
BAB II

Tinjauan Pustaka

2.1. Penelitian Terdahulu

2.1.1 *Ir. Riad Horem, Dipl.H.E;Samudra Gunadharna, SE, ME (2018)*

Modul pelatihan ini terkait dengan Petunjuk Teknis Pekerjaan Terintegrasi Rancang dan Bangun (Design and Build) Serta Pedoman Auditnya. Didalamnya menerangkan terkait semua petunjuk yang di perlukan dalam melaksanakan pekerjaan terintegrasi rancang dan bangun, mulai dari sistem pengadaan Konsultan Manajemen Konstruksi sampai dengan Pelaksanaan dan Tugas Konsultan Manajemen Konstruksi di dalam melaksanakan pekerjaan rancang dan bangun, sampai dengan petunjuk-petunjuk auditnya.

2.1.2 *Dr. Betty Susanti, ST., MT (2020)*

Strategi Pemilihan Kontrak Konstruksi.

Modul Pelatihan Kontrak konstruksi ini memuat banyak jenis kontrak pekerjaan konstruksi, salah satunya menjelaskan tentang kontrak konstruksi Rancang dan Bangun (Design and Build).

Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Dimana yang dikatakan dengan Kontrak Kerja Konstruksi berdasarkan PP No. 22 Tahun 2020, adalah:

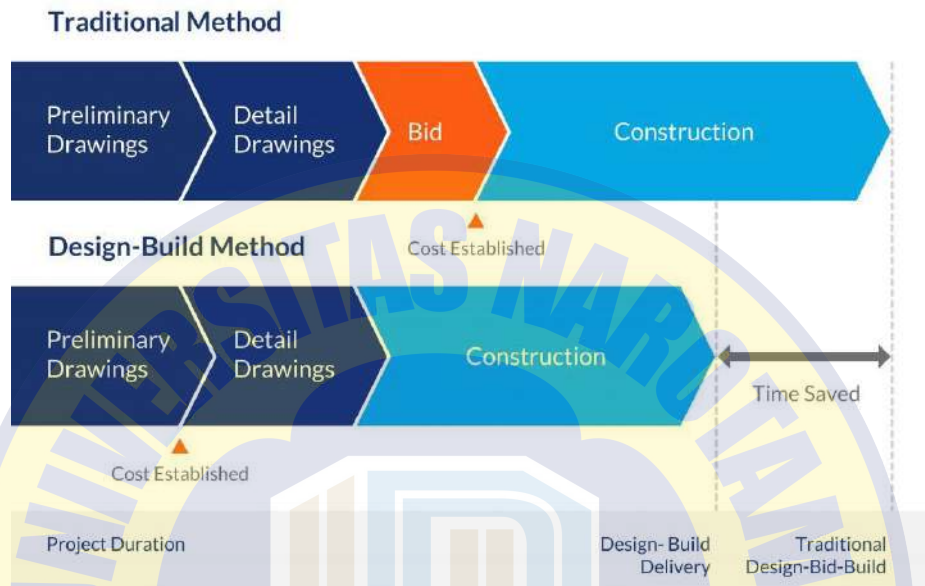
- Pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus dituangkan dalam kontrak kerja Konstruksi.
- Bentuk kontrak kerja Konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sistem penyelenggaraan Konstruksi ini terbagi dalam beberapa metode,

1. Design Bid Build
2. Design Build

Dengan metode diatas dapat di jelaskan secara bagan seperti rangkaian penjelasan di bawah ini:

1. Design Bid Build
2. Design Build



Sumber : *Module Pelatihan Manajemen Konstruksi 2020 Dr. Betty Susanti, ST., MT, 2020*

Kedua metode konstruksi di atas yaitu Design Bid Build dan Design Build memiliki perbedaan dimana konstruksi dengan Design Bid Build didalam prosesnya masih memerlukan proses lelang untuk pekerjaan perencanaan serta proses perencanaan. Sedangkan didalam pekerjaan konstruksi dengan metode Design Build didalam prosesnya tidak memerlukan proses lelang pekerjaan perencanaan serta waktu proses perencanaan. Sehingga metode Design Build memiliki keunggulan dibandingkan dengan Metode Design Bid Build. Keunggulan tersebut adalah Penghematan Waktu karena proses perencanaan terintegrasi didalam pekerjaan konstruksi.

2.1.3 Manlian Ronald A Simanjuntak, Bimo Condro Takarianto, (2019)

Penelitian ini terpusat pada Pemikiran untuk meneliti masalah tenaga kerja yang timbul karena perlu suatu konsep metode kerja yang sesuai untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Dalam proses pelaksanaan konstruksi pekerjaan rancang bangun (Design and Build), tugas konsultan manajemen konstruksi PT DEF membantu Pengguna Jasa

meliputi pengendalian waktu, biaya, pencapaian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas), dan tertib administrasi dalam pembangunan, mulai dari tahap persiapan, tahap perencanaan, tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan masa pemeliharaan.

2.1.4 HAMKI, Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (2017)

Pelatihan ini membahas tentang ruang lingkup dan pengertian Pekerjaan Terintegrasi.

Dimana dengan penjabaran :

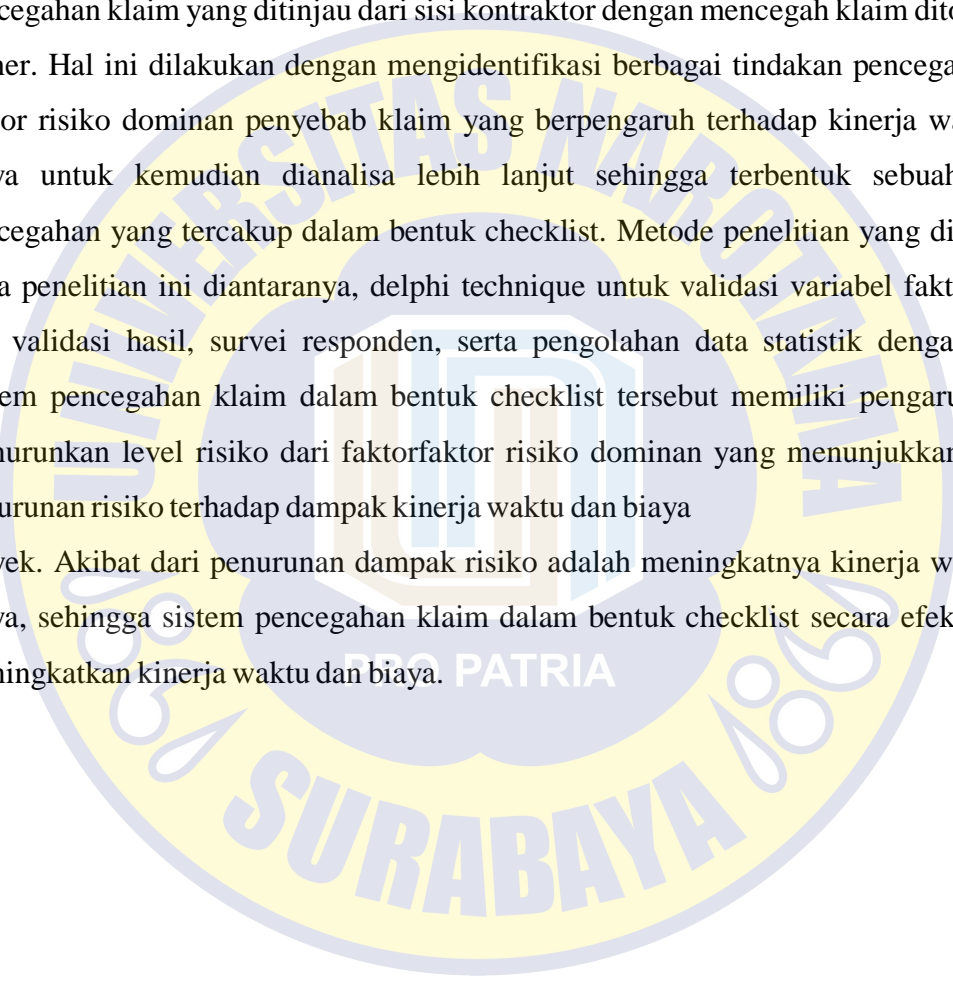
Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

- Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (Design and Build) adalah seluruh pekerjaan yang berhubungan dengan pelaksanaan konstruksi bangunan atau pembuatan wujud fisik lainnya, dimana pekerjaan perencanaan terintegrasi dengan pelaksanaan konstruksi.
- Kontrak Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (Design And Build) yang selanjutnya disebut Kontrak adalah perjanjian tertulis antara PPK dengan penyedia yang mencakup Syarat-Syarat Umum Kontrak (SSUK) dan Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) serta dokumen lain yang merupakan bagian dari kontrak.
- Kontrak Lump Sum adalah jenis kontrak pekerjaan konstruksi terintegrasi rancang dan bangun (Design And Build) atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa.
- Kontrak Gabungan Harga Satuan dan Lump sum yang selanjutnya disebut Kontrak Gabungan adalah kontrak yang merupakan gabungan lump sum dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.

2.1.5 Gabriella Paramitha Batubara, Yusuf Latief (2017)

Penelitian ini adalah tentang Sistem Pencegahan klaim Konstruksi Rancang Bangun Berbasis Risk Untuk Meningkatkan Kinerja Waktu dan Biaya

Klaim pada proyek rancang bangun memiliki pengaruh yang cukup signifikan terhadap kinerja waktu dan biaya, khususnya klaim yang ditolak oleh owner karena dapat berlanjut menjadi perkara atau sengketa. Penelitian ini dilakukan untuk membuat sistem pencegahan klaim yang ditinjau dari sisi kontraktor dengan mencegah klaim ditolak oleh owner. Hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi berbagai tindakan pencegahan atas faktor risiko dominan penyebab klaim yang berpengaruh terhadap kinerja waktu dan biaya untuk kemudian dianalisa lebih lanjut sehingga terbentuk sebuah sistem pencegahan yang tercakup dalam bentuk checklist. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini diantaranya, delphi technique untuk validasi variabel faktor risiko dan validasi hasil, survei responden, serta pengolahan data statistik dengan SPSS. Sistem pencegahan klaim dalam bentuk checklist tersebut memiliki pengaruh untuk menurunkan level risiko dari faktor-faktor risiko dominan yang menunjukkan adanya penurunan risiko terhadap dampak kinerja waktu dan biaya proyek. Akibat dari penurunan dampak risiko adalah meningkatnya kinerja waktu dan biaya, sehingga sistem pencegahan klaim dalam bentuk checklist secara efektif dapat meningkatkan kinerja waktu dan biaya.



2. 2. Kerangka Dasar Teori

2.2.1 Kerangka teoritis

Pengertian tentang Proyek adalah suatu Pekerjaan yang perlu pengkoordinasian segala hal yang menggunakan perpaduan antara Sumber daya manusia, Teknik, Perlengkapan & peralatan, Administrasi, Keuangan. Sedangkan Profil Kegiatan Proyek mempunyai pengertian sebagai Satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu, dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas.

Proyek Adalah rangkaian kegiatan yang mempunyai dimensi waktu, dimensi fisik, dimensi mutu dan dimensi biaya, guna mewujudkan gagasan serta mendapatkan tujuan tertentu. Sebagai suatu sistem, proyek adalah organisasi yg dibentuk dalam rangka menyelesaikan “suatu tugas spesifik”. Proyek adalah usaha yg kompleks , merupakan kesatuan dari tugas-tugas yg berhubungan dengan sasaran, jadwal dan anggaran yang telah dirumuskan (bukan merupakan suatu kegiatan yg bersifat rutin). Dengan demikian proyek adalah suatu proses untuk hasilkan produk, punya siklus hidup, jelas titik awal dan titik akhirnya

Pada hakekatnya Manajemen Konstruksi mempunyai Tujuan dan Tahapan untuk memperoleh mutu yang baik, waktu yang tepat dan biaya yang efisien sesuai dengan yang diharapkan, namun dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan kondisi dari Pembangunan tersebut. Oleh karena itu dibutuhkan Manajemen Konstruksi agar Proyek tersebut dapat terarah dan terlaksana dengan baik.

Sasaran Proyek sendiri mempunyai 3 kendala utama yaitu: Biaya, Mutu dan Waktu. Sedangkan kegiatan proyek mempunyai sifat: Dinamis, Non rutin, Siklus relatif pendek, Intensitas kegiatan berubah ubah, Kegiatan mengacu pada biaya dan waktu, Memerlukan berbagai disiplin ilmu dan Keperluan sumberdaya berubah ubah.

Untuk Kegiatan Operasional dalam suatu kegiatan proyek juga bersifat: Berulang ulang , rutin, Berlangsung dalam jangka panjang, Intensitas kegiatan relatif sama, Batasan biaya dan waktu tidak setajam proyek, Macam kegiatan tidak terlalu banyak dan Macam dan volume keperluan sumber daya relatif konstan. Pergerakan dinamis dalam suatu proyek adalah kaitan hubungan antara sumber daya dan waktu,

yang implementasinya adalah kepada produk Shop Drawing dan dokumen-dokumen DED (Detail Engineering Design) sebagai acuan kerja kontraktor Pelaksana.

Secara teoritis, perilaku proyek dan pengelolaan yang dituntut berupa jenis dan intensitas kegiatan cepat berubah dalam kurun waktu yang relatif pendek, sifat kegiatan yang non rutin dengan sasaran jelas dan waktu terbatas, sifat kegiatan yang bermacam macam serta meliputi berbagai keahlian, bersifat multikompleks, kegiatan berlangsung sekali lewat dengan kadar resiko tinggi, peserta mempunyai multisasaran yang seringkali berbeda.

Berlanjut kepada Manajemen Proyek, yaitu Suatu proses dalam mencapai tujuan bersama dengan menggunakan 4 fungsi utama manajemen: Planning, Organizing, Actualiting, Controlling. Atau dengan kata lain Manajemen Proyek adalah Merencanakan , Mengorganisir, Memimpin dan Mengendalikan Sumber daya Perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Lebih jauh . Manajemen proyek menggunakan pendekatan Sistem dan Hirarki Vertikal dan Horizontal.

Konsep Manajemen Proyek menginginkan adanya penanggungjawab tunggal yang berfungsi sebagai pusat sumber informasi yang berkaitan dengan proyek , integrator, dan koordinataor semua kegiatan dan peserta sesuai kepentingan dan prioritas proyek. Konsep Manajemen Proyek juga bertujuan menciptakan keterkaitan yang erat antara perencanaan dan pengendalian. Hal ini terutama disebabkan cepatnya perubahan kegiatan dan berlangsung hanya sekali.

2.2.2 Kerangka Konseptual

Munculnya suatu proyek dengan metode Design And Build, merupakan implementasi dari konsep pembangunan yang Terintegrasi, dimana pekerjaan Konstruksi yang dilaksanakan bersamaan dengan pekerjaan Desain (Terintegrasi) dasar pemikiran ini adalah berdasarkan pada

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12/PRT/M/2017 Tahun 2017 tentang Standard dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan

Bangun (Design and Build).

- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1/PRT/M/2020 Tahun 2020 tentang Standard dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang Bangun Melalui Penyedia.



Sumber : Module Pelatihan Ir. Riad Horem, Dipl.H.E;Samudra Gunadharna, SE, ME (2018)

Tahapan yang terjadi pada suatu proyek Konstruksi Design And Build mengalami beberapa proses, yang menjadikan suatu konsep siklus hidup proyek.

Pendekatannya menekankan pada kesatuan koordinasi yang terpadu dan terintegrasi terhadap komponen / individual yang disatukan dalam organisasi tersebut. Dalam proses konstruksi terdapat tahapan-tahapan penyelenggaraan kegiatan dimana satu dan lainnya saling tergantung dan berpengaruh (seperti dipaparkan di atas). Tahapan – tahapan tersebut dalam garis besar dapat dibagi dalam tahap – tahap sebagai berikut seperti yang sudah di sebutkan di atas :

1. Tahap Persiapan
2. Tahap Pelelangan Fisik
3. Tahap Perencanaan dan Tahap pelaksanaan konstruksi
4. Tahap Pemeliharaan

MANAJEMEN KONSTRUKSI SEBAGAI SUATU “SISTEM” DAN “METODA KERJA”

- “Men-Kon” merupakan suatu sistem pengelolaan proyek konstruksi yang ditangani secara “multi disiplin profesional, dimana tahapan-tahapan ; persiapan.
- Pelelangan, perencanaan, pelaksanaan dan operasional fisik diberlakukan sebagai suatu sistem yg terpadu dan terintegrasi, dgn tujuan untuk mencapai hasil yg optimal dlm aspek : quality, quantity, cost & time.
- Dengan demikian pada sistem Men-Kon, akan terlibat banyak tenaga ahli multi disiplin profesional sesuai dgn lingkup pekerjaan yng ditangani.

Dalam suatu proyek konstruksi terintegrasi (Design And Build), manajemen konstruksi memiliki fungsi dan peranan yang sangat krusial. Berhasil atau tidaknya suatu proyek tergantung dari manajemen dalam mengelola berbagai sumber dayanya. Dalam industri konstruksi, manajemen konstruksi harus dapat memberikan layanan yang sangat baik bagi setiap divisi dalam menyelesaikan proyek. Manajemen adalah kemampuan untuk memperoleh hasil dalam rangka pencapaian tujuan melalui kegiatan Konstruksi adalah semua kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan membangun suatu bangunan. Manajemen Konstruksi adalah bagaimana suatu pekerjaan pembangunan dikelola agar diperoleh hasil sesuai dengan tujuan dari pembangunan tersebut Tujuan manajemen konstruksi adalah mengelola sumber daya yang terlibat dalam proyek konstruksi atau mengatur pelaksanaan pembangunan sehingga diperoleh hasil sesuai dengan persyaratan (spesification).