

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA PROYEK

2.1. Definisi Proyek

Proyek yaitu suatu kegiatan yang bersifat sementara dan dilakukan untuk membuat suatu produk atau jasa. Suatu proyek akan berakhir ketika sudah mencapai suatu tujuan yang diinginkan atau proyek sudah selesai dikerjakan. Menurut Chase et.al. (1998) proyek didefinisikan sebagai sebuah rangkaian aktivitas unik yang saling terkait untuk mencapai suatu hasil tertentu dan dilakukan dalam periode waktu tertentu. Menurut Kerzner (2006), terdapat tiga hal yang harus diperhatikan yaitu waktu, biaya dan mutu.

Menurut Ervianto (2002) dalam Pratama (2015), sebuah proyek konstruksi memiliki ciri, yaitu sebagai berikut:

1. Proyek bersifat unik, tidak pernah terjadi rangkaian kegiatan yang sama persis (tidak ada proyek identik tapi proyek sejenis). Bersifat sementara dan selalu melibatkan grup pekerja yang berbeda.
2. Membutuhkan sumber daya (resources). Membutuhkan 5m (mainpower, material, machine, money, method).
3. Membutuhkan organisasi, sebagai langkah awal untuk menyatukan visi menjadi satu tujuan yang ditetapkan organisasi.

Menurut Ervianto (2001) dalam Pratama (2015), proyek konstruksi yaitu suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek. Menurut Husen (2009), Proyek yaitu gabungan dari sumber-sumber daya seperti manusia material, peralatan, dan modal/biaya yang dihimpun dalam suatu wadah organisasi sementara untuk mencapai sasaran dan tujuan. Menurut Kurniadi (2015), dalam merealisasikan suatu proyek, mulai dari perencanaan sampai pada pelaksanaan dibutuhkan suatu organisasi yang dapat mengkoordinasikan segala

potensi individu yang ada. Berdasarkan definisi di atas, dapat diartikan bahwa proyek sebagai suatu kegiatan yang memiliki tujuan untuk memperoleh sebuah hasil dalam waktu tertentu dengan mengalokasikan sumber daya yang ada.

2.2. Jenis-Jenis Proyek

Menurut Kurniadi (2015), adapun jenis-jenis proyek secara umum, yaitu sebagai berikut:

1. Proyek engineering-konstruksi

Aktivitas utama jenis proyek ini terdiri dari pengkajian kelayakan, desain engineering, pengadaan dan konstruksi. Contoh: pembangunan real estate, jalan raya, bangunan pabrik, irigasi dan gedung.

2. Proyek engineering-manufaktur

Aktivitas proyek ini yaitu untuk menghasilkan produk baru. Jadi proyek manufaktur merupakan proses untuk menghasilkan produk baru. Contoh: pembuatan boiler, kendaraan, komputer, telepon dan helm.

3. Proyek pelayanan manajemen

Aktivitas utamanya antara lain yaitu merancang sistem informasi manajemen, merancang program efisiensi dan penghematan, diversifikasi, penggabungan dan pengambilalihan, memberikan bantuan emergency untuk daerah yang terkena musibah, merancang strategi untuk mengurangi kriminalitas dan penggunaan obat-obatan terlarang dan peningkatan produktivitas dari karyawan.

4. Proyek penelitian dan pengembangan

Aktivitas utamanya yaitu melakukan penelitian pengaruh penggunaan metode tertentu. Misalnya, penelitian pengaruh penggunaan metode tertentu dalam pembuatan sebuah produk, penelitian pengaruh tingkat pendidikan terhadap kesadaran berpolitik.

5. Proyek kapital

Biasanya digunakan oleh sebuah badan usaha atau pemerintah. Proyek kapital umumnya meliputi pembebasan tanah, penyiapan lahan, desain mesin, pembelian material dan peralatan, manufaktur dan konstruksi pembangunan fasilitas produksi.

Menurut Amrulloh (2017), berdasarkan pemberi tugas, proyek dapat dikelompokkan menjadi 2 golongan yaitu proyek swasta dan proyek pemerintah.

1. Proyek pemerintah

Proyek pemerintah yaitu proyek yang di bayari pemerintah berdasarkan skala pengadaannya, syarat resmi untuk menangani proyek pemerintah yaitu harus berbadan hukum. Hal ini di maksudkan untuk mengatur kontraktor selalu mematuhi segala peraturan yang di tetapkan.

2. Proyek swasta.

Proyek swasta merupakan proyek yang di bayari oleh pihak swasta sehingga tingkatan dana pengelola proyek, terdiri dari pimpro (pimpinan proyek), pimbapro (pimpinan bagian proyek) dan pengelola bagian proyek, bila owner berbentuk badan perusahaan pada umumnya direktur perusahaan mengangkat seorang pimpinan project dan tidak jarang perusahaan swasta menggunakan jasa konsultan untuk mengawasi proyek.

2.3. Pihak-Pihak Yang Tekait Dalam Pelaksanaan Proyek

Menurut Jaenudin (2017), adapun pihak yang berkaitan dengan proyek konstruksi, yaitu sebagai berikut:

1. Pemilik proyek (owner)

Investor (owner) merupakan orang/perusahaan yang akan menanamkan modal pertama kali pada proyek. Owner di sini merupakan pihak yang memiliki ide untuk membangun suatu proyek.

2. Konsultan

Konsultan perencana yaitu orang/badan hukum yang membuat perencanaan lengkap dari suatu pekerjaan bangunan. Konsultan perencana dapat berupa perseorangan atau perseorangan yang berbadan hukum, atau badan hukum yang bergerak dalam bidang perencanaan pekerjaan bangunan.

3. Kontraktor

Kontraktor atau yang juga dikenal dengan istilah Penyedia Jasa Konstruksi, merupakan salah satu bidang usaha yang memberikan jasa pelaksanaan dalam bidang pembangunan. Disebagian masyarakat istilah "kontraktor" lebih lekat dengan usaha "Jasa Pemborongang Bangunan" atau diartikan orang atau badan usaha yang melayani pengerjaan konstruksi bangunan dengan sistem pembayaran "borongan" atau satu paket pekerjaan bukan harian.

4. Subkontraktor

Subkontraktor merupakan sebuah pihak yang ikut dalam pelaksana proyek di bawah kendali Main Kontraktor. Subkontraktor bekerja dan mengikat kontrak dengan Main Kontraktor. ada tahap pelaksanaan fisik di lapangan, seringkali Main Kontraktor dipusingkan dengan adanya banyak paket pekerjaan. Oleh sebab itu, biasanya Main Kontraktor merekrut Subkontraktor untuk mengerjakan paket-paket pekerjaan tersebut.

5. Tenaga Kerja

Tenaga kerja merupakan salah satu unsur penting dalam pelaksanaan suatu proyek karena pengaruhnya yang cukup besar terhadap biaya dan waktu penyelesaian suatu pekerjaan proyek.

6. Supplier

Supplier yaitu seseorang/perusahaan yang secara kontinu menjual barang kepada kita. Biasanya barang tersebut bukanlah untuk dijual lagi, tapi lebih kepada Jenis Konsultan pendukung kegiatan usaha. Terutama dalam menyediakan bahan bangunan dengan segala kebutuhan material, furniture maupun lainnya.

7. Manajemen Konstruksi

Manajemen Konstruksi pada proses pembangunan berfungsi sebagai mediator dan wakil dari pemberi tugas atau pemilik kegiatan dalam menjalankan komunikasi dengan para pelaksana kegiatan yang lain. Keberadaannya sangat diperlukan mengingat pemilik kegiatan tidak sepenuhnya memiliki sumberdaya manusia yang kompeten maupun waktu yang cukup untuk mengelola, mengendalikan dan mengawasi kegiatan persiapan pelaksanaan sampai dengan serah terima pekerjaan.

2.4. Jenis Konsultan

Menurut Amrulloh (2017), jenis konsultan dibagi menjadi 3 yaitu:

1. Konsultan Perencana

Menurut Ir. Sulistyono Wicaksono, IAI Berdasarkan Kep. Dir. Jen Cipta Karya Dep. PU no. 023/KPT S/CK/1992. Konsultan perencanaan/Perencanaan yaitu perorangan atau badan hukum yang melaksanakan tugas-tugas di bidang perencanaan konstruksi bangunan atau lingkungan perencanaan kerja bersama dengan aksesoris.

2. Konsultan pengawas

Konsultan pengawas yaitu pihak yang ditunjuk oleh pemilik proyek (owner) untuk melaksanakan pekerjaan pengawasan. Konsultan pengawas dapat berupa badan usaha atau perorangan. Perlu sumber daya yang ahli dibidangnya masing-masing seperti teknik sipil, arsitektur, mekanikal elektrik, listrik dan lain-lain sehingga sebuah bangunan dapat dibangun dengan baik dalam waktu cepat dan efisien.

3. Konsultan manajemen konstruksi

Konsultan manajemen konstruksi pada proses pembangunan berfungsi sebagai mediator dan wakil dari pemberi tugas atau pemilik kegiatan dalam menjalankan komunikasi dengan para pelaksana kegiatan yang lain. Keberadaannya sangat diperlukan mengingat pemilik kegiatan tidak sepenuhnya memiliki sumberdaya manusia yang kompeten maupun waktu

yang cukup untuk mengelola, mengendalikan dan mengawasi kegiatan persiapan pelaksanaan sampai dengan serah terima pekerjaan.

2.5. Klasifikasi Konsultan Perencana

Menurut Kabir (2016) adapun klasifikasi konsultan perencana, yaitu sebagai berikut:

1. Konsultan swasta

Badan usaha ini didirikan oleh seseorang atau kelompok orang dengan modal sendiri, atas keuntungan perusahaan tersebut maka dikenakan pajak oleh seorang awam yang memiliki modal.

2. Konsultan pemerintah

Konsultan pemerintah yaitu konsultan perencana milik pemerintah yang di dalamnya bergabung beberapa arsitek dan ahli teknik lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

2.6. Kualifikasi Konsultan Perencanaan

Adapun kualifikasi konsultan perencana berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 8/2011, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 15, usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha.
2. Pasal 16, (1) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi berskala kecil, berteknologi sederhana, dan berbiaya kecil. (2) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 selaku perencana konstruksi atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang sesuai dengan bidang keahliannya.

3. Pasal 17, Kualifikasi badan usaha jasa konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi: kualifikasi usaha besar; kualifikasi usaha menengah; dan kualifikasi usaha kecil.
4. Pasal 18, (1) Badan usaha jasa perencanaan dan pengawasan memiliki subkualifikasi: subkualifikasi kecil 1; subkualifikasi kecil 2; subkualifikasi menengah 1; subkualifikasi menengah 2; dan subkualifikasi besar.

Berdasarkan Peraturan LPJK No 3 Tahun 2011, adapun persyaratan penetapan kualifikasi usaha jasa konstruksi dan jasa pengawas konstruksi yaitu sebagai berikut:

Tabel 2. Persyaratan penetapan kualifikasi usaha jasa perencana kostruksi dan jasa pengawas konstruksi.

Golongan usaha	Kualifikasi	Personalia			Pengalaman	Kekayaan bersih (Rp)	Batasan nilai (satuan pekerjaan)	Keterangan
		PJBU	PJT*)	PJB/PJL*)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Perseorangan	Gred 1	PJBU diri sendiri min. pengalaman ≥6 tahun dan SKA ahli muda			Pengalaman 6 tahun di proyek konstruksi	xxxxx	0 s.d Rp 50 juta	Mampu melaksanakan pekerjaan beresiko rendah sampai sedang dengan teknologi sederhana sampai madya. Memiliki NPWP
Kecil	Gred 2	1 orang	Pengalaman ≥4 tahun, min. SKA ahli muda, dapat dirangkap PJBU.	Pengalaman ≥4 tahun, minimum SKA ahli muda, dapat dirangkap PJT.	**)	≤ Rp 200 juta	0 s.d Rp 400 juta	Bidang A, S T 1 orang dan bidang M, E 1 orang. Mampu melaksanakan pekerjaan beresiko rendah sampai sedang dengan teknologi sederhana sampai madya.
	Gred 3	1 orang	Pengalaman ≥6 tahun, min. SKA ahli muda, dapat dirangkap PJBU.	Pengalaman ≥4 tahun, minimum SKA ahli muda (sesuai jumlah bidang), dapat dirangkap PJT.	Pengalaman melaksanakan pekerjaan Gred 2 sesuai subbidangnya selama 7 tahun terakhir, dengan total nilai ≥ Rp 400 juta	Rp 200 juta s.d. Rp 1 miliar	> Rp 400 juta s.d. Rp 1 miliar	Mampu melaksanakan pekerjaan beresiko rendah sampai sedang dengan teknologi sederhana sampai

Laporan Kerja Praktik
Perencanaan Rumah Tinggal Royal Orchard Yogyakarta

								madya. Berbadan hukum PT.
Besar	Gred 4	1 orang	Pengalaman ≥8 tahun, min. SKA ahli madya,	Pengalaman ≥6 tahun, minimum SKA ahli muda (sesuai jumlah bidang).	Pengalaman melaksanakan pekerjaan Gred 3 sesuai subbidangnya selama 7 tahun terakhir, dengan total nilai ≥ Rp 1 miliar	>Rp 1 miliar	> Rp 400 juta s.d. tak terbatas	Mampu melaksanakan pekerjaan beresiko tinggi dan berteknologi tinggi, termasuk pekerjaan dengan biaya dibawah batasannya biata grednya. Berbadan hukum PT.

Catatan

- *) PJT dan PJB/PJL dengan latar belakang yang sama/relevan dapat ditangkap
**) Disesuaikan dengan batas kualifikasi dan keterangan pada lampiran 3

Sumber: Peraturan LPJK No 3 Tahun 2013

Berdasarkan Peraturan LPJK No 3 Tahun 2011, adapun batasan jumlah subbidang/
subpelayanan badan usaha yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. Batasan jumlah sub bidang/sub pelayanan badan usaha.

No	Gred	Maksimum jumlah subbidang/subpelayanan	Batas kualifikasi	Keterangan
1	2	3	4	5
1	Gred 1	1 SB/SL	-	Sesuai PP 28/2000, pasal 8, ayat 2, huruf b
2	Gred 2 type 1	Maksimum 3B/L (5 SB/SL)	Gred 2	Perusahaan baru tanpa pengalaman maksimal 1 tahun sejak berdiri dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2
3	Gred 2 type 2	Maksimum 3B/L (10 SB/SL)	Sesuai pengalaman	Perusahaan baru dengan pengalaman maksimal 1 tahun sejak berdiri dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2
4	Gred 2 type 3	Maksimum 6B/L (15 SB/SL)	Sesuai tahun sebelumnya	Pengalaman sesuai subbidang dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2
5	Gred 3 type 1	Maksimum 3B/L (5 SB/SL)	Gred 3	Perusahaan baru tanpa pengalaman maksimal 1 tahun sejak berdiri dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2

6	Gred 3 type 2	Maksimum 3B/L (10 SB/SL)	Sesuai pengalaman	Perusahaan baru dengan pengalaman maksimal 1 tahun sejak berdiri dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2
7	Gred 3 type 3	Maksimum 7B/L (25 SB/SL)	Sesuai tahun sebelumnya	Pengalaman sesuai subbidang dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2
8	Gred 4	Maksimum 10B/L (33 SB/SL)	Sesuai tahun sebelumnya	Pengalaman sesuai subbidang dan memenuhi kriteria penetapan kualifikasi lampiran 2

Sumber: Peraturan LPJK No 3 Tahun 2013

2.7. Hak, Kewajiban, Tugas Dan Wewenang Konsultan Perencana

Adapun wewenang, peran dan tanggung jawab konsultan perencanaan dalam proyek pembangunan, yaitu sebagai berikut:

1. Melayani kebutuhan masyarakat dalam perencanaan dan perancangan bangunan.
2. Mewujudkan keinginan berupa gagasan/ide dan mewujudkannya menjadi bentuk yang nyata.
3. Memberi usulan dan pertimbangan kepada klien untuk menemukan solusi desain.
4. Memberikan nilai lebih dan daya jual tinggi dari desain yang diciptakan.
5. Memajukan dunia interior baik desain, klien, konsumen maupun hasil akhirnya.
6. Menghasilkan desain yang selalu mempertimbangkan originalitas dan kreatifitas penyampaian ide.
7. Melakukan pengawasan dan memeriksa mutu pekerjaan pada waktu pelaksanaannya.
8. Bertanggung jawab kepada pemberi tugas dan melakukan kewajiban sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian.

2.8. Cara Mendapatkan Proyek

Menurut Priyanto (2012) dalam Kabir (2016), adapun cara mendapatkan proyek, yaitu sebagai berikut:

1. Penunjukkan

Penunjukkan dapat dengan cara ditunjuk langsung berdasarkan kepercayaan penuh dari pemberi tugas kepada biro konsultan, biasanya untuk desain milik sendiri (swasta). Pemberi tugas menyusun TOR (Term Of Reference) kerangka acuan dari proyek, kemudian mengirimkannya kepada konsultan-konsultan yang dirasa mampu menangani proyek yang bersangkutan.

2. Pengajuan usulan proyek

Biro konsultan mengadakan feasibility study mengenai suatu proyek, kemudian diajukan kepada calon pemberi tugas tersebut (pemerintah atau swasta). Jika ternyata pemberi tugas tersebut menyetujui hasil feasibility study yang dilakukan oleh konsultan, maka konsultan yang bersangkutan melaksanakan resiko biaya yang dilakukan untuk feasibility study jika ternyata proposal yang diajukan tidak disetujui oleh pemberi tugas.

3. Sayembara

Tiap-tiap biro konsultan berusaha semaksimal mungkin dalam perencanaannya supaya menang, pemenang dari sayembara akan ditunjuk langsung untuk melaksanakan perencanaannya secara lengkap.

4. Tender desain

Pada prinsipnya tender desain sama dengan sistem sayembara, tetapi yang bertindak menilai yaitu pemberi tugas sendiri dan tidak terdapat panitia penyelenggara. Peserta yang kalah dalam tender dapat ganti rugi atau jasa perencanaan yang besarnya lebih kecil dari imbal jasa perencanaan pada umumnya.