

Analisa Aspek Kualitatif Pemilihan Kontraktor untuk Pekerjaan Renovasi/Perbaikan Gedung Bersejarah

Yunita Dian Suwandari¹ ; Mirnayani²

^{1,2}Jurusan Teknik Sipil, FT Universitas Mercubuana Jln. Meruya Selatan No.1, Kembangan, Jakarta Barat 11650,
email: yunita.dian@mercubuana.co.id

Received : 25-08-2020 Revised : 23-05-2021 Accepted : 24-05-2021

Abstract

Selecting right contractor is one of the important factors of succeeding building construction projects, both modern and historic buildings. This study has objective to analyze the criteria for selecting historical building contractors and the dominant criteria that are considered by building owners. Qualitative method is used with questionnaire tools spread to 22 respondents. The finding of this study there are 13 criteria for contractor selection for historical building repair works and there are 3 dominant variables. This research is useful for historic building owners, government and circle.

Keywords: Auction, Contractor, Dominant Factors , Historical building, Project Perfomance

Abstrak

Pemilihan kontraktor yang tepat menjadi salah satu penentu keberhasilan proyek konstruksi gedung baik gedung modern maupun gedung bersejarah. Penelitian ini mempunyai obyektif untuk menganalisa kriteria pemilihan kontraktor gedung bersejarah dan kriteria dominan yang menjadi pertimbangan para pemilik gedung. Metode kualitatif digunakan dengan alat bantu kuisioner yang disebar kepada 22 responden. Hasil penelitian ini terdapat 13 kriteria pemilihan kontraktor untuk pekerjaan perbaikan gedung bersejarah dan terdapat 3 variabel yang dominan. Penelitian ini bermanfaat bagi pemilik Gedung bersejarah, pemerintah dan kalangan

Kata Kunci: Faktor dominan, Gedung bersejarah, Kontraktor, Lelang, Performa Proyek

PENDAHULUAN

Struktur gedung bersejarah mempunyai perbedaan dengan gedung modern. Gedung tersebut menggambarkan nilai diantaranya nilai sejarah, nilai ekonomi, nilai arsitektural dan nilai edukasi (Fredheim & Khalaf, 2016).

Pemeliharaan gedung bersejarah ini membutuhkan pengetahuan yang cukup mengenai struktur dan materialnya, peraturan pemerintah mengenai ijin perbaikannya serta tenaga terampil yang paham teknik perbaikan gedung tersebut. Permasalahan yang sering terjadi pada pemeliharaan gedung bersejarah adalah kurang pemahannya teknik pemeliharaan gedung tersebut baik oleh pemilik gedung maupun kontraktor yang melaksanakan pekerjaan tersebut. Akibatnya adalah gedung bersejarah tidak terpelihara dengan baik dan menimbulkan kerusakan yang lebih parah sehingga membahayakan penghuni serta penduduk sekitarnya (Suwandari et al., 2020) . Pemilihan kontraktor dapat dikategorikan

menjadi lima jenis yaitu pelelangan umum, pelelangan terbatas, pelelangan langsung , penunjukan langsung dan pengadaan langsung (Gaudensius dkk., 2015) .Beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan yaitu persyaratan administrasi, teknis biaya dan kualifikasi (Hartono dkk., 2016; Kurniawan dkk., 2017; Sandika dkk., 2019) Menurut Perpres 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa terdapat teknis cara seleksi kontraktor baik secara lelang/tender maupun penunjukan langsung Peraturan ini mengatur secara umum mengenai pengadaannya dan tidak mengatur secara spesifik untuk renovasi gedung bersejarah. Pemilik gedung maupun pengelola sering tidak paham dengan teknis pelaksanaan perbaikan gedung *heritage* sehingga risiko kesalahan penunjukan kontraktor dapat terjadi

di proyek ini. Dampaknya salah satunya yang bisa timbul adalah hilangnya nilai historis gedung, karena kerusakan yang terjadi. Berdasar hal tersebut di atas maka diperlukan studi lebih lanjut untuk mengetahui kriteria dan faktor-faktor apa yang dibutuhkan dan mempengaruhi penilaian kontraktor selaku pelaksana renovasi gedung bersejarah.

Pemilihan kontraktor berdasarkan harga yang terendah menimbulkan risiko karena dapat mengabaikan kemampuan kontraktor tersebut. Perusahaan atau pemilik gedung biasanya akan memilih kontraktor yang dapat mengerjakan proyeknya dengan harga terendah. Namun hal ini dapat menimbulkan risiko terutama dalam pengerjaan gedung bersejarah. Kontraktor mempunyai peranan yang sangat signifikan dalam proyek konstruksi sehingga sangat penting untuk memilih kontraktor yang tepat (M. Tarigan dkk., 2018; Morkūnaitė dkk., 2017).

Kesalahan dalam penentuan kontraktor dapat menyebabkan permasalahan proyek dan akhirnya berujung pada kegagalan proyek. Dalam penentuan kontraktor menggunakan analisa kualitatif dan kuantitatif. Kontraktor yang telah dipilih dan ternyata tidak mempunyai keterampilan dalam pengerjaan proyek bersejarah dapat menimbulkan risiko kehilangan nilai historisnya serta menimbulkan konflik (Morkūnaitė dkk., 2017; Morkūnaitė & Podvezko, 2019; Zolkafli dkk., 2012).

Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa (LKPP) untuk evaluasi pemilihan kontraktor mengeluarkan panduan dokumen untuk pemilihan kontraktor dengan mempertimbangkan aspek penilaian administrasi dan teknis.

1. Aspek penilaian administrasi asli meliputi kelengkapan dokumen penawaran administrasi dan dokumen penawaran teknis
2. Aspek penilaian Teknis dilakukan terhadap peserta yang lolos seleksi administrasi. Evaluasi dilakukan dengan memberikan bobot yang telah ditetapkan dalam Dokumen Seleksi dengan ketentuan:
 - a. Pengalaman perusahaan (bobot nilai antara 10% s.d. 20%)
 - b. Proposal Teknis (bobot nilai antara 20% s.d. 40%)
 - c. Kualifikasi pakar (bobot nilai antara 50% s.d. 70%)

Dalam beberapa penelitian Pemilihan

kontraktor pada proyek *design and build* lebih cepat dalam penyelesaian pekerjaan, meskipun demikian terdapat beberapa faktor risiko pada proyek dengan tipe *design and build* (M. Tarigan dkk., 2018).

Hubungan kontraktor secara kontraktual terdapat dua sisi yang berbeda, salah satu sisi adalah ikatan antara kontraktor dengan *owner* dan sisi lain hubungan antara kontraktor dengan sub-kontraktor. Pada arah yang lainnya konsultan supervisi melakukan ikatan kontrak dengan *owner*. Terjadinya perjanjian kerja sama yang berbeda-beda terjadi karena saling membutuhkan dan menjadi sinergi untuk menyelesaikan proyek yang berorientasi terhadap biaya, mutu dan waktu (Oetomo w., 2015)

Sistem yang digunakan untuk proyek konstruksi pembangunan gedung di PT Asuransi Ekspor Indonesia adalah *design and build procurement* yang menimbulkan kesulitan yaitu belum adanya standar internal dalam penentuan penilaian lelang terbuka. Dalam penelitian tersebut, Panitia pengadaan menggunakan 6 kriteria dalam penentuan pemenang kontraktor yaitu tata letak bangunan, perencanaan dua dimensi, modeling tampilan, sistem elektrik dan mekanik, sistem structural dan tingkat persyaratan yang dipenuhi. Dari 6 (enam) kriteria tersebut didapat 3 kriteria yang mempunyai bobot terbesar yaitu sistem *structural*, sistem elektrik dan mekanik, dan tingkat persyaratan (Puspitasari dkk., 2018)

Terdapat 3 (tiga) faktor kriteria pemilihan kontraktor yang berpengaruh pada *performance* proyek yaitu Faktor variabel pertama adalah Ketelitian, Reputasi, dan Hubungan kerja sama. Faktor variabel kedua adalah Pengetahuan tentang pekerjaan, Kemampuan kerja, Inisiatif, dan variabel Kemampuan sosial. Faktor variabel ketiga yaitu Pengalaman kerja, Pengendalian, dan Komitmen (Sattung, dkk., 2019)

Menurut UU no. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya, definisi cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan.

Bangunan bersejarah adalah “setiap wujud fisik konstruksi yang memiliki nilai-nilai signifikan (penting dan asli) yang dapat

dipertanggungjawabkan dari suatu waktu, langgam, keindahan, fungsi, kejadian atau peristiwa, dan keunikan” (Runa, 2016).

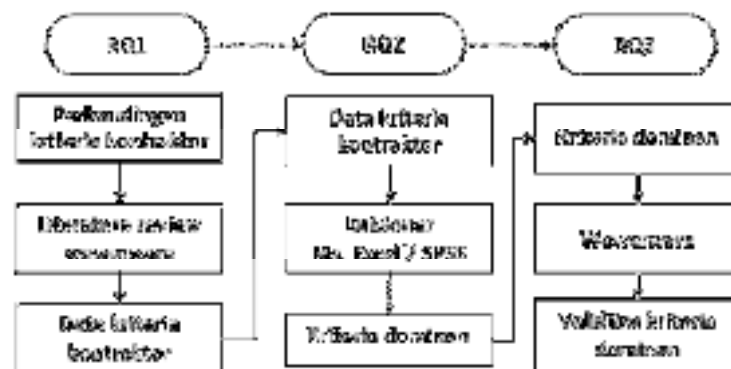
Perawatan bangunan diperlukan agar bangunan selalu laik fungsi yang memenuhi persyaratan secara administrasi dan persyaratan Teknik bangunan gedung. Pada Persyaratan mengenai bangunan laik fungsi telah diatur Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2018 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha terintegrasi Secara Elektronik, bangunan menyatakan bahwa bangunan gedung harus mempunyai Sertifikat Laik Fungsi Bangunan (SLF). Pada gedung cagar budaya, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) bertugas memberikan pertimbangan teknis dalam memberikan masukan penyelesaian masalah gedung cagar

budaya

Prinsip pembangunan adalah untuk diarahkan melestarikan *value* budaya bangsa, menaikkan harkat dan martabat manusia, mengokohkan jati diri, dan kualitas kehidupan. Keterkaitan antara pembangunan dan konservasi menjadi suatu kesatuan yang terintegrasi. Pada praktik perencanaan konservasi banyak aspek harus dipertimbangkan dan diperhatikan seperti aspek teknis, peraturan, dan kelembagaannya (Runa, 2016)

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan alat pengumpulan data menggunakan kuesioner dan *interview*. Tahapan penelitian disusun sesuai dengan alur penelitian yang disesuaikan dengan kerangka penelitian dan dibuat pada diagram alir yang berdasar identifikasi masalah dan tujuan penelitian. Pada Gambar 1 menunjukkan diagram alir penyusunan penelitian.



Gambar 1. Alir Penelitian

Terdapat 17 kategori kriteria pemilihan kontraktor pada umumnya meliputi :

1. Pengalaman melaksanakan pekerjaan sejenis (X1)
2. Pengalaman bekerja di lokasi pekerjaan yang sama (X2)
3. Pengalaman sebagai lead firm (X3)
4. Nilai pengalaman mengelola kontrak (X4)
5. Kapasitas perusahaan (X5)
6. Tingkat pendidikan (X6)
7. Pengalaman profesional sertifikasi (X7)
8. Penguasaan bahasa asing (X8)
9. Penguasaan bahasa setempat (X9)
10. Pengenalan situasi (X10)
11. Pemahaman atas pekerjaan yang tercantum dalam KAK (X11)
12. Ketepatan Analisa yang disampaikan,

inovasi dan dukungan data (X12)

13. Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan (X13)
14. Uraian tugas organisasi dan fasilitas penunjang (X14)
15. Manajemen pengendalian (X15)
16. Peralatan pendukung pekerjaan konstruksi (X16)
17. Reputasi perusahaan (X17)

Populasi adalah kumpulan objek atau subjek yang mempunyai jumlah dan karakteristik tertentu yang ditentukan oleh peneliti., sedangkan sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Hasil kesimpulan yang diperoleh dari sampel akan diberlakukan untuk populasi. Oleh karena itu sampel yang ada

harus merepresentasikan populasi yang ada. Studi yang dilakukan ditujukan kepada para pengelola gedung cagar Budaya di Jakarta . Proses validasi pakar dan wawancara akan dilakukan pada dengan sampel jumlah responden berjumlah 22 orang. Adapun kriterianya adalah mempunyai pengalaman di bidang pemeliharaan gedung cagar budaya termasuk proses pengadaan kontraktornya > 2 tahun dan berpendidikan minimal S1 *engineering/non engineering*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengumpulan data 1 dimulai dengan melakukan kajian dari literatur yang ada mengenai kriteria kontraktor renovasi gedung bersejarah. Lalu 17 kategori tersebut dilakukan validasi terhadap 3 orang pakar . Adapun kriteria pakarnya adalah berpendidikan Minimal S1 Engineering/Non Engineering dan berpengalaman sebagai tenaga ahli/ peserta/ panitia lelang/tender perbaikan gedung bersejarah. Dari hasil validasi didapat 3 variabel yang tidak disetujui dan terdapat penggabungan variabel x6 dan x7. Adapun hasil variabelnya pada Tabel 1.

Tabel 1. Variabel Penelitian

No	Kategori	Variabel
1	X1	Pengalaman melaksanakan pekerjaan sejenis
2	X2	Nilai pengalaman mengelola kontrak
3	X3	Kapasitas perusahaan (kecil, menengah, besar)
4	X4	Tingkat dan pengalaman profesional pendidikan & Pengalaman profesional sertifikasi
5	X5	Penguasaan bahasa setempat
6	X6	Pengenalan situasi
7	X7	Pemahaman atas pekerjaan yang tercantum dalam KAK
8	X8	Ketepatan Analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data
9	X9	Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan
10	X10	Uraian tugas organisasi dan fasilitas penunjang
11	X11	Peralatan pendukung pekerjaan konstruksi
12	X12	Manajemen pengendalian
13	X13	Reputasi perusahaan

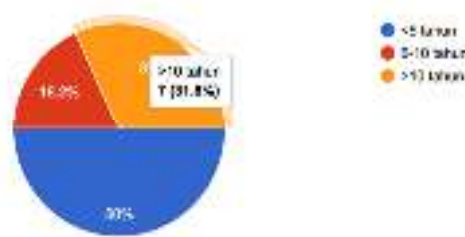
Pada tahap ini dilakukan penyebaran kuesioner kepada 22 responden. Responden yang terpilih akan diberikan kuesioner untuk mengisi persetujuannya. Skala yang digunakan adalah 5 skala linkert , dimana untuk 1 adalah sangat tidak setuju dan 5 adalah sangat setuju.

Data kemudian diinput dan diolah menggunakan SPSS 25.0 untuk mengetahui validitas, reliabilitas. Kemudian uji statistik menggunakan MS Excel untuk mendapatkan nilai Mean, Median, Modus.



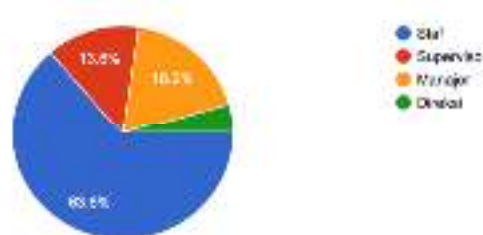
Gambar 2. Tingkat Pendidikan Responden

Pada Gambar 2 Mendeskripsikan responden dengan tingkat Pendidikan S1 sebanyak 77.3 %; S2 sebanyak 22.. Diagram tersebut menggambarkan bahwa responden yang mengisi survei mempunyai Pendidikan yang cukup untuk memahami proses pemilihan kontraktor.



Gambar 3. Pengalaman Kerja Responden

Dari Gambar 3, menggambarkan responden yang terbesar adalah masa kerja 1-5 tahun sebesar 50% ; masa kerja di atas 10 tahun 31,8 % dan 6-10 tahun 18,2%. Data tersebut cukup mendeskripsikan bahwa responden yang mengisi mempunyai pengalaman yang cukup dalam proses penilaian pemilihan kontraktor.



Gambar 4. Jabatan Responden

Pada Gambar 4 , responden dengan jabatan sebagai staf sebanyak 63.6 %;

Manajer 18,2%; Supervisor 13,6% dan Direksi 4,5%. Hal tersebut menggambarkan bahwa responden yang mengisi survei paham secara teknis pemilihan kontraktor.

Uji validitas serta reabilitas menggunakan SPSS 25.0. Sebanyak 13 Variabel diuji dan menghasilkan nilai korelasi yang terkecil 0.330 dan nilai korelasi terbesar 0.743. Berdasar jumlah responden $N=22$ maka R tabel sebesar $=0.444$. Terdapat 5 variabel ($x_1, x_4, x_5, x_7, x_{10}$) yang hasil R Hitung $\leq R$ tabel, maka variabel tersebut dieliminasi. Selanjutnya variabel yang valid ($x_2, x_3, x_6, x_8, x_9, x_{11}, x_{12}, x_{13}$) dianalisis ulang dan didapat hasil perhitungan R Hitung $\geq R$ Tabel sehingga variabel tersebut valid.

Hasil perhitungan dan pengolahan data diperoleh nilai Alpha Cronbach sebesar $0.786 \geq R_{\text{tabel}}$ 0,6 yang berarti sangat reliabel.

Pada uji statistik menggunakan MS Excel untuk mendapatkan nilai mean, median dan std deviasi. Hasilnya terlihat pada tabel 2

Tabel 2 . Hasil uji statistik

VAR	Ket Variabel	Mean	Modus	Std Dev
X9	Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan	4.23	4	0.75
X6	Pengenalan situasi	4.59	5	0.5
X8	Ketepatan Analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data	4.41	5	0.67
X12	Manajemen pengendalian	4.06	4	0.79
X11	Peralatan pendukung pekerjaan konstruksi	4	4	0.82
X2	Nilai pengalaman mengelola kontrak	3.86	4	0.56
X3	Kapasitas perusahaan (kecil, menengah, besar)	3.82	3	0.8

VAR	Ket Variabel	Mean	Modus	Std Dev
X13	Reputasi perusahaan	3.82	3	0.8

Berdasarkan uji statistik didapat 3 variabel dengan nilai mean terbesar yaitu x_9 = rencana program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan. Kemudian x_6 = pengenalan situasi dan x_8 = Ketepatan analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data. ketiga faktor tersebut menjadi pertimbangan utama pemilihan pemenang dalam pekerjaan renovasi gedung bersejarah. Hasil perhitungan ketiga faktor tersebut dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 . Kriteria dominan

VAR	Ket. Variabel	Mean	Modus	Std Dev
X9	Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan	4.23	4	0.75
X6	Pengenalan situasi	4.59	5	0.5
X8	Ketepatan Analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data	4.41	5	0.67

KESIMPULAN

Kriteria pemilihan kontraktor untuk pekerjaan gedung modern mempunyai 17 kriteria, sedangkan untuk pekerjaan gedung cagar budaya mempunyai 13 kriteria. Faktor-faktor yang menjadi penilaian kontraktor adalah Nilai pengalaman mengelola kontrak, Kapasitas perusahaan, Pengenalan situasi, Ketepatan Analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data, Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan, Peralatan pendukung pekerjaan konstruksi, Manajemen pengendalian, Reputasi perusahaan.

Faktor dominan yang menjadi penentu penilaian kontraktor adalah Program kerja, jadwal kerja, jadwal penugasan dan jangka waktu pelaksanaan; Pengenalan situasi; Ketepatan Analisa yang disampaikan, inovasi dan dukungan data.

Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya pada pengadaan kontraktor untuk bangunan modern seperti

yang dilakukan pada Penelitian Gaudensius dkk., 2015 yang berjudul Analisis Faktor – Faktor Pemilihan Pemenang Lelang Jasa Konstruksi Pada Proyek Pemerintah Di Kabupaten Sikka.

Penelitian ini mempunyai keterbatasan karena responden yang terpilih berada di DKI Jakarta, sehingga penelitian selanjutnya hendaknya mengambil sampel dan responden di luar DKI Jakarta. Dimungkinkan adanya penambahan variabel kriteria pemilihan kontraktor pekerjaan renovasi /konservasi gedung cagar budaya sehingga dibutuhkan penelitian lebih lanjut.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih diucapkan kepada Universitas Mercu Buana atas dukungan pendanaan sehingga riset ini bisa selesai dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Fredheim, L. H., & Khalaf, M. (2016). The Significance Of Values: Heritage Value Typologies Re-Examined. *International Journal Of Heritage Studies*, 22(6), 466–481. <https://doi.org/10.1080/13527258.2016.1171247>
- Hartono, W., Nurhidayah, L., & Sugiyarto. (2016). Pemilihan Rekanan Jasa Konstruksi / Kontraktor Dengan Metode Ahp (Studi Kasus Pengadaan Di Universitas Sebelas Maret (UNS). *Matriks Teknik Sipil, IV*(1), 8–16.
- Indonesia, P. T. V. (2019.). *Faktor-Faktor Kriteria Pemilihan Kontraktor Yang Contractor Selection Criteria Affecting Project*. 39–48.
- Kurniawan, R., Hasibuan, S., & Nugroho, R. E. (2017). Kurniawan At All 252-266 MIX. *Jurnal Ilmiah Manajemen, VII*(2), 252–266.
- M. Tarigan, A., Abdullah, A., & A.Rani, H. (2018). Faktor-Faktor Risiko Design And Build Yang Mempengaruhi Kesuksesan Proyek Rehabilitasi Total Gedung Pendidikan Di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil Dan Perencanaan, I*(2), 156–165. <https://doi.org/10.24815/Jarsp.V1i2.10962>
- Morkūnaitė, Ž., & Podvezko, V. (2019). *Criteria Evaluation For Contractor Selection In Cultural Heritage Projects Using Multiple Criteria Approach*. May.
- Morkūnaitė, Ž., Podvezko, V., & Kutut, V. (2017). *Science direct Selection Criteria For Evaluating Contractors Of Cultural Heritage Objects*. 00.
- Puspitasari, N. B., Rinawati, D. I., & Putra, A. W. (2018). Desain Kriteria Pemilihan Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Menggunakan Metode Evaluasi Dengan Merit Point System. *J@Ti Undip : Jurnal Teknik Industri, 13*(2), 75. <https://doi.org/10.14710/Jati.13.2.75-82>
- Runa, I. (2016). Konservasi Bangunan Bersejarah : Studi Kasus Bangunan Peribadatan Di Pulau Bali. *Undagi*, 1–11.
- Sandika, P., Patradhiani, R., Studi, P., Industri, T., Teknik, F., & Palembang, U. M. (2019). *Integrasi: Jurnal Ilmiah Teknik Industri (2019), 4 (1) 1 Analisis Pemilihan Kontraktor Menggunakan Metode*. 4, 1–8.
- Spesialis, P., & Proyek, P. (2015). *Kajian Terhadap Resiko Kualitas Hubungan Kontraktual Antara Kontraktor Dan Subkontraktor Berkaitan Dengan Pekerjaan Spesialis Pada Proyek Konstruksi Wateno Oetomo*. 8(1), 95–104.
- Sutarja, I N.Pio, G. N., & Yansen, I. W. (2015). *Jurnal Spektran Analysis Of Factors Affecting Winner Selection Of Auction Of Jurnal Spektran*. 3(2), 66–74.
- Suwandari, Y. D., Amin, M., & Primatama, M. A. (2020). Risk Analysis Of Heritage Building In Jakarta. *Internasional Journal Of Applied Business And International Management*, 5(2), 91–97.
- Suwandari, Yunita Dian, L. S. R. (2019). Development Of Operational Standards For Risk-Based Cultural Heritage Office Building Maintenance Procedures That The Building Safe And Comfortable To Use (Study Case Heritage Office Building PT . Asuransi Jiwasraya) Yunita Dian Suwandari Civil Engineer. *Journal Of International Conference Proceedings, I*(2).
- Zolkafli, U. K., Zakaria, N., Yahya, Z., Ali, A. S., Wajdi, F., Othman, M., & Hock, Y. K. (2012). Risks In Conservation Projects. *Journal Of Design & Built, 5*(No. 1), 1–10. <https://doi.org/ISSN:1985-6881>