

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Untuk dapat melaksanakan penelitian dan penulisan suatu karya ilmiah diperlukan landasan teori sebagai pijakan serta pedoman. Landasan teori diperlukan untuk memperoleh kesatuan pemahaman dan persepsi tentang sesuatu dan pengertian istilah yang digunakan dalam tulisan ini.

2.1. Pengertian Proyek

Pengertian proyek menurut beberapa ahli :

1. Menurut Iman Soeharto (1995)

Kegiatan proyek diartikan sebagai satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarannya telah digariskan dengan jelas.

2. Menurut Clive Gray (1983)

Proyek adalah kegiatan-kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan mempergunakan sumber-sumber untuk mendapatkan benefit.

3. Menurut Harris Arifin (1980)

Proyek adalah Suatu aktivitas dimana dikeluarkan uang dengan harapan untuk mendapatkan hasil (*returns*) diwaktu yang akan datang, yang

direncanakan, dibiayai dan dilaksanakan sebagai salah satu unit dimana biaya maupun hasilnya dapat diukur.

Dari pengertian diatas terlihat bahwa ciri proyek secara umum adalah (Soeharto, 1995) :

1. Memiliki tujuan yang khusus atau hasil kerja akhir.
2. jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan.
3. bersifat sementara, dalam arti umurnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan titik akhir ditentukan dengan jelas.
4. non rutin, tidak berulang-ulang, Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

2.2. Sasaran proyek dan tiga kendala

Pelaksanaan kegiatan proyek selalu memiliki tujuan khusus, dimana didalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan yaitu besar biaya (anggaran) yang dialokasikan, dan jadwal serta mutu yang harus dipenuhi.

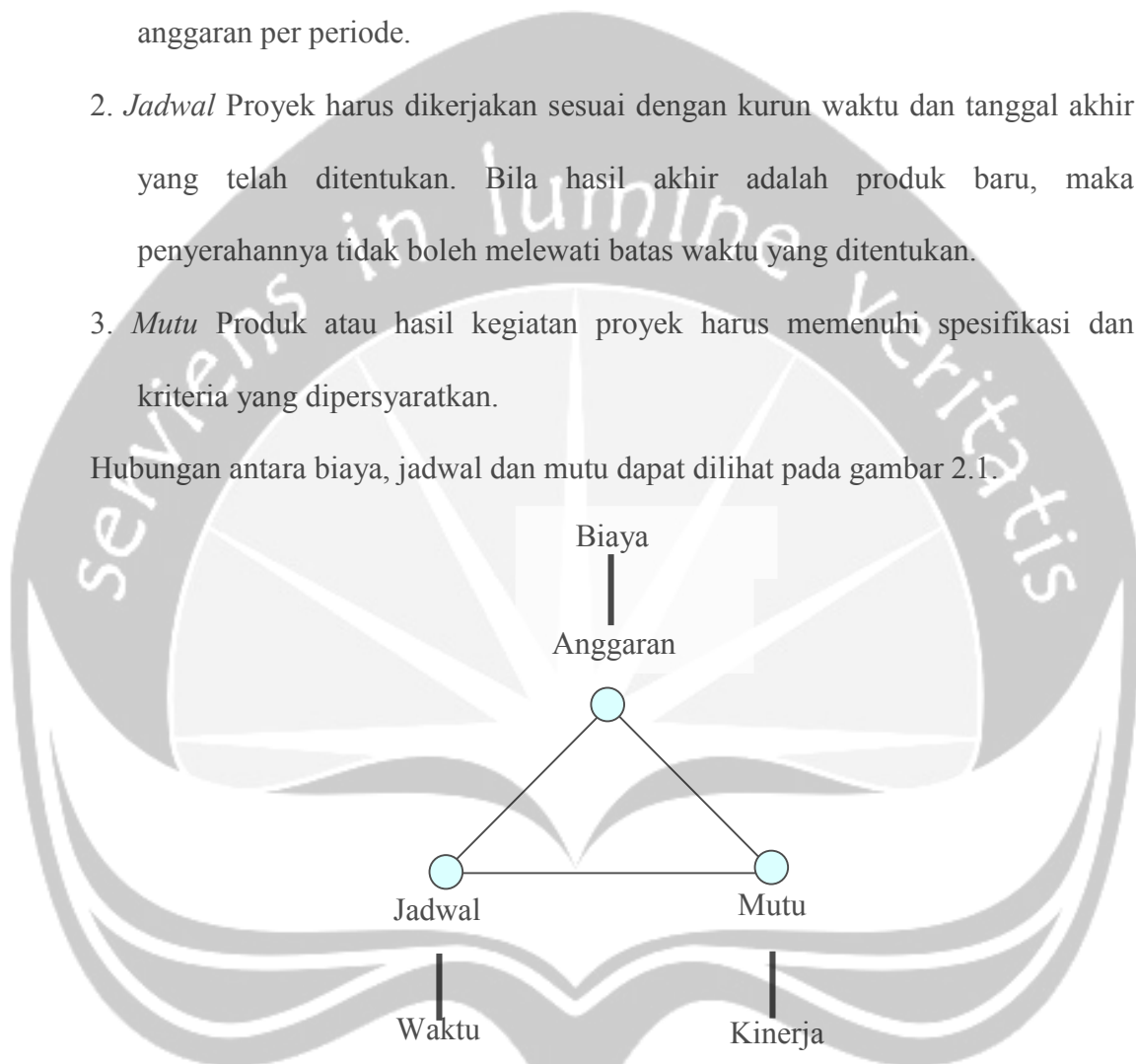
Berikut ini merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek yang juga merupakan tiga kendala.

1. *Anggaran* Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran. Untuk proyek-proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal bertahun-tahun, anggarannya bukan hanya ditentukan untuk total proyek tetapi dipecah bagi komponen-komponennya, atau per periode tertentu

(misal per kwartal) yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyek pun harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

2. *Jadwal* Proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan. Bila hasil akhir adalah produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melewati batas waktu yang ditentukan.
3. *Mutu* Produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan.

Hubungan antara biaya, jadwal dan mutu dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1. Sasaran proyek yang juga merupakan tiga kendala

Sumber : Soeharto,I (1995), *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta, Hal 2.

Ketiga batasan tersebut bersifat tarik menarik. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja produk yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus diikuti dengan menaikkan mutu, yang selanjutnya berakibat pada

naiknya biaya melebihi anggaran. Sebaliknya jika ingin menekan biaya, maka biasanya harus berkompromi dengan mutu atau jadwal.

Dari segi teknis, ukuran keberhasilan proyek dikaitkan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat dipenuhi yaitu :

1. Anggaran proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran.
2. Jadwal proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan.
3. Mutu produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan.

2.3. Perbedaan kontraktor kecil dan kontraktor besar

Ciri-ciri utama dari kontraktor kecil dan kontraktor besar dibandingkan pada tabel 2.1 (Musselman, 1998).

Tabel 2.1 Perbedaan Ciri-ciri antara kontraktor kecil dan kontraktor besar

Kontraktor kecil	Kontraktor besar
• Umumnya dikelola oleh pemiliknya • Struktur organisasi yang sederhana • Pemilik mengenal karyawannya • Prosentase kegagalan kontraktor tinggi • Kekurangan tenaga-tenaga ahli • Modal jangka panjang sulit diperoleh	• Biasanya dikelola oleh bukan pemiliknya • Struktur organisasi yang kompleks • Pemilik mengenal sedikit karyawannya • Prosentase kegagalan kontraktor rendah • Banyak tenaga-tenaga ahli • Modal jangka panjang biasanya relatif mudah diperoleh

Sumber : Vernon A. Musselman dan John H. Jackson, 1998, Pengantar Ekonomi Kontraktor, Erlangga, Jakarta

Pada umumnya, kontraktor kecil mempunyai karyawan yang lebih sedikit, investasi modal yang terbatas dan nilai proyek yang rendah.

2.4. Sifat, Kondisi dan Kendala Proyek Berskala Kecil

Sifat, Kondisi dan Kendala spesifik yang dijumpai pada Proyek Berskala Kecil dan membedakannya dengan proyek berskala besar adalah sebagai berikut (Soeharto, 1995) :

1. Kurun waktu implementasi proyek amat singkat

Berbeda dengan proyek berskala besar dan kompleks yang umumnya berlangsung sampai 3-5 tahun, proyek berskala kecil banyak hanya memerlukan waktu implementasi kurang dari satu tahun, bahkan ada yang hanya beberapa bulan saja. Kurun waktu yang amat singkat ini menuntut perhatian ekstra berbagai aspek pengelolaanya.

2. Jumlah kegiatan relatif sedikit.

Sesuai dengan namanya maka proyek-proyek berskala kecil memiliki lingkup kerja terbatas, dan relatif sedikit bila dibandingkan dengan proyek besar. Dalam beberapa aspek kegiatan yang berjumlah sedikit ini dapat bersifat positif dalam arti dapat dilakukan perkiraan atau perhitungan yang akurat. Selain itu juga memungkinkan diterapkannya metode yang bertujuan meningkatkan efektifitas pengelolaanya. Sebaliknya lingkup kecil mengurangi keluwesan penyediaan sumber daya.

3. Perhatian dan prioritas kontraktor.

Sarana-sarana penting pengelolaan seperti organisasi, kebijaksanaan, prosedur, pembinaan personil, dibuat dan dilaksanakan dengan tujuan utamanya adalah untuk memenuhi kebutuhan operasi. Hal yang demikian sering banyak pengaruhnya terhadap kurun waktu penyelesaian proyek.

4. Keterbatasan fleksibilitas penggunaan sumber daya.

Kondisi atau kendala lain yang dihadapi proyek berskala kecil adalah masalah keluwesan penggunaan sumber daya. Jenis dan jumlah sumber daya yang dialokasikan kepada proyek baik berskala besar maupun kecil selalu didasarkan atas pertimbangan efisiensi dan ekonomi. Untuk proyek kecil karena lingkup kerjanya kecil maka jenis dan jumlah sumber daya yang disediakan pun terbatas sesuai dengan keperluan, dengan akibat mengurangi keluwesan pengaturan penggunaannya bila terjadi masalah diluar rencana. Dengan kata lain, proyek berskala kecil tidak dapat menyediakan kontigensi yang cukup besar untuk menutupi berbagai kemungkinan yang diluar rencana secara besar untuk menutupi berbagai kemungkinan yang diluar rencana secara memadai kerana biayanya tidak sebanding dengan besar biaya proyek secara keseluruhan.

5. Kondisi dan kendala teknis yang menyertainya

Kendala teknis yang sering dialami adalah keterbatasan area kerja. Keadaan ini menyebabkan menurunnya ruang gerak tenaga kerja sehingga produktifitasnya pun menurun.

2.5 Kesuksesan Proyek

Kriteria keberhasilan suatu proyek mencakup beberapa hal yaitu memiliki kecakapan untuk mengembangkan suatu rencana kontraktor, kemampuan manajemen untuk memenuhi kebutuhan modal, dan memutuskan tentang bentuk yang terbaik dari organisasi kontraktor.

Jadwal adalah penjabaran perencanaan proyek menjadi urutan langkah-langkah pelaksanaan pekerjaan untuk mencapai sasaran. Metode menyusun jadwal yang terkenal adalah analisis jaringan kerja (*network*), yang menggambarkan dalam suatu grafik hubungan urutan pekerjaan proyek.

Anggaran adalah satu bentuk perencanaan yang tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan proyek pada khususnya dan kontraktor pada umumnya. Pada proyek, anggaran disusun menjadi *time phased budget*, yaitu, perkiraan biaya yang dikaitkan dengan rencana jadwal pelaksanaan pekerjaan, yang akan digunakan menjadi patokan dasar dalam kegiatan pengendalian. Jika anggaran tersebut tanggap terhadap situasi sampai akhir maka proyek tersebut dianggap berhasil dalam anggarannya.

Mutu membicarakan masalah kualitas hasil proyek yang dihasilkan. Jika mutu yang dihasilkan adalah baik dan sesuai dengan apa yang diisyaratkan dalam kontrak, maka proyek dinilai sukses.

Oleh karena itu, keberhasilan yang diperoleh suatu kontraktor konstruksi karena kemampuannya dalam mewujudkan kesuksesan yang diukur dari berbagai kombinasi jadwal, anggaran, mutu dan minimalnya perselisihan.

2.6 Kontraktor

Kontraktor yang sering pula disebut dengan pemborong mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan terutama dilapangan. hal ini karena seluruh kegiatan pembangunan dilakukan oleh pihak kontraktor.

Kontraktor adalah seseorang atau satu kesatuan yang dikenal seperti dalam perjanjian antara pemilik proyek dengan kontraktor dan ditujukan oleh semua dokumen-dokumen kontrak (Halpin dan Woodhead).

Tugas dan kewajiban kontraktor adalah melaksanakan implementasi fisik, menghasilkan produk atau instalasi, dengan komponen-komponen pekerjaan utama desain engineering, pengadaan, dan konstruksi.

2.7. Konsultan

Perkembangan usaha jasa konstruksi sangat dipengaruhi oleh perkembangan laju industrialisasi. Hal ini sangat dipahami, karena perkembangan industri memerlukan berbagai macam persiapan. Tahap persiapan yang tidak boleh dianggap mudah adalah masalah perencanaan. Perencanaan yang matang dan baik sangat diperlukan untuk menunjang proses industrialisasi dalam berbagai bidang konstruksi.

Untuk menghadapi perkembangan dunia konstruksi yang semakin pesat, maka pelayanan dalam bidang jasa konstruksi harus mendapatkan perhatian yang besar.

Menurut H.L.Shenson (1990), konsultan profesional adalah perorangan atau kontraktor yang memiliki keahlian, kecakapan, dan bakat khusus dan tersedia

bagi yang memerlukan (klien), dengan imbalan sejumlah upah, konsultan profesional memberikan nasehat dan seringkali juga membantu melaksanakan nasehat tersebut dengan dan untuk klien.

Dengan demikian terlihat bahwa konsultan menyediakan jasa dalam bentuk keahlian dan seringkali dilanjutkan dengan pekerjaan atau kegiatan yang merupakan implementasi nasehat yang diberikan, sampai membuahkan hasil yang nyata (Soeharto, 1995).

