

## **BAB IV**

### **ADMINISTRASI PROYEK**

#### **4.1 Umum**

Dalam pelaksanaan proyek pembangunan Kampus Terpadu UII unit VII blok F, pihak pemilik (“*Owner*”) diwakili oleh panitia pembangunan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia tahap VII. Panitia pembangunan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia tahap VII turut berperan dalam penetapan konsultan perencanaan dan kontraktor.

#### **4.2 Pelelangan**

Pelelangan adalah cara memilih pemborong atau rekanan dengan meminta penawaran sebagai peserta pelelangan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan spesifikasi yang dibuat oleh pelelang dan pembukaan penawarannya dihadiri dan disaksikan oleh peserta pelelangan, kemudian dievaluasi dan ditentukan pemenangnya yang paling menentukan bagi pelelang. Ada dua unsur yang terlibat dalam pelaksanaan pelelangan, yaitu pihak pemberi tugas (“*Owner*”) sebagai pihak yang melelangkan dan pihak kontraktor sebagai peserta pelelangan. Tujuan pelelangan, dalam hubungannya dengan pelaksanaan pekerjaan pembangunan, adalah agar diperoleh harga bangunan yang bersaing, yaitu harga bangunan yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan

persyaratan dari bangunan tersebut. Jenis-jenis pelelangan yang biasa digunakan adalah :

### **Pelelangan Umum ( Pelelangan Terbuka )**

Cara ini dilakukan untuk umum tanpa kecuali, jadi semua kontraktor yang berminat dan merasa mampu, serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh owner (pemilik proyek), diizinkan ikut serta dalam pelelangan ini. Biasanya pelelangan ini dipublikasikan secara terbuka lewat media massa atau iklan pada surat kabar.

Kelemahan sistem ini adalah dengan banyaknya penawaran yang diajukan oleh para kontraktor, ada kemungkinan bahwa pemberi tugas belum mengetahui kecakapan, kemampuan dan kondisi dari salah satu atau beberapa kontraktor yang mengikuti pelelangan.

### **Pelelangan Terbatas**

Pelelangan terbatas adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang dilakukan diantara kontraktor maupun konsultan (rekanan) yang dipilih diantara rekanan yang tercatat didalam Daftar Rekanan Mampu (DRM). Sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkup atau klasifikasi kemampuannya.

Pelelangan yang pesertanya terbatas diantara kontraktor-kontraktor yang bergerak di bidang pelaksanaan bangunan yang menerima surat undangan dari pelemang. Biasanya kontraktor yang diundang dalam pelelangan adalah para kontraktor yang telah dalam pra kualifikasi. Pemenang pelelangan ditetapkan oleh panitia pelelangan.

Keuntungan dari pelelangan ini adalah bahwa pemberi tugas sudah mengenal baik kemampuan dan keuangan dari para kontraktor peserta pelelangan, sehingga mempermudah pemberi tugas untuk menunjuk kontraktor sebagai pelaksana pekerjaannya.

Kerugian dari sistem ini bahwa berhubung terbatasnya kontraktor yang mengikuti pelelangan dan pada umumnya para peserta lelang sudah saling mengenal, maka ada kemungkinan timbul offset kontrak. Offset kontrak adalah jika kontraktor yang mengikuti pelelangan mengadakan perjanjian antar kontraktor yang menyatakan tiap kontraktor harus menaikkan harga penawaran, sehingga kontraktor tersebut memenangkan pelelangan. Dengan demikian harga penawaran tidak wajar dan tidak dapat dipertanggung-jawabkan.

#### **Pelelangan di Bawah Tangan ( Pelelangan dengan Penunjukan Langsung )**

Penunjukan kontraktor sebagai pelaksana pekerjaan pembangunan tanpa melalui pelelangan umum maupun pelelangan terbatas dan dilakukan diantara sekurang-kurangnya 3 penawar dari pemborong atau rekanan yang tercatat dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM) .

Keuntungan dari pelelangan ini adalah bahwa pekerjaan dapat dijamin berjalan dengan baik. Dalam hal ini dikarenakan pemberi tugas sudah mengetahui kemampuan dari kontraktor yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan.

Kerugian dari pelelangan ini, bahwa harga bangunan akan sangat mahal, karena tidak ada pembandingnya.

Pada proyek pembangunan Kampus Terpadu UII unit VII menggunakan sistem menunjuk langsung dari pihak pemilik proyek yaitu Yayasan Badan Wakaf UII kepada penanggung jawab proyek yaitu dosen Universitas Islam Indonesia. Pekerjaan dilakukan dengan sistem swakelola, yang dipimpin oleh dosen-dosen Universitas Islam Indonesia dengan dibantu beberapa tenaga dari luar yang telah memiliki keahlian dibidangnya masing-masing.

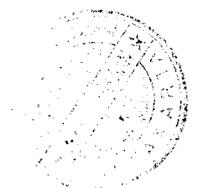
Sistem pelelangan memakai pelelangan di bawah tangan atau pekerjaan dilakukan dengan sistem swakelola dikarenakan :

- a. FGtas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia mempunyai dosen-dosen yang berpengalaman dalam pembangunan gedung.
- b. Pengembangan sumber daya manusia yang diambil dari alumni-alumni mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

#### **4.3 Ringkasan Kontrak**

Kontrak (perjanjian pemborongan pekerjaan) adalah suatu ikatan kerja antara pemilik proyek selaku pihak I (pemberi tugas) dan kontraktor selaku pihak II (pelaksana pekerjaan). Untuk pelaksanaan kontrak ini, berlaku dokumen kontrak yang terdiri dari :

- a. Perjanjian pemborongan pekerjaan
- b. Surat penawaran
- c. Syarat-syarat umum dan spesifikasi umum
- d. Gambar rencana



- e. Daftar kwitansi dan harga
- f. Jadwal rencana pelaksanaan pekerjaan

Beberapa hal penting dalam isi kontrak adalah sebagai berikut :

#### **4.3.1 Jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan.**

Jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan dapat dilakukan dalam :

- a. Waktu selambat-lambatnya pekerjaan harus dilaksanakan, terhitung dari setelah dikeluarkannya surat perintah mulai kerja.
- b. Jangka waktu mulai pelaksanaan pekerjaan.
- c. Masa pemeliharaan terhitung setelah pekerjaan diserahkan untuk pertama kali.

#### **4.3.2 Pekerjaan tambah kurang.**

Pekerjaan tambah kurang dapat berupa :

- a. Pemberi tugas dapat melakukan perubahan mengenai mutu atau volume pekerjaan atau suatu bagian pekerjaan yang dianggap perlu atau dianggap lebih.
- b. Perhitungan perubahan volume pekerjaan berdasarkan pada harga satuan yang ada.