

PERANAN KONSULTAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PADA PELAKSANAAN BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT

CHRISMAWAN HARYANTO GIRSANG

NRP : 9521077 NIRM : 41077011950338

Pembimbing : **Ir. Maksun Tanubrata, MT**

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Perkembangan manajemen konstruksi di negara kita tidak dapat lepas dari perkembangan industri jasa konstruksi. Sedang perkembangan industri jasa konstruksi berhubungan erat dengan pelaksanaan pembangunan. Penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui dan mempelajari peranan KMK pada pelaksanaan bangunan gedung bertingkat, dengan batasan masalah pada studi kasus Bandung Trade Center, dan hanya pada tahap konstruksi saja.

Teori-teori yang mengacu kepada tugas akhir ini adalah teori yang membahas tentang arti, pertumbuhan, manfaat, kerugian, tanggung jawab, sistem kontrak, jenis hubungan kerja proyek konstruksi dan jasa yang ditawarkan KMK.

Dengan data-data yang didapat proyek terkait, penulis berusaha mengolah data tersebut dan menguraikannya. Adapun data-data tersebut berhubungan dengan judul tugas akhir ini.

Penulis berusaha memberikan analisa terhadap peranan KMK ditinjau dari hirarki kebijakan, dan jasa yang ditawarkan KMK bersangkutan, dengan mengacu pada teori-teori dalam tugas akhir ini dan sasaran proyek bersangkutan.

Berdasarkan hasil analisa, penulis memperoleh kesimpulan dan saran. Bahwa KMK bersangkutan seharusnya diserahkan tugas pemantauan dan pengendalian biaya pada proses *upper-structure & finishing*, supaya terjadi koreksi atas benarnya perkiraan biaya yang dilakukan *quantity surveyor* bersangkutan, maka kerugian pemilik dapat dikurangi, dan pengendalian jadwal / waktu yang dilakukan KMK bersangkutan juga harus meliputi *network planning*.

DAFTAR ISI

SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....**I**

SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR.....**II**

ABSTRAK.....**III**

PRAKATA.....**IV**

DAFTAR ISI.....**VI**

DAFTAR SINGKATAN.....**X**

DAFTAR TABEL.....**XI**

DAFTAR GAMBAR.....**XII**

DAFTAR LAMPIRAN.....**XIII**

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....1

1.2. Tujuan Penulisan.....2

1.3. Pembatasan Masalah.....2

1.4. Metodologi Penulisan.....3

1.5. Sistematika Penulisan.....4

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pertumbuhan Konsultan Manajemen Konstruksi.....6

2.2. Pengertian Konsultan Manajemen Konstruksi

2.2.1. Arti Manajemen Konstruksi.....9

2.2.2. Fungsi Konsultan Manajemen Konstruksi.....10

2.3. Manfaat Konsultan Manajemen Konstruksi.....11

2.3.1. Manfaat bagi pemilik proyek, sebagai hasil dari bentuk struktur organisasi dengan menggunakan KMK.....	11
2.3.2. Manfaat bagi pemilik proyek, sebagai hasil dari jasa pelayanan yang diberikan perusahaan KMK.....	12
2.3.3. Manfaat bagi pihak-pihak lain, termasuk tim perancang disain dan tim kontraktor.....	18
2.4. Kerugian (Kelemahan) Konsultan Manajemen Konstruksi.....	20
2.5. Tanggungjawab Konsultan Manajemen Konstruksi.....	24
2.6. Sistem Kontrak Pengadaan Barang / Jasa Menurut Kepres RI No. 18 Tahun 2000.....	25
2.7. Jenis Hubungan Kerja Proyek Konstruksi.....	27
2.8. Bentuk Jasa yang Ditawarkan Konsultan Manajemen Konstruksi.....	30

BAB 3

DESKRIPSI

3.1. Data Umum Bangunan.....	46
3.2. Peserta-Peserta Proyek Terkait.....	47
3.3. Sasaran Proyek Terkait.....	48
3.4. Jenis Hubungan Kerja Proyek Terkait.....	49
3.4.1. Hubungan Kerja Proyek Pada Pelaksanaan Sub-Structure.....	49

3.4.2. Hubungan Kerja Proyek Pada Pelaksanaan	
Upper-Structure & Finishing.....	57
3.5. Struktur Organisasi Peserta Proyek Terkait.....	65
3.6. Bentuk Kontrak Dan Sistem Pembayaran Pemilik Kepada	
Konsultan Manajemen Konstruksi Terkait.....	69
3.7. Format Laporan	
3.7.1. Persetujuan Material.....	70
3.7.2. Inspeksi Lapangan.....	70
3.7.3. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.....	71
3.7.4. Ijin Pelaksanaan Pekerjaan.....	71
3.7.5. Laporan Harian.....	72
3.7.6. Laporan Mingguan.....	72
3.7.7. Laporan Bulanan.....	73
3.8. Berita Acara Kemajuan Pekerjaan.....	74

BAB 4

ANALISA MASALAH

4.1. Analisa Terhadap Hirarki Kebijakan Proyek Terkait.....	75
4.2. Analisa Terhadap Jasa Yang Ditawarkan Oleh	
Konsultan Manajemen Konstruksi Terkait.....	77
4.3. Analisa Terhadap Koordinasi.....	78
4.4. Analisa Terhadap Mengkaji Hasil Pekerjaan Konsultan	
Perencana / QS Dan Memberikan Saran	
Dan Usulan.....	79
4.5. Analisa Terhadap Pemantauan Dan Pengendalian Biaya dan	

	Jadwal.....	79
	4.5.1. Analisa Terhadap Pemantauan Dan Pengendalian	
	Biaya.....	79
	4.5.2. Analisa Terhadap Pemantauan Dan Pengendalian	
	Jadwal.....	81
	4.6. Analisa Terhadap Dukungan Administrasi.....	85
	4.7. Analisa Terhadap Pengendalian Mutu.....	86
	4.8. Analisa Terhadap Penyusunan Dokumen Proyek.....	88
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN	
	5.1. Kesimpulan.....	90
	5.2. Saran.....	92
	DAFTAR PUSTAKA.....	93
	LAMPIRAN.....	94

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Quality Assurance / Quality Control kegiatan konstruksi.....	43
Tabel 4.1	Tabel analisa terhadap jasa yang ditawarkan KMK bersangkutan pada pelaksanaan <i>sub-structure</i>	77
Tabel 4.2	Tabel analisa terhadap jasa yang ditawarkan KMK bersangkutan pada pelaksanaan <i>upper-structure & finishing</i>	77
Tabel 4.3	Tabel Analisa Terhadap Pemantauan & Pengendalian Biaya oleh KMK bersangkutan pada proses <i>sub-structure</i>	80
Tabel 4.4	Tabel Analisa Terhadap Pemantauan & Pengendalian Biaya oleh KMK bersangkutan pada proses <i>upper-structure & finishing</i>	81
Tabel 4.5	Tabel analisa terhadap penggunaan bar chart, kurva “S”, network planning, pada proses pelaksanaan <i>sub-structure</i> dan <i>upper-structure</i> & <i>finishing</i>	81
Tabel 4.6	Tabel Analisa Terhadap kurva “S” aktual PT. Pembangunan Perumahan.....	84
Tabel 4.7	Tabel analisa terhadap pengendalian mutu di lapangan oleh KMK Bersangkutan pada proses <i>sub-structure</i> dan <i>upper-structure &</i> <i>fnishing</i>	86
Tabel 4.8	Tabel analisa terhadap dokumen proyek oleh KMK bersangkutan.....	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan organisasi proyek memakai kontraktor dan konsultan.....28

Gambar 2.2 Bagan organisasi proyek merancang dan membangun.....28

Gambar 2.3 Bagan organisasi proyek memakai konsultan manajemen konstruksi.....29

Gambar 2.4 Bagan organisasi proyek dikerjakan sendiri oleh organisasi pemilik.....30

Gambar 3.1 Bagan organisasi proyek terkait pada pelaksanaan *sub-structure*50

Gambar 3.2 Bagan organisasi proyek terkait pada pelaksanaan *upper-structure*
& finishing.....58

Gambar 3.3 Bagan organisasi pemilik, PT. Bandung Inti Graha65

Gambar 3.4 Bagan organisasi KMK, PT. Sion Consultant.....66

Gambar 3.5 Bagan organisasi kontraktor PT. Tata Mulia Nusantara Indah.....67

Gambar 3.6 Bagan organisasi kontraktor PT. Mitsibishi Jaya.....68

Gambar 3.7 Bagan organisasi kontraktor PT. Jaga Citra Inti.....69

DAFTAR SINGKATAN

KMK	=	Konsultan Manajemen Konstruksi
QS	=	Quantity Surveyor

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Gambar Denah dan Gambar Tampak
Lampiran II	Kurva “S” Rencana <i>Sub-Structure</i>
Lampiran III	<i>Master Schedule Upper-Structure & Finishing</i>
Lampiran IV	Kurva “S” Aktual Kontraktor PT. Pembangunan Perumahan
Lampiran V	Bar Chart Kontraktor PT. Tata Mulia Nusantara Indah
Lampiran VI	Laporan Persetujuan Material
Lampiran VII	Ijin Pelaksanaan Pekerjaan
Lampiran VIII	Laporan Inspeksi Lapangan
Lampiran IX	Laporan Harian
Lampiran X	Berita Acara Pemeriksaan Lapangan