

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum**

Pengaruh kebijaksanaan liberalisasi di bidang perdagangan internasional akan mengarahkan kepada suatu tatanan bisnis tanpa proteksi dengan kondisi persaingan yang lebih ketat. Keadaan ini akan menjadi tantangan yang harus dihadapi oleh sistem perokonomian termasuk industri jasa konstruksi sehingga harus diantisipasi dengan mengupayakan peningkatan kemampuan profesional.

Kesiapan industri konstruksi nasional menghadapi persaingan global sangat tergantung pada keunggulan profesi sebagai badan usaha profesional yang mampu memenangkan persaingan global, memberi pelayanan yang memenuhi standart mutu internasional dan dapat menghasilkan laba usaha, citra perusahaan dan pembinaan profesionalisme bagi seluruh jajaran karyawannya (Christiawan, 1996)

Peningkatan kemampuan usaha jasa konstruksi ini memerlukan iklim usaha yang kondusif, isi Undang – Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, berusaha untuk menciptakan kondisi yang kondusif yaitu dengan pernyataan – pernyataan yang dapat meningkatkan kemampuan perusahaan konsultan misalnya adanya sertifikasi yang harus dipunyai oleh pekerja perusahaan jasa konsultansi.

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi diharapkan akan mampu untuk menyiapkan usaha jasa konstruksi yang tangguh dan mandiri. Kemandirian usaha jasa konstruksi sangat mutlak dimiliki mengingat persaingan global yang nantinya mau tidak mau harus dihadapi. Saat persaingan global terjadi, pemerintah sudah tidak bisa untuk campur tangan memberikan proteksi sehingga yang bisa menentukan hidup matinya suatu usaha jasa konstruksi adalah kemampuan usaha jasa konstruksi itu sendiri untuk bersaing.

Keadaan saat ini memang serba tidak menguntungkan bagi usaha jasa konstruksi. Di satu sisi harus menyiapkan diri menghadapi persaingan pasar global tetapi di sisi lain harus berjuang untuk bisa hidup akibat perekonomian yang memburuk. Meskipun harus terseok-seok, perekonomian Indonesia diharapkan segera bangkit. Hal ini mulai bisa dilihat dengan sinyal yang positif yaitu adanya peningkatan APBN dari 4 persen pada tahun 2000 menjadi 4,5 hingga 5,5 persen di tahun 2001. Melihat angka-angka ini semoga perekonomian Indonesia segera bangkit dan membangkitkan usaha jasa konstruksi sehingga bisa berbicara banyak pada persaingan global.

## 2.2. Lingkup Pengertian Konsultan

Kata konsultan berasal dari bahasa Inggris yaitu *consultant* (kata benda), yang dibentuk dari kata kerja *to consult*, yang artinya memberi nasehat. Kata *consultant* berarti orang yang memberi nasehat. Menurut Dipohusodo (1996) konsultan adalah seseorang atau lembaga yang secara profesional memberikan nasehat-nasehat, pelayanan atau pelatihan tentang hal-hal yang berhubungan dengan bidang pengetahuan tertentu yang dikuasainya. Menurut Suharto (1995) konsultan profesional adalah perorangan atau perusahaan yang memiliki keahlian, kecakapan dan bakat khusus dan tersedia bagi yang memerlukan (klien), dengan imbalan sejumlah upah. Konsultan profesional memberikan nasehat dan seringkali membantu melaksanakan nasehat tersebut dengan dan untuk klien. Konsultan menyediakan jasa dalam bentuk keahlian dan seringkali dilanjutkan dengan pekerjaan atau kegiatan yang memberikan implementasi nasehat yang diberikan, sampai membuahkan hasil yang nyata. Menurut Keppres RI No. 18 Tahun 2000 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa pada bab I pasal 1 ayat 1, pengertian jasa konsultansi adalah layanan jasa keahlian profesional dalam berbagai bidang, dalam rangka mencapai sasaran tertentu yang keluarannya

berbentuk piranti lunak dan disusun secara sistematis berdasarkan kerangka acuan kerja yang ditetapkan pengguna jasa.

Jasa atau layanan yang diberikan perusahaan jasa konsultasi bangunan terdiri atas :

- a. Pra studi kelayakan, baik untuk indikasi kelayakan investasinya, untuk kepentingan lembaga-lembaga pemberi pinjaman, keputusan prioritas proyek maupun informasi awal dalam kaitan permasalahan atau penawaran investasi kepada sektor swasta.
- b. Studi kelayakan, sebagai informasi kepada sumber-sumber pembiayaan dan keputusan investor.
- c. Studi tentang dampak lingkungan yang mampu mengatasi kurun waktu masing-masing persiapan, pelaksanaan konstruksi dengan pemanfaatan proyeknya.
- d. Perancangan dan perencanaan yang mampu memberikan hasil yang ekonomis dan efisien dengan memperhatikan perkembangan-perkembangan teknologi dan biaya pemeliharaan dan pengoperasian.
- e. Manajemen pembangunan yang meliputi manajemen konstruksi, manajemen proyek dan manajemen pembangunan.
- f. Pengelolaan manajemen, pemeliharaan dan pengoperasian.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, usaha jasa perencanaan pekerjaan konstruksi memberikan layanan jasa konsultasi perencanaan yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan. Demikian juga untuk jasa pengawasan pekerjaan konstruksi pengawasan yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal dan atau tata lingkungan.

persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultansi dalam mengelola dan mengendalikan proyek dari awal hingga proyek berakhir.

Konsekuensi dari penggunaan konsultan perencana, konsultan pengawas dan konsultan manajemen konstruksi adalah penambahan dana yang harus dikeluarkan oleh pemilik proyek sebagai imbalan atas jasa yang diberikan. Penggunaan konsultan perencana, konsultan pengawas dan konsultan manajemen konstruksi mutlak harus digunakan pada proyek-proyek yang mempunyai kapasitas besar dalam dana, desain dan tingkat kerumitan yang tinggi yang menuntut digunakannya jasa konsultan tersebut. Penggunaan jasa konsultan sangat terasa sekali pada proyek-proyek besar atau mega proyek yang dalam pelaksanaan proyek tersebut terlibat lebih dari satu kontraktor pelaksana yang tentu saja diperlukan jasa konsultan yang berperan utama dalam manajemen proyek tersebut agar dapat berjalan dengan baik sehingga tidak merugikan pihak pemilik proyek. Pihak pemilik proyek tidak dapat secara individu mengawasi pelaksanaan proyek dikarenakan kemampuan yang terbatas dan ruang lingkup proyek yang cukup luas. Konsultan perencana, konsultan pengawas dan konsultan manajemen konstruksi bertanggung jawab kepada pemilik proyek mengenai perencanaan, pengawasan dan manajemen proyek secara keseluruhan.

Dengan kontribusi yang diberikan perusahaan jasa konsultansi maka dapat dilihat betapa besar peranan perusahaan konsultan dalam suatu proses pembangunan. Dengan keahlian yang dimiliki para konsultan akan menjadikan suatu proyek bangunan akan dapat terlaksana dengan efektif dan efisien. Disamping kontribusi yang langsung berhubungan dengan proyek bangunan, ada kontribusi-kontribusi tidak langsung yang dapat diberikan yang bisa menggalakan perekonomian dalam negeri, misalnya pemberian spesifikasi-spesifikasi teknis menggunakan produk lokal yang nantinya mampu mendorong pemanfaatan produk-produk nasional.

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah bahwa pelaksanaan pengadaan jasa konsultasi dilakukan dengan 3 cara yaitu :

1. Seleksi umum

adalah seleksi yang pesertanya dipilih melalui proses prakualifikasi yang dilakukan terbuka melalui media cetak dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta jika memungkinkan melalui media elektronik agar konsultan yang memenuhi syarat dapat mengikutinya.

2. Seleksi langsung

adalah pengadaan jasa konsultasi yang pesertanya dipilih langsung dengan cara membandingkan penawaran dari beberapa penyedia jasa yang memenuhi syarat serta dilakukan negosiasi secara bersaing baik teknis maupun harga sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis dapat dipertanggungjawabkan.

3. Penunjukkan langsung

adalah pengadaan jasa konsultasi yang penyedia jasanya ditentukan oleh kepala kantor / satuan kerja / pemimpin proyek / bagian proyek / pejabat yang disamakan / ditunjuk dan diterapkan untuk :

- a. Pengadaan jasa konsultasi dengan nilai sampai dengan lima puluh juta rupiah.
- b. Pengadaan jasa konsultasi yang setelah pelelangan ulang hanya satu peserta yang memenuhi syarat.
- c. Pengadaan yang bersifat mendesak / khusus setelah mendapatkan persetujuan dari menteri / kepala lembaga pemerintah non departemen / gubernur / bupati / walikota / direksi BUMN / BUMD
- d. Penyedia jasa tunggal.

Untuk menentukan pemenang tender dalam pengadaan jasa konsultasi maka panitia pengadaan harus memilih salah satu metode dari lama sistem evaluasi penawaran yang harus ditetapkan dalam dokumen lelang. Sistem evaluasi berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah adalah sebagai berikut :

1. Sistem evaluasi kualitas

Adalah evaluasi pengadaan jasa konsultasi berdasarkan kualitas penawaran teknis terbaik, dilanjutkan dengan klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya.

2. Sistem evaluasi kualitas dan biaya

Adalah evaluasi pengadaan jasa konsultasi berdasarkan nilai kombinasi terbaik penawaran teknis dan biaya, terkoreksi dilanjutkan dengan klarifikasi teknis dan biaya.

3. Sistem evaluasi pagu anggaran

Adalah evaluasi pengadaan jasa konsultasi berdasarkan kualitas penawaran teknis terbaik dari peserta yang penawaran biaya terkoreksi lebih kecil atau sama dengan pagu anggaran

4. Sistem evaluasi biaya terendah

Adalah evaluasi pengadaan jasa konsultasi berdasarkan penawaran biaya terkoreksi terendah dari konsultan yang nilai penawaran teknisnya di atas ambang batas persyaratan teknis yang telah ditentukan.

5. Sistem evaluasi penunjukkan langsung

Adalah evaluasi pengadaan jasa konsultasi berdasarkan evaluasi penawaran teknis dan biaya terhadap konsultan yang ditunjuk, dilanjutkan dengan klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya.

### 2.2.1. Konsultan perencana

Pada hubungan yang bersifat langsung yaitu hubungan kerja yang terlibat hanya pihak konsumen atau pemberi tugas dan produsen dalam hal ini kontraktor maka hal-hal yang bersifat merugikan pihak pemberi akan terjadi. Kerugian ini diakibatkan pihak pemberi tugas mempunyai kemampuan yang terbatas mengenai pengelolaan suatu proyek. Kerugian yang menimpa konsumen bersumber pada perbuatan produsen yang sengaja atau tidak sengaja untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar. Hal lain yang merugikan konsumen dalam hal ini adalah perbuatan pihak produsen yang tidak disengaja yaitu kemampuan produsen dalam hal ini kontraktor yang kurang mampu dalam pengelolaan proyek dan ketidakmampuan untuk menggunakan teknologi yang ada sehingga faktor ketidakpastian proyek menjadi besar. Faktor ketidakpastian ini misalnya penyelesaian proyek yang terlambat sehingga berakibat biaya yang dikeluarkan oleh konsumen menjadi semakin banyak, kualitas bangunan yang dihasilkan rendah. Faktor-faktor ketidakpastian ini kurang dapat diatasi dengan baik oleh pihak kontraktor. Sering terjadi untuk mengatasi faktor ketidakpastian tadi pihak kontraktor menerapkan faktor keamanan yang besar sehingga dalam pembiayaan proyek menjadi semakin besar yang akhirnya merugikan konsumen dalam hal ini pemilik proyek.

Dengan adanya hal tersebut di atas maka menjadi alasan mengapa pemilik proyek menggunakan jasa konsultan perencana dalam perencanaan proyek yang akan dikerjakan. Dalam hal ini konsultan perencana bertugas dalam perencanaan atau desain mengenai proyek yang akan dikerjakan oleh pihak kontraktor. Dengan adanya konsultan perencana ini akan didapat rancangan yang benar dengan estimasi biaya yang tepat. Konsultan perencana dapat juga sebagai kontrol dan pengendali pelaksanaan pekerjaan

yang sedang berjalan. Sebagai konsekuensi digunakannya konsultan perencana ini adalah pihak pemilik proyek harus menyediakan tambahan biaya

Alasan lainnya mengapa pihak pemilik proyek menggunakan konsultan perencana adalah untuk membagi pekerjaan perencanaan konstruksi dan pelaksanaannya. Dengan adanya pembagian pekerjaan yang jelas akan memberikan kesempatan yang lebih baik bagi pemilik proyek untuk mempersiapkan dana yang akan digunakannya dalam pembiayaan proyek.

Menurut Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, konsultan perencana adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang jasa perencanaan teknis bangunan gedung beserta kelengkapannya. Konsultan perencana berfungsi melaksanakan pengadaan dokumen perencanaan, dokumen lelang, dokumen untuk pelaksanaan konstruksi, memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan dan memberikan penjelasan serta saran penyelesaian terhadap persoalan perencanaan yang timbul selama tahap konstruksi. Konsultan perencana mulai bertugas sejak tahap perencanaan sampai dengan waktu serah terima pekerjaan oleh pemborong. Konsultan perencana didalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab secara kontraktual kepada pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek. Konsultan perencana tidak dapat merangkap sebagai konsultan manajemen konstruksi untuk pekerjaan yang bersangkutan tetapi dapat merangkap sebagai konsultan pengawas.

Pekerjaan perencanaan dapat meliputi perencanaan lingkungan, site/tapak bangunan dan perencanaan fisik bangunan. Berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, kegiatan perencanaan tersebut terdiri atas :



1. persiapan perencanaan, seperti mengumpulkan data dan informasi lapangan, membuat interpretasi secara garis besar terhadap kerangka acuan kerja dan konsultasi dengan pemerintah daerah setempat mengenai peraturan daerah/perijinan bangunan.
2. penyusunan pra-rencana, seperti membuat rencana tapak, pra-rencana bangunan, perkiraan biaya dan mengurus perijinan sampai mendapatkan *advis planning*, keterangan persyaratan bangunan dan lingkungan dan IMB pendahuluan dari pemerintah daerah setempat.
3. menyelenggarakan paket kegiatan loka karya *value engineering* untuk pengembangan konsep perencanaan bagi proyek-proyek yang mewajibkan kegiatan tersebut.
4. penyusunan pengembangan rencana, seperti membuat :
  - a. rencana arsitektur beserta uraian konsep dan visualisasi dua dan tiga dimensi bila diperlukan.
  - b. rancangan struktur beserta uraian konsep dan perhitungannya.
  - c. rencana utilitas beserta uraian konsep dan perhitungannya.
  - d. perkiraan biaya.
5. penyusunan rancangan detail, seperti membuat gambar-gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat, rincian volume pelaksanaan pekerjaan, rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi dan menyusun laporan akhir perencanaan.
6. persiapan pelelangan, seperti membantu pemimpin proyek didalam menyusun dokumen pelelangan dan membantu panitia pelelangan dalam menyusun program dan pelaksanaan pelelangan.
7. pelelangan, seperti membantu panitia pelelangan pada waktu penjelasan pekerjaan termasuk menyusun Berita Acara Penjelasan Pekerjaan, membantu panitia

pelelangan dalam melaksanakan evaluasi penawaran, menyusun kembali dokumen pelelangan dan melaksanakan tugas-tugas yang sama apabila terjadi lelang ulang.

8. pengawasan berkala, seperti memeriksa pelaksanaan pekerjaan kesesuaiannya dengan rencana secara berkala, melakukan penyesuaian gambar dan spesifikasi teknis pelaksanaan bila ada perubahan, memberikan penjelasan terhadap persoalan-persoalan yang timbul selama masa konstruksi, memberikan rekomendasi tentang penggunaan bahan dan membuat laporan akhir pengawasan berkala.
9. penyusunan petunjuk penggunaan, pemeliharaan, dan perawatan bangunan gedung, termasuk petunjuk yang menyangkut peralatan dan perlengkapan mekanikal-elektrikal bangunan.

#### **2.2.2. Konsultan pengawas**

Konsultan pengawas berperan dalam pengawasan pekerjaan yang direncanakan oleh konsultan perencana dan dilaksanakan oleh kontraktor. Harapan yang ditumpukan pada konsultan perencana agar proses produksi atau pengerjaan proyek berjalan dengan lancar belum tentu terpenuhi, hal inilah yang menyebabkan ditunjuknya konsultan pengawas dalam pengelolaan sebuah proyek oleh pemilik proyek. Masalah atau konflik dapat terjadi antara konsultan perencana dan pemilik proyek yang bermula pada hal-hal yang disengaja atau yang tidak disengaja. Dokumen perencanaan yang dibuat oleh konsultan perencana terkadang dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pemilik proyek. Untuk menghindari konflik-konflik yang kemungkinan terjadi maka dalam perkembangannya dilibatkan konsultan pengawas dalam proses produksi. Konsultan pengawas bertugas dalam pengawasan mengenai metode pelaksanaan, koordinasi perubahan-perubahan pekerjaan yang dibutuhkan, pengukuran volume pekerjaan yang dihasilkan dan pengawasan mutu pekerjaan.

Tugas konsultan pengawas terpisah dari konsultan perencana dengan tujuan supaya didapatkan mekanisme kontrol yang baik. Dalam perencanaan, konsultan pengawas tidak terlibat tetapi dituntut mampu memberikan penafsiran yang akurat dan obyektif mengenai dokumen perencanaan. Pengawasan lebih ditekankan pada tahap pelaksanaan konstruksi saja dan dituntut pula dapat memberikan pernyataan bila terjadi perubahan dan penyimpangan pekerjaan oleh kontraktor.

Menurut Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, konsultan pengawas adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk melaksanakan tugas-tugas konsultansi dalam bidang jasa pengawasan pekerjaan konstruksi. Konsultan pengawas berfungsi melaksanakan pengawasan pada tahap konstruksi dan mulai bertugas sejak ditetapkan berdasarkan surat perintah kerja pengawasan sampai dengan penyerahan kedua pekerjaan oleh pemborong. Konsultan pengawas dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab secara kontraktual kepada pemimpin proyek/ bagian proyek. Konsultan pengawas dapat dirangkap oleh konsultan perencana pekerjaan yang bersangkutan untuk pekerjaan dengan klasifikasi konsultan kelas C. Berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, kegiatan pengawasan terdiri atas :

1. memeriksa dan mempelajari dokumen untuk pelaksanaan konstruksi yang akan dijadikan dasar dalam pengawasan pekerjaan di lapangan.
2. mengawasi pemakaian bahan, peralatan dan metoda pelaksanaan serta mengawasi ketepatan waktu dan biaya pekerjaan konstruksi
3. mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi dari segi kualitas, kuantitas dan laju pencapaian volume/realisasi fisik.

4. mengumpulkan data dan informasi di lapangan untuk memecahkan persoalan yang terjadi selama pekerjaan konstruksi.
5. menyelenggarakan rapat-rapat lapangan secara berkala, membuat laporan mingguan dan bulanan pekerjaan pengawasan dengan masukan hasil rapat-rapat lapangan, laporan harian, mingguan dan bulanan pekerjaan konstruksi yang dibuat oleh pemborong.
6. menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan pekerjaan untuk pembayaran angsuran, pemeliharaan pekerjaan dan serah terima pertama dan kedua pekerjaan konstruksi.
7. meneliti gambar-gambar untuk pelaksanaan yang diajukan oleh kontraktor.
8. meneliti gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan sebelum serah terima I
9. menyusun daftar cacat/kerusakan sebelum serah terima I, mengawasi perbaikannya pada masa pemeliharaan dan menyusun laporan akhir pekerjaan pengawasan.
10. bersama konsultan perencanaan menyusun petunjuk pemeliharaan dan penggunaan bangunan gedung.
11. membantu pengelola proyek dalam menyusun dokumen pendaftaran
12. membantu pengelola proyek mengurus sampai mendapatkan IPB (Ijin Penggunaan Bangunan) dari Pemerintah Daerah Tingkat II setempat.

### **2.2.3. Konsultan manajemen konstruksi**

Menghadapi perkembangan dunia konstruksi yang semakin pesat maka pelayanan dalam bidang jasa konsultansi mulai mendapat perhatian yang besar. Manajemen dalam suatu proyek konstruksi bukan saja hanya bertujuan agar pelaksanaan pembangunan dapat berjalan lancar atau sesuai rencana tetapi juga bertujuan untuk mendapatkan suatu keuntungan.

Tercapainya kualitas yang sesuai dengan perencanaan sangat ditentukan oleh pelaksanaan manajemen di lapangan dan pelaksanaan manajemen dipengaruhi oleh hubungan kerja sama antara pihak-pihak yang terlibat, oleh karena itu dalam pelaksanaan manajemen konstruksi di lapangan dibutuhkan konsultan yang bertindak secara profesional.

Dengan menerapkan sistem manajemen konstruksi kesenjangan persepsi diantara unsur-unsur manajemen dapat dijumpai dan dihubungkan sehingga keseluruhannya memiliki satu kerangka konsep yang sama mengenai kriteria keberhasilan proyek konstruksi yang dilaksanakan. Semua bentuk tujuan, sasaran dan strategi proyek dinyatakan secara jelas dan terperinci sehingga dapat dipakai untuk mewujudkan dasar kesepakatan segenap unsur. Sistem manajemen konstruksi hendaknya dapat memberikan kesamaan bahasa sekaligus memadukan tertib teknis dan sosial yang dapat diterapkan disetiap jenjang manajemen dengan cara-cara sederhana, jelas dan sistematis. (Dipohusodo, 1996).

Penggunaan konsultan manajemen konstruksi diterapkan pada proyek-proyek yang dalam pelaksanaan melibatkan beberapa kontraktor dan bahkan lebih dari satu konsultan perencana. Dalam hal ini konsultan manajemen konstruksi bertugas selaku pengendali dan koordinator dalam keseluruhan sistem rekayasa sejak persiapan, perencanaan sampai pelaksanaan konstruksi berakhir. Dalam hal ini boleh dikatakan bahwa konsultan manajemen konstruksi merupakan lembaga yang memberi jasa untuk bertanggung jawab atas pengelolaan proses konstruksi secara keseluruhan. Untuk proyek-proyek pemerintah dalam penggunaan konsultan manajemen konstruksi dianggarkan tiga hingga lima persen dari total biaya proyek.

Berikut ini definisi-definisi mengenai manajemen konstruksi ditinjau dari sudut pelaku yaitu konsultan manajemen konstruksi (Sulaksono, 1995).

1. Konsultan manajemen konstruksi adalah suatu perusahaan yang bertindak sebagai "kapten" dari suatu tim. Manajemen konstruksi yang memberi perencanaan (bukan desain), pengarahan dan rekomendasinya dalam menentukan arah serta kebijaksanaan pelaksanaan proyek.

2. Konsultan manajemen konstruksi adalah suatu badan yang berfungsi membantu pengelola proyek (pemilik) dalam melaksanakan konsultansi pada tahap perencanaan dan pengendalian pada tahap konstruksi, baik ditingkat program maupun operasional.
3. Konsultan manajemen konstruksi adalah suatu badan multi disiplin profesional, tangguh dan independen yang bekerja untuk pemilik proyek dari awal perencanaan sama dengan arsitek guna mencapai hasil yang optimal dalam aspek waktu, biaya serta kualitas seperti yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Menurut Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, konsultan manajemen konstruksi bertugas sejak tahap perencanaan sampai serah terima pekerjaan konstruksi fisik dan berfungsi melaksanakan pengendalian pada tahap perencanaan dan tahap konstruksi, baik di tingkat program maupun ditingkat operasional. Konsultan manajemen konstruksi melaksanakan tugas dan bertanggung jawab secara kontraktual kepada pemimpin proyek atau pemimpin bagian proyek. Apabila di daerah tempat dilaksanakan proyek tidak terdapat perusahaan yang memenuhi persyaratan dan bersedia melakukan tugas konsultan manajemen konstruksi maka dapat ditunjuk perusahaan yang memenuhi persyaratan dan bersedia dari daerah lain atau propinsi lain yang berdekatan. Konsultan manajemen konstruksi tidak dapat merangkap sebagai konsultan perencana untuk pekerjaan yang bersangkutan. Berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Cipta Karya Nomor : 295 / KPTJ / CK / 1997 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara, konsultan manajemen konstruksi digunakan untuk pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut :

1. bangunan bertingkat diatas 4 lantai
2. bangunan dengan luas total diatas 5.000 m<sup>2</sup>
3. bangunan khusus
4. yang melibatkan lebih dari satu konsultan perencana maupun kontraktor
5. yang dilaksanakan secara bertahap, tidak dapat selesai dalam satu tahun anggaran

Menurut Dipohusodo (1996) kegiatan manajemen konstruksi pada tahap persiapan terdiri atas :

1. menyusun program pengendalian perancangan dan pelaksanaan konstruksi, meliputi program pencapaian sasaran fisik, pengendalian waktu dan biaya.
2. membantu pengelola proyek dalam proses pengadaan konsultan perencanaan, meliputi penyusunan arahan penugasan, evaluasi pedoman penugasan dan penyusunan Pedoman Persyaratan Perencanaan (TOR).
3. membantu pengelola proyek dalam proses penyiapan perjanjian pekerjaan perencanaan.

Berikut ini kegiatan manajemen konstruksi pada tahap perancangan (Dipohusodo, 1996)

1. mengevaluasi program kegiatan perancangan yang diusulkan oleh konsultan perencana, yang meliputi program-program penyediaan dan penggunaan tenaga serta informasi.
2. mengadakan konsultasi kegiatan perancangan yang meliputi konsultasi pekerjaan perancangan dari sudut sumber daya dan biaya, rancangan dan kemungkinan pelaksanaannya.
3. mengendalikan program yang meliputi evaluasi program-program terhadap hasil perancangan, dampak lingkungan, penyimpangan teknis dan manajerial atas permasalahan yang timbul dan mengusulkan koreksi program.
4. melakukan koordinasi antara pihak yang terlibat dalam tahap perancangan, menyusun laporan kegiatan perancangan secara berkala, perumusan evaluasi status serta koreksi teknis apabila terjadi penyimpangan, meneliti kelengkapan dokumen perencanaan dan dokumen pelelangan, bersama dengan konsultan perencana menyusun program pelelangan serta memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan.

5. menyusun berita acara mengenai persetujuan kemajuan pekerjaan perancangan untuk membayar angsuran, berita acara serah terima hasil pekerjaan perencanaan.
6. menyelenggarakan dan memimpin rapat-rapat koordinasi perancangan, menyusun laporan hasil rapat-rapat koordinasi, membuat laporan kemajuan pekerjaan manajemen konstruksi, serta membuat laporan pelaksanaan VE tahap perencanaan (apabila digunakan)

Berikut ini kegiatan manajemen konstruksi pada tahap pelaksanaan (Dipohusodo, 1996) yaitu :

1. membantu pengelola proyek dalam pelaksanaan VE yang dilakukan konsultan VE sendiri atau bersama-sama dengan kontraktor utama pemenang lelang.
2. mengevaluasi program kegiatan konstruksi fisik yang disusun oleh kontraktor yang meliputi program-program pencapaian sasaran konstruksi, pengerahan dan penggunaan tenaga kerja, penyediaan dan penggunaan peralatan, material, informasi, dana serta program keselamatan dan kesehatan kerja.
3. mengendalikan program pelaksanaan konstruksi fisik yang meliputi program-program pengendalian sumber daya dan biaya, waktu, sasaran fisik (kuantitas dan kualitas) hasil konstruksi, tertib administrasi, keselamatan kerja, evaluasi program terhadap penyimpangan teknis dan manajerial yang mungkin timbul, usulan koreksi program dan tindakan turun tangan, melakukan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan, melakukan koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat didalam pelaksanaan konstruksi fisik.
4. melaksanakan tugas-tugas pengawasan pekerjaan yang meliputi :
  - a. mengawasi pekerja serta produksinya, peralatan dan metoda ketepatan waktu dan biaya pekerjaan konstruksi serta meneliti penggunaan material.



- b. Mengawasi pelaksanaan konstruksi fisik dari segi kualitas dan kuantitas produk serta laju pencapaian volume pekerjaan.
- c. Mengusulkan perubahan-perubahan serta penyesuaian di lapangan jika timbul permasalahan perencanaan yang tidak sesuai.
- d. Menyelenggarakan rapat-rapat lapangan secara berkala, membuat laporan-laporan mingguan dan bulanan atas pelaksanaan manajemen konstruksi berdasarkan masukan hasil rapat lapangan serta laporan pelaksanaan harian, mingguan dan bulanan yang dibuat oleh kontraktor.
- e. Menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan konstruksi guna pembayaran angsuran, pemeliharaan pekerjaan serta serah terima pekerjaan yang pertama dan kedua.
- f. Meneliti gambar-gambar pekerjaan yang dilaksanakan di lapangan
- g. Menyusun daftar kerusakan-kerusakan dan cacat-cacat pekerjaan dalam masa pemeliharaan serta mengawasi pelaksanaan perbaikannya.
- h. Membantu pengelola proyek mengurus sampai mendapatkan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) dari Pemerintah Daerah Tingkat-II setempat.
- i. Menyempurnakan Buku Petunjuk Penggunaan dan Pemeliharaan Bangunan, Buku Manual Operasi Peralatan dan perlengkapan Gedung dengan serta perubahan-perubahan yang telah dilakukan selama konstruksi.
- j. Membantu pengelola proyek dalam mempersiapkan dokumen pendaftaran bangunan gedung sesuai peraturan yang ditentukan.

### 2.3. Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Sebagaimana diketahui, sampai dengan pelaksanaan program PELITA I (1968-1973), pedoman tata cara konstruksi bangunan-bangunan pemerintah di Indonesia masih menggunakan terjemahan peraturan AV (*Algemene Voorwaarden Voor De Uitvoering Bij Aanneming Van Openbare Werken*) 1941. Peraturan ini merupakan produk pemerintahan kolonial Hindia Belanda. Peraturan AV 1941 diterjemahkan menjadi Syarat-syarat Umum untuk Pelaksanaan Bangunan Umum yang dilelangkan 1941 (SU 1941) dan Peraturan Umum untuk Pemeriksaan Bahan-bahan Bangunan 1956 (PUBB 1956 – NI 3).

Perkembangan industri yang amat pesat membuat beberapa pihak menyadari perangkat hukum yang dimiliki ini dirasakan sudah ketinggalan jaman dan tidak dapat menjawab berbagai situasi yang berkembang dalam dunia konstruksi nasional, baik swasta maupun pemerintah. Tingginya pertumbuhan ini tidak disertai pengaturan penyelenggaraan yang jelas, bisnis jasa konstruksi dirasa berjalan tanpa aturan formal yang memiliki aspek legal yang jelas (Sutjipto, 1999) meski telah dikeluarkan berbagai peraturan pelaksanaan sebagai penata regulasi dalam perjanjian pemborongan antara lain adalah Keppres 14/1980 atau Keppres 29/1984 dan yang terakhir Keppres 16/1994 serta berbagai peraturan lainnya yang bisa berubah sesuai situasi. Pranata hukum yang sudah ada ini sangat lemah dalam hal kepastian hukumnya termasuk yang menyangkut usaha jasa konstruksi (Kartasasmita, 1999). Kesadaran hukum dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi perlu ditingkatkan, termasuk kepatuhan para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa, dalam pemenuhan kewajibannya untuk memenuhi segala ketentuan yang ada sehingga didapatkan bangunan yang berkualitas.

Dalam situasi demikian dirasakan perlu untuk membuat perangkat hukum yang bisa mengatur ketertiban dalam pembangunan juga pengakuan asosiasi profesi

berwujud undang-undang yang berlaku secara nasional (Sutjipto, 1999). Akhirnya setelah melalui proses yang lama, pada 7 Mei 1999 lalu Rancangan Undang-Undang Jasa Konstruksi yang dibuat oleh Departemen Pekerjaan Umum (DPU) secara resmi ditetapkan oleh pemerintah menjadi Undang-Undang bernomor urut 18, tahun 1999, secara resmi berlaku di wilayah hukum Indonesia mulai 7 Mei 2000.

Undang-Undang Jasa Konstruksi berisi 12 bab dan 46 pasal berlaku bagi proyek pemerintah maupun swasta dan ditujukan sebagai pengaturan pengembangan jasa konstruksi yang terencana, terarah, terpadu, dan menyeluruh dilandasi asas kejujuran dan keadilan, manfaat keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, serta keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Undang-undang ini mengatur tentang ketentuan umum, usaha jasa konstruksi, pengikatan pekerjaan konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, peran masyarakat, pembinaan, penyelesaian sengketa, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Dengan adanya Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi ini maka semua penyelenggaraan jasa konstruksi yang dilakukan di Indonesia, baik nasional maupun asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam undang-undang ini.

### **2.3.1. Sertifikasi usaha jasa konstruksi**

Menurut Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi pasal 8 dan 9 menyatakan bahwa setiap penyedia jasa konstruksi harus mempunyai sertifikat keahlian sesuai bidangnya demikian juga perusahaan jasa konstruksi harus memiliki sertifikasi, klasifikasi dan kualifikasi. Dalam *Website* Inkindo ([WWW.Inkindo.org](http://WWW.Inkindo.org)) disebutkan bahwa sertifikasi keahlian dalam bidang konstruksi mempunyai tujuan yaitu:

1. sebagai penyederhanaan perijinan praktek profesi.
2. sebagai bukti dan mekanisme pengembangan profesionalisme.

3. sebagai mekanisme penyetaraan dengan konsultan asing.

Sertifikasi akan dijadikan sebagai tolah ukur atau indikator tingkat kemampuan atau kapasitas profesionalisme perusahaan konsultan. Ukuran profesionalisme lebih ditentukan oleh ketersediaan tenaga ahli dan tingkat pengalamannya.

Dalam dunia profesi dikenal apa yang disebut sebagai pengembangan profesionalisme berkelanjutan. Konsep ini sebenarnya bertumpu pada 2 aspek utama, yaitu pengakuan yang tinggi terhadap akumulasi pengalaman profesi yang berkelanjutan dan pelatihan terstruktur. Akumulasi pengalaman profesi yang berkelanjutan yaitu keahlian yang diperoleh karena melakukan pekerjaan yang sejenis secara terus-menerus dan simultan. Pelatihan terstruktur yaitu suatu upaya *up-grading* kemampuan secara ilmiah/akademis untuk mensistematisasi pengalaman profesi menjadi pengalaman intelektual. Bentuk pelatihan seperti ini bisa berwujud keikutsertaan dalam sebuah seminar atau kemampuan mempresentasikan sebuah karya tulis.

Pendekatan pengembangan profesionalisme berkelanjutan ini memberikan arah atau pedoman yang jelas bagaimana seorang profesional melakukan upaya untuk mencapai suatu tingkat profesionalisme yang diakui secara internasional. Dengan demikian tercapai efisiensi dan langkah-langkah yang nyata dalam mencapai dan mengembangkan profesionalisme.

Sebagai tindak lanjut keluarnya Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi adalah dibentuknya Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK). LPJK akan mengatur usaha konstruksi secara nasional, mulai dari pendaftaran, prakualifikasi, kualifikasi, klasifikasi, registrasi dan sebagainya. LPJK diharapkan akan memberikan suatu arah kebijaksanaan dengan mendukung peningkatan maupun pengembangan usaha jasa konstruksi. LPJK juga akan menjadai saran untuk menangkap, menyerap dan mengakomodasi aspirasi yang berkembang di dalam forum masyarakat jasa konstruksi.

Sertifikasi terhadap sekitar 40 juta tenaga kerja konstruksi bukanlah suatu hal yang mudah dan LPJK tidak mungkin melakukan hal ini sendiri. Untuk itu asosiasi-asosiasi diberikan tugas untuk melakukan sertifikasi kepada anggotanya. Sebelum melakukan sertifikasi, asosiasi harus mendapatkan akreditasi dari LPJK.

Permasalahan yang muncul adalah belum terbentuknya kelompok klasifikasi/kualifikasi yang bertugas untuk melakukan sertifikasi tenaga kerja konstruksi sehingga hingga saat ini proses sertifikasi pelaksanaannya masih tersendat-sendat. Hal lain yang menjadi permasalahan adalah daerah-daerah cenderung membuat norma-norma dan kriteria-kriteria sendiri dalam pelaksanaan otonomi daerah. Hal ini mengakibatkan setiap daerah mempunyai aturan sendiri-sendiri yang mengakibatkan penyedia jasa konstruksi hanya bisa beroperasi di daerahnya sendiri.

### **2.3.2. Kegagalan bangunan**

Menurut Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan dapat disebabkan oleh beberapa pihak :

1. Oleh perencana dan/atau pengawas, dalam perencanaan dan pengawasan konstruksi.
2. Oleh pelaksana konstruksi, dalam pelaksanaan konstruksi.
3. Oleh pengguna jasa, dalam pengelolaan bangunan.

Menurut Bush (1983) pembangunan yang gagal memenuhi perencanaan-perencanaan dan spesifikasi adalah melanggar kontrak. Menurut Hajek (1984) kegagalan oleh kontraktor terjadi jika tidak terpenuhinya syarat unjuk kerja dasar dan syarat penyerahan. Kegagalan memenuhi pekerjaan yang sesuai dengan kontrak memungkinkan pihak yang dirugikan menuntut kerugian, ini juga dapat dilakukan oleh pemilik jika tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai pasal-pasal dalam kontrak sehingga mengakibatkan kesulitan serta pengeluaran bagi kontraktor (Hajek, 1984).

Dalam hal kegagalan bangunan, diperlukan penilaian para ahli sebagai pihak ketiga untuk menjaga obyektifitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi. Penilai ahli terdiri dari orang perorangan, atau kelompok orang atau lembaga yang disepakati para pihak yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional.

### **2.3.3. Penyelesaian persengketaan dalam proyek konstruksi**

Sebab-sebab perselisihan yang sering terjadi dalam proyek konstruksi antara lain adalah ketidakcocokan mengenai penafsiran perencanaan dan spesifikasinya, kesalahan-kesalahan dalam perencanaan, ketidakcocokan mengenai nilai perubahan, pemilik atau arsitek berusaha menutupi kekurangan dalam perencanaan, ketidakcocokan mengenai tanggungjawab atas kelalaian dan kelemahan penyeliaan atau rancangan, hukum atau pajak yang berubah, ketidakcocokan mengenai kecakapan kualitas kecakapan kerja atau bahan bangunan, tanggungjawab atau kondisi bawah tanah yang berbeda dengan yang diberikan arsitek, kerusakan akibat penanggulangan di luar pengendalian kontraktor, ketidakmampuan mendapatkan bahan bangunan yang disyaratkan.

Menurut Hajek (1984) apabila berkembang persoalan yang menyangkut kontrak, maka kedua belah pihak harus berupaya mencari penyelesaian. Dalam hal ini para karyawan dari kedua pihak yang mengadakan kontrak mempunyai tanggungjawab utama melindungi kepentingan organisasi dan sekaligus mencari penyelesaian yang wajar.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan di pengadilan dimulai dengan adanya pengaduan dari pihak korban yang selanjutnya pengadilan akan memanggil tergugat yang menyatakan hakekat tergugat dan tanggal tergugat harus melapor serta tuntutan penggugat. Kemudian tergugat akan menjawab pertanyaan-pertanyaan sehingga tanggal proses pengadilan dapat ditetapkan. Dalam proses pengadilan apabila

tergugat/pengacara tergugat dapat menunjukkan bahwa penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat, dengan memperlihatkan bukti yang meringankan atau membebaskan, maka perkara itu dapat diputus bebas.

Gugatan-gugatan melalui pengadilan amat mahal dan menyita banyak waktu bagi kedua pihak. Penyelesaian persengketaan dalam bentuk yang lain adalah melalui pihak ketiga/*wasit/arbiter*.

Arbitrase adalah pemutusan suatu sengketa oleh seseorang atau beberapa orang yang ditunjuk para pihak yang bersengketa sendiri, di luar Hakim atau Pengadilan. Orang yang ditunjuk untuk memutuskan sengketa ini dinamakan *arbiter* atau wasit (R. Subekti, 1989).

Putusan arbitrase atau wasit itu oleh undang-undang diberikan kekuatan yang sama dengan putusan Badan Pengadilan. Arbitrase memberikan keuntungan-keuntungan dibandingkan melalui pengadilan yaitu ahli-ahli dipilih sendiri oleh para pihak, dari segi ekonomis lebih murah, penyelesaian lebih cepat, lebih fleksibel, selain juga privasi kedua pihak tetap terjaga.

Menurut Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi pasal 36 ayat 1, untuk menyelesaikan sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Di Indonesia sudah ada lembaga yang menangani perselisihan yaitu Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) selaku lembaga arbitrase yang berada dibawah naungan KADIN dan Pusat Penyelesaian Perselisihan Bisnis Indonesia (P3BI).

#### **2.3.4. Sanksi dalam pelanggaran proyek konstruksi**

Dalam Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi disebutkan macam sanksi bagi pelanggaran undang-undang yaitu sanksi administratif/perdata dan sanksi pidana. Sanksi administratif/perdata bagi penyedia jasa dapat berupa peringatan

tertulis, penghentian sementara kegiatan konstruksi, pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi, pembekuan izin usaha dan/atau profesi, serta pencabutan izin usaha dan/atau profesi yang biasanya dilakukan bila terjadi pelanggaran terhadap hal-hal berkaitan dengan upah buruh, pembayaran pada pemasok/subkontraktor, ketidaksesuaian volume nyata dengan kesepakatan, dan lain-lain.

Sanksi pidana bagi pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak. Biasanya sanksi ini berkaitan dengan perkara-perkara gangguan fisik keamanan pemukiman, lalu lintas, pengotoran kawasan, polusi, dan gangguan terhadap keseimbangan alami lain yang mengakibatkan gangguan bagi masyarakat serta segala perbuatan yang sengaja mengingkari kontrak.

Guna menghindari komplikasi hukum dan perkontrakan yang mungkin timbul dari tindakan atau tiadanya tindakan, seorang manajer proyek harus mempunyai pengetahuan praktis tentang hukum kontrak dan mengembangkan kepekaan terhadap tindakan yang kiranya mungkin menimbulkan komplikasi perkontrakan, disamping juga harus mengetahui segenap ketentuan khusus kontrak, persyaratan yang terperinci dari spesifikasi serta rencana kerja kontrak, dan jenis pengadaan yang bersangkutan sehingga ia dapat mengarahkan proyeknya dengan keyakinan bahwa tindakannya dari segi hukum maupun dari segi kontrak adalah benar.

#### **2.3.5. Pengembangan usaha jasa konstruksi**

Pengaruh kebijaksanaan liberalisasi di bidang perdagangan internasional yang telah dicanangkan akan ditempuh pada tahun 2002 cenderung mengarah pada tatanan bisnis tanpa proteksi dengan kondisi persaingan yang lebih ketat. Keadaan masa



mendatang ini merupakan tantangan yang harus dihadapi oleh sistem perekonomian termasuk industri jasa konstruksi sehingga harus diantisipasi dengan mengupayakan peningkatan kemampuan profesional, baik individual maupun sebagai seluruh kesatuan secara terus-menerus sampai tingkat optimal (Dipohusodo, 1996).

Menurut Penjelasan atas Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, peningkatan kemampuan usaha jasa konstruksi ini memerlukan iklim usaha yang kondusif, yakni :

a. Terbentuknya kepranataan usaha.

Diperlukan berbagai persyaratan usaha yang mengatur klasifikasi dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi, standar klasifikasi dan kualifikasi keahlian dan keterampilan yang mengatur bidang dan tingkat kemampuan perseorangan, tanggungjawab profesional yakni penegasan atas tanggungjawab terhadap hasil pekerjaan, perlindungan bagi pekerja konstruksi, tersedianya proses pengikatan yang terbuka dan adil yang dilandasi oleh persaingan yang sehat serta pemenuhan kontrak kerja konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan kedudukan antar pihak dalam hak dan kewajiban.

b. Dukungan pengembangan usaha.

Tersedianya permodalan termasuk pertanggungan yang sesuai karakteristik usaha jasa konstruksi melalui perluasan dan peningkatan akses terhadap sumber pendanaan serta kemudahan persyaratan dalam pendanaan dan pengembangan jenis usaha pertanggungan untuk mengatasi resiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan. Selain itu juga perlu berfungsinya asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi memenuhi kebutuhan anggota.

c. Berkembangnya partisipasi masyarakat.

- d. Pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan oleh pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.
- e. Perlunya lembaga pengembangan jasa konstruksi.

Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, usaha jasa konstruksi dikembangkan untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh dan efisien melalui kemitraan yang sinergis antara usaha yang besar, menengah, dan kecil serta antara usaha yang bersifat umum dan spesialis, sedangkan usaha pelaksana konstruksi dikembangkan ke arah usaha yang bersifat umum dan spesialis serta usaha orang perseorangan yang berketerampilan kerja. Menurut Soeharto (1995) termasuk usaha yang bersifat umum (generalis) adalah disamping menguasai aspek teknis proyek yang bersangkutan juga harus menguasai masalah-masalah kegiatan usaha (business) dan manajerial sedang usaha yang bersifat spesialis adalah para spesialis dengan penguasaan yang mendalam dan luas dalam disiplin ilmu bidang tertentu, sebagai seorang spesialis ia menguasai seluk-beluk aspek teknis maupun operasional bidang yang menjadi tanggungjawabnya.

### **2.3.6. Peran masyarakat dalam usaha jasa konstruksi**

Masyarakat dan pemerintah merupakan bagian yang penting dalam setiap bisnis terutama dalam bidang konstruksi. Menurut Bush (1994) peran penting masyarakat ini mungkin terjadi karena konstruksi kerap menimbulkan gangguan bagi masyarakat, masyarakat tertarik dengan kegiatan konstruksi dan para pelanggan berasal dari masyarakat.

Masyarakat merupakan satu unsur dalam proyek yang memiliki hak dalam pengawasan dan memperoleh penggantian atas kerugian yang dialami secara langsung akibat pekerjaan konstruksi. Selain itu juga memiliki kewajiban untuk menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan

pekerjaan konstruksi untuk mencegah terjadinya hal yang membahayakan kepentingan umum.

Dalam Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa masyarakat jasa konstruksi merupakan unsur masyarakat yang mempunyai kepentingan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi yang dilaksanakan melalui forum jasa konstruksi. Mereka terdiri dari lembaga internal yang menyediakan keahlian, data, dan juga pengalaman, tenaga kerja sebagai pelaksana pekerjaan, institusi keuangan sebagai penyedia dana, pemasok yang menyediakan bahan dan alat, masyarakat, serta badan pemerintah. Peranan forum jasa konstruksi adalah untuk menumbuhkembangkan usaha jasa konstruksi yang berfungsi untuk :

- a. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat
- b. Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan jasa konstruksi nasional.
- c. Tumbuh dan berkembangnya aspirasi masyarakat.
- d. Memberi masukan pada pemerintah dalam merumuskan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi dilakukan melalui lembaga yang independen dan mandiri yang merupakan wakil-wakil dari asosiasi perusahaan jasa konstruksi, asosiasi profesi jasa konstruksi, pakar perguruan tinggi, serta instansi pemerintah yang terkait, yang memiliki tugas :

- a. Melakukan atau mendorong penelitian dan pengembangan jasa konstruksi.
- b. Penyelenggarakan pendidikan dan pelatihan jasa konstruksi.
- c. Melakukan registrasi tenaga kerja konstruksi.
- d. Melakukan registrasi usaha jasa konstruksi.

- e. Mendorong dan meningkatkan peran arbitrase, mediasi dan penilai ahli di bidang jasa konstruksi.

