

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Proyek

Di dalam suatu proyek konstruksi terdapat berbagai kegiatan yang dilakukan oleh orang – orang yang terlibat di dalam proyek itu sendiri. Menurut Soeharto (1995), kegiatan proyek dapat diartikan sebagai kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber dana tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasanya telah digariskan dengan tegas. Banyak kegiatan dan pihak – pihak yang terlibat didalam pelaksanaan proyek konstruksi menimbulkan banyak permasalahan yang bersifat kompleks.

Proyek konstruksi memiliki ciri – ciri pokok proyek antara lain, (Soeharto, 1995) memiliki tujuan yang khusus produk akhir atau hasil kerja akhir :

1. Jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan.
2. Bersifat sementara, dalam artian umumnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir di tentukan dengan jelas.
3. Nonrutin, tidak berulang – ulang. Jenis dan interaksi kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

Dalam undang – undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi, pihak – pihak yang terlibat dalam proyek kontruksi yaitu :

1. Pengguna Jasa adalah orang atau perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/ proyek yang memerlukan layanan jasa kontruksi.
2. Penyedia Jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa kontruksi.
3. Jasa Perencana Kontruksi adalah layanan jasa kontruksi perencanaan pekerjaan kontruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan kontruksi, dan layanan jasa kontruksi pengawasan pekerjaan kontruksi.
4. Jasa Pelaksana Kontruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang professional dibidang pelaksanaan jasa kontruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatan untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya.

## 2.2. Karakteristik Proyek Konstruksi

Ada beberapa karakteristik proyek konstruksi, yaitu :

### a. Bersifat Unik

Suatu proyek konstruksi selalu memiliki sifat keunikan yang berbeda-beda dalam pelaksanaannya, walaupun misalkan proyek X memiliki spesifikasi dan jenis yang sama dengan proyek Y tetapi dikarenakan lokasi proyek yang berbeda tentunya memiliki keunikan tersendiri dalam proses pelaksanaannya baik dikarenakan kondisi alam, transportasi material, akses peralatan, maupun faktor lain yang berpengaruh dalam pelaksanaan proyek tersebut.

### b. Terbatas Dengan Waktu, Mutu dan Biaya

Tentunya secara umum semua proyek juga dibatasi oleh biaya, mutu dan waktu dalam proses pelaksanaannya, dikarenakan proyek secara umum dibiayai dengan biaya yang terbatas (sesuai anggaran) dan dengan waktu yang harus dicapai sesuai dengan *scheduled plan* serta dengan kualitas yang sesuai dengan kontrak kerja. Dalam proyek konstruksi parameter waktu dan biaya memang menjadi tolak ukur yang harus diupayakan dan ditargetkan di samping unsur kualitas dan keselamatan kerja, sehingga proyek dapat berjalan sesuai dengan tujuan yang direncanakan. Oleh karena itu pada dasarnya umur suatu proyek konstruksi bersifat sementara karena dibatasi oleh durasi yang telah direncanakan.

### c. Item Pekerjaan Dilakukan Secara Sistematis

Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi setiap item pekerjaan dilakukan secara sistematis dan berurutan sesuai dengan metode pelaksanaannya, jadi setiap elemen suatu struktur bangunan konstruksi umumnya dikerjakan berdasarkan susunan yang sistematis misalnya mulai dari *sub-structures*, *upper structures*, dan *pekerjaan finishing* dan tidak berulang setelah item pekerjaan tersebut selesai dikerjakan.

### d. Umumnya Menggunakan Tenaga Kerja Ahli dan Profesional

Dalam praktik konstruksi di lapangan tenaga kerja yang digunakan umumnya menggunakan tenaga kerja terlatih, terdidik sampai profesional karena pekerjaan yang dikerjakan memang membutuhkan suatu *skill* tersendiri mulai dari tahap perencanaan oleh insinyur perencana sampai pelaksanaannya di lapangan oleh

pekerja seperti pekerjaan pengelasan, perakitan tulangan, pengecatan, plesteran, instalasi listrik-air, dsb. Kendala akhir-akhir ini yaitu sulitnya memperoleh tenaga kerja yang berkompeten dan profesional dibidangnya.

e. Umumnya Pekerja/*Labour* Bersifat Tenaga Kerja Lepas

Pada industri proyek konstruksi umumnya tenaga yang digunakan lebih bersifat tenaga kerja lepas sehingga jumlah tenaga kerja lepas pada dasarnya lebih besar dibandingkan dengan jumlah tenaga kerja tetap yang dimiliki oleh pihak pelaksana. Hal ini dikarenakan karena salah satu ciri dari suatu proyek yaitu bersifat sementara (terbatas oleh durasi suatu proyek), sehingga jika proyek telah selesai biasanya pekerja akan mencari proyek baru dengan pihak pelaksana yang baru pula. Berbeda dengan industri manufaktur dimana pada umumnya jumlah pekerjanya bersifat tetap dan tetap bekerja selama proses produksi terus berjalan.

f. Umumnya Bekerja di Ruang Terbuka

Hampir semua pekerjaan konstruksi dilakukan di ruangan terbuka dalam proses pelaksanaannya dimana sangat dipengaruhi oleh iklim/cuaca. Bekerja di ruangan terbuka juga berpotensi menimbulkan risiko kecelakaan kerja bagi pekerja di lapangan. Sehingga proyek konstruksi berbeda dengan industri manufaktur yang umumnya dilakukan di dalam ruangan.

g. Pekerjaannya Tidak Berulang-Ulang

Pada industri manufaktur proses pekerjaannya dilakukan secara berulang-ulang (*Cycle*), berbeda dengan proyek industri konstruksi dimana item pekerjaannya tidak dilakukan secara berulang dimana prosesnya bersifat berkelanjutan dan sistematis (jika item pekerjaan X selesai maka berlanjut ke item pekerjaan Y).

h. Perhitungan Biaya Dilakukan Sebelum Pelaksanaan

Pada umumnya perhitungan biaya dilakukan pada tahap awal pengadaan (*procurement*) kemudian jika telah disepakati maka dilaksanakan pada tahap konstruksi, berbeda dengan industri manufaktur dimana perhitungan biayanya dilakukan setelah produk selesai dikerjakan yang berupa harga pokok produksi (HPP). Oleh karena itu khusus untuk proyek konstruksi sering ditemukan kesalahan perhitungan maupun akibat faktor lain yang menyebabkan pembengkakan biaya setelah proyek selesai dikerjakan dikarenakan perhitungan biaya secara dini dan

dengan waktu yang terbatas serta akibat faktor-faktor lain selama konstruksi yang mempengaruhi biaya total proyek.

i. Volume Pekerjaan yang Terukur

Pada proyek konstruksi pada umumnya setiap item pekerjaannya memiliki volume yang dapat diukur sehingga memudahkan dalam proses penganggaran dan pelaksanaannya di lapangan. Setiap item pekerjaan konstruksi pastinya memiliki nilai volume yang harus dan wajib ditentukan sebelum proyek dilaksanakan. baik berupa besar volume, luas, panjang, unit, dsb.

j. Menggunakan Peralatan Konstruksi Berat

Berbeda dengan jenis proyek lain dimana pada proyek konstruksi dalam praktik pelaksanaannya biasanya membutuhkan peralatan berat (*Heavy Equipment*) dalam mempermudah proses pekerjaan konstruksi di lapangan baik yang berukuran kecil sampai besar misalnya dalam proses pekerjaan tanah, beton, transportasi vertikal, jalan dsb. Dengan penggunaan peralatan konstruksi tentunya juga harus didukung oleh keahlian operator dalam pengoperasiannya.

### 2.3. Sasaran Proyek Konstruksi

Sasaran adalah rencana kegiatan untuk mempermudah suatu proyek dalam mencapai tujuan yang lebih besar lagi dan dengan jangka waktu tertentu. Setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda-beda, misalnya pembuatan rumah tinggal, jalan dan jembatan, maupun instalasi pabrik, dapat pula produk hasil kerja penelitian dan pengembangan. Selama proses mencapai tujuan tersebut terdapat tiga sasaran pokok proyek, yaitu besarnya biaya anggaran yang dialokasikan, jadwal kegiatan, dan mutu yang harus dipenuhi. Ketiga sasaran tersebut erat hubungannya dan bersifat saling terkait. Artinya jika ingin meningkatkan kinerja, produk yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus diikuti dengan menaikkan mutu yang berakibat pada naiknya biaya rencana. Sebaliknya apabila ingin menekan biaya, maka akan menurunkan mutu hasil akhir, dan waktu pelaksanaannya. Dari segi teknis, ukuran keberhasilan proyek dikaitkan dengan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dipenuhi.

### 1. Tepat Biaya

Proyek harus dilaksanakan sesuai dengan anggaran yang telah ditentukan dan tidak melebihi dari anggaran proyek itu, baik biaya tiap item pekerjaan, biaya tiap periode pelaksanaan, maupun biaya total sampai akhir proyek.

### 2. Tepat waktu

Proyek juga harus dikerjakan sesuai dengan waktu yang telah dijadwalkan yang ditunjukkan dalam bentuk prestasi pekerjaan. Waktu pelaksanaan ini tidak boleh terlambat dari waktu serah terima proyek.

### 3. Tepat mutu

Mutu atau bisa disebut sebagai kinerja performance harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang disyaratkan oleh pemilik proyek, oleh karena itu ketepatan mutu harus terpenuhi untuk keberhasilan suatu proyek konstruksi.

## 2.4. Pengertian Perencanaan Biaya Proyek

Perencanaan biaya untuk suatu proyek adalah prakiraan keuangan yang merupakan dasar dalam pengendalian biaya, anggaran, aliran khas, pengendalian biaya, dan Keuntungan proyek tersebut. Estimasi biaya konstruksi ini memberikan indikasi penting yang spesifik dari total biaya proyek konstruksi. Estimasi biaya (*cost estimate*) kontrak sesuai persetujuan antara pemilik proyek dengan kontraktor menentukan anggaran, dan sekaligus mengendalikan biaya pada proyek.

## 2.5. Manajemen Proyek

Menurut Soeharto (2001) manajemen proyek adalah merencanakan, mengorganisir, memimpin, dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Konsep manajemen proyek mengandung hal-hal pokok sebagai berikut :

1. Menggunakan manajemen berdasarkan fungsinya
2. Kegiatan yang dikelola berjangka pendek, sehingga sasaran yang telah digariskan secara spesifik terutama aspek perencanaan dan pengendalian.
3. Memakai pendekatan sistem

4. Mempunyai arus kegiatan horizontal di samping kegiatan vertical.

Manajemen merupakan proses terpadu dimana individu-individu sebagai bagian dari organisasi dilibatkan untuk memelihara, mengembangkan, mengendalikan dan menjalankan program-program yang kesemuanya disarankan pada sasaran yang telah ditetapkan dan berlangsung terus menerus seiring dengan berjalanya waktu (Dipohusoso, 1996:2)

Sedangkan proyek adalah upaya yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran dan harapan-harapan penting dengan menggunakan anggaran dana serta sumber daya yang tersedia, yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu (Dipohusodo, 1996:9)

Menurut Husen (2009:4) proyek adalah gabungan dari sumber-sumber daya seperti manusia material, peralatan, dan modal / biaya yang dihimpun dalam suatu wadah organisasi sementara untuk mencapai sasaran dan tujuan.

Sebuah proyek adalah usaha yang kompleks, tidak rutin, yang dibatasi oleh waktu, anggaran, sumber dana, dan spesifikasi kinerja yang dirancang untuk memenuhi pelanggan (Larson, 2006:3)

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan beberapa pengertian dari manajemen proyek. Manajemen proyek adalah penerapan ilmu pengetahuan, keahlian dan ketrampilan, cara teknis yang terbaik dan dengan sumber daya yang terbatas, untuk mencapai sasaran dan tujuan yang telah ditentukan agar mendapatkan hasil optimal dalam hal kinerja biaya, mutu dan waktu serta keselamatan kerja (Husen 2009:4)

Menurut Ervianto (2005:21) manajemen proyek adalah semua perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan koordinasi suatu proyek dari awal (gagasan) hingga berakhirnya proyek untuk menjamin pelaksanaan proyek secara tepat waktu, tepat biaya, dan tepat mutu.

## **2.6. Pihak Yang Terlibat Dalam Proyek**

### **1. Pemilik Proyek (*owner*)**

Pemilik proyek atau pengguna jasa adalah orang atau badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan atau menyuruh memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan yang membayar biaya pekerjaan tersebut.

Hak pemilik proyek:

- a. Menunjuk penyedia jasa (konsultan dan kontraktor).
- b. Meminta laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang telah dilakukan oleh penyedia jasa.
- c. Ikut mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan dengan jalan menempatkan atau menunjuk suatu badan atau orang untuk bertindak atas nama pemilik.

Tugas dan tanggung jawab pemilik adalah sebagai berikut.

- a. Mendefinisikan proyek (kebutuhan)
- b. Menetapkan tujuan proyek
- c. Membentuk dan memilih anggota tim proyek
- d. Mengomunikasikan persyaratan mengenai cara proyek dilaksanakan
- e. Memastikan ketersediaan dan mengelola pendanaan untuk proyek

## 2. Konsultan

Konsultan adalah individu atau badan usaha yang memiliki keahlian dalam spesifikasi pekerjaan tertentu serta memiliki kompetensi untuk memberi masukan teknis pada suatu proyek. Secara umum dalam pembangunan proyek teknik sipil atau fasilitas fisik, konsultan dibedakan menjadi dua jenis yaitu sebagai berikut :

## 3. Konsultan Perencana

Konsultan Perencana adalah pihak yang membuat perencanaan bangunan secara lengkap dan mendetail. Konsultan perencana dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan spesialisasi pekerjaannya.

Hak dan kewajiban Konsultan Perencana :

- a. Membuat perencanaan secara lengkap yang terdiri dari gambar rencana, rencana kerja, syarat-syarat, hitungan struktur, dan rencana anggaran biaya.
- b. Memberikan usulan serta pertimbangan kepada pengguna jasa dan pihak kontraktor tentang pelaksanaan pekerjaan.
- c. Memberikan jawaban dan penjelasan kepada kontraktor tentang hal-hal yang kurang jelas dalam gambar rencana, rencana kerja, dan syarat-syarat.
- d. Membuat gambar revisi bila terjadi perubahan perencanaan.

- e. Menghadiri rapat koordinasi pengelolaan proyek.

#### 4. Konsultan Pengawas

Konsultan ini adalah konsultan yang melakukan pengawasan terhadap pekerjaan yang telah dilakukan oleh kontraktor. “Pengawas Konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan terimakan.”

Hak dan kewajiban Konsultan Pengawas antara lain:

- a. Menyelesaikan pelaksanaan pekerjaan dalam waktu yang telah ditetapkan.
- b. Membimbing dan mengadakan pengawasan secara periodik dalam pelaksanaan pekerjaan.
- c. Melakukan penghitungan prestasi pekerjaan.
- d. Mengkoordinasi dan mengendalikan kegiatan konstruksi serta aliran informasi antar berbagai bidang agar pelaksanaan pekerjaan berjalan lancar.
- e. Menghindari kesalahan yang mungkin terjadi sedini mungkin serta menghindari pembengkakan biaya.
- f. Mengatasi dan memberikan solusi terhadap persoalan yang timbul di lapangan agar dicapai hasil akhir sesuai dengan yang diharapkan dengan kualitas, kuantitas, serta waktu pelaksanaan yang telah ditetapkan.
- g. Menerima atau menolak material/peralatan yang didatangkan kontraktor.
- h. Menghentikan sementara bila terjadi penyimpangan dari peraturan yang berlaku.
- i. Menyusun laporan kemajuan pekerjaan (harian, mingguan, bulanan).
- j. Menyiapkan dan menghitung adanya kemungkinan bertambah atau berkurangnya pekerjaan.

#### 4. Kontraktor

Hak dan kewajiban kontraktor antara lain:

- a. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar rencana, peraturan, dan syarat-syarat, risalah penjelasan pekerjaan (Aanwijzing) dan syarat-syarat tambahan yang telah ditetapkan oleh pengguna jasa.

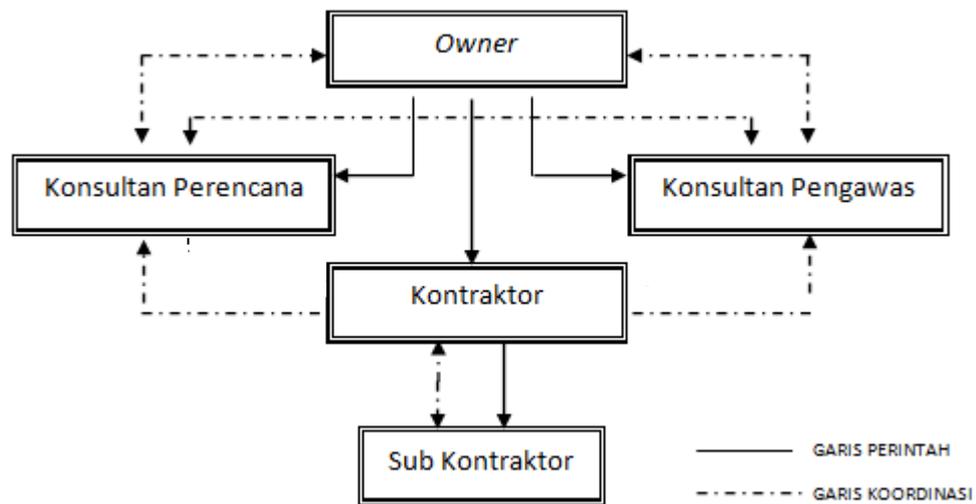
- b. Membuat gambar-gambar pelaksanaan yang disahkan oleh konsultan pengawas sebagai wakil dari pengguna jasa.
- c. Menyediakan alat keselamatan kerja seperti yang diwajibkan dalam peraturan untuk menjaga keselamatan pekerja dan masyarakat.
- d. Membuat laporan hasil pekerjaan berupa laporan harian, mingguan, dan bulanan.
- e. Menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah diselesaikannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### 5. Sub Kontraktor

Sub Kontraktor adalah pihak pelaksana konstruksi yang mempunyai spesialisasi khusus yang dipilih oleh pihak yang membuka penawaran kerja terlebih dahulu. Pihak Sub Kontraktor dapat langsung bertanggung jawab kepada pihak pemilik proyek apabila dipilih langsung oleh pemilik proyek tapi tetap berkoordinasi dengan pihak Kontraktor Utama dan ada juga Sub Kontraktor yang bertanggung jawab langsung kepada Kontraktor utama karena sebelumnya telah dipilih oleh Kontraktor Utama.

Hak dan kewajiban Sub Kontraktor:

- a. Melaksanakan pekerjaan dari Pemilik Proyek / Kontraktor Utama yang telah disanggupi untuk dapat dikerjakan sesuai dengan gambar rencana, peraturan-peraturan, dan syarat-syarat yang ditetapkan.  
  
Mengkoordinasikan dan mengkonsultasikan hasil pekerjaan kepada pemberi tugas.
- b. Bertanggung jawab langsung kepada Pemilik Proyek atau Kontraktor Utama.
- c. Menerima sejumlah biaya pelaksanaan pekerjaan dari kontraktor utama atau pemilik proyek berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.



Sumber :  
 Gambar 2.1. Hubungan Kerja.

## 2.7. Pengertian Kontraktor

Kontraktor adalah perorangan atau badan hukum yang di sewa oleh menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan sebelumnya berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat-syarat. Kontraktor dipilih setelah melalui proses tender yang diadakan oleh pihak pemilik proyek untuk menjalankan proyek.

## 2.8. Indikator – indikator dalam menghitung keuntungan dan Kerugian dalam Kontraktor

Yang perlu di ketahui dalam menghitung keuntungan dan kerugian pada kontraktor yaitu :

1. Keuntungan margin, yaitu persentase perbandingan dengan omzet yang diterima.

Rumus laba atau keuntungan :

$$\text{Laba} = \text{omzet} - \text{Biaya bahan baku ( termasuk ongkos kerja) - biaya adm}$$

2. Return On Investment (ROI) atau juga biasa ditulis tingkat dalam pengembalian atas investasi, yaitu berapa modal yang digunakan dan berapa presentase keuntungan atau laba yang didapatkan.
3. Break Even Point (BEP) atau juga biasa disebut dengan titik impas, yaitu seluruh Anggaran atau biaya untuk dikeluarkan ter -cover atau terlunasi dari pendapatan

atau disebut omzet yang akan didapat, sehingga keuntungannya nol. Bisa baru omzet selanjutnya dengan dihitung sebagai keuntungan atau laba.

4. *Payback Period*, yaitu perhitungan waktu yang dibutuhkan untuk modal investasi yang telah digunakan ter-cover sepenuhnya alias kembali seutuhnya. Misalnya didalam perhitungan payback period ini membutuhkan waktu 12 bulan untuk balik modal, maka dari itu omzet bulan ke 13 dan seterusnya adalah keuntungan

## 2.9. Pengertian Keuntungan dan Kerugian Kontraktor

Keuntungannya adalah Laba (*income*) menurut Nafarin (2007:788) adalah perbedaan antara pendapatan dengan keseimbangan biaya - biaya dan pengeluaran untuk periode tertentu. Menurut Abdul Halim dan Bambang Supomo (2005:139), Laba merupakan pusat pertanggung jawaban yang masukan dan pengeluarannya diukur dengan menghitung selisih antara pendapatan dan biaya.

Kerugiannya menurut Filed (1998) antara lain :

Kesalahan dalam Perencanaan, akibat gambar dan spesifikasi yang tidak lengkap, pemilihan system struktur yang rentan kerusakan atau detail yang rawan terhadap kerusakan jangka panjang

Kesalahan Pelaksana, Terjadi kesalahan pada pengendalian tanah, metode pelaksanaan tidak sesuai dengan perencanaannya atau pengganti spesifikasi dengan sengaja untuk mendapatkan keuntungan yang tidak halal.

### 2.9.1 Definisi Kegagalan Proyek dalam kontraktor

- a) Menurut Pratito (2011) pengertian proyek secara umumnya adalah merupakan sebuah kegiatan pekerjaan yang dilaksanakan atas dasarnya permintaan dari

seorang pembisnis atau pemilik pekerjaan yang ingin mencapai suatu tujuan tertentu dan dilaksanakan oleh pelaksana pekerjaan sesuai dengan keinginan dari pada pembisnis atau pemilik proyek dan pelaksanaan sesuai dengan batasan waktu yang telah disetujui bersama antar pemilik proyek.

- b) Pada kesimpulan (Soharto, 1997) bahwa pengertian manajemen proyek dan kerugian adalah koordinasi semua sumber daya melalui proses perencanaan

pengorganisasian. Penempatan tenaga kerja atau yang dimaksud SDM. Pengarahan dan pengawasan untuk mencapai suatu tujuan atas dasar permintaan dari seorang pembisnis atau pemilik pekerjaan yang memperkirakan suatu ketidakpastian di masa yang akan datang tentang kerugian.

- c) Menurut Rooney (2013) kerugian perusahaan semakin besar dengan semakin beraneka ragam proyek dan semakin kompleks aktifitas proyek yang dilakukan, semakin besar kerugian yang akan dihadapi.
- d) Menurut Herman (2011) pengidentifikasi kerugian merupakan proses penganalisisan untuk menemukan secara sistematis dan berkesinambungan kerugian yang potensial yang mendatang.

### **2.9.2 Penilaian Keuntungan dan Kerugian Bangunan Pada Kontraktor**

Penilaian kerugian bangunan dinilai dan ditetapkan oleh satu atau lebih penilaian ahli profesional dan kompeten dalam bidangnya serta independen dan mampu memberikan penilaian yang bersifat obyektif yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat satu bulan sejak diterimanya laporan mengenai kerugian pada proyek bangunan.

Dalam pasal 38 ayat 1 penilaian ahli bertugas untuk, antara lain :

1. Menetapkan sebab –sebab terjadinya kerugian Kontraktor.
2. Menetapkan tidak berfungsinya sebagai atau keseluruhan bangunan.
3. Menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kerugian kontraktor pada proyek pembangunan Mega City dan serta tingkat dan sifat kerugian yang dimaksud.
4. Menetapkan besarnya keuntungan dan kerugian serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak – pihak yang bersangkutan melakukan kesalahan.

### **2.10. Faktor Yang Mempengaruhi Keuntungan Dan Kerugian Kontraktor**

### **2.10.1 Faktor Yang mempengaruhi Keuntungan Dan Kerugian Kontraktor Dalam Pelaksanaan di Lapangan :**

a. Faktor Tenaga Kerja

Tenaga Kerja merupakan salah satu unsur penting dalam pelaksanaan suatu proyek karena pengaruhnya yang cukup besar terhadap biaya dan waktu penyelesaian suatu pekerjaan proyek.

b. Faktor Material

Pada setiap proyek konstruksi, pengadaan material merupakan bagian terpenting, karena sumber daya material dapat menyerap 50% - 70% dari biaya proyek (Ervino, 2004) oleh dari itu, pengguna teknik manajemen yang baik dan tepat untuk menyimpan, mendistribusikan dan menghitung material konstruksi menjadi sangat penting agar aliran material pada proyek dapat berjalan lancar.

c. Faktor Peralatan

Peralatan kerja yang digunakan terdiri dari alat – alat perlengkapan lainnya. Baik yang digerakan secara manual atau mekanis. Pemilihan jenis peralatan yang akan digunakan dalam suatu pekerjaan merupakan faktor penting yang mempengaruhi proses penyelesaian suatu pekerjaan secara cepat dan tepat.

d. Faktor Karakteristik Lapangan

Strategi yang tepat akan dapat mengatasi setiap masalah karakteristik lapangan yang timbul, oleh karena itu survey lapangan perlu dilakukan terlebih dahulu sebelum pekerjaan pembangunan proyek dilaksanakan seperti contoh perkiraan pemeriksaan keadaan tanah dan bawah tanah lapangan (Walker, 1994).

e. Faktor Keuangan

Pada bagian ini faktor yang disebutkan lebih cenderung mempengaruhi keuntungan kontraktor pembangunan proyek dalam sisi pemiliknya lebih dari satu orang di bandingkan dengan pemilik proyek bangunan pribadi yang berkali – kali membangun proyek akan mengalami keterlambatan pembayaran yang lebih buruk. (Sidwell :1982, Prajogo dan Klemens:1996).

f. Metode Pelaksanaan

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, ada kalanya diperlukan suatu metode terobosan untuk menyelesaikan berbagai masalah dilapangan.

## **2.10.2 Faktor yang menyebabkan Keuntungan Dan Kerugian Pada Kontraktor dalam Tahapan Manajemen :**

### **a. Perencanaan (*Planning*)**

Sebuah proyek memerlukan suatu perencanaan yang matang untuk mencapai tujuan, yaitu dengan meletakkan dasar tujuan dan sasaran dari suatu proyek sekaligus. Hasil dari perencanaan sebagai acuan dari pelaksanaan dan pengendalian harus terus disempurnakan untuk menyesuaikan dengan perubahan dan perkembangan yang terjadi pada proses selanjutnya

### **b. Perorganisasian (*Organizing*)**

Pada kegiatan ini dilakukan identifikasi dan pengelompokan jenis- jenis pekerjaan, menentukan pendelegasian wewenang dan tanggung jawab perorangan serta meletakkan dasar bagi hubungan masing – masing unsur organisasi.

### **c. Pelaksanaan (*Actuating*)**

Merupakan implementasi dari perencanaan yang telah ditetapkan. berupa tindakan menjelaskan seluruh anggota organisasi dalam kegiatan pelaksanaan, serta agar seluruh anggota organisasi dapat bekerja sama dalam pencapaian sama. Proses monitoring dan updating selalu dilakukan untuk mendapat jadwal pelaksanaan yang realistis agar sesuai dengan tujuan proyek. Jika terjadi penyimpangan terhadap rencana semula, maka dilakukan evaluasi dan tindakan koreksi agar proyek tetap berbeda dijalur yang diinginkan.

### **d. Pengendalian (*Controlling*)**

Pengendalian mempengaruhi hasil akhir proyek. Tujuan utama dari kegiatan pengendalian yaitu berupa pengawasan, pemeriksaan dan koreksi yang dilakukan selama proses impementasi

## **2.11. Mengatasi Permasalahan-Permasalahan Kontraktor Apabila mengalami Keuntungan dan Kerugian**

### **2.11.1 Beberapa cara mengatasi permasalahan-permasalahan Keuntungan Kontraktor antara lain :**

1. Mengatasi permasalahan Tenaga kerja (*addressing labor factors*)

2. Mengatas permasalahan Bahan (*overcoming material factors*)
3. Mengatasi permasalahan Peralatan (*overcoming requirenment factor*)
4. Mengatasi permasalahan Pelaksanaan
5. Mengatasi permasalahan Keuangan (*overcoming financial factors*)
6. Mengatasi permasalahan Karakteristik di Lapangan

**2.11.2 Mengatasi Permasalahan Kerugian Kontraktor Antara lain :**

1. Mengatasi permasalahan Planning
2. Mengatasi permasalahan Organizing
3. Mengatasi permasalahan Actuating
4. Mengatasi permasalahan Kontrol

