

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Permasalahan

Industri konstruksi secara keilmuan digolongkan dalam bidang teknik sipil. Dalam bahasa Inggris Teknik Sipil disebut dengan *Civil Engineering*. Dari kata *civil* dapat terlihat kaitannya yang sangat erat dengan *civilization* yang berarti peradaban. Perkembangan Teknik sipil dan industri konstruksi sama tuanya dengan peradaban manusia. Karena hubungannya yang begitu erat maka perkembangan industri konstruksi dapat dilihat dari perkembangan peradaban itu sendiri. Bila kita mempelajari sejarah peradaban manusia maka kita akan melihat tahapan-tahapan dimana manusia dari hidup hidup berburu dan berpindah-pindah (nomad) kemudian menetap di suatu tempat serta bercocok tanam. Setelah menetap di suatu tempat kemudian berkembanglah berbagai macam industri (industrialisasi) sampai dengan saat ini dimana sektor informasi yang begitu pesat sehingga keterbatasan jarak dan waktu menjadi semakin kecil. Dalam perkembangan peradaban itulah berkembang bidang teknik sipil dan industri konstruksi pada khususnya. Perkembangan itu terjadi seiring dengan kebutuhan akan tantangan-tantangan yaitu :

- Sifat dasar manusia yang tidak pernah akan puas terhadap kondisinya pada suatu saat serta selalu ingin mendapatkan kenyamanan yang lebih.
- Tantangan alam.

Dari hal-hal diatas maka dapat kita lihat banyak hal yang dilakukan oleh peradaban manusia seperti : membangun gedung-gedung pencakar langit, sungai dibendung hingga membentuk waduk, jembatan dibangun untuk menghubungkan antar pulau, gunung

diratakan dan lain sebagainya. Secara garis besar industri konstruksi pada saat ini dapat digolongkan dalam beberapa kategori yaitu :

- a. **Residential** : Perumahan, Apartment, Rumah susun
- b. **Commercial Building** : Perkantoran, Pusat Perbelanjaan
- c. **Industrial** : Pabrik-Pabrik
- d. **Heavy Engineering and Infrastructure** : Lapangan terbang, Pembangkit tenaga listrik, bendungan dll.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa perkembangan Industri konstruksi sangat erat kaitannya dengan perkembangan suatu bangsa. Dalam hal ini apabila kita ingin melihat perkembangan dan permasalahan industri konstruksi di Indonesia maka hal itu tidak dapat terlepas dari sejarah perkembangan bangsa Indonesia itu sendiri. Bangsa Indonesia baru merdeka pada tahun 1945 setelah sebelumnya dijajah oleh Belanda dan Jepang lebih dari 3 abad lamanya. Setelah merdeka barulah bangsa Indonesia dituntut untuk menentukan dan mengatur dirinya sendiri. Perkembangan bangsa Indonesia tidak lepas dari proses pembelajaran, jatuh dan bangun. Secara tidak langsung hal-hal tersebut sangat berpengaruh terhadap kondisi dan permasalahan yang terjadi dalam dunia konstruksi di Indonesia. Hal-hal yang menjadi permasalahan pada saat ini :

1. Kualitas lembaga pendidikan yang masih tertinggal.
2. Profesionalitas dari tenaga-tenaga yang terlibat dalam dunia konstruksi yang masih dipertanyakan.
3. Lembaga profesi yang belum berkembang.
4. Regulasi-regulasi yang ada belum dapat mengatur industri konstruksi secara baik.

5. Hak dan kewajiban antara Pemberi Tugas dan Penerima Tugas belum diatur secara berimbang dalam suatu kontrak kerjasama.
6. Masih banyak biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu (*high cost*) sehingga industri konstruksi belum dapat dijalankan dengan efisiensi yang tinggi.

Melihat kondisi permasalahan yang ada tentunya kita tidak boleh pasrah dan menyerah terhadap keadaan tetapi harus terus mengupayakan perbaikan untuk mencapai kondisi yang lebih baik. Beberapa hal yang telah dicapai hingga saat ini :

- Diterbitkannya UUK No.18 tahun 1999 mengenai jasa konstruksi, setelah sebelumnya hanya mengacu kepada AV41 peninggalan pemerintah Belanda.
- PP No.28,29 dan 30 tahun 2000
- Undang-undang Bangunan Gedung No. 28 tahun 2002
- Diresmikannya LPJKN (Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional) pada tahun 1999 yang akan membawahi Asosiasi Perusahaan Jasa Konstruksi, Asosiasi Profesi Jasa Konstruksi, Pakar dan Perguruan yang terkait dengan Jasa Konstruksi.
- Telah berkembangnya Asosiasi Perusahaan Jasa Konstruksi dan juga Asosiasi Profesi Jasa Konstruksi.
- Lembaga pendidikan yang berhubungan dengan industri konstruksi yang jauh lebih banyak dibandingkan masa awal kemerdekaan.
- Mulai dijalankannya program sertifikasi baik kepada perusahaan maupun perorangan.

Melihat kondisi tersebut dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kondisi yang ada sudah lebih baik dari pada masa awal-awal negara Indonesia terbentuk. Mungkin yang menjadi pertanyaan adalah percepatannya menuju kondisi yang ideal. Untuk ke depan agar lebih meningkatkan percepatan untuk mencapai tujuan yang ideal dan mengatasi permasalahan-permasalahan di atas dapat ditempuh dengan jalan sebagai berikut :

- Perbaiki mutu dari lembaga pendidikan yang merupakan produsen dari para insan yang akan terjun ke dunia industri konstruksi. Lembaga pendidikan yang bermutu akan menciptakan kondisi yang link and match antara teori dan praktek yang juga akan menunjang kemajuan baik dunia teori maupun praktek.
- Lebih memberdayakan lagi lembaga-lembaga atau asosiasi-asosiasi yang telah terbentuk seperti LPJK, Asosiasi Profesi dan lain sebagainya. Bila lembaga-lembaga ini mampu berdaya secara positif maka akan memberikan dampak yang besar terhadap praktek dalam dunia konstruksi.
- Pihak-pihak yang berwenang dan berkewajiban untuk membuat regulasi untuk lebih mencurahkan perhatian dan usaha untuk membuat regulasi-regulasi yang baik. Regulasi yang baik akan menunjang industri konstruksi untuk berkembang secara baik.

Arus globalisasi sudah di depan mata. Kita dituntut untuk mampu beradaptasi secara cepat dalam menghadapi arus globalisasi tersebut. Bila kita tidak mampu menjawab tantangan tersebut maka kita akan terlindas dan akhirnya menjadi “kuli” di negara sendiri.

I.2. Permasalahan

Seiring dengan kemajuan teknologi dan peradaban, kemajuan juga terjadi pada dunia konstruksi baik secara global maupun secara nasional. Pada saat ini pelaksanaan suatu proyek dapat dilakukan dengan berbagai macam cara. Secara kontraktual contohnya dapat dilakukan dengan cara kontrak lump sum, EPC (*Engineering, Procurement and Construction*) atau BOT (*Build, Operate and Transfer*). Struktur organisasi atau manajemen proyek pelaksanaan konstruksi dapat dilakukan dengan cara memakai jasa kontraktor utama atau dengan manajemen konstruksi baik secara *in-house* maupun *out-sourced*. Dan bila menurut pembagian paket pekerjaan, pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan secara menyeluruh sebagai satu paket, terdiri dari beberapa paket pekerjaan berdasarkan pembagian zona, atau berdasarkan bidang pekerjaan (*specialist contractor*) atau juga material disuplai oleh pemilik pekerjaan.

Pada proyek pembangunan Apartemen Kelapa Gading Square, cara yang dilakukan adalah dengan membentuk secara *in-house* organisasi manajemen konstruksi yang berperan untuk memimpin pelaksanaan proyek. Tulisan ini mencoba untuk membandingkan dari segi biaya antara pelaksanaan pekerjaan dengan cara *in-house* manajemen konstruksi dan dengan cara *out-sourced* yaitu menyewa jasa konsultan manajemen konstruksi.

I.3. Batasan Permasalahan.

Sesuai dengan judul tulisan ini maka obyek permasalahan dibatasi pada pelaksanaan proyek Apartment Gading Resort City House, Kelapa Gading Square yang berlokasi di daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara. Pada dasarnya sebuah obyek

permasalahan dalam dunia konstruksi dapat ditelaah paling sedikit berdasarkan 3 hal yaitu: Biaya, Mutu dan Waktu. Namun dengan keterbatasan yang ada maka pada kesempatan kali ini penulis membatasi telaah hanya dari segi biaya dan kemudian dikaitkan dengan produktivitasnya.

I.4. Tujuan Penelitian.

Penelitian ini juga bertujuan untuk meneliti :

1. Identifikasi faktor-faktor penelitian yang relevan terhadap biaya Manajemen Konstruksi in-house dan Manajemen Konstruksi profesional.
2. Menganalisis biaya Manajemen Konstruksi in-house dan Manajemen Konstruksi profesional.
3. Menganalisis produktivitas Manajemen Konstruksi in-house dan Manajemen Konstruksi profesional.
4. Melihat hubungan biaya dan produktivitas pada Manajemen Konstruksi in-house dan Manajemen Konstruksi profesional untuk proyek yang menjadi obyek penelitian

I.5. Sistematika Penulisan.

Sistematika Penulisan dilakukan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah dan sistematika penulisan thesis ini.

Bab II : Dasar Teori

Pada bab ini dibahas mengenai teori-teori yang menjadi dasar pemikiran yang dipakai sebagai landasan dalam perumusan dan pemecahan masalah yang dibahas.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini berisi tahapan-tahapan yang ditempuh dalam proses pemecahan masalah

Bab IV: Analisis

Di dalam bab ini dilakukan analisis terhadap permasalahan yang ada dengan memakai tahapan-tahapan sebagaimana yang tercantum dalam bab 3.

Bab V : Kesimpulan

Hasil dari analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya menjadi bahan untuk menarik suatu kesimpulan yang kemudian dituliskan pada bab ini.

