

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Penelitian yang mendukung dengan evaluasi rekonstruksi gedung sekolah dengan swakelola pasca gempa bumi Yogyakarta di Kabupaten Sleman ini dilakukan oleh lima peneliti berikut ini.

Jartongat (2015) mengatakan Pelaksanaan pembangunan perumahan menggunakan sistem pelaksanaan yang berbeda-beda, diantaranya pengembangan menggunakan sistem pengelolaan tenaga kerja yang dibayar berdasarkan harian kerja (sistem swakelola), menggunakan sistem pengelolaan tenaga kerja yang diborongkan tetapi material tetap dikelola oleh pengembang (sistem bas-borong), dan pengelolaan tenaga kerja beserta pengelolaan material diserahkan diserahkan kepada pihak lain/kontraktor (sistem kontrak total). Ketiga sistem pelaksanaan pembangunan perumahan tentu saja akan memberikan dampak yang berbeda seperti keselamatan kerja, hubungan antar *developer* dan pelaksana pembangunan maupun kepuasan konsumen itu sendiri. Dampak tersebut akan berkibat langsung maupun tidak langsung terhadap pelaksanaan pembangunan itu sendiri. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis prioritas kinerja , memberikan diskripsi prioritas sistem pelaksanaan ,dan prioritas sistem pelaksanaan dari kinerja proyek, yaitu sistem swakelola, sistem bas borong, dan sistem kontrak total pada aspek kinerja proyek pada pembangunan bangunan perumahan. Penelitian dilakukan pada pengembangan perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* dengan formulir *Analytical Hierarchy Process*. Hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut ini.

- 1) Pelaksanaan proyek perumahan, pengembangan perumahan di Yogyakarta memberikan prioritas secara berturut-turut pada aspek kinerja mutu sebesar 29,20% artinya pengembangan perumahan paling mengutamakan mutu bangunan , kinerja biaya sebesar 18,30% artinya pengembang menjadikan biaya sebagai pertimbangan kedua setelah mutu, kinerja waktu sebesar 16,90% artinya disamping kinerja biaya, waktu penyelesaian proyek juga

menjadi prioritas yang penting, kinerja K3 sebesar 14,35 % artinya disamping tiga aspek utama sasaran proyek keselamatan pekerja harus selalu diperhatikan, kinerja kepuasan konsumen sebesar 11,00% artinya kepuasan konsumen kurang menjadi pertimbangan sasaran proyek karena kepuasan konsumen merupakan akibat dari tiga aspek kinerja proyek, dan kinerja komunikasi interpersonal sebesar 10,30% artinya komunikasi interpersonal dalam kegiatan proyek kurang dianggap sebagai sasaran proyek. Aspek kinerja mutu , biaya,dan waktu menjadi prioritas utama, sedangkan aspek kinerja proyek yang lain, kinerja K3 , kinerja komunikasi interpersonal, dan kepuasan konsumen merupakan aspek tambahan penting yang harus diperhatikan dalam rangka mencapai keberhasilan pelaksanaan pembangunan bangunan perumahan.

- 2) Prioritas sistem pelaksanaan proyek perumahan menurut persepsi pengembangan perumahan di Yogyakarta, ditinjau dari masing-masing aspek kinerja adalah dibawah ini.
 - a) Berdasarkan aspek kinerja biaya; prioritas pertama sistem bas borong sebesar 46,16%, prioritas kedua sistem kontrak total sebesar 41,14% dan prioritas ketiga sistem swakelola sebesar 12,71%. Artinya menurut persepsi pengembang bahwa sistem bas-borong memiliki kemampuan paling baik untuk efisien biaya, sistem kedua sistem kontrak total dan prioritas ketiga sistem swakelola.
 - b) Berdasarkan aspek kinerja mutu, prioritas pertama sistem swakelola sebesar 58,58% prioritas kedua sistem bas-borong sebesar 31,12% dan prioritas ketiga sistem kontrak sebesar 10,30% artinya pengembang perumahan memberikan prioritas sistem swakelola menjadi pilihan pertama yang paling mampu memenuhi kinerja mutu yang lebih baik.
 - c) Berdasarkan aspek kinerja waktu, prioritas utama sistem kontrak total sebesar 58,31% prioritas kedua sistem bas-borong sebesar 30,14%, dan prioritas ketiga sistem swakelola sebesar 11,55% kontraktor membuat rencana yang matang, jumlah tenaga kerja yang terlibat dan waktu yang

disediakan benar-benar dicermati dengan membuat *breack down* dalam bentuk schedule pelaksanaan.

- d) Berdasarkan aspek kinerja K3 , prioritas pertama sistem kontrak total sebesar 39,89% , prioritas kedua swakelola sebesar 38,26%, dan prioritas ketiga sistem bas-borong sebesar 21,85%. Jaminan K3 pekerja oleh kontraktor sangat besar, karena dalam prakteknya tenaga proyek (tukang dan pekerja) memiliki ikatan batin yang lebih kuat.
 - e) Berdasarkan aspek kinerja komunikasi interpersonal, prioritas pertama sistem swakelola sebesar 58,04% prioritas kedua sistem kontrak total sebesar 25,73%, prioritas ke tiga sistem bas-borong sebesar 16,23% sistem swakelola memiliki kemudahan komunikasi yang meliputi penyampaian informasi dari perencanaan kepada tim rodoksi termasuk di dalamnya penyampaian informasi penyampaian kepada tenaga kerja.
 - f) Berdasarkan aspek kinerja kepuasan konsumen, prioritas pertama sistem swakelola sebesar 69,18% prioritas kedua sistem kontrak total sebesar 31,90%, dan prioritas ketiga sistem bas-borong sebesar 28,10% karena sistem swakelola paling menjamin pada aspek kinerja mutu, sehingga prioritas kinerja kepuasan konsumen juga pada sistem swakelola.
- 3) Berdasarkan matrik deskripsi dan bobot penilaian pelaksana pembangunan perumahan sistem swakelola , sistem bas-borong, dan sistem sistem kontrak total pada masing-masing aspek kinerja proyek, menunjukkan bahwa tiga sistem pelaksanaan swakelola , sistem bas-borong dan sistem kontrak total memiliki karakteristik yang berbeda yaitu sistem swakelola cenderung menghasilkan pekerjaan yang bermutu tetapi dari segi biaya dan waktu tidak sesuai anggaran dan waktu. Sistem bas-borong menunjukkan kecenderungan dapat menghasilkan pekerjaan yang bermutu tetapi dari segi biaya swakelola cenderung dapat menghasilkan pekerjaan yang bermutu tetapi dari segi biaya dan waktu tidak sesuai anggaran dan waktu. Sistem bas-borong menunjukkan kecenderungan kurang dapat menjamin mutu pekerjaan tetapi dari segi biaya dan waktu mampu untuk menyelesaikan sesuai rencana. Sistem kontrak total

cukup menjamin tercapainya mutu pekerjaan dan dari segi waktu sesuai dengan waktu rencana sedangkan dari segi biaya sudah pasti nominalnya.

- 4) Prioritas sistem pelaksanaan pembangunan bangunan perumahan menurut persepsi pengembang perumahan di Yogyakarta, ditinjau dari seluruh aspek kinerja proyek adalah sebagai berikut: prioritas pertama sistem swakelo sebesar 40,30% artinya sistem pelaksanaan swakelola merupakan sistem pelaksanaan proyek yang paling menguntungkan menurut persepsi pengembang perumahan, tetapi dari aspek waktu dan biaya sistem swakelola kurang menguntungkan sehingga pengembang perlu waspada pada kedua aspek tersebut, prioritas kedua sistem kontrak total sebesar 30,50% terutama pada aspek kinerja waktu dan kinerja waktu dan kinerja K3 tetapi aspek kinerja mutu perlu mendapat perhatian serius oleh pengembangan dengan menempatkan pengawas yang memiliki kompetensi tinggi di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan, dan prioritas ketiga sistem bas-borong sebesar 29,20% artinya sistem pelaksana bas-borong kurang mendapat prioritas dari pengembang perumahan, pelaksanaan sistem bas-borong menguntungkan pada aspek kinerja biaya karena biaya untuk tenaga kerja pada sistem ini sudah pasti sebelum pekerjaan dimulai dan pengendaliannya diserahkan kepada seorang bas-borong, tetapi sistem ini kurang dapat memberi jaminan mutu pekerjaan yang baik akibat bas-borong mementingkan hasil dari segi volume dari pada segi mutu.

Kartiningrum (2007) menyatakan gempa Yogyakarta mengguncang pada pertengahan tahun 2006 yang menelan ribuan korban jiwa. Peristiwa gempa bumi tersebut terjadi pada tanggal 27 Mei 2006 pukul 5.50 wib, dengan kekuatan 5,9 skala richter, yang berpusat dikoordinat $8^{\circ}03'$ lintang selatan dan $110^{\circ}23'$ bujur timur dengan kedalaman 33 kilometer dari permukaan tanah, letak pusat gempa tersebut berjarak 35 km dari kota Yogyakarta. Ribuan rumah mengalami kerusakan . Berdasarkan hasil pendataan kerusakan dan kerugian yang telah dilakukan oleh Kementrian Negara Perencanaan Pembangunan nasional/Bappenas

dan Bappeda Daerah D.I.Yogyakarta menunjukkan korban jiwa sebanyak 5.760 orang meninggal dunia, sedangkan kerugian kerusakan rumah sebanyak 388.758 unit rumah, termasuk 187.474 unit rumah diantaranya roboh. Tujuan dari penelitian ini untuk mengevaluasi pelaksanaan rehabilitasi dan rekonstruksi rumah pasca bencana gempa Yogyakarta yang dilaksanakan pemerintah, serta faktor2 yang mempengaruhinya, mengevaluasi program rehabilitasi di Desa Sumber Agung, Desa Bangunharjo, dan Desa Wonokromo, sudah efektif (tepat guna dan tepat sasaran) menurut persepsi masyarakat penerima program, mengevaluasi standar mutu pada program rekonstruksi di tiga desa yaitu Desa Sumber Agung, Desa Bangunharjo, dan Desa Wonokroma. Metode yang digunakan statistik deskriptif . Hasil dari penelitian ini adalah:

- 1) adanya nilai-nilai budaya kearifan lokal yaitu semangat kegotong-royongan dan musawarah mufakat serta pola pemberdayaan masyarakat dengan pola Pokmas juga merupakan faktor yang berpengaruh dalam keberhasilan Program Rehabilitasi dan Rekonstruksi Rumah di Kabupaten Bantul, sehingga pelaksanaannya cepat, sampai bulan Juni 2007 telah mencapai 88.47 %, dan diperkirakan dapat selesai pada bulan September 2007;
- 2) menurut Warga Desa Sumber Agung, Bangunharjo, dan Wonokromo, Rehabilitasi dan Rekonstruksi sudah efektif tepat guna dan tepat sasaran, dengan tingkat efektifitas 78,4% untuk desa Sumber Agung, 76,80% untuk desa Bangunharjo, dan 84,60% untuk desa Wonokromo; dan
- 3) penerapan sistem manajemen mutu yaitu dengan pengendalian mutu pada pelaksanaan Program Rehabilitasi dan Rekonstruksi Rumah Pasca Gempa di kabupaten Bantul, menyebabkan prosentase penerapan standar mutu cukup tinggi yaitu sebesar 93,33% untuk desa Sumber Agung, dan desa Wonokromo, sedangkan untuk desa Bangunharjo sebesar 78,33%.

Romzi, Supomo (2001) mengatakan proses pembangunan pada sistem manajemen swakelola ditangani sendiri oleh pemilik dengan membentuk suatu tim yang akan menangani penyelesaian proyek. Pada sistem swakelola tidak

ada proses pelelangan/tender. Staf yang ada pada struktur organisasi swakelola tidak terikat kontrak kerja tetapi hanya dengan sistem penggajian tetap. Keterlambatan pada penyelesaian proyek tidak mendapat sanksi karena tidak adanya aspek hukum yang mengikat tim pelaksana. Ruang lingkup penelitian Gedung Perpustakaan dan Ruang Kuliah Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi atau memberi gambaran tentang sistem swakelola dan penerapannya dalam pembangunan proyek konstruksi, serta melihat keuntungan dan kerugian dari segi biaya, mutu dan waktu yang diperoleh dengan sistem manajemen swakelola. Analisis yang digunakan analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah:

- 1) perbedaan antara manajemen profesional dengan manajemen swakelola adalah pada 3 hal yaitu ; proses lelang, rencana anggaran pelaksanaan, ketepatan waktu penyelesaian proyek, dan
- 2) biaya pelaksanaan lebih murah dari yang direncanakan, namun penulis hanya memperhitungkan nilai bangunan saja, tidak memperhitungkan biaya-biaya lain seperti *over head*, gaji pelaksana, dan sebagainya.

Rusman, Muttaqin dan Malahayati (2012) menyatakan faktor-faktor resiko dilakukan secara kualitatif, dengan menganalisa data persepsi yang di dapat dari kuesioner dengan responden pemilik proyek, tim pelaksana dan tim perencana/pengawas proyek pengembangan SMK di Propinsi Aceh tahun anggaran 2009 sampai dengan 2011. Analisa data diolah dengan statistik deskriptif, *Analytic Hierarchy Process* (AHP), dan analisa level resiko, untuk mendapatkan rangking faktor. Korelasi nonparametris dilakukan dengan korelasi Spearman. Hasil analisis data menunjukkan ada tujuh faktor resiko utama yang berpengaruh terhadap kinerja waktu pelaksanaan konstruksi gedung secara swakelola pada proyek pengembangan SMK di Aceh yaitu : kemampuan dan kecakapan pelaksana, ranking satu (14,168%); singkatnya waktu pekerjaan, menduduki rangking dua (13,562%); manajemen proyek yang kurang pengalaman ,menduduki rangking tiga (12,529%); perpajakan, menduduki

rangking empat (11,230%); gangguan cuaca, menduduki rangking lima (11,046%); tenaga kerja dan produktifitas peralatan, menduduki rangking enam (11,039%); dan perkiraan *bill of quality* yang kurang akurat, rangking tujuh (10,314%). Dari analisa korelasi nonparametris di dapat bahwa faktor resiko berkorelasi dengan kinerja waktu yang dapat menurunkan kinerja waktu proyek.

Sumarningsih (2002) mengatakan pembangunan konstruksi mempunyai tahapan-tahapan tertentu yang sudah baku, meliputi perumusan konsep, study kelayakan, perancangan, pelaksanaan. Namun proses normal ini memerlukan waktu yang cukup panjang, sementara kebutuhan akan bangunan ada kalanya sangat mendesak dan harus disediakan dengan segera, sehingga dicari jalan untuk mempersingkat waktu dengan cara *fast track*. Pada metode jalur cepat ini pelaksanaan konstruksi dilaksanakan tanpa menunggu perancangan selesai seluruhnya. Obyek yang digunakan dalam penelitian ini pembangunan Gedung Unit VII Kampus Terpadu UII yang dilaksanakan secara swakelola memakai metode *fast track*. Tujuan dari penelitian ini, mengetahui faktor-faktor yang menentukan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan pembangunan konstruksi secara swakelola, mempelajari praktek Miller dalam penyusunan jadwal pelaksanaan proyek konstruksi. Hasil yang dicapai dalam tesis ini adalah:

- 1) struktur organisasi pada manajemen swakelola sangat fleksibel tergantung pada kondisi yang ada pada pemilik proyek,
- 2) jika ruang gerak minimum untuk bekerja tidak dilampaui, maka pemendekan waktu pelaksanaan proyek dengan penambahan tenaga kerja tidak menarik biaya proyek. Biaya proyek akan meningkat jika kebutuhan ruang gerak untuk bekerja dilampaui, yang mengakibatkan turunnya produktivitas tenaga pekerjaan. Biaya proyek juga akan meningkat jika dipakai waktu kerja lembur, karena produktivitas lembur lebih kecil daripada produktifitas waktu kerja normal, sementara waktu upah lembur lebih tinggi,
- 3) dari segi aspek hukum, pelaksanaan pembangunan konstruksi dengan manajemen swakelola tidak memiliki kekuatan yang mengikat diantara unsur-

unsur pelaksanaannya. Namun jika bangunan mengalami kegagalan yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, pemilik bangunan tetap terkena sanksi hukum, dan

- 4) keterlambatan waktu proyek disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain banyaknya perubahan desain, keterlambatan gambar detail perencanaan, kurangnya jumlah tenaga kerja untuk pekerjaan detail arsitektur, serta keterlambatan material. Secara umum dapat dikatakan bahwa proyek tidak dikendalikan secara baik.

