

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan

Dalam melaksanakan pembangunan proyek konstruksi diperlukan upaya-upaya yang cukup kompleks untuk mewujudkannya karena pembangunan proyek konstruksi merupakan kegiatan yang melibatkan berbagai macam sumberdaya, baik manusia, material maupun dengan berbagai macam keterbatasan dan resiko yang terkandung di dalamnya. Banyak aspek manajemen proyek konstruksi yang harus dipertimbangkan dan salah satu yang terpenting ialah aspek kegiatan *procurement* sebab kegiatan *procurement* proyek konstruksi merupakan jembatan dalam mewujudkan bangunan konstruksi dari mulai konsep, desain sampai dengan proyek konstruksi selesai dibangun.

Ada berbagai macam sistem dan metode *procurement* proyek konstruksi yang dapat digunakan dengan berbagai macam kelebihan dan kekurangannya. Masing-masing sistem dan metode ini harus disesuaikan dengan kondisi proyek konstruksi yang dibangun. Para pengelola proyek konstruksi diharapkan memiliki penguasaan yang baik mengenai seluk beluk pembangunan proyek konstruksi sebab permasalahan yang dihadapi dalam setiap proyek konstruksi akan berbeda antara proyek yang satu dengan lainnya. Pengelolaan kegiatan *procurement* dapat dilakukan dengan baik bila ada dukungan informasi dari proses-proses sebelumnya dan adanya kemampuan yang baik dari para pelakunya. Pengelolaan kegiatan *procurement* yang baik akan mengurangi kemungkinan terjadinya kegagalan dalam pencapaian tujuan proyek konstruksi yang biasanya diukur dari aspek-aspek biaya, mutu dan waktu.

## 1.2. Permasalahan

Sebagaimana diketahui proses kegiatan *procurement* proyek konstruksi dilakukan melalui tender dan kontrak konstruksi untuk suatu jangka waktu tertentu. Seringkali dijumpai bahwa kinerja kegiatan *procurement* proyek konstruksi kurang memadai ditinjau dari segi perencanaannya maupun dari segi pelaksanaan perwujudannya yang disebabkan oleh hal-hal di bawah ini.

1. Pemahaman mengenai proses pembangunan konstruksi yang kurang baik dari para pengelola proyek dan kurang terintegrasinya proses-proses dalam aspek manajemen proyek yang lain yang mempengaruhi kegiatan *procurement*. Kurang tersedianya informasi pada saat kegiatan *procurement* akan dilaksanakan. Hal ini mengakibatkan timbulnya resiko. Besar / kecilnya resiko bergantung pada tingkat kompleksitas proyek konstruksi dan faktor-faktor internal maupun eksternal yang menyertainya.
2. Tidak adanya studi mengenai kemungkinan terjadinya resiko-resiko selama pembangunan proyek konstruksi. Dengan demikian tidak ada perencanaan yang matang dalam menyusun strategi yang tepat bagi kegiatan *procurement*-nya.
3. Tidak adanya tim *procurement* yang cukup mampu untuk memahami keseluruhan proses pembangunan proyek konstruksi mulai dari tahap konsep s/d penutupan proyek. Tim yang handal diharapkan dapat melakukan antisipasi-antisipasi yang diperlukan terhadap potensi kemungkinan terjadinya dampak buruk dalam kegiatan *procurement*.

Setiap proyek konstruksi memiliki sifat dan karakter yang berbeda-beda, sehingga penelitian dan pengkajian mengenai dampak resiko yang terkandung di dalamnya juga harus dilakukan secara terpisah.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan menemukan variabel-variabel resiko dominan yang mungkin yang terkandung dalam kegiatan *procurement* proyek konstruksi pada masa perencanaan sampai dengan penunjukan kontraktor dan pada masa pelaksanaannya sampai dengan penutupan proyek konstruksi.

Dengan ditemukannya variabel-variabel resiko ini akan dapat dilakukan pembahasan mengenai sebab-sebab terjadi variabel-variabel resiko tersebut dan pada akhirnya dapat ditemukan tindakan antisipasinya untuk mengurangi dampak buruk yang dihasilkan atau bahkan meniadakan sama sekali dampak buruk yang mungkin dialami.

Penelitian ini dimaksudkan juga untuk memberikan pengetahuan khususnya bagi para pemilik proyek dan pengelola proyek untuk dapat melihat prioritas resiko yang kemungkinan berdampak sangat buruk terhadap kegiatan *procurement* proyek konstruksi yang ditanganinya. Dengan demikian dapat memanfaatkan pengetahuan ini guna meningkatkan kewaspadaan kualitas dalam melaksanakan kegiatan *procurement* di perusahaannya

### **1.4. Ruang Lingkup Pembahasan**

Agar tujuan penulisan ini dapat tercapai, maka penelitian dan pembahasan masalahnya akan dibatasi pada hal-hal sebagai berikut.

1. Kegiatan *procurement* pada proyek konstruksi bangunan gedung sekolah dan perkantoran milik swasta di sekitar wilayah jabotabek. Proyek konstruksi gedung sekolah dan perkantoran ini dianggap mempunyai sifat dan karakter yang tipikal yaitu merupakan bangunan publik dengan bentuk konstruksi dan kualitas bangunan

yang tidak jauh berbeda. Dengan demikian diasumsikan bahwa permasalahan yang ada dalam kegiatan *procurement*-nya hampir serupa

3. Pembahasan kegiatan *procurement* akan dibatasi dari sisi kepentingan pemilik proyek. Dalam artian luas konsultan dapat dianggap bekerja mewakili kepentingan pemilik proyek dan para kontraktor juga bisa berperan sebagai pemilik proyek terhadap para sub-kontraktornya. Dengan demikian sasaran penelitian ialah para pemilik proyek, konsultan manajemen proyek konstruksi dan kontraktor.

Penelitian dimulai dengan melakukan identifikasi awal terhadap segala resiko yang terkandung dalam kegiatan *procurement* proyek konstruksi. melalui kajian teori, pengalaman dan pengamatan di lapangan serta *brainstorming* dengan para pelaku di dunia konstruksi

Kajian teori akan dibatasi pada pemahaman mengenai proses pembangunan proyek konstruksi yang terkait dengan potensi terjadinya resiko dalam kegiatan *procurement*. Uraian sistem dan metode *procurement* proyek konstruksi sendiri dibatasi pada bentuk-bentuk dasarnya saja, yaitu sistem konvensional, sistem terintegrasi dan sistem *Construction Management (CM)* yang mengacu pada *The Construction Management Association of America, Inc (CMAA)*<sup>1</sup>, terutama dalam hal manfaatnya dalam *procurement* / pengadaan proyek konstruksi

Analisis penelitian dilakukan sebatas pada data yang didapatkan melalui kuesioner dengan bantuan analisis statistik, program *SPSS 13* dan program *Crystal Ball*. Pembahasan hasil penelitian kegiatan *procurement* akan dilakukan sebatas pada analisis kemungkinan penyebab terjadinya resiko sesuai dengan teori yang

---

<sup>1</sup> The Construction Management Association of America, Inc., 1987

diuraikan serta analisis kemungkinan antisipasinya untuk memperkecil / menghindari terjadinya resiko

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Pembahasan mengenai identifikasi resiko pada kegiatan *procurement* ini akan dilakukan dalam urutan sebagai berikut.

Bab I menguraikan secara ringkas mengenai latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan penulisan tesis ini, lingkup pembahasan, sistematika penulisan dan kerangka berfikir mengenai topik ini.

Bab II menguraikan landasan teori mengenai pemahaman proses pembangunan proyek konstruksi dan proses kegiatan *procurement*. Uraian mengenai proyek konstruksi meliputi definisi dan pengertian proyek konstruksi, jenis-jenis proyek konstruksi, siklus hidup proyek, tim proyek, identifikasi pemilik proyek, kendala, resiko, parameter keberhasilan proyek, sedangkan uraian mengenai kegiatan *procurement* meliputi definisi, proses, standar proses *procurement*, dokumen kontrak, sistem dan metode *procurement* proyek konstruksi beserta pedoman-pedoman praktis pemilihan jenis *procurement* yang tepat.

Bab III menguraikan tentang metodologi penelitian yang dilakukan dimulai dari persiapan penelitian, proses yang dijalankan, identifikasi awal resiko yang ada dalam kegiatan *procurement*, metode analisis penelitian, variabel penelitian dan pengambilan sampel ( responden )

Bab IV menguraikan mengenai pelaksanaan penelitian, pengolahan hasil penelitian dan pembahasan *output* yang didapatkan dikaitkan dengan teori yang diuraikan dalam bab II.

Bab V merupakan kesimpulan yang didapat serta saran-saran dalam upaya meningkatkan kinerja kegiatan *procurement* untuk mengoptimalkan kinerja kegiatan *procurement* / pengadaan proyek konstruksi.

#### **1.6. Kerangka Berfikir**

Pengadaan bangunan konstruksi sebagai sarana penunjang dalam suatu usaha memerlukan nilai investasi yang tidak kecil. Bangunan konstruksi dapat berupa bangunan perumahan, bangunan industri, bangunan rekayasa konstruksi berat dan bangunan konstruksi gedung. Bangunan yang dihasilkan haruslah dapat memenuhi fungsi yang diharapkan sesuai dengan desain yang ditentukan oleh pemilik bangunan ataupun *investor* yang membiayai pembangunannya. Di samping itu proyek konstruksi harus dapat diselesaikan sesuai dengan *budget* yang tersedia, memenuhi standar kualitas yang ditetapkan serta pembangunannya tidak melebihi waktu yang telah dijadwalkan. Demikian pula halnya dengan pembangunan sarana gedung pendidikan ( sekolah ) dan perkantoran yang merupakan sasaran penelitian ini.

Biasanya pembangunan gedung-gedung sekolah dan perkantoran diserahkan kepada kontraktor dengan melalui berbagai macam sistem dan metode *procurement* / pengadaannya. Hal ini berarti bahwa semua atau sebagian resiko yang ada dalam pelaksanaan pembangunan gedung tersebut akan dipindahkan kepada pihak kontraktor. Resiko ini dapat berasal dari aspek kondisi internal perusahaan, teknis, administratif, manajemen proyek maupun aspek di luar perusahaan. Melalui pemilihan sistem dan metode kegiatan *procurement* yang tepat, terjadinya dampak buruk akibat resiko-resiko tersebut dapat diminimalkan atau bahkan dipindahkan

kepada pihak lain ( kontraktor, konsultan ataupun perusahaan manajemen proyek konstruksi )

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa identifikasi resiko-resiko ini menjadi sangat penting dalam kontribusinya terhadap keberhasilan proyek konstruksi. Oleh karena itu penulis mencoba untuk melakukan kajian-kajian teori dan penelitian melalui tesis ini yang diberi judul ” Identifikasi Resiko *Procurement* / Pengadaan Pada Proyek Konstruksi di Jabotabek ”

