

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum sistem *delivery method* suatu proyek dapat dibedakan atas sistem pendekatan tradisional (*design-bid-build*), sistem *design-build*, sistem *multiple prime contracting* dan *construction management at risk*¹. Sistem *design-build* adalah suatu sistem *project delivery* yang pada tahap implementasinya pemilik proyek hanya mempunyai satu kontrak kerja dengan satu pihak lain, yaitu kontraktor *design-build*, yang bertanggung jawab untuk pekerjaan jasa desain dan jasa konstruksinya. Jasa desain dan jasa konstruksi tersebut dapat secara keseluruhan dikerjakan oleh kontraktor *design-build* tersebut atau secara sebagian diserahkan kepada pihak lain melalui kontrak kerja subkontraktor kepada kontraktor *design-build*.

Istilah *design-build* diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dengan kata rancang-bangun, tetapi pada penelitian ini tetap dipergunakan istilah aslinya dengan anggapan bahwa istilah asli tersebut lebih luas dikenal. Istilah kontraktor *design-build* juga dipilih (bukan konsultan *design-build*, konsultan-kontraktor *design-build* atau istilah lainnya) karena pertimbangan sudah dikenal lebih luas.

Penggunaan sistem *delivery method* secara *design-build* meningkat pada proyek konstruksi di Amerika Serikat maupun dunia. Penelitian oleh Construction Industry Institute (CII) mengidentifikasikan bahwa proyek *design-*

¹ Blake Peck, *Choosing the Best Delivery Method for Your Project*, CMAAdvisor, Sept/Oct 2004, hal 18-20

build menunjukkan kinerja proyek terbaik², sehingga sekarang ini pemerintah dan pemilik proyek swasta mempertimbangkan sistem *design-build* untuk dipergunakan karena berbagai kelebihannya. Di Indonesia, sistem *design-build* ini masih belum umum dipergunakan, khususnya untuk proyek-proyek non-residensial dan proyek-proyek pemerintah. Hal ini terlihat antara lain dari sedikitnya proyek yang dilakukan dengan sistem *design-build* dibanding dengan sistem tradisional (*design-bid-build*), dan juga tercermin dari UUK No 18/1999 dan PP No 28/2000 yang hanya menyinggung sekilas sistem ini, tidak sebanding dengan pembahasan terhadap sistem tradisional. Pada proyek konstruksi pemerintah, pengadaan dengan sistem *design-build* belum diatur sehingga tender secara *design-build* belum dapat dilaksanakan.

Keuntungan dengan menggunakan sistem *design-build* bila dibandingkan dengan sistem lainnya³ adalah:

- 1) Tanggung jawab tunggal; karena hanya ada kontrak tunggal yang dikeluarkan oleh pemilik proyek.
- 2) Mutu lebih baik; karena kontraktor *design-build* memberi jaminan desain dan kinerja yang baik sebagai akibat kontrak tunggal.
- 3) Penghematan biaya; karena desain dan konstruksi bekerja dan berkomunikasi sebagai satu tim membuat evaluasi alternatif material, metoda kerja dan *value engineering* berjalan efisien.
- 4) Penghematan biaya; karena desain dan konstruksi *over lap*, proses tender yang jauh lebih singkat dan tanpa adanya *redesign*.

² Marwa A El Wardani, John I Messner and Michael J Horman, *Comparing Procurements Methods for Design-Build Projects*, Journal of Construction Engineering and Management ASCE, March 2006

³ Design-Build Institute of America, *An Introduction to Design Build*, www.dbia.org, Juni 2007

- 5) Mengurangi beban administratif pemilik proyek
- 6) Biaya pasti proyek diketahui lebih awal; keputusan proyek untuk “go, no go” dibuat sebelum pengeluaran biaya desain yang berarti.
- 7) Memperbaiki manajemen resiko; karena resiko seimbang - dipikul oleh pihak yang paling pantas memikulnya, dan pekerjaan tambah akibat kesalahan dan kelalaian ditiadakan.

Walaupun demikian tetap terdapat beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam penggunaan system *design-build* ini, yaitu:

- 1) kompleksitas proses pemilihan kontraktor *design-build*; terutama pada saat pembuatan RFQ/RFP (*Request for Qualification/Request for Proposal*) sehingga pemilik yang tidak mempunyai staf *in-house* yang cukup perlu meminta bantuan konsultan.
- 2) perubahan bahasa kebutuhan pemilik menjadi bahasa kinerja; persyaratan proyek yang berlebihan dan detail diubah menjadi persyaratan kinerja.
- 3) asuransi; karena asuransi belum akrab dengan sistem ini

Kinerja proyek selain tergantung dengan sistem *project delivery* yang harus dipilih oleh pemilik proyek untuk dipergunakan, juga tergantung antara lain dengan metoda pengadaan (*procurement*) kontraktornya.⁴ Sistem *project delivery* mempunyai berbagai jenis metoda pengadaan konsultan dan kontraktornya. Pada sistem *design-build* metoda pengadaan kontraktor dapat dilakukan dengan berbagai jenis pendekatan mulai dari seleksi sumber tunggal (*sole source selection*) sampai seleksi kompetisi terbuka (*low bid selection*).

⁴ Lihat Lampiran G, *Owner decision tree in facility acquisition*

1.2 Permasalahan

Penelitian ini akan menganalisis hubungan yang signifikan antara pemilihan penggunaan metoda pengadaan kontraktor *design-build* dengan kinerja waktu proyek.

1.3 Lingkup dan Batasan Penelitian

Proyek yang diteliti adalah proyek yang pernah dikerjakan secara sistem *design-build* dengan tiga batasan:

- 1) Proyek dengan tipe *Non-Residential Buildings Construction*⁵ (menurut Hegazy), atau sama juga dengan tipe *Buildings Construction*⁶ (menurut Barry). Proyek-proyek yang termasuk dalam tipe ini adalah bangunan-bangunan selain perumahan, yang dibangun dengan motif komersial, yaitu: toko, gedung perkantoran, pergudangan, fasilitas pabrik kecil, rumah sakit, pusat perbelanjaan, *service station*, bangunan sekolah dan bangunan institusi (bank, gereja dll). Mengingat luasnya penggolongan ini, penelitian ini hanya akan meninjau dua jenis yaitu bangunan gedung dan pergudangan (*warehouse*).
- 2) Pemilik proyek adalah swasta, bukan pemerintah dengan pertimbangan bahwa waktu pelaksanaan dan biaya pada proyek pemerintah sudah tertentu, tidak dapat dirubah lagi.
- 3) Lokasi proyek di Jakarta dan sekitarnya.

⁵ Tarek Hegazy, *Computer-Based Construction Project Management*, Prentice Hall, New Jersey, 2003, hal 7-9

⁶ Donald S Barrie and Boyd C Paulson, *Professional Construction Management: including CM, Design-Construct, and General Contracting 3rd Ed*, McGraw-Hill, New York, 1992, hal 7-13

Kinerja proyek yang diteliti dalam tulisan ini meliputi kinerja kuantitatif yaitu kinerja waktu dan biaya, tetapi analisis yang dilakukan pada akhirnya menunjukkan bahwa hanya hubungan dengan kinerja waktulah yang dapat disimpulkan.

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

Secara singkat, penelitian ini dimaksudkan untuk:

- 1) Mengkuantifikasikan hubungan antara kinerja waktu proyek *design-build* dengan metode pengadaan kontraktornya (*Sole Source Selection, Qualification-Based Selection, Best Value Selection, Fix-cost/best-design* dan *Low-Bid Selection*). Matriks hubungan kinerja proyek dan metode pengadaan dianalisis secara statistik dengan *software* Minitab 15.
- 2) Membuat rekomendasi untuk membantu pemilik proyek di masa depan dalam memutuskan jenis metode pengadaan kontraktor *design-build* untuk proyeknya.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bab I: memuat latar belakang permasalahan yang menunjukkan perlunya penelitian ini, termasuk di dalamnya maksud dan tujuan penelitian, lingkup dan batasan penelitian dan sistematika penulisan.
- 2) Bab II: memuat landasan teori tentang penelitian yang mencakup metoda pengadaan, sistem *project delivery*, sistem *design-build*, pengukuran kinerja

proyek, variasi operasional *design-build*, aspek-aspek kontrak dan penelitian-penelitian yang relevan.

- 3) Bab III: menerangkan metode penelitian yang digunakan, mencakup prosedur pengumpulan data, pengolahan data, analisis data dan prosedur analisisnya.
- 4) Bab IV: memuat analisis dan pembahasan yang didasarkan atas data-data yang diperoleh dari hasil survei., baik secara *univariate* dengan Mood's Median test dan *multivariate* dengan ANOVA.
- 5) Bab V memuat kesimpulan sebagai hasil penelitian keseluruhan, dan juga memuat saran untuk pemilik proyek dalam menentukan jenis penggunaan metoda pengadaan untuk proyeknya dalam hubungannya dengan kinerja waktu, serta usulan jenis penelitian yang dapat dilakukan untuk pengembangan sistem *design-build* di masa depan.

Pada bagian akhir diberikan Daftar Pustaka dan Lampiran yang berisi antara lain kuesioner yang dipergunakan dan *out put* perhitungan dengan *software* Minitab 15.