

BAB II MANAJEMEN PROYEK

2.1 Lelang Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

Jenis pelelangan yang digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk pengadaan jasa konsultan pada proyek pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar menggunakan Layanan Pelelangan Sistem Elektronik (LPSE) yang dimenangkan oleh PT. Tektonia Grandis.

Layanan Pengadaan Secara Elektronik adalah layanan pengelolaan teknologi informasi untuk memfasilitasi pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa secara elektronik. Layanan Pengadaan Secara Elektronik juga melayani registrasi penyedia barang dan jasa yang berdomisili di wilayah kerja Layanan Pengadaan Secara Elektronik yang bersangkutan.

LPSE dianggap menjadi terobosan dalam pengadaan barang dan jasa untuk mewujudkan *clean governance* dan transparansi dalam proses kualifikasi pemenang. Dengan adanya pengadaan barang/jasa secara elektronik akan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, meningkatkan akses pasar dan persaingan usaha yang sehat, memperbaiki tingkat efisiensi proses pengadaan, mendukung proses monitoring dan audit dan memenuhi kebutuhan akses informasi yang *real time* guna mewujudkan *clean and good government* dalam pengadaan barang/jasa pemerintah.

Dasar hukum pembentukan Layanan Pengadaan Secara Elektronik adalah Pasal 73 Nomor 16 Tahun 2018 tentang pengadaan barang/jasa pemerintah yang ketentuan teknis operasionalnya diatur oleh Peraturan Lembaga LKPP Nomor 14 Tahun 2018 tentang Layanan pengadaan Secara Elektronik. Layanan Pengadaan Secara Elektronik dalam menyelenggarakan sistem pelayanan Pengadaan Barang/Jasa secara elektronik juga wajib memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Layanan ini dapat diakses melalui *lpse.surabaya.go.id* , pada laman tersebut memuat profil dan jenis pengadaan yang sedang dilelangkan (*e-catalogue*), persyaratan untuk dapat mendaftar, tata cara pelelangan, dan proses kualifikasi pemenang. Di laman tersebut juga dapat mengakses pemenang pelelangan pada proyek tertentu dan peserta yang gugur.

2.1.1 Fungsi dan Tujuan LPSE

Fungsi Lembaga Pengadaan Secara Elektronik atau LPSE. LPSE memiliki beberapa fungsi yang diantaranya adalah :

1. Mengelola sistem E- Procurement.
2. Menyediakan pelatihan kepada PPK atau Panitia dan Penyedia Barang atau Jasa.
3. Menyediakan sarana akses Internet bagi PPK atau Panitia dan Penyedia Barang atau Jasa.
4. Melakukan pendaftaran dan verifikasi terhadap PPK atau Panitia dan Penyedia Barang atau Jasa.

Sementara itu untuk Tujuan LPSE memiliki dua jenis tujuan yaitu Tujuan umum dan khusus. Tujuan Umum adanya LPSE adalah untuk memahami Pengorganisasian Pengadaan Barang dan Jasa Secara Elektronik. Sedangkan untuk Tujuan Khususnya adalah :

1. Mampu menyusun dan membentuk sebuah organisasi didalam LPSE.
2. Memahami alur informasi dalam proses LPSE.
3. Memahami Siklus Logistik.
4. Memahami alur komunikasi dalam proses LPSE.
5. Memahami pengelolaan organisasi dalam proses LPSE.
6. Memahami pengelolaan sistem IT pada LPSE.

2.1.2 Mekanisme Pendaftaran di LPSE

Berikut ini adalah mekanisme perusahaan agar dapat terdaftar di LPSE (Lembaga Pengadaan Secara Elektronik) :

1. Registrasi :
 - 1) Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), mengajukan permintaan sebagai SPSE kepada pengelola LPSE bagi PPK/ Panitia/ Pokja ULP Pengadaan suatu paket pekerjaan tertentu.
 - 2) Penyedia Barang atau jasa melakukan proses pendaftaran secara online pada website LPSE dan selanjutnya mengikuti proses verifikasi dokumen pendukung yang di persyaratkan oleh LPSE.
 - 3) Dengan mendaftar sebagai peserta lelang pada paket pekerjaan dalam SPSE, maka PPK atau Panitia atau Pokja ULP Pengadaan dan Penyedia

barang dan jasa telah memberikan persetujuannya pada Pakta Integritas.

4) Persyaratan Registrasi

PPK/ Panitia/ Pokja ULP Pengadaan : Surat Keputusan Pengangkatan sebagai PPK/ Panitia/ Pokja ULP Pengadaan.

2. Penyedia Barang/ Jasa :

1) KTP Direktur/ Pemilik Perusahaan/ Pejabat yang berwenang di perusahaan tersebut.

2) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

3) Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)/Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)/ ijin usaha sesuai bidang dari perusahaan tersebut.

4) Akta pendirian perusahaan beserta akta perubahannya (Jika terjadi perubahan).

3. Penyedia Barang atau Jasa wajib menandatangani dan menyerahkan formulir keikutsertaan dan formulir pendaftaran yang telah tersedia pada website LPSE.

4. Penyedia Barang atau Jasa dapat melakukan registrasi sebagai Pengguna SPSE paling lambat 2 hari kerja sebelum batas akhir memasukkan penawaran suatu paket pekerjaan yang akan diikuti.

2.1.3 Penggunaan LPSE dalam Pelelangan Proyek

Tujuan penggunaan LPSE dalam pelelangan barang/jasa adalah untuk mewujudkan pemerintahan yang bersih (*good governance*) dan tata kelola yang baik (*good governance*) (Muhtar, 2011).

Landasan hukum yang digunakan dalam pelaksanaan *e-procurement* adalah Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. Menurut Muhtar (2011), tujuan yang ingin diterapkan dari peraturan presiden tersebut adalah

1. Peningkatan penggunaan teknologi transaksi berbasis elektronik
2. Peningkatan profesionalisme, kemandirian, dan tanggung jawab pihak yang melaksanakan dan terlibat dalam proses pelelangan
3. Pengumuman terbuka mengenai pelaksanaan pengadaan/pelelangan barang/jasa
4. Mendorong terwujudnya pemberian penghargaan dan hukuman pada sistem pengadaan barang/jasa

2.1.4 Kelebihan dan Kekurangan *e-Procurement*

Tabel 2.1 Kelebihan dan Kekurangan *e-Procurement*

Kelebihan	Kekurangan
1. Tranparansi 2. Non-Diskriminatif 3. Mengurangi Kesempatan Praktik KKN 4. Memberikan Peluang Pada Usaha Kecil 5. Tidak Memerlukan Tatap Muka	1. Banyak Peserta dan Panitia yang Kurang Memahami Sistem e-procurement di LPSE 2. Koneksi Internet yang Terbatas 3. Kurang Dukungan Dari Pemerintah Daerah 4. Pembentukan Panitia yang Mendorong Terjadinya KKN 5. Campur Tangan Politik

2.1.5 Proses Pelelangan Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

PT. Tektonia Grandis sebagai konsultan mendapatkan proyek pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar melalui lelang yang diadakan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Proses lelang dilakukan melalui halaman lelang di Lembaga Pelelangan Sistem Elektronik Surabaya (lpse.surabaya.go.id). Proses lelang tersebut meliputi:

1. Pengumuman Lelang Pada Halaman LSPE Surabaya

Pada website LSPE Surabaya diumumkan mengenai proyek yang sedang terselenggara dan persyaratan yang harus diberikan/dikumpulkan. Pada proyek pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar, peserta (konsultan) harus memenuhi tingkatan yang sudah disyaratkan.

Informasi Tender			
Pengumuman			
Peserta			
Hasil Evaluasi			
Pemenang			
Pemenang Berkontrak			
Kode Tender	9968010		
Nama Tender	Pembangunan Gedung Type B1 (RUSUN GUNUNG ANYAR (Lanjutan))		
Rencana Umum Pengadaan	Kode RUP	Nama Paket	Sumber Dana
	22509129	Pembangunan Gedung Type B1 (RUSUN GUNUNG ANYAR (Lanjutan))	APBD
Tanggal Pembuatan	17 Januari 2020		
Keterangan			
Tahap Tender Saat ini	Tender Sudah Selesai		
Instansi	Pemerintah Daerah Kota Surabaya		
Satuan Kerja	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang		
Kategori	Pekerjaan Konstruksi		
Sistem Pengadaan	Tender - Pascakualifikasi Satu File - Harga Terendah Sistem Gugur		
Tahun Anggaran	APBD 2020		
Nilai Pagu Paket	Rp 20.176.184.486,00	Nilai HPS Paket	Rp 19.829.829.660,97
Jenis Kontrak	Cara Pembayaran	Harga Satuan	
	Lokasi Pekerjaan	• RUSUN GUNUNG ANYAR - Surabaya (Kota)	
	Kualifikasi Usaha	Perusahaan Non Kecil	
Syarat Kualifikasi	Persyaratan Kualifikasi Administrasi/Legalitas		

Syarat Kualifikasi	
	Persyaratan Kualifikasi Administrasi/Legalitas
	Izin Usaha
Jenis Izin	Bidang Usaha/Sub Bidang Usaha/Klasifikasi/Sub Klasifikasi
SBU dan IUJK	BG002 - Jasa Pelaksana Konstruksi Bangunan Multi atau Banyak Hunian dan
SBU dan IUJK	MK002 - Jasa Pelaksana konstruksi Pemasangan Pipa Air Plumbing dalam Bangunan dan Salurannya.
	Memiliki TDP atau NIB
	Memiliki NPWP
	Telah Memenuhi kewajiban perpajakan tahun pajak terakhir (SPT Tahunan) 2018
	Tidak masuk dalam Daftar Hitam
	Akta Pendirian Perusahaan dan/atau perubahannya.
	Surat Pernyataan Kebenaran Data Kualifikasi.
	Surat Perjanjian Kerja Sama Operasi Apabila peserta berbentuk KSO
	Surat Pernyataan Kesanggupan Apabila Ditetapkan Sebagai Pemenang.
	Persyaratan Kualifikasi Teknis
	Memiliki Pengalaman Pekerjaan Sesuai yang dipersyaratkan dalam Dokumen Pemilihan
	Memperoleh paling sedikit 1 satu pekerjaan sebagai penyedia dalam kurun waktu 4 empat tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak, kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 tiga tahun.
	Memiliki kemampuan menyediakan fasilitas dan peralatan serta personil yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan.
	Menyampaikan/mengisi daftar perolehan pekerjaan yang sedang dikerjakan.
Informasi Tender	
	Surat Perjanjian Kerja Sama Operasi Apabila peserta berbentuk KSO
	Surat Pernyataan Kesanggupan Apabila Ditetapkan Sebagai Pemenang.
	Persyaratan Kualifikasi Teknis
	Memiliki Pengalaman Pekerjaan Sesuai yang dipersyaratkan dalam Dokumen Pemilihan
	Memperoleh paling sedikit 1 satu pekerjaan sebagai penyedia dalam kurun waktu 4 empat tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak, kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 tiga tahun.
	Memiliki kemampuan menyediakan fasilitas dan peralatan serta personil yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan.
	Menyampaikan/mengisi daftar perolehan pekerjaan yang sedang dikerjakan.
	Untuk pekerjaan yang diperuntukkan bagi Kualifikasi Usaha Non Kecil, memiliki Kemampuan Dasar KD.
	Untuk pekerjaan yang diperuntukkan bagi Kualifikasi Usaha Non Kecil, memiliki Sertifikat Manajemen Mutu perusahaan ISO 9001, Sertifikat Manajemen Lingkungan ISO 14001, Sertifikat K3 KEMENAKERTRANS dan OHSAS.
	Persyaratan Kualifikasi Kemampuan Keuangan
	Untuk peserta dengan Kualifikasi Usaha Non Kecil harus memiliki kemampuan keuangan berupa Sisa Kemampuan Nyata SKN.
Peserta Tender	89 peserta
<p>Total Pengunjung: 5.827.077 16 September 2020 11:03 WIB</p> <p>© 2006-2020 Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) SPSE v4.3u20190828</p>	

Gambar 2.1 Pengumuman Lelang Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

(sumber : <https://lpse.surabaya.go.id/eproc4/lelang/9968010/pengumumanlelang>)

2. Pengumpulan Dokumen Administrasi

Dokumen yang sudah diumumkan pada halaman persyaratan dikumpulkan pada halaman LSPE Surabaya.

Informasi Tender			
Pengumuman			
No	Nama Peserta	NPWP	Harga Penawaran
1	PT. DAMAN VARIAKARYA	01.481.566.6-615.000	Rp 17.422.307.845.03
2	TECTONIA GRANDIS, PT	01.140.966.1-631.000	Rp 19.533.411.725.97
3	PT. DIATASA JAYA MANDIRI	73.915.514.1-618.000	Rp 19.636.185.333.79
4	PT. WIRATAMA GRAHA RAHARJA	31.707.605.7-609.000	Rp 19.637.926.396.27
5	PT. SOMBA HASBO	01.308.980.0-003.000	
6	PT. KURNIA UTAMA RAYA MULTI	31.497.424.7-643.000	
7	PT. DUTAKARYA PRATHAMAUNGGUL	01.586.270.9-008.000	
8	PT. LANGGENG DUA ANUGERAH	03.008.729.0-617.000	
9	PT. SANTOSO SHAFANARA	02.067.746.4-615.000	
10	Bina Artha Perkasa	02.298.945.3-517.000	
11	PT. SAKA GRAHA INDONESIA	02.777.505.5-619.000	

Informasi Tender	
616.000	
78	PT. GAFFARI SUMBER REJEKI
79	Cipta Pirmindo Abadi
80	CV INTRA
81	PT. SILVERINDO GLOBAL KARYA
82	CV. GENTA BERLIAN TEKNIK
83	PT. INNECO WIRA SAKTI HUTAMA
84	CV. BANGUN CIPTA
85	PT. Mustika Persada Indah
86	CV. JATIDIRI
87	CV.PRESTASI MANDIRI
88	PT. CIPTA KARYA MULTI TEKNIK
89	PT JEMBAR UTAMA

Gambar 2.2 Pengumpulan Dokumen Lelang Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

(sumber : <https://lpse.surabaya.go.id/eproc4/lelang/9968010/pengumumanlelang>)

3. Hasil Evaluasi Lolos Seleksi Administrasi

Diumumkan peserta yang lolos administrasi pada halaman LSPE Surabaya. Peserta yang tidak lolos masing-masing diberikan penjelasan tentang alasan tidak diterima/tidak lolos.

Informasi Tender												
Pengumuman		Peserta		Hasil Evaluasi		Pemenang		Pemenang Berkontrak				
No	Nama Peserta	K	B	A	T	Penawaran	Penawaran Terkoreksi	Hasil Negosiasi	H	P	PK	Alasan
1	TECTONIA GRANDIS, PT - 01.140.966.1-631.000	✓	✓	✓	✓	Rp 19.533.411.725,97	Rp 19.533.411.725,97	✓	★			
2	PT. DIATASA JAYA MANDIRI - 73.915.514.1-618.000	✓	✓	✓	✓	Rp 19.636.185.333,79	Rp 19.636.185.333,79	✓				
3	PT. WIRATAMA GRAHA RAHARJA - 31.707.605.7-609.000	✓	✓	✓	✓	Rp 19.637.926.396,27	Rp 19.637.926.396,27	✓				
4	PT JEMBAR UTAMA - 01.221.018.3-451.000	-	-	-	-							
5	PT. SOMBA HASBO - 01.308.980.0-003.000	-	-	-	-							
6	PT. KURNIA UTAMA RAYA MULTI - 31.497.424.7-643.000	-	-	-	-							
7	PT. DUTAKARYA PRATHAMAUNGUL - 01.586.270.9-008.000	-	-	-	-							
8	PT. LANGGENG DUA ANUGERAH - 03.008.729.0-617.000	-	-	-	-							
9	PT. SANTOSO SHAFANARA - 02.067.746.4-615.000	-	-	-	-							
10	Bina Artha Perkasa - 02.298.945.3-517.000	-	-	-	-							
11	PT. SAKA GRAHA INDONESIA - 03.777.546.6-610.000	-	-	-	-							

Gambar 2.3 Hasil Evaluasi Dokumen Lelang Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

(sumber : <https://lpse.surabaya.go.id/eproc4/lelang/9968010/pengumumanlelang>)

4. Penawaran Harga

Para peserta mulai mengajukan harga yang sesuai menurut perhitungan masing- masing peserta dan memenuhi persyaratan (daftar pekerja yang dibutuhkan) yang sudah diberikan oleh pemerintah kota surabaya sebagai owner.

5. Penentuan Pemenang

Pemerintah kota Surabaya mencari calon pemenang dari kesesuaian dokumen yang dikumpulkan oleh peserta dengan syarat yang diberikan dan penawaran harga yang masuk akal. Apabila ada dua calon pemenang maka kedua peserta tersebut melakukan negosiasi harga lagi.

6. Pengumuman Pemenang

Pemenang akan diumumkan melalui halaman LSPE Surabaya.

Informasi Tender					
Pengumuman		Peserta		Hasil Evaluasi	
Pemenang		Pemenang Berkontrak			
Nama Tender	Pembangunan Gedung Type B1 (RUSUN GUNUNG ANYAR (Lanjutan))				
Kategori	Pekerjaan Konstruksi				
Instansi	Pemerintah Daerah Kota Surabaya				
Satker	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang				
Pagu	Rp 20.176.184.486,00				
HPS	Rp 19.829.829.660,97				
Nama Pemenang	Alamat	NPWP	Harga Penawaran	Harga Terkoreksi	Hasil Negosiasi
TECTONIA GRANDIS, PT	Jl. Gayungari Timur X No. 2 - Surabaya (Kota) - Jawa Timur	01.140.966.1-631.000	Rp 19.533.411.725,97	Rp 19.533.411.725,97	Rp 19.533.411.725,97

Total Pengunjung: 5.827.077
16 September 2020 11:08 WIB

© 2006-2020 Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP)
SPSE v4.3u20190828

Gambar 2.4 Pengumuman Pemenang Dokumen Lelang Proyek Rusun

(sumber : <https://lpse.surabaya.go.id/eproc4/lelang/9968010/pengumumanlelang>)

2.2 Kontrak Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

Pada proyek pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar yang dilaksanakan oleh PT. Tektonia Grandis menggunakan kontrak dengan sistem Man Month atau bisa disebut juga dengan HPS (Harga Perkiraan Sendiri) adalah perkiraan biaya atas pekerjaan barang/jasa sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa, dikalkulasikan secara keahlian dan berdasarkan data yang dapat dipertanggungjawabkan. Penyusunan HPS harus diminimalisir kekeliruan dalam menentukan nilai HPS karena berpotensi adanya kegagalan dalam proses lelang yang disebabkan tidak ada penawaran yang nilainya di bawah HPS ataupun nilai HPS yang terlalu tinggi sehingga nilai penawaran penyedia jasa menjadi tidak wajar.

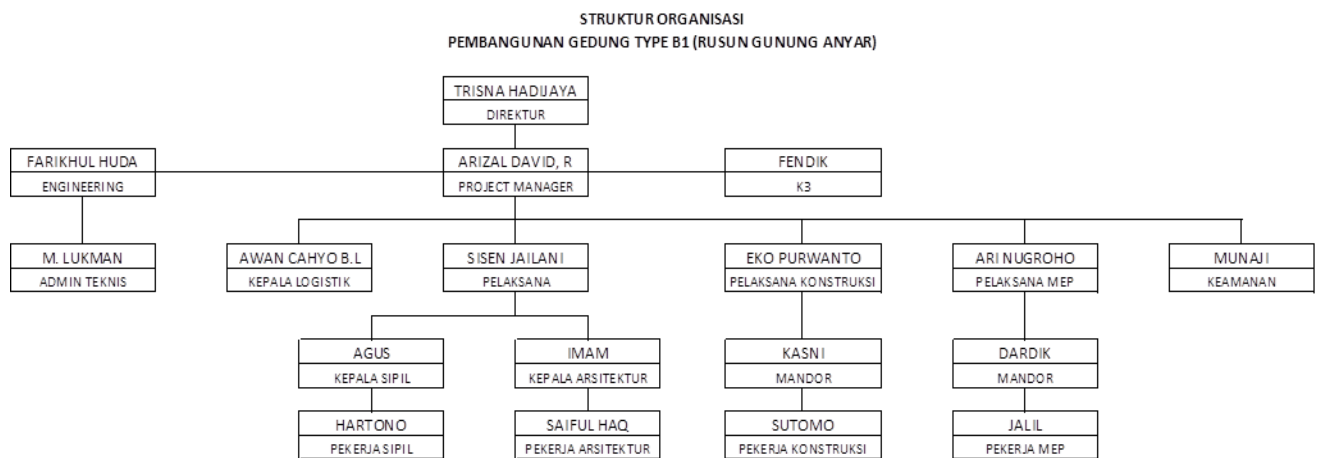
PT. Tektonia Grandis hanya menggunakan satu jenis kontrak. Man Month merupakan pekerjaan dari masing-masing orang yang dihitung per-bulan dan dalam proses penagihannya tergantung dari kebijakan dari owner. Penagihan dapat mengikuti

progress kontraktor atau penagihan yang diajukan tiap bulan (pengajuan termin). Pada sistem penagihan yang dilakukan PT. Tektonia Grandis sesuai kontraknya yaitu mengikuti progress kegiatan pekerjaan kontraktor.

2.3 Struktur Organisasi

Berikut susunan struktur organisasi Proyek Pembangunan Rumah Susun

Gunung Anyar Surabaya :



Gambar 2.5 Struktur Organisasi Proyek Pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar

2.4 Protokol Kesehatan di Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

Kegiatan operasional penyedia jasa di masa pandemik Covid-19 tetap berjalan, dimana seluruh wilayah proyek menerapkan protokol kesehatan secara ketat termasuk di Proyek Pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar. Selain mematuhi protokol kesehatan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah seluruh pekerja diwajibkan menggunakan masker dan sarung tangan, diwajibkan sesering mungkin untuk mencuci tangan sehingga di lokasi proyek disediakan tempat cuci tangan serta lokasi kerja dibersihkan dengan disinfektan. Pada masa transisi ini Proyek Pembangunan Rumah

Susun Gunung Anyar juga memberlakukan shifting pekerja serta membatasi jumlah pekerja dalam suatu ruangan.

2.5 Kendala yang Terjadi di Proyek Rumah Susun Gunung Anyar

Pada saat kami melaksanakan KP, terjadi beberapa kendala, dan dapat mempengaruhi manajemen proyek tersebut, seperti berikut ini :

1. Adanya PSBB sehingga jam kerja dipangkas, tidak ada lembur sehingga pengaruh kepada waktu pekerjaan untuk sementara waktu
2. Mobilisasi crane dan excavator mengalami kesulitan karena lahan sempit
3. Crane pernah mengalami kerusakan sehingga sempat mengalami kendala untuk mengangkut barang
4. Ada satu kuburan yang belum dipindah karena ahli waris belum menghendaki pemindahan sehingga pekerjaan perataan tanah belum maksimal
5. Jam keberangkatan TM (Truck Mixer) terlalu cepat sehingga terjadi penumpukan TM (Truck Mixer)