

Bab I Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Pada saat ini sistem pengadaan konvensional merupakan yang paling umum digunakan di konstruksi Indonesia. Sistem pengadaan konvensional adalah suatu metode yang memisahkan kontrak dan pekerjaan akan desain dan konstruksi. Konsultan ditunjuk untuk mengendalikan desain dan biaya, sedangkan kontraktor bertanggung jawab akan pelaksanaan di lapangan. Namun, pemilik proyek terkadang tidak puas dengan sistem pembagian kerja yang terpisah karena lebih kompleks, sehingga mereka beralih pada opsi rancang bangun (Deakin, 1999). Menurut Molenaar dkk (1999) sistem rancang bangun adalah suatu sistem dengan satu kontrak antara pemilik proyek dengan sebuah tim pelaksana konstruksi yang bertanggung jawab melaksanakan proses perancangan dan konstruksi sekaligus secara efisien. Menurut Chan (2000) ada beberapa keuntungan sistem rancang bangun yaitu proyek dapat selesai dengan lebih cepat, penghematan biaya, dan komunikasi langsung antar pemilik dengan kontraktor. Walaupun rancang bangun lebih mengurangi kompleksitas, namun pengalihan pada opsi rancang bangun membutuhkan faktor-faktor keberhasilan.

Keberhasilan menjadi tujuan utama setiap proyek konstruksi. Naoum dan Egbu (2015) berpendapat jika sebuah proyek dapat dikatakan berhasil apabila pelaksanaan konstruksi berjalan sesuai dengan jadwal, sesuai standar anggaran, kualitas, dan tingkat kepuasan pemilik proyek. Namun tingkat kompleksitas yang tinggi, ketidakpastian, dan dinamika sebagian besar proyek konstruksi menjadi tantangan akan keberhasilan suatu proyek (Nguyen dkk, 2004). Oleh karena itu dibutuhkan faktor-faktor kunci keberhasilan yang didefinisikan sebagai suatu faktor yang dapat digunakan secara cepat untuk memprediksi kesuksesan proyek (Sanvido dkk, 1992).

Berbagai penelitian faktor-faktor kesuksesan proyek rancang bangun sudah dilakukan. Lam dan Chan (2008) meneliti indeks keberhasilan proyek rancang

bangun di Hong Kong yang dinilai berdasarkan biaya, mutu, waktu, dan fungsi. Chan dkk (2001) mengindikasikan faktor sukses proyek rancang bangun yaitu komitmen tim proyek, kompetensi kontraktor, penilaian risiko dan kompetensi klien. Alvani dkk (2014) menganalisis faktor sukses proyek rancang bangun dengan studi kasus Proyek *Karaj Urban* yang mendapatkan hasil faktor-faktor keberhasilan dari sistem pengadaan, manajemen komunikasi, faktor legal, faktor lingkungan, kontraktor, konsultan, tim desain, dan klien. Hasil-hasil penelitian tersebut sangat bernilai, tetapi belum dapat menjawab pertanyaan apakah faktor-faktor tersebut dapat menunjang keberhasilan proyek rancang bangun di Jakarta.

Pada umumnya metode rancang bangun di Jakarta dilakukan terhadap proyek pemerintah berupa infrastruktur. Biasanya proyek tersebut bersifat tidak mencari keuntungan, sehingga pemerintah menggunakan sistem rancang bangun untuk menghemat waktu yang akan memiliki nilai apabila diselesaikan secepat mungkin. Contoh proyek rancang bangun di Jakarta adalah *Mass Rapid Transit Jakarta* (MRTJ), *Light Rail Transit* (LRT), Jalan Tol, dan Renovasi Gelora Bung Karno.

Chan dkk (2001) berpendapat bahwa faktor-faktor yang berkontribusi terhadap kesuksesan proyek rancang bangun dapat dievaluasi dengan melibatkan pihak yang berkompeten di dalamnya. Kompetensi tersebut berawal dari pengetahuan setiap pihak terkait dengan proyek rancang bangun yang bersumber dari teori yang didapat dari kajian literatur. Kompetensi ini kemudian berkembang setelah adanya keterlibatan setiap pihak dalam proyek rancang bangun. Perubahan persepsi atas faktor yang menentukan keberhasilan proyek rancang bangun ini menjadi suatu aspek yang menarik untuk dikaji. Indikasi adanya perubahan kemudian diangkat menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka perumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Apa** saja faktor-faktor keberhasilan rancang bangun di Jakarta berdasarkan pengetahuan responden?
2. **Apa** saja faktor-faktor keberhasilan rancang bangun di Jakarta berdasarkan pengalaman responden?

I.3 Tujuan Tugas Akhir

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor keberhasilan proyek rancang bangun di Jakarta berdasarkan pengetahuan responden.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor keberhasilan proyek rancang bangun di Jakarta berdasarkan pengalaman responden.

I.4 Sistematika Penulisan

Untuk menjelaskan laporan proyek akhir ini, maka isi dari laporan ini dibagi menjadi beberapa bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan latar belakang rancang bangun, pentingnya faktor keberhasilan, dan faktor-faktor keberhasilan rancang bangun oleh para ahli.

Bab II Kajian Literatur

Bab ini merupakan kajian literatur berupa deskripsi proyek konstruksi, pengadaan proyek konstruksi, pengertian rancang bangun, faktor keberhasilan proyek rancang bangun, dan faktor-faktor keberhasilan proyek rancang bangun menurut para ahli.

Bab III Metodologi

Bab ini menjelaskan objek dan subjek penelitian, desain, dan tahap penelitian.

Bab IV Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

Bab ini menjelaskan teknik dalam mengumpulkan data dan mengelola data.

Bab V Analisis Hasil

Bab ini menjelaskan hasil kuesioner beserta analisis penjelasan.

Bab VI Simpulan dan Saran

Bab ini berupa simpulan dari penelitian, dan saran penelitian berikutnya.

