

ANALISIS KONTRAK KERJA OWNER TERHADAP KONTRAKTOR (STUDI KASUS: PERUMAHAN TAMAN MAPANGET RAYA)

Wiwie Yuliati Tumembow

Jermias Tjakra, Tisano Tjakrawala Arsjad

Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Sam Ratulangi Manado

Email : tumembow_wiwie@yahoo.co.id

ABSTRAK

Kontrak kerja konstruksi di Indonesia dituangkan dalam peraturan Perundang-undangan Nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Dalam kontrak kerja terdapat kelengkapan spesifikasi dan klausula-klausula tentang pekerjaan, sehingga kontrak kerja menjadi pedoman dari keseluruhan pelaksanaan proyek. Penerapan kontrak kerja diharapkan dapat mempermudah owner dan kontraktor menjalankan kewajibannya dalam pelaksanaan proyek. Kontrak kerja juga merupakan landasan hukum atas owner dan kontraktor, sehingga apabila salah satu pihak melakukan kelalaian, maka dapat menerima konsekuensi.

Penerapan kontrak kerja pada pelaksanaan proyek Perumahan Taman Mapanget Raya tidak dijalankan sesuai isi kontrak yang ada, terjadi faktor kendala keterlambatan selama pelaksanaan, dalam hal ini dominan disebabkan oleh kelalaian pihak owner, dimana owner melanggar perjanjian kontrak dengan melakukan penangguhan pembayaran kepada kontraktor. Dan adapun konsekuensi owner dan Kontraktor terhadap keterlambatan pelaksanaan proyek perumahan Taman Mapanget Raya (Tamara), yaitu: (1) kontraktor tidak mendapat sanksi pembayaran denda atas keterlambatan yang terjadi, dimana hal tersebut disebabkan karena owner melanggar perjanjian master kontrak pasal 6 yaitu tidak membayar tepat waktu, sehingga kemudian klausul mengenai denda keterlambatan master kontrak pasal 7 tidak bisa diterapkan lagi bagi kontraktor, (2) keterlambatan berdampak besar terhadap owner, kerugian mutu, biaya dan waktu.

Kata kunci: Kontrak Kerja, Penerapan, Konsekuensi.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Proyek konstruksi saat ini semakin hari menjadi semakin kompleks, sehubungan dengan standar-standar baru dan teknologi yang semakin canggih. Suksesnya sebuah proyek tak lepas dari kerja sama antara pihak-pihak yang terlibat di dalamnya yaitu *owner*, *engineer*, konsultan, dan kontraktor.

Dalam pelaksanaan proyek, hubungan kerja antara *owner* dan kontraktor diatur dalam kontrak kerja. Di Indonesia sendiri kontrak konstruksi dituangkan dalam peraturan Perundang-undangan Nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Berdasarkan hasil kesepakatan dan penawaran dari kedua belah pihak maka keinginan *owner* dan kontraktor dituangkan dalam sebuah kontrak kerja, dimana *owner* sebagai penyelenggara proyek memiliki keinginan dan tujuan untuk

memperoleh hasil sesuai yang diharapkan, yaitu memenuhi spesifikasi, aman, dan efisien serta ekonomis, baik dari segi biaya maupun waktu.

Kontrak kerja harus dibuat seakurat mungkin, dengan memperhatikan detail-detail yang akan dikerjakan sehingga dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam penafsiran isi kontrak.

Namun demikian, dalam tahap pelaksanaan pekerjaan saat di lapangan, masih saja sering terjadi beberapa kendala seperti kesalahan dalam penerapan kontrak kerja yang mengakibatkan proyek tidak berjalan sesuai ekpektasi awal, baik disebabkan karena kelalaian *owner* maupun kontraktor dalam memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya. Sehingga, hal tersebut berdampak pada konsekuensi 'kerugian' yang dapat diterima oleh kedua belah pihak tersebut, *owner* ataupun kontraktor. Untuk itu, peneliti tertarik untuk menganalisis lebih dalam lagi mengenai penerapan kontrak kerja di lapangan, khususnya pada proyek Perumahan Taman Mapanget Raya.

Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, pembahasan mengarah pada dua hal sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan kontrak kerja pada pelaksanaan Proyek Perumahan Taman Mapanget Raya?
2. Konsekuensi apa yang diterima oleh kontraktor maupun *owner* berdasarkan faktor kendala yang terjadi dengan kontrak kerja yang ada pada Proyek Perumahan Taman Mapanget Raya?

Pembatasan Masalah

Permasalahan dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

- Objek penelitian adalah proyek pembangunan perumahan Taman Mapanget Raya (Tamara). Di Mapanget, Manado.
- Penelitian ini khusus pekerjaan rumah paket II, kontrak kerja dengan kontraktor CV. Karya Abadi, pembangunan 30 unit rumah tipe 30.
- Hanya meninjau kontrak kerja antara owner dan kontraktor
- Meninjau *owner*, sebagai pemilik proyek yaitu Perum Perumnas dan Kontraktor CV. Karya Abadi.
- Hanya meninjau faktor kendala pada proyek dari segi waktu.

Tujuan Penelitian

1. Untuk dapat mengetahui penerapan kontrak kerja pada pelaksanaan Proyek Perumahan Taman Mapanget Raya.
2. Untuk dapat mengetahui konsekuensi yang diterima oleh kontraktor dan *owner* berdasarkan faktor kendala yang terjadi dengan kontrak kerja yang ada pada Proyek Perumahan Taman Mapanget Raya.

Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis
 - a. Untuk memperkaya ilmu pengetahuan dibidang Manajemen Kontrak Konstruksi
 - b. Untuk melatih kemampuan melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian ke dalam bentuk tulisan.
 - c. Untuk menerapkan teori-teori yang diperoleh dari bangku perkuliahan dan menghubungkan dengan praktek di lapangan
2. Secara praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk memecahkan masalah yang timbul yang berhubungan dengan kontrak kerja konstruksi.

LANDASAN TEORI

Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi adalah satu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, ada suatu proses yang mengelola sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan.

Tiga karakteristik proyek konstruksi adalah:

1. Proyek bersifat unik, keunikan dari proyek konstruksi tidak pernah terjadi rangkaian kegiatan yang sama persis (tidak ada proyek identic, yang adalah proyek sejenis), proyek bersifat sementara, dan selalu melibatkan grup pekerja yang berbeda-beda.
2. Membutuhkan sumber daya (*resources*), setiap proyek konstruksi membutuhkan sumber daya dalam penyelesaiannya, yaitu pekerja dan sesuatu (uang, mesin, metoda, material). Pengorganisasian semua sumber daya tersebut dilakukan oleh manajer proyek.
3. Memnutuhkan organisasi, setiap organisasi mempunyai keragaman tujuan di mana di dalamnya terlibat sejumlah individu dengan ragam keahlian, ketertarikan, kepribadian dan juga ketidakpastian. Langkah awal yang harus dilakukan oleh manajer proyek adalah menyatukan visi menjadi satu tujuan yang telah ditetapkan oleh organisasi.

Organisasi Proyek

1. Proyek Sebagai Bagian Dari Organisasi Fungsional
2. Organisasi Proyek Murni
3. Organisasi Matriks

Unsur-unsur Pelaksanaan Proyek Konstruksi

Pemilik Proyek (*owner*)

Pemilik proyek atau pemberi tugas adalah orang atau badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan yang membayar biaya pekerjaan tersebut. Pemberi tugas dalam surat perjanjian pemborongan adalah sebagai pihak pertama dan dapat mengambil keputusan sepihak untuk mengambil alih pekerjaan yang dilakukan,

dengan cara menulis surat kepada kontraktor apabila terjadi hal-hal diluar kontrak yang ditetapkan dalam undang-undang didalam surat perjanjian kerja (SPK).

Konsultan Perencana

Konsultan perencana adalah suatu badan hukum atau perorangan yang diberi tugas oleh pemberi tugas untuk merencanakan dan mendesain bangunan sesuai dengan keinginan pemilik proyek.

Konsultan Pengawas

Konsultan pengawas adalah suatu badan hukum atau perorangan baik swasta atau instansi pemerintah yang berfungsi sebagai badan yang bertugas mengawasi dan mengontrol jalannya proyek agar mencapai hasil kerja yang optimal menurut persyaratan yang ada.

Hubungan Kerja

Yang dimaksud dengan hubungan kerja adalah hubungan dalam pelaksanaan pekerjaan antara keempat unsur pelaksanaan proyek konstruksi. Dalam pengelolaan suatu proyek perlu dijamin adanya hubungan yang baik antara unsur-unsur yang terkait

Kontrak Konstruksi

Kontrak merupakan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pihak pengguna jasa, dengan sejumlah uang sebagai imbalan yang terbentuk dari hasil negosiasi dan perundingan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu saling menyetujui dan ada penawaran serta penerimaan.

Mengelola Konflik dalam Proyek

Sebagian besar orang yang pernah aktif dalam organisasi akan setuju pada satu hal bahwa yang paling sulit adalah mengatur orang. Baik organisasi bisnis maupun organisasi nirlaba permasalahan antar manusia adalah yang paling sulit diatasi. Karena dalam interaksinya sering kali terjadi apa yang dinamakan konflik.

Konflik yang tidak dikelola dengan baik sangat berpotensi untuk menggagalkan pencapaian tujuan organisasi. Dengan demikian tidaklah menyimpang jika dalam pembahasan manajemen proyek dimasukan pembahasan tentang manajemen konflik ini. Seorang manajer

proyek harus menaruh perhatian terhadap masalah ini.

Waktu

Waktu dalam kontak konstruksi, merupakan salah satu kriteria dari tiga kriteria utama dalam menejemen proyek konstruksi selain biaya dan mutu konstruksi. Sebuah proyek konstruksi selalu memiliki kerangka waktu yang dituangkan kedalam kontrak konstruksi sebagai durasi waktu pekerjaan. Kerangka waktu dalam proyek konstruksi dapat dibedakan menjadi 3 aspek:

1. Aspek yang terkait dengan durasi waktu pelaksanaan pekerjaan (*time for completion*).
2. Aspek yang terkait dengan durasi waktu masa pemeliharaan (*defect liability completion*)
3. Aspek yang terkait dengan durasi-durasi waktu spesifik.

Klausula Kontrak

Setiap perusahaan komersial atau badan pemerintah mempunyai kebijakan pengadaan (procurement policy) yang dinyatakan dalam bentuk klausula-klausulakontrak standar. Klausula kontrak "pelat kecil", syarat-syarat kontrak standar, biasanya terdiri dari halaman-halaman cetakan dan dilampirkan pada kontrak tertentu yang bersangkutan.

Metode Skala Likert

Skala Likert adalah suatu skala psikometrik yang umum digunakan dalam angket dan merupakan skala yang paling banyak digunakan dalam riset berupa survei. Nama skala ini diambil dari nama Rensis Likert, yang menerbitkan suatu laporan yang menjelaskan penggunaannya.

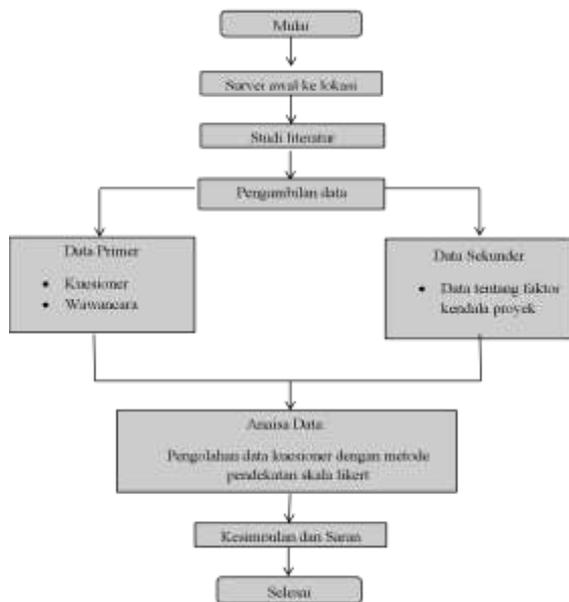
METODOLOGI PENELITIAN

Tahapan penelitian

Tahapan penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Survey awal ke lokasi penelitian
2. Studi Literatur
3. Pengambilan Data Primer dan Sekunder
4. Analisis Data dan Presentasi
5. Kesimpulan dan Saran

Diagram alir penelitian diperlihatkan pada Gambar 1,



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Proyek

Data Proyek

- Nama Proyek :Pembangunan Perumahan Taman Mapanget Raya
- Alamat Proyek : Perum jln. Paniki bawah, kecamatan Mapanget, Manado.
- Nilai Kontrak : Rp. 1.635.089.000
- Kontrak : Pekerjaan Pembangunan 30 Unit Rumah Tipe RST. 30/84 Rosela dan prasaranya (paket II) di lokasi Mapanget K2 Cabang Sulawesi Utara Perum Perumnas Regional VII.
- Kontraktor : CV. KARYA ABADI

Waktu Pelaksanaan Proyek

Sesuai dengan *master schedule*, pelaksanaan proyek berlangsung selama 120 hari kalender dan terhitung sejak tanggal 05 Januari 2015 sampai dengan 04 Mei 2015. Namun dalam *reschedule* sampai dengan yang ke empat, pelaksanaan pekerjaan menjadi 330 hari kalender.

Jenis Kontrak Proyek Taman Mapanget Raya (Tamara)

Jenis kontrak yang digunakan dalam penyelesaian Proyek Perum Tamara yaitu kontrak *Lump Sum*. Kontrak jenis ini merupakan kontrak berdasarkan aspek perhitungan biaya, dan referensi pelaksanaan pekerjaan dalam

kontrak, menjadi dasar pedoman pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

Pengolahan Data Kuesioner dengan Metode Skala Likert

Berdasarkan kuesioner , penilaian dan pemberian skoring dengan menggunakan skala likert, adapun penentuan penilaian dan skoringnya sebagai berikut:

- Kriteria objektif variable yaitu cukup dan kurang
- Skoring terendah = diberi nilai 1 untuk pertanyaan salah
- Skoring tertinggi = nilai 3 untuk pertanyaan benar
- Jumlah pertanyaan = 14 pertanyaan
- Jumlah skor tertinggi = $3 \times 14 = 42 = 100\%$
- Jumlah skor terendah = $1 \times 14 = 14$; $(14/42 \times 100\%) = 33,3\%$

Rumus untuk Penentuan Batas Skor :

$$\text{Interval (I)} = \text{Range (R)} / \text{Kategori (K)}$$

➤ R = Range

R = Jumlah skor tertinggi – Jumlah skor terendah

$$R = 100 - 33,3 = 66,7\%$$

➤ K = Banyaknya jumlah kriteria yang disusun pada kriteria Objektif suatu variable (cukup dan rendah)

$$K = 2$$

➤ I = R/K

$$I = 66,7/2 = 33,3\%$$

Kriteria penilaian = skor tertinggi – interval

$$= 100 - 33,3$$

$$= 66,7\%$$

Sehingga;

Cukup = jika skor $\geq 66,7\%$

Rendah (kurang) = jika skor $\leq 66,7\%$

Perhitungan skor untuk jawaban (a)

a = Jumlah responden yang setuju/membenarkan atas pertanyaan kuesioner

r = Jumlah keseluruhan responden

☒ cuaca buruk

$$a = 8$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 8/10 \times 100\% = 80\%$$

$$80\% > 66,7\% = \text{cukup}$$

☒ kekurangan tenaga kerja

$$a = 4$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 4/10 \times 100\% = 40\%$$

$$40\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ keahlian tenaga kerja yang minim

$$a = 5$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 5/10 \times 100\% = 50\%$$

$$50\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ keterlambatan pembayaran upah tenaga kerja (Buruh)

$$a = 7$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 7/10 \times 100\% = 70\%$$

$$70\% > 66,7\% = \text{cukup}$$

☒ kekurangan material

$$a = 7$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 7/10 \times 100\% = 70\%$$

$$70\% > 66,7\% = \text{cukup}$$

☒ keterlambatan pemasokan material

$$a = 6$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 6/10 \times 100\% = 70\%$$

$$60\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ metode pelaksanaan yang tidak sesuai

$$a = 6$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 6/10 \times 100\% = 60\%$$

$$60\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ koordinasi yang lemah

$$a = 5$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 5/10 \times 100\% = 50\%$$

$$50\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ pengawasan yang tidak memadai

$$a = 7$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 7/10 \times 100\% = 70\%$$

$$70\% > 66,7\% = \text{cukup}$$

☒ komunikasi yang lemah

$$a = 5$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 5/10 \times 100\% = 50\%$$

$$50\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ perencanaan yang tidak sesuai

$$a = 5$$

$$r = 10$$

$$\text{skor} = 5/10 \times 100\% = 50\%$$

$$50\% < 66,7\% = \text{rendah}$$

☒ keterlambatan Mandor

a = 4
 r = 10
 skor = $4/10 \times 100\% = 40\%$

$40\% < 66,7$ = rendah

✚ lemahnya control waktu proyek

a = 7

b = 10

skor = $7/10 \times 100\% = 70\%$

$70\% > 66,7$ = cukup

✚ keterlambatan peralatan

a = 1

b = 10

skor = $1/10 \times 100\% = 10\%$

$10\% < 66,7$ = rendah

Tabel 1. Hasil Perhitungan Skor Nilai a Analisa Data

No	Faktor Kendala	Skor	Penilaian Skor
1	Cuaca buruk	80%	Cukup
2	Kekurangan pekerja	40%	Rendah
3	Keahlian tenaga kerja yang minim	50%	Rendah
4	Keterlambatan pembayaran upah tenaga kerja(Buruh)	70%	Cukup
5	Kekurangan material	70%	Cukup
6	Keterlambatan pemasokan material	60%	Rendah
7	Metode pelaksanaan yang tidak sesuai	60%	Rendah
8	Koordinasi yang lemah	50%	Rendah
9	Pengawasan yang tidak memadai	70%	Rendah
10	Komunikasi yang lemah	50%	Rendah
11	Perencanaan yang tidak sesuai	50%	Rendah
12	Keterlambatan Mandor	40%	Cukup
13	Lemahnya control waktu proyek	70%	Rendah
14	Keterlambatan peralatan	10%	Rendah

Dari hasil perhitungan di dapat beberapa faktor kendala yang dominan terjadi di lapangan yang dapat di lihat dalam tabel 2.

Tabel 2. Faktor Kendala Dominan Terjadi Berdasarkan Hasil Analisa Data

Faktor kendala di lapangan		
No	Faktor kendala	Jumlah skor
1	Cuaca	80%
2	Keterlambatan pembayaran upah tenaga kerja	70%
3	Kekurangan material	70%
4	Pengawasan pekerjaan yang buruk	70%
5	Kontrol waktu oleh kontraktor yang lemah	70%

Keterlambatan Pekerjaan Proyek Taman Mapanget Raya (Tamara)

Penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek perumahan Tamara yaitu:

- 1) Keterlambatan pekerjaan akibat kelalaian kontraktor, faktor kendala pelaksanaan di lapangan di bawah pengawasan kontraktor adalah tanggung jawab kontraktor sehingga dapat dikategorikan ke dalam faktor penyebab keterlambatan akibat kelalaian kontraktor, faktor-faktor tersebut adalah keterlambatan pembayaran upah tenaga kerja, kekurangan material, pengawasan yang buruk terhadap kinerja buruh, dan lemahnya control waktu oleh kontraktor saat pekerjaan di lapangan.
- 2) Keterlambatan pekerjaan akibat kelalaian *owner*, ada beberapa faktor kendala yang sering terjadi pada pelaksanaan proyek yang disebabkan oleh *owner* atau pemilik proyek/MK. Namun dari hasil wawancara terhadap kontraktor pelaksana di lapangan, yang terjadi pada pelaksanaan proyek perumahan Tamara yaitu keterlambatan pembayaran perijin terhadap kontraktor, pembayaran tidak dilakukan sesuai kontrak. *Owner* tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi kontrak, melanggar perjanjian kontrak, master kontrak pasal 6. Pekerjaan kontraktor terkendala akibat penangguhan pembayaran oleh pihak Perum Perumnas, dimana hal tersebut berdampak pada sistem *cash flow* Cv. Karya Abadi menjadi terganggu, sehingga beberapa pekerjaan kontraktor di lapangan harus di tunda.
- 3) Keterlambatan pekerjaan akibat cuaca ekstrim, berdasarkan hasil analisa data di lapangan, faktor kendala dengan skor terbesar adalah cuaca, sehingga cuaca dapat dikategorikan sebagai faktor terbesar

penyebab keterlambatan pekerjaan proyek perumahan Tamara.

Keterlambatan pada proyek perumahan Tamara dapat dikatakan “at large” (*manajemen kontrak konstruksi, Seng Hansen*), karena proyek telah empat kali mengalami perpanjangan waktu penyelesaian, dalam hal ini disebabkan kurangnya kejelasan terkait ketentuan perpanjangan waktu, dan kelalaian saat masa perpanjangan tersebut.

Konsekuensi Keterlambatan Terhadap Owner dan Kontraktor

1) Konsekuensi Keterlambatan Akibat Kelalaian Kontraktor Berdasarkan Kontrak Kerja

Berdasarkan kontrak kerja proyek Perumahan Tamara jenis lump sum, dalam master kontrak pasal 7 yaitu mengenai denda, menyebutkan bahwa: Ayat 7.1, apabila Pihak Kedua (Kontraktor) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan selama masa pelaksanaan, maka kontraktor akan dikenakan denda sebesar 1% (satu perseribu) untuk setiap hari kelambatan dengan batas maksimum sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai sisa prestasi kontrak atau sisa prestasi pekerjaan yang belum dilaksanakan dengan cara memotong pembayaran yang menjadi hak Kontraktor.

Namun demikian, pada proyek perumahan Tamara denda terhadap kontraktor tidak terjadi. Disebabkan karena *owner* melanggar perjanjian dengan tidak membayar sesuai yang disepakati dalam kontrak, sehingga kontraktor berhak atas klaim perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan proyek.

2) Konsekuensi Keterlambatan Terhadap Owner

a. Segi Mutu, keterlambatan berdampak pada kualitas pekerjaan yang dihasilkan, meningkatnya biaya untuk *effort* mempercepat pekerjaan dan bertambahnya biaya *overhead* proyek, yang kemudian pekerjaan ‘terpaksa’ dilakukan lebih cepat sehingga beberapa hal teknis dilanggar demi mengurangi keterlambatan.

b. Segi waktu, keterlambatan menyebabkan kerugian yang tidak sedikit bagi pihak

Owner, kehilangan *opportunity* karena belum bisa menghasilkan profit, dan tertundanya penggunaan fungsi bangunan.

c. Segi biaya, penambahan biaya untuk membayar jasa *engineer* (pengawas proyek pihak *Owner*).

PENUTUP

Kesimpulan

1. Penerapan kontrak kerja pada pelaksanaan proyek Perumahan Taman Mapanget Raya tidak dijalankan sesuai isi kontrak yang ada, terjadi faktor kendala keterlambatan selama pelaksanaan, dalam hal ini dominan disebabkan oleh kelalaian pihak *owner*, dimana *owner* melanggar perjanjian kontrak dengan melakukan penangguhan pembayaran kepada kontraktor.
2. Konsekuensi *owner* dan Kontraktor terhadap keterlambatan pelaksanaan proyek perumahan Taman Mapanget Raya (Tamara), yaitu: (1) kontraktor tidak mendapat sanksi pembayaran denda atas keterlambatan yang terjadi, dimana hal tersebut disebabkan karena *owner* melanggar perjanjian master kontrak pasal 6 yaitu tidak membayar tepat waktu, sehingga kemudian klausul mengenai denda keterlambatan master kontrak pasal 7 tidak bisa diterapkan lagi bagi kontraktor, (2) keterlambatan berdampak besar terhadap *owner*, kerugian mutu, biaya dan waktu.

Saran

Dengan melihat pelaksanaan proyek Perumahan Taman Mapanget Raya yang mengalami kendala, penulis memberi saran agar supaya *owner* dan kontraktor lebih memperhatikan faktor-faktor utama pelaksanaan proyek, khususnya *owner* selaku penyelenggara dan pemilik proyek, sebaiknya mempersiapkan keseluruhan biaya sebelum proyek dilaksanakan, dan juga untuk meminimalisir konsekuensi kerugian akibat keterlambatan terhadap pihak *owner* dan kontraktor, perlu adanya pembuatan klausul perpanjangan waktu secara jelas dan terperinci pada master kontrak.

DAFTAR PUSTAKA

Bush, Vincent G. *Manajemen Konstruksi*, Jakarta

Hansen, Seng. *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2015

Hajek, Viktor G. *Manajemen Proyek Konstruksi Edisi ketiga*. Jakarta: Erlangga 1988

Nazarkhan H. Yasin, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2006

Nugraha, Paulus, Nathan, Ishak, dan Sutjipto, R. 1985. *Manajemen Proyek Konstruksi I*. Surabaya. Kartika Yudha.

Santoso, Budi. *Manajemen Proyek Edisi Pertama*, Jakarta: PT Guna Widya 1997

Soeharto Imama. 1997. *Manajemen Proyek*. Jakarta. Erlangga.

Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi edisi revisi*, Yogyakarta: C.V Andi Offset 2005

Yasin, Nazarkhan. *Kontrak Konstruksi di Indonesia Edisi Kedua*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 2014

<http://www.ilmuteknisipilindonesia.com/2015/11/faktor-penghambat-proyek.html>

<http://www.distrodoc.com/35137-faktor-faktor-penghambat-pelaksanaan-pembangunan-proyek-konst>

https://id.wikipedia.org/wiki/Skala_Likert

<http://news.palcomtech.com/contoh-terapan-perhitungan-manual-dan-analisa-hasil-kuesioner-menggunakan-skala-likert/>

<http://lentera-pena.blogspot.co.id/2012/06/panduan-penentuan-skoring-kriteria.html>