

## IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PERAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PADA TAHAP PELAKSANAAN UNTUK MENINGKATKAN KINERJA PROYEK GEDUNG BERTINGKAT TINGGI DI DKI JAKARTA

Lukman Afif  
Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur  
[lukmanafif24@yahoo.com](mailto:lukmanafif24@yahoo.com)

Informasi artikel	ABSTRAK
Sejarah artikel: Diterima 27 Maret 2021 Revisi 29 Maret 2021 Dipublikasikan 30 Maret 2021	Seiring dengan pesatnya perkembangan Kota Jakarta, maka semakin bertambah pula kebutuhan manusia akan penyediaan fasilitas, sarana dan prasarana perkotaan. Untuk menyikapi keadaan lahan yang semakin terbatas, maka salah satu alternatif perencanaan pembangunan ruang Kota yang dipilih adalah dengan mendirikan bangunan gedung secara vertikal, baik dalam perancangan <i>mid-rise</i> maupun <i>high-rise building</i> . Penggunaan jasa konsultasi proyek atau lebih dikenal dengan konsultan manajemen konstruksi biasanya digunakan pada proyek yang berdampak besar, dan merupakan suatu tim kerja yang memiliki keahlian khusus dalam mengelola manajemen proyek untuk memantau, mengendalikan serta ikut terlibat pada proses pelaksanaan proyek. Permasalahan penelitian ini secara keseluruhan adalah: mengidentifikasi dan menganalisis peran manajemen konstruksi dalam proses pelaksanaan konstruksi. Metodologi penelitian ini diawali dengan melakukan studi literatur yang relevan sebagai data sekunder dari berbagai sumber, buku dan jurnal-jurnal yang relevan. Selanjutnya penelitian ini menganalisis data primer dari instrumen kuesioner kepada responden terkait di DKI Jakarta. Melalui penelitian ini diharapkan akan memberikan gambaran peranan manajemen konstruksi dan manfaatnya dalam proses pembangunan industri konstruksi. Rekomendasi perbaikan yang diharapkan dari hasil penelitian ini, akan berdampak positif bagi pihak terkait dalam hal ini penerima dan pemberi tugas, agar proses pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan kontrak yang dilaksanakan.
<b>Kata kunci:</b> Proses konstruksi Manajemen konstruksi Bangunan gedung bertingkat tinggi	
<b>Key word:</b> Construction management Construction management tasks Construction project performance High-rise building	<b>ABSTRACT</b> <i>As a growing metropolitan city, Jakarta has to provide for the growing needs of its inhabitants for facilities and city infrastructures. Facing the fact that land for new constructions is limited, the construction of high-rise buildings becomes one of the most possible alternatives. However, the construction of high-rise buildings is more complicated compared to low-rise buildings in general. Considering the complexities and the impact of the construction to its environment, most high-rise building owners prefer to utilize the service of a construction management consultant to ensure the performance of the construction project, as measured in time, cost, or design specification. This research aims to analyze the role of construction management (CM) consultants in improving the construction performance of high-rise building projects in Jakarta, with a specific objective to identify the tasks of CM consultants that most significantly influence the projects' performance. This research was started with literature study followed by field study to collect primary data from respondents. Data collected from questionnaires completed by the respondents then processed and analyzed using SPSS with regression method. It is expected that the findings of this research would give a better understanding about the role of CM consultants in improving the performance of high-rise building construction projects in Jakarta. Recommendations given as the result of this research are expected to be beneficial for all parties involved in the high-rise building construction projects – especially building owners and CM consultants – in Jakarta or other similar areas.</i>

### PENDAHULUAN

Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta mengalami kemajuan yang makin pesat dan makin kompleks. Dengan lahan yang semakin terbatas, maka salah satu alternatif perencanaan pembangunan ruang

Kota di DKI Jakarta adalah dengan mendirikan bangunan gedung secara vertikal, baik dalam perancangan bangunan *mid-rise* maupun *high-rise building*.

Penggunaan jasa konsultasi proyek atau lebih dikenal dengan konsultan manajemen konstruksi biasanya digunakan pada proyek yang berdampak besar, dan merupakan suatu tim kerja yang memiliki keahlian khusus dalam mengelola manajemen proyek untuk memantau, mengendalikan serta ikut terlibat pada proses pelaksanaan proyek. Konsultan Manajemen Konstruksi memegang peranan yang sangat penting dalam keberhasilan sebuah proyek. Tugas sebuah perusahaan konsultan manajemen konstruksi adalah mengawal klien pada tahap awal proyek (Studi konsep dan kelayakan) untuk mempersiapkan tahap selanjutnya yaitu perancangan (rekayasa dan desain), serta pada masa konstruksi (pelaksanaan pembangunan fisik), sampai dengan operasional dan pemanfaatan. Job description konsultan secara umum adalah menerjemahkan keinginan dan kebutuhan klien dengan mendampingi konsultan perencana dalam proses desain yang dituangkan ke dalam dokumen gambar, perhitungan, dan dokumen pendukung lainnya. Kemudian melakukan pengawasan dan pendampingan kontraktor pada fase pelaksanaannya.

Dari uraian di atas jelas bahwa bagi pemilik proyek, tujuan utama penggunaan jasa Konsultan MK adalah untuk meningkatkan kinerja waktu, biaya, dan mutu bangunan dengan sebuah system administrasi yang bagus. Jika peran Konsultan MK dilaksanakan secara utuh dan sesuai standar tinggi, diharapkan tujuan tersebut dapat dicapai dengan baik. Namun, dalam praktiknya, banyak proyek konstruksi yang masih bermasalah dengan kinerja waktu, biaya, kualitas dan administrasi proyek.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk mengidentifikasi peran manajemen konstruksi dalam tahap pelaksanaan proyek konstruksi, dan diharapkan memberikan gambaran peranan manajemen konstruksi secara utuh dan manfaatnya dalam proses pembangunan industri konstruksi.

Permasalahan penelitian ini secara keseluruhan adalah: mengidentifikasi faktor-faktor peran manajemen konstruksi dalam proses pelaksanaan konstruksi bangunan gedung di DKI Jakarta.

## METODOLOGI

Penelitian ini mencoba untuk mengidentifikasi peran Manajemen Konstruksi dalam tahap pelaksanaan pada bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta. Tahap penulisan dimulai dari latar belakang penelitian, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, studi pustaka, pengumpulan dan pengolahan data, kemudian kesimpulan dan saran. Untuk lebih jelasnya tahapan desain penelitian dapat digambarkan dalam *flowchart* pada gambar dibawah ini.

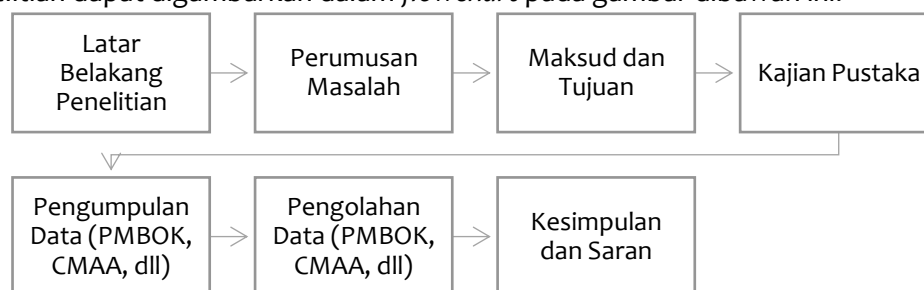


Diagram 1. Proses Penelitian

Instrumen penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang diperoleh dari berbagai literatur dan hasil penelitian yang relevan. Sugiyono (2014) menyatakan bahwa Instrumen penelitian adalah suatu alat pengumpul data yang digunakan untuk mengukur

fenomena alam maupun sosial yang diamati. Dengan demikian, penggunaan instrumen penelitian yaitu untuk mencari informasi yang lengkap mengenai suatu masalah, fenomena alam maupun sosial.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam *An Owner's Guide To Construction Management*, *Construction Management Association of America* merumuskan bahwa peran dan tanggung jawab Manajemen Konstruksi adalah: Penggunaan anggaran yang paling efektif, Pengendalian yang lebih baik atas lingkup kerja, Mengoptimalkan opsi-opsi penjadwalan proyek/program, Penggunaan keahlian individu anggota tim proyek yang terbaik, Sedapat mungkin menghindari keterlambatan, perubahan, dan klaim, Meningkatkan kualitas desain dan konstruksi, Mengoptimalkan fleksibilitas dalam opsi-opsi kontrak/pengadaan

Dalam tahap konstruksi, Manajemen Konstruksi (MK) mempunyai keharusan untuk mempercepat dan memperbaiki proses konstruksi melalui perencanaan profesional dan pelaksanaan kegiatan proyek, semuanya terpusat dalam tujuan kinerja proyek yaitu optimalisasi biaya, kualitas, dan waktu. Sebelum konstruksi dimulai, MK harus mengembangkan Rencana Pengelolaan Konstruksi secara spesifik dan jelas dengan mengidentifikasi peran, tanggung jawab, dan wewenang tim proyek sesuai prosedur yang harus diikuti selama konstruksi.

Namun, dalam penelitian ini peran Manajemen Konstruksi dalam tahap pelaksanaan proyek konstruksi akan dijelaskan lebih detail dengan mengambil dari tiga sumber referensi yaitu PMBOK atau lengkapnya *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide)*, *Construction Management Association of America* dalam *Construction Management Standard of Practice*, salah satu dokumen kontrak Manajemen Konstruksi bangunan tinggi di Jakarta, dan jurnal-jurnal yang relevan. adapun peran Manajemen Konstruksi tersebut adalah:

Tabel 1. Peran dan tugas Manajemen Konstruksi dalam fase konstruksi

	<b>Faktor Manajemen Integrasi</b>
X1	<i>Pre-construction meeting</i>
X2	Memimpin dan melaksanakan pekerjaan yang didefinisikan dalam rencana manajemen proyek dan menerapkan perubahan yang disetujui untuk mencapai tujuan proyek
X3	Melacak, meninjau, dan melaporkan kemajuan proyek terhadap sasaran kinerja yang didefinisikan dalam rencana manajemen proyek
X4	Meninjau semua permintaan perubahan; menyetujui perubahan dan mengelola perubahan untuk hasil, aset proses organisasi, dokumen proyek, dan rencana manajemen proyek; dan mengkomunikasikan disposisinya
X5	Mengarahkan dan mengkoordinir masing-masing profesional dan kontraktor dalam memenuhi persyaratan-persyaratan proyek.
X6	Menfinalkan seluruh kegiatan proyek dan secara formal menutup/ menyelesaikan proyek.
X7	Mengkoordinasikan seluruh gambar perencanaan setiap disiplin pekerjaan yang dibuat oleh konsultan perencana
X8	Memantau proses dokumentasi gambar setiap bulan selama proses konstruksi
	<b>Faktor Manajemen Ruang Lingkup</b>

X9	Memantau status proyek dan ruang lingkup nya serta mengelola perubahan pada <i>scope baseline</i>
X10	Mengidentifikasi material dan peralatan, mengkoordinasikan penjadwalan, pengiriman tepat waktu, dan persyaratan-persyaratan instalasi dan <i>strat-up</i>
X11	Survey kondisi lahan dan pembagian area kerja dan penataan area konstruksi untuk pembuatan <i>Construction Plan</i>
X12	Mencatat dan meneliti semua pekerjaan tambah dan atau kurang yang terjadi yang diajukan Pelaksana Pekerjaan
X13	Melakukan pengawasan atas kuantitas bagian-bagian pekerjaan agar sesuai dengan perjanjian pelaksanaan pekerjaan
X14	Memastikan ketersediaan fasilitas kantor dan lahan pekerjaan yang diperlukan untuk akses umum dan utilitas ke semua organisasi
<b>Faktor Manajemen Waktu</b>	
X15	Membuat jadwal <i>preliminary</i>
X16	Menginformasikan, Menyesuaikan dan mendistribusikan <i>master schedule</i>
X17	Memantau status kegiatan proyek untuk memperbarui kemajuan proyek dan mengelola perubahan pada jadwal awal untuk mencapai jadwal yang direncanakan sebelumnya
X18	Memberikan laporan secara dini mengenai kemungkinan adanya keterlambatan yang terjadi pada pelaksanaan pekerjaan dan mengusulkan jalan keluar dan langkah-langkah yang harus dilakukan untuk mencegah atau menanggulangi keterlambatan tersebut
X19	Mengusulkan kepada Pemberi Tugas tentang hal-hal yang perlu dilaksanakan untuk menjamin kelancaran atau mempercepat waktu pelaksanaan Pekerjaan dengan menjamin mutu hasil Pekerjaan
X20	Penjadwalan aktifitas pelaksanaan pekerjaan jangka pendek
X21	Membuat laporan tentang jadwal proyek
<b>Faktor Manajemen Biaya</b>	
X22	Melakukan studi pada komponen bahan, sistem, peralatan, dan aksesori, untuk memastikan bahwa komponen yang ekonomis dan kompetitif dipilih sesuai dengan anggaran konstruksi
X23	Pembayaran progress
<b>Faktor Manajemen Kualitas</b>	
X24	Mengevaluasi secara periodik terhadap keseluruhan performa proyek untuk memastikan proyek telah mencapai standard kualitas yang diharapkan
X25	Memantau dan mendokumentasi hasil pelaksanaan kegiatan proyek untuk memastikan hasil tersebut telah memenuhi standar kualitas yang diharapkan
X26	Membantu Pemberi Tugas dalam mengelola dan mengendalikan pelaksanaan Pekerjaan di lapangan
X27	Melakukan pengawasan atas kualitas bahan, peralatan, tenaga kerja, biaya, termasuk pengawasan atas pelaksanaan uji coba barang/ peralatan, cara-cara pelaksanaan dan hasil pelaksanaan pekerjaan agar sesuai dengan perjanjian pelaksanaan pekerjaan
X28	Memberi petunjuk kepada Pelaksana Pekerjaan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan untuk menjamin mutu dan kelancaran pekerjaan

X29	Menyusun dan mengkoordinasikan test lapangan
X30	Meninjau desain untuk memverifikasi kesesuaian dengan kriteria desain dan persyaratan peraturan desain
X31	Melakukan inspeksi akhir dan membuat daftar <i>defect list</i>
X32	Memantau penerimaan dan pengujian kinerja untuk memastikan bahwa pengujian dilakukan sesuai dengan persyaratan kontrak
X33	Mengeluarkan sertifikat penyelesaian akhir
X34	Memberikan pertimbangan terhadap kondisi yang tidak tertera dalam dokumen kontrak terhadap peraturan yang berlaku dimana proyek itu dilaksanakan
	<b>Faktor Manajemen Sumber Daya</b>
X35	Mendapatkan personil sesuai dengan rencana kebutuhan SDM untuk menyelesaikan kegiatan proyek
X36	Membentuk tim proyek dengan meningkatkan kompetensi dan kerjasama antar tim
X37	Mengelola tim proyek dengan mengkoordinasi kinerja tim dan membantu menyelesaikan permasalahan proyek
X38	Konsultan Manajemen Konstruksi wajib menempatkan tenaga pengawas secara terus menerus selama masa pelaksanaan pekerjaan sampai dengan serah terima pertama pekerjaan
	<b>Faktor Manajemen Komunikasi</b>
X39	Membuat, mengumpulkan, mendistribusikan, menyimpan, mengambil dan disposisi akhir informasi proyek sesuai dengan rencana manajemen komunikasi
X40	Memantau dan mengendalikan komunikasi di seluruh siklus hidup proyek untuk memastikan kebutuhan informasi para pemangku kepentingan proyek terpenuhi
X41	Mengadakan meeting untuk membahas kemajuan proyek dan meeting khusus jika dibutuhkan
X42	Menyusun dan menyerahkan laporan bulanan, laporan manajemen konstruksi dan laporan akhir manajemen konstruksi kepada pemberi tugas
X43	bertanggung jawab membangun sistem pelaporan manajemen untuk membuat berbagai anggota tim mendapat informasi tentang status proyek
X44	Membuat teguran secara tertulis tentang pekerjaan yang tidak sesuai dengan persyaratan dan memberikan solusi atas permasalahan tersebut
	<b>Faktor Manajemen Resiko</b>
X45	Menerapkan rencana respons risiko, melacak risiko yang diidentifikasi, memantau risiko residual, mengidentifikasi risiko baru, dan mengevaluasi efektivitas proses risiko di seluruh proyek
X46	Mereview data yang terkumpul untuk menilai kelayakan data dari Informasi kondisi existing dan informasi tambahan yang didapat dari kunjungan lapangan awal
X47	Menyusun program untuk keselamatan kerja dan keamanan proyek
	<b>Faktor Manajemen Pengadaan</b>
X48	Meneliti dan menindak lanjuti atas kelengkapan dokumen kontrak yang dibuat untuk pelaksana pekerjaan
X49	Mengelola proses pengadaan, memantau kinerja kontrak, dan membuat perubahan dan koreksi yang sesuai
X50	Menyelesaikan setiap pengadaan proyek

X51	Melakukan pemantauan/ monitoring, pengendalian pemesanan atau <i>procurement</i> berbagai peralatan bangunan yang penting, agar kedatangannya di proyek tepat waktu dan sesuai dengan perjanjian pelaksanaan pekerjaan
<b>Faktor Manajemen Pemangku Kepentingan</b>	
X52	Berkomunikasi dan bekerja dengan para pemangku kepentingan untuk memenuhi kebutuhan / harapan mereka, mengatasi masalah saat terjadi, dan mendorong keterlibatan pemangku kepentingan yang tepat dalam kegiatan proyek sepanjang siklus hidup proyek
X53	Memantau keseluruhan hubungan pemangku kepentingan proyek dan menyesuaikan strategi dan rencana untuk melibatkan pemangku kepentingan
<b>Faktor Administrasi Kontrak</b>	
X54	Izin, asuransi, dan surat pernyataan kerja
X55	Membuat dan mendokumentasikan administrasi proyek
<b>Faktor Manajemen Keselamatan Kerja</b>	
X56	Koordinasi tanggap darurat
X57	Lembaga kepatuhan
X58	Penegakan dan kepatuhan keselamatan kontraktor
X59	Mengadakan Rapat koordinasi keselamatan
X60	Membuat Komite Keselamatan
X61	Melakukan Audit keselamatan
X62	Memberikan laporan bulanan kepada pemilik yang berisi status program dan frekuensi serta keparahan kecelakaan
<b>Sustainability</b>	
X63	Konferensi pra-konstruksi
X64	Perencanaan dan penjadwalan konstruksi terkait dengan keberlanjutan
X65	Inspeksi dan pengujian konsisten dengan rencana manajemen proyek
X66	Laporan dan pembukuan
X67	Meminta informasi tentang keberlanjutan

## PENUTUP

Berdasarkan referensi yang menjadi sumber pokok dalam penelitian ini terdapat 13 variabel faktor tugas Manajemen Konstruksi dan 67 variabel peran Manajemen Konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi. Keempat sumber pokok tersebut adalah PMBOK, Construction Management Standart of Practice, Kontrak Manajemen Konstruksi bangunan gedung bertingkat tinggi di DKI Jakarta, dan jurnal-jurnal yang relevan.

Adapun 13 variabel faktor tersebut adalah: Faktor Manajemen Integrasi, Faktor Manajemen Ruang Lingkup, Faktor Manajemen Waktu, Faktor Manajemen Biaya, Faktor Manajemen Kualitas, Faktor Manajemen Sumber Daya, Faktor Manajemen Komunikasi, Faktor Manajemen Resiko, Faktor Manajemen Pengadaan, Faktor Manajemen Pemangku Kepentingan, Faktor Administrasi Kontrak, Faktor Manajemen Keselamatan Kerja, dan Keberlanjutan.

Secara keseluruhan hasil penelitian dapat dijadikan data awal untuk penelitian lebih lanjut yaitu menganalisis pengaruh peran manajemen konstruksi dalam meningkatkan kinerja proses pelaksanaan proyek konstruksi. Hasil analisis tersebut diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi

peran atau lingkup kerja yang baik dan tepat dalam meningkatkan kinerja konstruksi bangunan gedung di DKI Jakarta, pada masa mendatang.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

A Guide to the Project Management Body of Knowledge, (PMBOK® Guide) Fifth Edition, Project Management Institute, 2013.

Construction Management Association of America, (2007), "An Owner's Guide to Construction Management", CMAA.

Construction Management Association of America, (2010), "Construction Management Standards of Practice", CMAA.

Irianie, Yuslan. 2011. Efektifitas Dan Efisiensi Penerapan Sistem Manajemen Konstruksi Dalam Proses Pembangunan Industri Konstruksi.

Widiasanti, Irika dan Lenggogeni. 2013. Manajemen Konstruksi. Cetakan Pertama. PT Remaja Rosdakarya. Jakarta.

Indrawati, Lusiana, Manlian Ronald, Paulus Kurniawan. 2016. Identifikasi Lingkup Kerja Konsultan Manajemen Konstruksi Pada Dokumen Kontrak Untuk Mengurangi Risiko.

Donald, Barrie S. 1987. Manajemen Konstruksi Profesional. Erlangga: Jakarta

Sugiyono. 2014. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods). Bandung: Alfabeta.