance; Price Competition; Responsibility; Disputes and Arbitration</i>
Skitmore and Marsden (1988)	<i>Speed; Certainty; Flexibility; Quality Level; Complexity; Risk Avoidance; Price Competition; Responsibility; Disputes and Arbitration</i>
Franks (1990)	<i>Complexity; Price Competition</i>

Sumber : Sai-On Cheung, Tsun-Ip Lam, Yue-Wang Wan, and Ka-Chi Lam, 2001, *Improving Objectivity in Procurement Selection*, Journal in Engineering, July 2001, hal 133

Menurut Sai-On Cheung, Tsun-Ip Lam, Yue-Wang Wan, dan Ka-Chi Lam (2001), kriteria-kriteria untuk memilih metode pengadaan atau *procurement method* adalah :

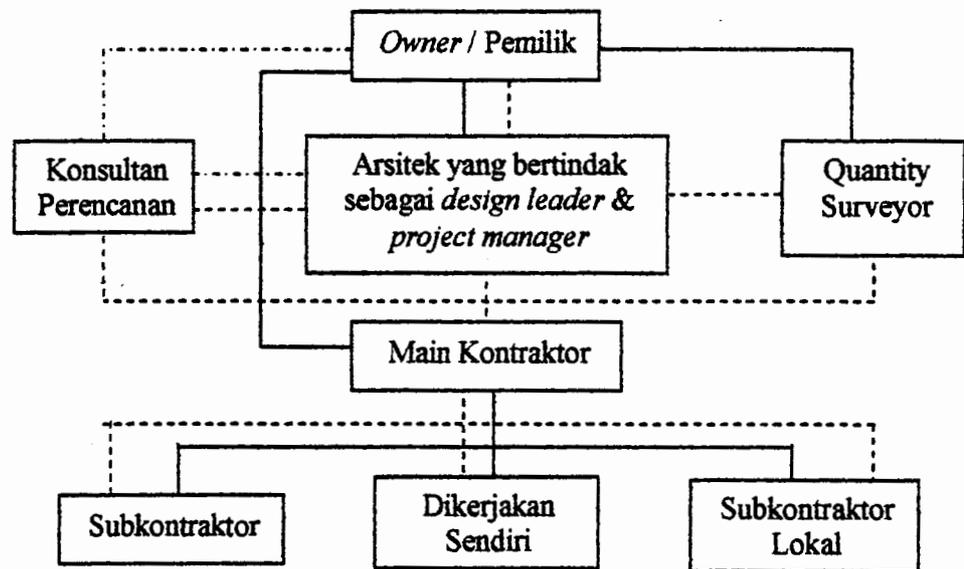
1. Kecepatan (*Speed*), yaitu waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek
2. Kepastian (*Certainty*), yaitu kepastian atas waktu dan biaya untuk menyelesaikan proyek
3. Fleksibilitas (*Flexibility*), yaitu kemampuan dan kefleksibelan dari metode pengadaan (*procurement method*) untuk dapat mengakomodasi dan menerima berbagai perubahan yang dilakukan oleh klien atau *owner*

4. Tingkat Kualitas (*Quality Level*), yaitu tingkat kualitas yang diperlukan dan disyaratkan dalam pelaksanaan proyek
5. Kompleksitas (*Complexity*), yaitu kesesuaian metode pengadaan untuk dapat mengerjakan proyek yang kompleks
6. Penghindaran atas risiko (*Risk Avoidance*), yaitu penghindaran atau pemindahan atas risiko-risiko yang ada dalam proyek konstruksi
7. Kompetisi / persaingan harga (*Price Competition*), yaitu tingkat persaingan harga berkaitan dengan pemilihan metode pengadaan tersebut
8. Batas Tanggung jawab (*Point of Responsibility*), yaitu kejelasan alokasi tanggung jawab dari pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi

Metode pengadaan atau *procurement method* yang sering digunakan dalam proyek konstruksi di Indonesia adalah sebagai berikut ini.

#### 1. Konvensional

Metode ini merupakan metode paling tua yang dikenal di Indonesia. Dalam metode ini, Pengguna Jasa atau *owner* menugaskan Penyedia Jasa (Kontraktor) untuk melaksanakan suatu pekerjaan, dimana pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh Perencana atau Konsultan Perencana. Sebagai Pengawas biasanya Pengguna Jasa atau *owner* menunjuk Konsultan Pengawas atau Arsitek. Jadi Konsultan Pengawas atau Arsitek yang mengawasi pekerjaan dari Penyedia Jasa (kontraktor). Hubungan kerja antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa biasanya melalui Konsultan Pengawas atau Arsitek. Dalam beberapa kasus sering tugas perencanaan dan pengawasan diberikan pada Konsultan yang sama.



Gambar 1. Struktur organisasi Metode Konvensional  
 ( Sumber : Masternan,1992, An Introduction to Building Procurement System, halaman 25)

Keterangan : ————— Hubungan Kontraktual  
 - - - - - Hubungan Fungsional  
 . . . . . Hubungan Alternatif

Love (1998) menyatakan bahwa dalam metode konvensional terjadi “*procurement gap*”, maksudnya adalah bahwa dalam metode konvensional ini, tanggung jawab untuk desain dan konstruksi menjadi tanggung jawab dari organisasi yang berbeda, yaitu desain menjadi tanggung jawab konsultan perencana dan konstruksi menjadi tanggung jawab kontraktor. Jadi antara desainer (konsultan perencana) dan kontraktor belum ada komunikasi, koordinasi dan integrasi.

### Keuntungan

- a. Desain dapat dikembangkan dengan maksimal dan ketidakpastian dapat dikurangi atau dihilangkan sebelum tender dilaksanakan,
- b. Kompetisi harga secara layak dapat terwujud dengan baik karena adanya dasar perencanaan yang telah lengkap, biaya proyek keseluruhan akan lebih rendah dari pada menggunakan metode pengadaan (*procurement method*) yang lainnya, pemilihan / penentuan pemenang pelelangan yang menguntungkan pemilik/klien dapat dicapai dengan tidak begitu sulit,
- c. Biaya proyek, lingkup pekerjaan dan jadwal kerja dapat dihitung dan ditetapkan karena desain lengkap (gambar-gambar) dan spesifikasi sudah dibuat oleh konsultan perencana,
- d. Adanya tingkat kepastian (*certainty*) yang lebih tinggi dalam hal kualitas (*quality*) dan standar fungsional dibandingkan dengan bila menggunakan metode pengadaan (*procurement method*) yang lainnya

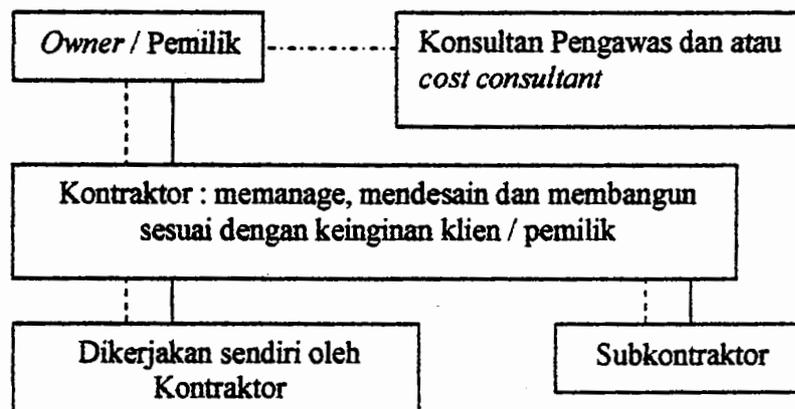
### Kekurangan

- a. Ketika tender dilaksanakan dan didapatkan pemenang tender atau kontraktor yang akan melaksanakan pembangunan, dengan kondisi perencanaan desain yang belum lengkap, maka pihak klien/owner akan menjadi lemah posisinya apabila dituntut oleh kontraktor karena terjadinya tambahan pekerjaan dan tambahan biaya,
- b. Komunikasi, koordinasi dan integrasi antara konsultan perencana (desainer) dan kontraktor tidak ada, sehingga hal ini dapat berpengaruh pada

- performance yang kurang baik dari proyek, yaitu membutuhkan waktu yang panjang atau lama,
- c. Kadangkala akan timbul masalah dalam buildability, akibat tidak adanya koordinasi dan komunikasi antara perencana dan kontraktor,
  - d. Kelemahan dalam lamanya menerima dan merespon perubahan-perubahan yang dapat mengakibatkan ketidakpuasan dari klien / owner karena terjadi keterlambatan dan pembengkakan biaya proyek,

## 2. *Design / Build*

Dalam metode *Design/Build* ini, Penyedia Jasa mempunyai tugas membuat suatu perencanaan yang lengkap dan sekaligus melaksanakannya dalam suatu kontrak konstruksi. Pengguna Jasa/*owner* biasanya tidak lagi menempatkan Pengawas di lapangan tetapi cukup menunjuk wakil (*owner's representative*) yang fungsi dan tugasnya mengamati jalannya pekerjaan apakah sesuai spesifikasi teknis dan jadwal.



Gambar 2. Struktur organisasi Metode *Design / Build*  
 (Sumber : Masteman, 1992, An Introduction to Building Procurement System, halaman 59)

Keterangan : ————— Hubungan Kontraktual  
 - - - - - Hubungan Fungsional  
 - - - - - Tunjukkan tergantung *owner* / klien

#### Keuntungan

- a. Klien hanya membutuhkan satu kontrak kerja saja dengan satu organisasi biasanya kontraktor, dimana organisasi tersebut akan bertanggung jawab pada semua aspek dalam proyek,
- b. Adanya komunikasi yang baik dan bersifat langsung antara klien / *owner* dengan kontraktor, sehingga dapat menghemat biaya dan waktu yang cukup signifikan
- c. Adanya kepastian (*certainty*) dan keakuratan dalam biaya (*cost*) proyek dan biasanya biaya proyek lebih rendah bila dibandingkan dengan menggunakan metode pengadaan (*procurement method*) yang lainnya,
- d. Waktu yang dibutuhkan untuk pembangunan lebih pendek,
- e. Bagi *owner*/klien, sistem pengadaan ini dapat mengalihkan resiko dalam proyek kepada pihak kontraktor secara *single liability*, misalnya : resiko kenaikan harga / biaya,

#### Kekurangan

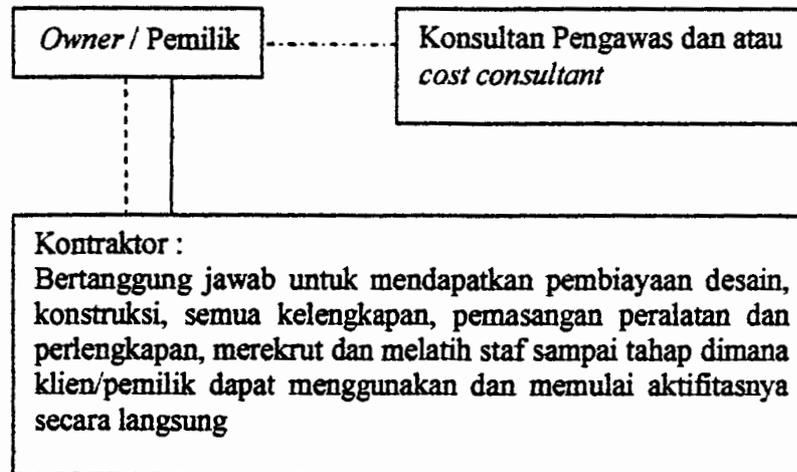
- a. Kebebasan yang sangat terbatas dari klien untuk melakukan perubahan dalam desain setelah terjadinya penandatanganan kontrak (*post-contract period*),
- b. Tingkat kemampuan teknik dan kemampuan manajerial dari organisasi atau kontraktor *Design/Build* yang mungkin lebih rendah dari organisasi yang

- mengkhususkan diri dalam perencanaan (konsultan perencana) atau konstruksi (kontraktor),
- c. Ada kemungkinan pelaksanaan pekerjaan dengan metode *Design/Build* ini akan menghasilkan produk pekerjaan yang kualitasnya kurang. Hal ini terjadi karena semua tanggung jawab terletak pada kontraktor, dan kecenderungannya sebagian besar pekerjaan dikerjakan sendiri oleh kontraktor meskipun sebenarnya kontraktor tersebut belum mempunyai pengalaman atau belum mempunyai kemampuan yang memadai dalam pekerjaan tersebut,

### 3. *Turnkey*

Metode *Turnkey* ini merupakan pengembangan dari metode *Design/Build*, dimana Penyedia Jasa mempunyai tugas membuat suatu perencanaan yang lengkap dan sekaligus melaksanakannya serta menyediakan pembiayaan untuk pembangunannya atau pembayaran dari Pengguna Jasa / pemilik dilakukan sekaligus setelah seluruh pekerjaan selesai. Jadi Pengguna Jasa hanya tinggal menerima dan memutar kunci (*turnkey*) serta mengoperasikannya.

Sistem kontrak FIDIC, membedakan pengertian antara metode *Design/Build* dan *Turnkey* dari aspek pembayaran. Jika metode *Design/Build* melakukan pembayaran per termin sesuai kemajuan pekerjaan (seperti kontrak biasa), sedangkan pembayaran metode *Turnkey* dilakukan sekaligus setelah seluruh pekerjaan selesai.



Gambar 3. Struktur organisasi Metode *Turnkey*  
(Sumber : Masternan,1992, An Introduction to Building Procurement System, halaman 71 )

Keterangan : ————— Hubungan Kontraktual  
 - - - - - Hubungan Fungsional  
 ······· Tunjukkan tergantung *owner / klien*

#### Keuntungan

- a. Klien dapat langsung mengoperasikan dan memulai produksinya ketika proyek diserahkan dari kontraktor kepada klien atau klien / owner tinggal memutar kunci,
- b. Klien hanya membutuhkan satu kontrak kerja saja dengan satu organisasi biasanya kontraktor, dimana organisasi tersebut akan bertanggung jawab pada semua aspek dalam proyek,
- c. Bagi *owner/klien*, sistem pengadaan ini dapat mengalihkan resiko dalam proyek kepada pihak kontraktor secara *single liability*, misalnya : resiko kenaikan harga / biaya,

### Kekurangan

- a. Keterbatasan dari pihak *owner* / klien untuk ikut terlibat dalam mengawasi efisiensi penggunaan dana, waktu, kualitas dan estetika,
- b. Kebebasan yang sangat terbatas dari klien untuk melakukan perubahan dalam desain setelah terjadinya penandatanganan kontrak (*post-contract period*),
- c. Ada kemungkinan pelaksanaan pekerjaan dengan metode *Turnkey* ini akan menghasilkan produk pekerjaan yang kualitasnya kurang. Hal ini terjadi karena semua tanggung jawab terletak pada kontraktor, dan kecenderungannya sebagian besar pekerjaan dikerjakan sendiri oleh kontraktor meskipun sebenarnya kontraktor tersebut belum mempunyai pengalaman atau belum mempunyai kemampuan yang memadai dalam pekerjaan tersebut,

#### 4. *Build Operate Transfer* (BOT)

Metode *Build Operate Transfer* (BOT) ini merupakan pengembangan dari metode *Turnkey*. Dimana pihak *owner*/pemilik proyek biasanya adalah pemerintah (government).

Pemikiran dasar digunakannya konsep *Build Operate Transfer* (BOT) pada industri jasa konstruksi terutama dalam pengadaan proyek, kemungkinan besar lahir karena adanya kebutuhan negara berkembang yang sangat membutuhkan pembangunan infrastruktur tetapi tidak mempunyai dana.

Menurut Fuady (1998), konsep BOT ini adalah bahwa pihak kontraktor menyerahkan bangunan yang sudah dibangunnya setelah masa transfer, sementara sebelum proyek tersebut diserahkan, ada masa tenggang waktu bagi pihak

kontraktor , misal 20 tahun, yang disebut masa konsesi untuk mengoperasikan proyek dan memungut hasil / revenue sebagai imbalan dari jasa membangun proyek yang bersangkutan.

Konsep BOT ini, menurut Tiong (1990), merupakan pemberian masa konsesi oleh pemerintah (*government*) kepada perusahaan swasta (*promoter*) atau lebih dikenal dengan *concessionaire*, untuk melakukan pembangunan, mengoperasikan dan merawat proyek infrastruktur selama masa konsesi. Selama masa konsesi tersebut, *concessionaire* berhak mendapatkan keuntungan dari pengelolaan proyek tersebut.

Proyek dengan konsep BOT ini merupakan proyek yang sangat rumit baik ditinjau dari matriks organisasinya, sistem finansial dan negosiasi serta proses tender, karena proyek dengan konsep BOT ini memerlukan biaya yang sangat besar, waktu yang relatif lama, perhitungan yang sangat cermat mengenai segala aspek baik segi politis, hukum dan peraturan serta finansial.

Augenblick and Custer (1990) dan diperkuat oleh Olsen (1991), menyatakan bahwa pertimbangan dasar munculnya konsep BOT didasarkan pada beberapa alasan :

1. Peningkatan pertumbuhan penduduk dan ekonomi di negara berkembang yang membutuhkan penambahan infrastruktur baru
2. Akibat meningkatnya krisis hutang di negara berkembang menyebabkan kemampuan negara berkembang untuk melakukan pinjaman dan membiayai proyek konstruksi menjadi lemah

3. Akibat melonjaknya harga minyak yang menyebabkan situasi bisnis cenderung turun, maka perusahaan-perusahaan besar berskala internasional berusaha mencari cara-cara untuk mendapatkan proyek
4. Sejak tahun 1980-an, beberapa negara maju dan badan pemberi pinjaman atau bantuan mulai tertarik untuk mengembangkan sektor swasta dan privatisasi usaha sektor publik yang masih bersifat tradisional

#### Keuntungan

- a. Klien / owner, biasanya pemerintah, dapat langsung mengoperasikan ketika proyek diserahkan dari kontraktor, setelah masa konsesinya habis,
- b. Klien, biasanya pemerintah, hanya membutuhkan satu kontrak kerja saja dengan satu organisasi, biasanya kontraktor, dimana organisasi tersebut akan bertanggung jawab pada semua aspek dalam proyek,
- c. Kebutuhan akan pembangunan infrastruktur, misal : terminal, jalan tol, pelabuhan, dan lain-lain, dapat terpenuhi dengan biaya dan pelaksanaan yang ditanggung oleh kontraktor atau investor

#### Kekurangan

- a. Membutuhkan waktu pembangunan yang cukup lama dan biaya yang sangat besar,
- b. Keterbatasan dari pihak *owner* / klien untuk ikut terlibat dalam mengawasi efisiensi penggunaan dana, waktu, kualitas dan estetika,

- c. Ada kemungkinan bahwa pada saat penyerahan setelah masa konsesi habis, kondisi bangunan sudah tidak layak lagi dan membutuhkan pengembangan untuk memberikan pelayanan yang lebih baik,
- d. Apabila kontrak BOT tersebut melibatkan antar negara, yaitu negara berkembang yang tidak ada dana dan negara maju yang punya dana dan teknologi, maka akibat paling serius yang harus diterima oleh negara berkembang, sebagai pihak *owner* / pemilik proyek, dalam jangka panjang adalah terjadinya ketergantungan terhadap negara lain, yaitu negara kaya dan maju teknologinya yang mampu memberikan dana untuk pelaksanaan pembangunan proyek tersebut,

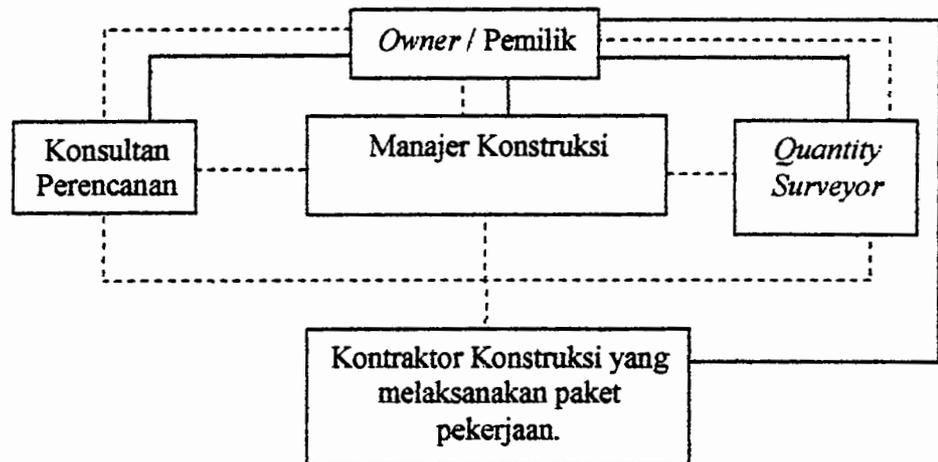
#### 5. Manajemen Konstruksi (MK)

Fuady (1998) menyatakan bahwa dalam metode Manajemen Konstruksi (MK) ini, pihak *owner* / *bouwheer* berhubungan kontraktual langsung dengan semua *specialist* dan *trade contractor*. Dan untuk koordinasi kontrak, maka ditunjuk seorang Manajer Konstruksi yang akan bertindak dan berperan sebagai Konsultan.

Proyek yang menggunakan metode Manajemen Konstruksi (*Construction Management*) adalah proyek yang mempunyai ciri-ciri :

1. Pihak *owner* / *bouwheer* paham dan berpengalaman mengenai konstruksi, tidak hanya hasil dari konstruksi tetapi juga terhadap proses pembangunan itu sendiri. Disamping itu *owner* / *bouwheer* juga mengenal beberapa atau seluruh tim profesional,

2. Adanya keinginan dari pihak *owner* / *bouwheer* untuk menyelesaikan proyeknya dalam waktu yang cepat (*fast track*) dan adanya efisiensi biaya,
3. Proyek merupakan proyek yang terbilang *complicated* (rumit) dan melibatkan teknologi yang beragam dengan subsistem-subsistemnya,
4. Adanya keinginan dari pihak *owner* / *bouwheer* untuk memulai (*start*) di lapangan lebih awal / dini,
5. Adanya keinginan untuk memisahkan tanggung jawab profesional antara faktor desain dengan faktor manajemen.



Gambar 4. Struktur organisasi Metode Manajemen Konstruksi (MK)  
 (Sumber : Masternan, 1992, An Introduction to Building Procurement System, halaman 98)

Keterangan : ————— Hubungan Kontraktual  
 - - - - - Hubungan Fungsional

#### Keuntungan

- a. Adanya keterlibatan yang intens dari pemilik/*owner* dalam manajemen proyek sehingga meningkatkan hubungan kerja yang semakin baik diantara *project team*,

- b. Memberi kesempatan kepada pemilik/*owner* lebih luwes dalam menentukan pilihan kontraktor atau subkontraktor dan *supplier*, karena adanya kontrak secara langsung,
- c. Adanya peningkatan penggunaan *Value Engineering* oleh Manajer Konstruksi (*Construction Manager*), karena faktor pertimbangan biaya menempati kedudukan yang penting bagi pihak *owner*,
- d. Memberi kemungkinan yang lebih luas untuk melaksanakan *Fast Tracking*, sehingga dapat menghemat waktu dan akhirnya juga menghemat biaya,
- e. Sangat cocok untuk proyek-proyek yang besar, *complicated* dan melibatkan teknologi yang beragam,

#### Kekurangan

- a. Apabila pihak *owner / bouwheer* bukan orang yang paham atau kurang pengalaman dalam konstruksi, maka keterlibatannya dalam proyek akan kurang maksimal dan kurang tepat menggunakan metode Manajemen Konstruksi (MK) ini,
- b. Dengan menggunakan metode ini maka kecenderungannya proyek dilaksanakan dengan *Fast Tracking*, yaitu mempercepat jadwal dengan mengerjakan bagian-bagian lingkup proyek secara tumpang tindih, sehingga bila pekerjaan yang mendahului dilaksanakan tanpa menunggu tuntasnya rancangan pekerjaan berikutnya, akan terbuka peluang terjadinya pengulangan pekerjaan karena kurangnya kesinkronan pekerjaan,

- c. Tidak adanya kontraktor utama, sehingga tidak ada satu organisasi yang menjadi penanggung jawab tunggal mengenai integritas implementasi fisik proyek serta hasil-hasilnya secara keseluruhan. Karena titik berat dari metode ini adalah koordinasi kegiatan multikontraktor dan multisupplier.