

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Untuk melaksanakan pembangunan konstruksi memerlukan kontraktor yang berkualitas. Untuk pengadaannya dilakukan proses pelelangan tender untuk semua proyek yang akan dibangun, Lelang merupakan suatu cara yang dipakai oleh owner untuk mendapatkan pelaksana proyek (kontraktor) yang sanggup dan dapat melaksanakan proyek dengan biaya yang seoptimal mungkin dengan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan serta memenuhi syarat-syarat konstruksi,

Karena itu, dalam proses pelelangan suatu proyek umumnya terjadi suatu kompetisi harga penawaran para peserta lelang (calon kontraktor). Kompetisi ini tentunya akan berpengaruh pada keuntungan finansial yang diterima oleh kontraktor. Besar kecilnya pembangunan itu sendiri sangat dipengaruhi oleh sistem penawaran yang digunakan dalam proses pelelangan tersebut dan oleh proses pengambilan keputusan kontraktor dalam memprediksi kondisi dan situasi lingkungan industri konstruksi yang penuh dengan ketidakpastian dan kompleks serta dinamis.

1.2. Rumusan Masalah

Pada proses pelelangan, para kontraktor dihadapkan pada kondisi yang ketat dalam hal pengajuan harga penawaran. Agar dapat mengajukan harga penawaran yang kompetitif tersebut, kontraktor dituntut untuk melakukan pengelolaan sumber daya yang dimiliki secara lebih efektif dan efisien. Dengan demikian besarnya penawaran harga nilai proyek yang diajukan oleh kontraktor tersebut dapat menjadi lebih kecil daripada penawaran kompetitor lainnya. Penerapan strategi dalam proses pelelangan akan memberikan peluang dan kesempatan yang besar bagi kontraktor untuk memenangkan suatu tender.

Dari proses diatas, owner akan merasa diuntungkan karena owner dapat memilih kontraktor yang termurah (tanpa mengabaikan batasan Owner Optimate). Selain kontraktor tersebut dinilai lebih efektif dan efisien, keuntungan lain yang diperoleh oleh owner adalah biaya yang dikeluarkan untuk biaya tersebut juga adalah yang paling rendah.

Ternyata dalam dunia konstruksi, kontraktor pada umumnya belum puas dengan keuntungan yang telah disepakati dalam kontrak awal. Kontraktor berusaha mendapatkan tambahan keuntungan melalui celah-celah yang didapat selama pelaksanaan konstruksi sedang berjalan. Peluang-peluang yang umumnya dapat dimanfaatkan kontraktor adalah dari aspek waktu, mutu dan biaya.

Jika dilihat lebih spesifik pada aspek biaya, kontraktor dapat dipastikan akan melakukan suatu perencanaan untuk mendapatkan tambahan keuntungan finansial. Suatu celah yang dapat dimanfaatkan oleh kontraktor adalah dengan memperkirakan kemungkinan penambahan pengurangan pekerjaan yang terjadi selama masa pelaksanaan konstruksi. Penambahan pengurangan pekerjaan ini pada umumnya disebabkan oleh dua hal yaitu :

- ◆ Tidak sempurnanya desain oleh konsultan
- ◆ Kejadian dan pengalaman kontraktor dalam melihat kondisi dan lokasi proyek.

Tugas akhir ini berusaha menganalisis perencanaan kontraktor tersebut untuk mendapatkan tambahan keuntungan dalam aspek biaya proyek.

Adapun tabel dari rumusan masalah diatas dapat dilihat pada gambar 1.1 halaman berikut:

1.3. Tujuan Penulisan

- ◆ Mengetahui jenis perubahan pekerjaan menurut peraturan.
- ◆ Mengetahui prosedur pelelangan dan perubahan pekerjaan.
- ◆ Menganalisis perubahan pekerjaan yang ada di proyek.
- ◆ Melakukan analisis kuantitas terhadap item item pekerjaan yang mengalami perubahan volume, sehingga didapat nilai aktual total proyek yang sebenarnya.

1.4. Pembatasan Masalah

Pembahasan meliputi, aspek perubahan kuantitas, volume dan harga satuan item pekerjaan, perencanaan dan pengendalian proyek dan peraturan lelang kontraktor berdasarkan FIDIC 1987 dan KEPPRES No. 18 / 2000. Analisis kuantitas dilakukan terhadap item – item pekerjaan yang mengalami perubahan volume (Variation order). Analisis tersebut ditinjau dari segi besarnya perbandingan harga satuan yang diajukan para peserta lelang (kontraktor) untuk item tersebut. Oleh karena analisis ini menyangkut kerahasiaan perusahaan yang berhubungan dengan kredibilitas perusahaan tersebut maka semua identitas yang berkaitan dengan Tugas Akhir ini dirahasiakan.

1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan Tugas Akhir ini dilaksanakan berdasarkan data-data proyek yang ada, masukan dari pihak yang terkait, studi literatur dan proses pelaksanaan pelelangan yang berlaku pada umumnya.

Penulisan Tugas Akhir ini disusun sebagai berikut:

◆ Bab 1 Pendahuluan

Memberikan gambaran umum, meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

◆ Bab 2 Tinjauan Pustaka

Menjelaskan dasar pemikiran serta penjabaran jalan pemikiran yang merupakan tinjauan kepustakaan dalam mengungkapkan permasalahan. Permasalahan tersebut kemudian diangkat menjadi tema dan analisis pada Bab IV didalam Tugas Akhir ini. Dalam bab ini juga dijabarkan mengenai konsep dasar dari evaluasi lelang kontraktor itu sendiri, serta konsep dasar mengenai variation order.

◆ Bab 3 Studi Kasus

Menjabarkan data dan permasalahan yang berkaitan dengan perubahan pekerjaan yang terjadi pada proyek konstruksi yang diperoleh dari data proyek yang ada, serta batasan pada dokumen kontrak untuk pelaksanaan proyek tersebut.

◆ Bab 4 Analisis Masalah

Proses analisis kuantitas terhadap variation order proyek dan hasil akhir yang diperoleh dari analisis tersebut.

◆ Bab 5 Kesimpulan dan saran

Memberikan kesimpulan atas analisis serta rumusan diatas, serta masukan – masukan baru dalam pelaksanaan lelang di masa yang akan datang.

