

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Penerapan pasar bebas menimbulkan semakin terbukanya persaingan pekerjaan konstruksi secara global, sehingga Pemerintah dituntut untuk dapat meningkatkan daya saing di sektor Jasa Konstruksi Nasional dengan pendekatan beberapa alternatif kontrak konstruksi yang ditawarkan. Salah satu pendekatannya adalah dengan menggunakan pekerjaan berbasis *design and build*, dimana tahap perencanaan dan konstruksi berada dalam satu kontrak. Keuntungan dari metode desain dan konstruksi adalah kontraktor dapat berpartisipasi dalam perencanaan lebih awal, sehingga menghemat waktu dan biaya, dan membawa kondisi yang baik serta proyek dapat diselesaikan lebih awal dengan kualitas terjamin.

Disisi lain, kontrak *design and build* belum banyak diimplementasikan dalam pelaksanaan proyek konstruksi, sebagai gambaran dapat terlihat pada data perolehan dari jenis kontrak perusahaan konsultan PT. XYZ terkait jenis kontrak *design and build* maupun non *design and build* dalam lima tahun terakhir:

Tabel 1.1 Tabel Jenis Kontrak Proyek PT. XYZ Periode 2016 - 2020

No	Jenis Kontrak	Tahun Perolehan					Jumlah
		2016	2017	2018	2019	2020	
1	<i>Design and Build</i>	2	1	3	2	0	8
2	Non <i>Design and Build</i>	32	20	8	7	8	75

Berdasarkan data diatas dapat kita lihat dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir perolehan nilai jenis kontrak *design and build* sebanyak 8 paket pekerjaan, atau sekitar 10.67 %, lebih sedikit dari perolehan jenis kontrak non *design and build*, sehingga diperlukan kajian mengenai kontrak *design and build*.

Berikut beberapa proyek *design and build* yang mengalami keterlambatan penyelesaian waktu pekerjaan, sebagai gambaran, yaitu:

1. Proyek apartemen A, masih berjalan, rencana 60 bulan, realisasi 63 bulan, keterlambatan 3 bulan.
2. Proyek gedung kantor B, masih berjalan, rencana 24 bulan, realisasi 29 bulan, keterlambatan 5 bulan.
3. Proyek sara olah raga C, masih berjalan, rencana 38 bulan, realisasi 42 bulan, keterlambatan 4 bulan.

Dengan melihat beberapa proyek diatas, perlu untuk melakukan pengamatan terhadap proyek *design and build* yang terbilang berhasil dalam pengendalian waktu, yaitu pada proyek simpang susun xyz, sebagai acuan untuk pelaksanaan proyek lain yang sejenis dimasa yang akan datang.

Sebagaimana kita ketahui bersama, proyek konstruksi khususnya pembangunan sarana dan prasarana transportasi jalan raya, merupakan bagian penting dalam mendukung pembangunan daerah. Prasarana jalan adalah prasarana umum yang memiliki nilai ekonomi, sosial dan strategis. Fungsi jalan sebagai salah satu komponen prasarana transportasi akan senada dengan prasarana strategis lainnya dalam rencana transportasi global. Di era desentralisasi, infrastruktur jalan dapat menjadi simbol kota.

Dibandingkan dengan proyek konstruksi dengan kompleksitas proyek yang relative lebih rendah, pembangunan jalan simpang susun xyz dengan kompleksitas yang lebih tinggi akan memiliki risiko yang lebih tinggi selama pelaksanaan pembangunan proyek.

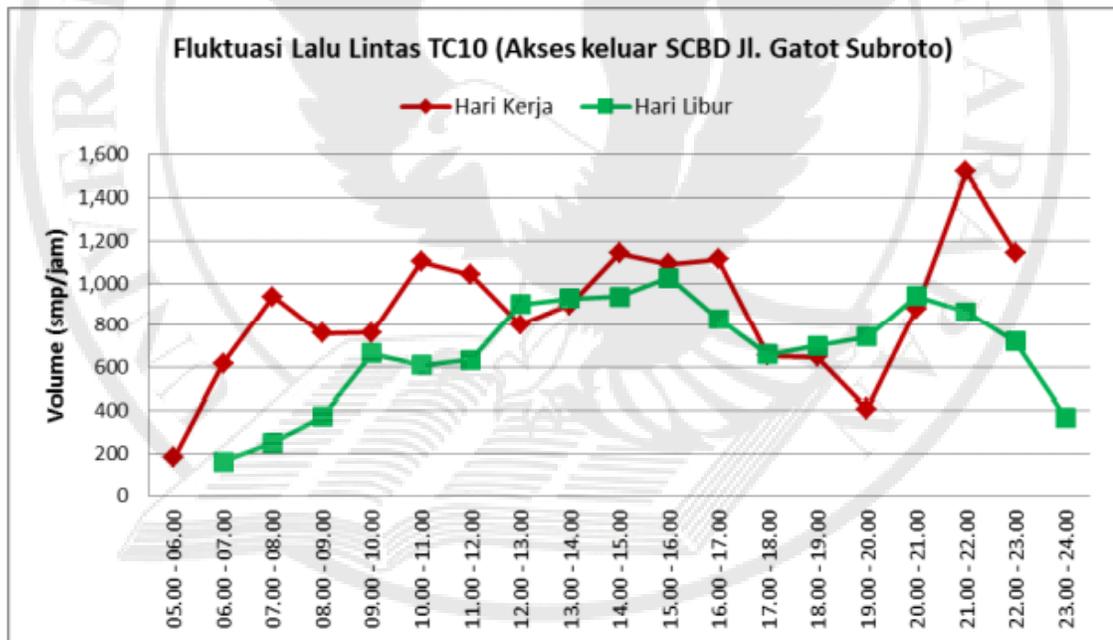
Berdasarkan studi analisis dampak lalu lintas pengembangan simpang susun xyz yang dilakukan PT. XYZ, kemacetan yang terjadi dikawasan simpang susun xyz dipengaruhi oleh berbagai faktor. Selain tingginya volume lalu lintas yang melalui simpang susun, hambatan perjalanan terjadi akibat adanya akses keluar masuk bangunan disekitarnya. Ada 2 (dua) akses keluar masuk kawasan SCBD sudirman, yaitu akses keluar masuk di Jl. Gatot Subroto dan akses keluar masuk Jl. Sudirman (jalur lambat), sesuai dengan gambar bertikut ini:



Gambar 1.1 Lokasi Akses Kawasan SCBD Sudirman

Dari gambar diatas, tinggi kendaraan yang keluar masuk SCBD menyebabkan terhambatnya pergerakan menerus kawasan xyz, terutama pada persimpangan yang dibentuknya, yang mengakibatkan kompleksitas dari proyek tersebut.

Berdasarkan hasil survey lalu lintas yang dilakukan PT. XYZ, menunjukkan bahwa hari kerja volume lalu lintas yang keluar dari kawasan SCBD melalui pintu akses di Jl. Gatot Subroto dapat mencapai 1.500 smp / jam yang terjadi pada malam hari. Namun pada jam sibuk, sore akibat padatnya lalu lintas di ruas Jl. Gatot Subroto, volume maksimum yang keluar kawasan hamper mencapai 1.200 smp / jam. Sesuai dengan gambar fluktuasi volume lalu lintas keluar SCBD di Jl. Gatot Subroto berikut ini.



Gambar 1.2 Fluktuasi Volume Lalu Lintas Keluar SCBD di Jl. Gatot Subroto

Pembangunan Simpan Susun xyz ini, diharapkan dapat menjadi sarana penunjang infrastruktur untuk pelaksanaan *asean games* yang di selenggarakan di jakarta. Sehingga diperlukan ketepatan waktu pelaksanaannya.

## **1.2 Permasalahan Penelitian**

Seperti dijelaskan diatas, dengan adanya potensi resiko pada metode *design and build*, pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan konstruksi ini mengalokasikan risiko tersebut kepada pihak lain, salah satunya melalui penggunaan *design and build*. Untuk itu peneliti akan melakukan penelitian terhadap hal diatas dengan mengambil objek penelitian di proyek Simpan Susun xyz untuk menjawab permasalahan-permasalahan berikut, yakni:

- a. Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, apa saja karakteristik kontrak *design and build*?
- b. Apa faktor risiko potensial dan variabel dari kontrak *design and build* dalam proyek simpan susun xyz?
- c. Apa hasil kajian penelitian implementasi kontrak proyek simpan susun xyz, terhadap kinerja waktu?
- d. Bagaimana rekomendasi perbaikan terhadap hasil penelitian?

## **1.3 Pembatasan Penelitian**

Penelitian dibatasi hanya pada proyek Simpan Susun xyz dari sudut pandang Konsultan Manajemen Konstruksi dimulai dari proses pemilihan kontraktor *design and build*.

#### 1.4 Tujuan Penelitian

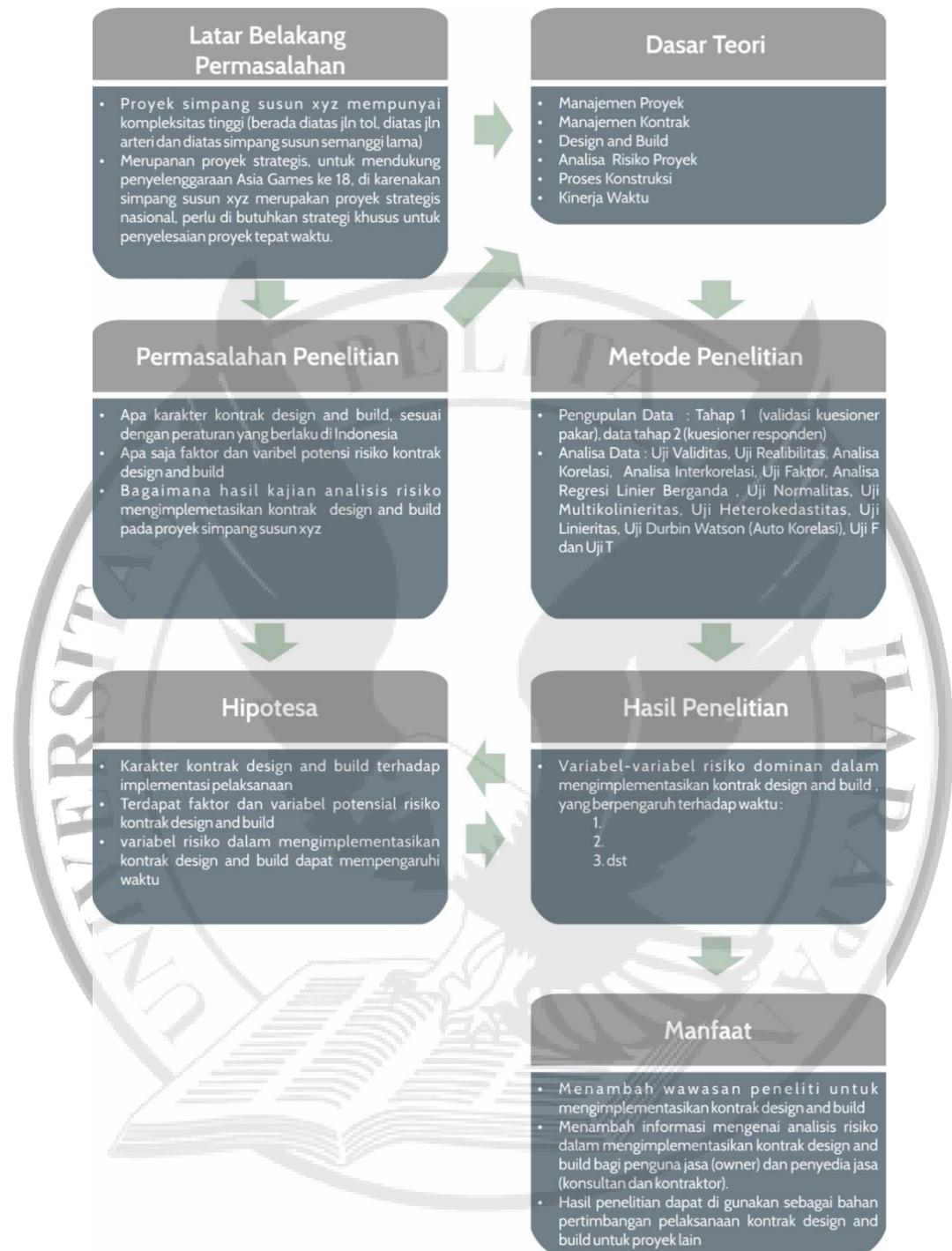
Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Menjelaskan karakteristik kontrak sesuai dengan aturan yang ada.
- b. Mendapatkan faktor risiko potensial dan variabel dari kontrak *design and build* yang diteliti.
- c. Mengetahui hasil analisis risiko implementasi kontrak terhadap kinerja waktu.
- d. Mengetahui rekomendasi perbaikan yang dihasilkan dari penelitian.

Dari hasil tujuan penelitian diatas akan memberikan gambaran dan manfaat kepada *owner*, kontraktor maupun konsultan.

#### 1.5 Kerangka Berpikir

Proses penelitian dimulai dari pemahaman terhadap latar belakang permasalahan, selanjutnya metode dan hipotesa yang telah ditetapkan, penulis melakukan analisa-analisa penelitian yang pada akhirnya menjadi temuan/kesimpulan penelitian yang dapat diimplementasikan. Secara alur proses berpikir dapat dilihat pada diagram proses kerangka berpikir dibawah ini.



Gambar 1.3 Alur Kerangka Pemikiran

## 1.6 Sistematika Penelitian

Pada sistematika penelitian diuraikan bab demi bab yang saling mendukung, dengan uraian berikut ini:

### BAB I Pendahuluan

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai latar belakang, permasalahan, batasan, tujuan penelitian dan kerangka berpikir.

### BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan hasil beberapa literatur dari permasalahan terkait dengan analisis risiko dalam mengimplementasikan kontrak *design and build*. Dalam bab ini juga dibahas tentang variabel-variabel risiko dalam penelitian yang terkait dengan kontrak *design and build*. Konsep yang akan dibahas mulai dari definisi, penjelasan-penjelasan dan aspek yang akan mendukungnya.

### BAB III Metodologi Penelitian

Disini akan dibahas mulai dari proses penelitian, instrumen penelitian, variabel penelitian, data penelitian dan metode analisa data. Juga dalam bab ini dilakukan uji mulai uji validasi sampai dengan uji analisa faktor, regresi dan uji model sehingga akan diperoleh penerapan penelitian yang tepat.

### BAB IV Analisa Pembahasan

Pembahasan dimulai dengan pengumpulan data proyek maupun data responden, kemudian dilanjutkan dengan tabulasi dan analisis data responden. Mulai dari kuesioner validasi pakar untuk variabel risiko dan kuesioner responden. Dilanjutkan dengan analisis permasalahan 1, 2, 3 dan 4.

## BAB V Kesimpulan dan saran

Dalam bab ini diharapkan akan memberikan banyak manfaat kepada peneliti, dan perusahaan yang akan menerapkan dengan kontrak *design and build*.

