



Manajemen Pengadaan Konsultan Pengawas pada Proyek Pembangunan PMJ Land Tower

Muhammad Firdaus¹, Sopar Butar Butar², Josua R .Silaen³, Manlian Ronald A. Simanjuntak⁴

^{1,2,3}Mahasiswa, Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, Indonesia,

⁴Dosen, Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, Indonesia.

Informasi Artikel

Sejarah artikel:

Diterima, Jan 20, 2025
Revisi, Mar 15, 2025
Disetujui, Apr 15, 2025

Katakunci:

Manajemen pengadaan,
Konsultan pengawas,
Proyek konstruksi,
Evaluasi kinerja,
PMJ Land Tower.

ABSTRAK

Manajemen pengadaan konsultan pengawas merupakan salah satu komponen penting dalam memastikan kesuksesan proyek konstruksi berskala besar seperti PMJ Land Tower di Jakarta. Artikel ini membahas secara mendalam proses pengadaan konsultan pengawas, mulai dari tahap perencanaan hingga evaluasi kinerja tergantung dari kontrak yang diberikan oleh pemberi tugas kepada konsultan pengawas. Studi kasus proyek PMJ Land Tower menunjukkan berbagai tantangan, termasuk koordinasi antara pemberi tugas, konsultan pengawas, dan kontraktor, serta memberikan solusi berbasis manajemen proyek yang terintegrasi. Hasil analisis menyoroti pentingnya strategi manajemen pengadaan yang sistematis untuk meningkatkan efisiensi, kualitas, dan pengendalian risiko.

DOI: <https://doi.org/10.59034/jpi.v4i1.56>

Korespondensi Penulis:

Muhammad Firdaus,
Mahasiswa, Universitas Tama Jagakarsa,
Jl. TB Simatupang No.152, RT.10/RW.4, Tj. Bar., Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan,
Daerah Khusus Ibukota Jakarta 125302.
Email: pandawa.firdaus78@gmail.com

1. PENDAHULUAN

PMJ Land Tower adalah proyek pembangunan gedung bertingkat yang terdiri dari rumah sakit, apartemen, dan area komersial yang berlokasi di Jalan Kayu Putih Raya, Jakarta Timur. Proyek ini memiliki kompleksitas tinggi karena melibatkan berbagai disiplin ilmu, seperti arsitektur, struktural, mekanikal, dan elektrik. Dalam proyek konstruksi berskala besar seperti ini, pengadaan konsultan pengawas berperan penting untuk memastikan bahwa seluruh aspek pelaksanaan proyek sesuai dengan spesifikasi dan standar yang telah ditentukan. Konsultan pengawas memiliki peran yang sangat krusial dalam mendukung kelancaran dan kesuksesan proyek, terutama dalam mengawasi kualitas pekerjaan, memastikan jadwal tetap sesuai rencana, serta mengelola potensi risiko di lapangan.

Dalam proyek konstruksi bangunan gedung, konsultan memiliki peran yang sangat krusial dalam mendukung kelancaran dan kesuksesan proyek. Jenis-jenis konsultan yang biasanya terlibat pada proyek konstruksi meliputi:

- Konsultan Arsitektur, Bertanggung jawab atas desain arsitektur bangunan, baik dari segi estetika maupun fungsional.
- Konsultan Struktural, Mengelola perencanaan dan analisis struktur untuk memastikan kekuatan dan stabilitas bangunan.
- Konsultan Mekanikal dan Elektrikal, Berfokus pada sistem HVAC, plumbing, dan instalasi elektrik bangunan.

- d. Konsultan Manajemen Proyek, Mengoordinasikan keseluruhan pelaksanaan proyek agar sesuai dengan waktu, anggaran, dan kualitas yang telah ditetapkan.
 - e. Konsultan Interior dan Lanskap, Mengelola desain interior dan area lanskap untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan estetis.
 - f. Konsultan Pengawas, Memastikan kualitas pekerjaan di lapangan, melakukan pengawasan terhadap jadwal Pelaksanaan, memberikan rekomendasi terkait perubahan desain yang diperlukan, menyusun laporan berkala mengenai kemajuan proyek.
- Pada proyek PMJ Land Tower, konsultan yang dilibatkan meliputi:
- a. Konsultan Arsitektur, Mengelola desain fasad, tata letak interior, dan pemilihan material bangunan.
 - b. Konsultan Struktural, Menyediakan perencanaan dan perhitungan struktur utama serta fondasi bangunan.
 - c. Konsultan Mekanikal dan Elektrikal, Merancang sistem HVAC, plumbing, kelistrikan, dan keamanan.
 - d. Konsultan Interior dan Lanskap, Menyediakan desain ruang dalam dan tata hijau di sekitar area proyek.
 - e. Konsultan Pengawas

Pada proyek PMJ Land Tower, konsultan pengawas dilibatkan untuk mengawasi pekerjaan konstruksi, memberikan laporan berkala, dan menjamin bahwa pekerjaan di lapangan sesuai dengan desain dan spesifikasi yang telah disetujui serta berperan juga dalam hal manajemen proyek yakni mengoordinasikan keseluruhan pelaksanaan proyek agar sesuai dengan waktu, anggaran, dan kualitas yang telah ditetapkan. Proses pengadaan konsultan pengawas sering kali menghadapi tantangan, termasuk kesenjangan komunikasi dan keterlambatan dalam seleksi penyedia jasa. Dengan manajemen pengadaan yang baik, masalah ini dapat diminimalkan, sehingga mendukung keberhasilan proyek.

Proses pengadaan konsultan pengawas dalam proyek konstruksi sering kali menghadapi tantangan yang dapat memengaruhi keberhasilan proyek. Beberapa permasalahan yang diidentifikasi adalah Bagaimana memastikan konsultan pengawas mampu menjaga kualitas pekerjaan konstruksi, Bagaimana meningkatkan koordinasi antara konsultan pengawas, pemberi tugas, dan kontraktor, Apa saja indikator yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja konsultan pengawas secara efektif dan Bagaimana mengatasi keterbatasan sumber daya konsultan pengawas dalam proyek berskala besar.

2. METODE PENELITIAN

Penulisan artikel ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi literatur dan analisis data proyek. Data primer diperoleh dari dokumen teknis terkait proyek PMJ Land Tower, seperti proposal konsultan perencanaan, laporan pengawasan, dan presentasi teknis kontraktor utama. Data sekunder diperoleh dari literatur manajemen proyek yang relevan, termasuk panduan PMBOK dan jurnal terkait.

Langkah-langkah dalam metodologi penulisan ini meliputi:

- a. Pengumpulan Data
 - Dokumen proyek, mencakup gambar kerja, laporan kemajuan, dan laporan evaluasi kinerja konsultan.
 - Literatur ilmiah, buku, jurnal, dan panduan terkait manajemen pengadaan konsultan.
- b. Analisis Data
 - Analisis Deskriptif, Menguraikan proses pengadaan konsultan pengawas berdasarkan dokumen proyek.
 - Analisis Komparatif, Membandingkan strategi pengadaan dengan model best practices dalam literatur.
- c. Identifikasi Masalah
 - Mengidentifikasi kendala utama dalam pengadaan konsultan, seperti kesenjangan komunikasi dan keterlambatan seleksi.
- d. Evaluasi dan Penyusunan Rekomendasi
 - Menggunakan indikator kinerja utama (KPIs) untuk mengevaluasi efektivitas pengadaan.

Menyusun rekomendasi berbasis temuan analisis.

Hasil akhir disusun dalam format sistematis yang mencakup pembahasan proses pengadaan, tantangan, solusi, dan evaluasi kinerja konsultan pengawas pada proyek PMJ Land Tower.

Manajemen Proyek dalam Pengadaan Konsultan Pengawas

Manajemen pengadaan konsultan pengawas mencakup berbagai tahapan sesuai panduan Project Management Body of Knowledge (PMBOK), yaitu inisiasi, perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan penutupan. Dalam konteks pengadaan konsultan pengawas, tahapan ini meliputi:

- Perencanaan Pengadaan: Menentukan ruang lingkup pengawasan yang dibutuhkan.
- Pemilihan Penyedia Jasa: Menyusun kriteria evaluasi untuk memilih konsultan pengawas yang kompeten.
- Pengelolaan Kontrak: Memastikan konsultan pengawas menjalankan tugasnya sesuai kontrak yang disepakati.
- Evaluasi Kinerja: Memantau pencapaian konsultan berdasarkan indikator utama seperti ketepatan waktu, kualitas pengawasan, dan kolaborasi.

Jenis-Jenis Konsultan pada Proyek Konstruksi Bangunan Gedung

- Konsultan Arsitektur: Bertanggung jawab atas desain arsitektur bangunan, meliputi aspek estetika, tata letak, hingga pemilihan material. Konsultan ini juga berperan dalam menciptakan dokumen desain teknis yang menjadi acuan utama bagi kontraktor.
- Konsultan Struktural: Berfokus pada perencanaan dan perhitungan struktur bangunan untuk memastikan stabilitas dan kekuatan bangunan terhadap beban-beban yang terjadi selama operasional.
- Konsultan Mekanikal dan Elektrikal: Merancang sistem mekanikal (HVAC, plumbing) dan elektrikal (kelistrikan, pencahayaan, dan sistem keamanan) agar bangunan dapat berfungsi secara optimal.
- Konsultan Manajemen Proyek/ konstruksi: Konsultan ini bertanggung jawab atas koordinasi, pengawasan, dan pelaporan selama pelaksanaan proyek, sehingga memastikan pekerjaan sesuai dengan jadwal, anggaran, dan spesifikasi teknis.
- Konsultan Interior dan Lanskap: Bertanggung jawab atas desain ruang dalam (interior) serta area hijau di sekitar bangunan (lanskap), menciptakan ruang yang fungsional dan estetik.
- Konsultan Pengawas pada proyek gedung adalah pihak atau tenaga ahli yang dipekerjakan untuk memantau dan mengawasi jalannya proyek pembangunan agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, baik dari segi kualitas, waktu, maupun anggaran. Konsultan Pengawas memiliki peran penting dalam memastikan bahwa pekerjaan konstruksi dilakukan dengan baik, mematuhi standar yang berlaku, dan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh semua pihak yang terlibat dalam proyek.

Model Pengadaan Konsultan Pengawas

Model pengadaan tradisional seperti lumpsum contract sering digunakan pada proyek konstruksi berskala besar. Dalam model ini, konsultan pengawas dibayar dengan jumlah tetap yang telah disepakati di awal. Namun, model ini memiliki kelemahan dalam menghadapi perubahan yang tidak terduga selama pelaksanaan proyek. Alternatif lain adalah time-based contract, di mana konsultan pengawas dibayar berdasarkan waktu yang dihabiskan untuk pekerjaan tertentu. Model ini lebih fleksibel tetapi memerlukan pengawasan yang ketat.

Tabel 1. Model Pengadaan Konsultan Pengawas

Model Pengadaan	Kelebihan	Kekurangan
<i>Lumpsum Contract</i>	Pembayaran tetap sesuai kontrak. Kelebihannya adalah kemudahan perencanaan anggaran	Kurang fleksibel terhadap perubahan proyek
<i>Time-Based Contract</i>	Konsultan dibayar berdasarkan waktu kerja yang dicatat.	Model ini memberikan fleksibilitas lebih tetapi

<i>Performance-Based Contract</i>	Pembayaran terkait dengan pencapaian target tertentu.	Model ini memotivasi hasil kerja terbaik, tetapi memerlukan proses evaluasi yang kompleks.
-----------------------------------	---	--

Peran Konsultan Pengawas dalam Proyek Konstruksi

Konsultan pengawas memiliki tanggung jawab yang strategis, meliputi:

- Pengawasan Kualitas: Memastikan hasil pekerjaan sesuai spesifikasi teknis dan standar mutu.
- Pengendalian Waktu: Mengawasi jadwal proyek agar tidak terjadi keterlambatan.
- Pengelolaan Biaya: Mengontrol anggaran dan memastikan pembayaran sesuai progres.
- Penyelesaian Masalah: Memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan kendala teknis.
- Koordinasi: Memfasilitasi komunikasi antara pemilik proyek, kontraktor, dan pihak terkait lainnya.

Evaluasi Kinerja Konsultan Pengawas

Evaluasi kinerja konsultan pengawas diperlukan untuk memastikan bahwa mereka memberikan kontribusi optimal terhadap proyek. Literatur menunjukkan bahwa indikator kinerja yang umum digunakan meliputi:

Tabel 2. Indikator Kinerja Konsultan Pengawas

Indikator	Parameter
Ketepatan Waktu	Menilai seberapa baik konsultan menjaga jadwal proyek.
Kualitas Pengawasan:	Mengukur efektivitas pengawasan terhadap spesifikasi teknis.
Kolaborasi	Menilai sejauh mana konsultan bekerja sama dengan tim proyek lainnya.
Efisiensi Biaya	Memastikan pekerjaan pengawasan tidak melebihi anggaran yang ditetapkan.

Building Information Modeling (BIM)

Teknologi BIM telah menjadi alat penting dalam meningkatkan koordinasi dan efisiensi dalam pengadaan konsultan pengawas. Dengan BIM, konsultan pengawas dapat berkolaborasi secara lebih efektif dengan pemberi tugas dan kontraktor melalui model 3D yang terintegrasi. Hal ini membantu dalam mengurangi kesalahan desain dan meminimalkan revisi di lapangan.



Gambar 1. Mengaplikasikan Teknologi Digital pada Proyek PMJ LAND TOWER

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

- Peran Konsultan Pengawas pada Proyek PMJ Land Tower

Berikut adalah peran utama konsultan pengawas yang dirangkum dalam tabel 3 di bawah ini:

Tabel 3. Peran Utama Konsultan Pengawas

No	Pera	Tugas
1	Pengawasan Kualitas	Memastikan pekerjaan sesuai spesifikasi teknis dan standar mutu.
2	Pengawasan Waktu	Memantau pelaksanaan proyek agar sesuai jadwal yang ditetapkan.
3	Pengawasan Biaya	Mengontrol anggaran dan memverifikasi klaim pembayaran.
4	Koordinasi	Menjadi penghubung antara pemberi tugas, kontraktor, dan pihak terkait lainnya.
5	Keselamatan Kerja	Memastikan penerapan standar K3 di lapangan.
6	Penyelesaian Masalah	Memberikan solusi atas kendala teknis atau desain yang muncul.
7	Dokumentasi dan Pelaporan	Menyusun laporan harian, mingguan, dan bulanan terkait progres pekerjaan.

b. Tantangan dalam Pengawasan pada Proyek PMJ Land Tower

Tabel di bawah ini merangkum tantangan utama dalam pengawasan proyek serta solusi yang diusulkan:

Tabel 4. Tantangan Utama Dalam Pengawasan Proyek

No	Tantangan	Dampak	Solusi
1	Kesenjangan Komunikasi	Miskomunikasi menyebabkan kesalahan implementasi di lapangan.	Menggunakan BIM untuk transparansi dan menjadwalkan rapat koordinasi rutin.
2	Keterbatasan Sumber Daya	Konsultan menangani banyak proyek sehingga fokus berkurang.	Menambah tenaga ahli dan mengatur beban kerja sesuai kapasitas personel.
3	Ketidaksesuaian Jadwal Proyek	Penundaan akibat pengawasan yang tidak terintegrasi dengan jadwal proyek.	Membuat rencana pengawasan terintegrasi dengan jadwal proyek dan menggunakan perangkat lunak.
4	Kurangnya Evaluasi Kinerja	Tidak adanya indikator yang jelas untuk mengevaluasi konsultan	Menerapkan KPIs seperti ketepatan waktu, kualitas laporan, dan tingkat kolaborasi.

c. Evaluasi dan Strategi Optimalisasi Kinerja Konsultan Pengawas

Evaluasi kinerja dilakukan secara berkala untuk memastikan Konsultan Pengawas memenuhi Key Performance Indicators (KPIs). Berikut adalah contoh metrik yang digunakan:

Tabel 5. Metriks Indikator Evaluasi Kinerja Konsultan Pengawas

Indikator Kinerja	Parameter
Ketepatan Waktu	Menilai kecepatan respon terhadap kendala dan penyelesaian pekerjaan sesuai jadwal.

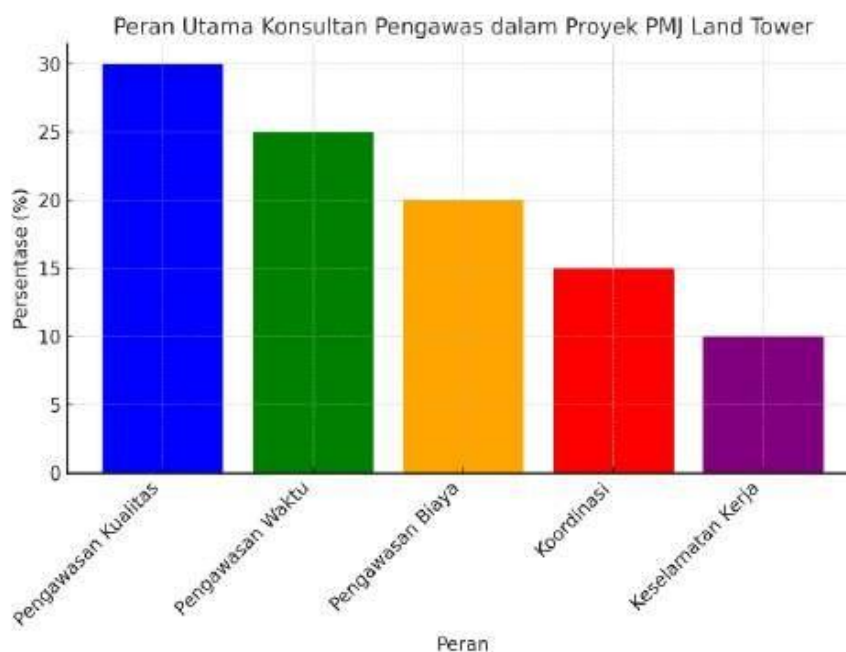
Kualitas Pengawasan	Mengukur efektivitas pengawasan terhadap mutu pekerjaan dan spesifikasi teknis.
Kolaborasi	Menilai sejauh mana konsultan bekerja sama dengan tim proyek lainnya.
Efisiensi Biaya	Memastikan pengawasan dilakukan secara hemat tanpa mengorbankan kualitas.

d. Diagram Batang : Peran Utama Konsultan Pengawas

Berikut adalah diagram batang yang menggambarkan distribusi peran utama konsultan pengawas:

Peran Utama Konsultan Pengawas dalam Proyek PMJ Land Tower

1. Pengawasan Kualitas: 30%
2. Pengawasan Waktu: 25%
3. Pengawasan Biaya: 20%
4. Koordinasi: 15%
5. Keselamatan Kerja: 10%



Gambar 2. Gambar Diagram Batang Peran Utama Konsultan Pengawas

e. Grafik: Tantangan dan Solusi dalam Pengawasan Proyek

Grafik ini menunjukkan distribusi tingkat tantangan dan solusi terkait pengawasan proyek PMJ Land Tower:

Distribusi Tingkat Tantangan dalam Proyek

1. Kesenjangan Komunikasi: 35%
2. Keterbatasan Sumber Daya: 25%
3. Ketidaksesuaian Jadwal: 20%
4. Kurangnya Evaluasi Kinerja: 20%

Proyek ini dikerjakan melalui APBD Kabupaten Serang tahun anggaran 2024, dengan rincian sebagai berikut:



Gambar 3. Distribusi Tingkat Tantangan dalam Proyek PMJ Land Tower

f. Rekomendasi untuk Meningkatkan Peran Konsultan Pengawas

Tabel 6. Rekomendasi meningkatkan Peran Konsultan Pengawas

No	Rekomendasi	Penjelasan
1	Peningkatan Kompetensi Teknis	Memberikan pelatihan rutin terkait teknologi dan standar K3.
2	Penggunaan Teknologi	Mengintegrasikan BIM untuk mempermudah koordinasi.
3	Pendekatan Fleksibel dalam Kontrak	Menyusun kontrak dengan klausul fleksibilitas terhadap perubahan desain.
4	Monitoring Berkelanjutan	Mengadakan audit berkala untuk memastikan konsultan menjalankan tugas dengan optimal.

4. KESIMPULAN

Manajemen pengadaan konsultan pengawas memiliki peran yang sangat penting dalam keberhasilan proyek konstruksi berskala besar, seperti PMJ Land Tower. Proses ini mencakup pengawasan kualitas, waktu, biaya, dan koordinasi antara berbagai pemangku kepentingan, yang bertujuan memastikan pelaksanaan proyek sesuai spesifikasi teknis, jadwal, dan anggaran. Studi kasus proyek PMJ Land Tower mengungkap sejumlah tantangan utama, termasuk kesenjangan komunikasi, keterbatasan sumber daya, ketidaksesuaian jadwal, dan kurangnya sistem evaluasi kinerja yang terstruktur. Untuk mengatasi tantangan ini, solusi seperti penggunaan teknologi Building Information Modeling (BIM), penerapan indikator kinerja utama (KPIs), serta kontrak yang fleksibel telah diusulkan. Rekomendasi untuk optimalisasi mencakup peningkatan kompetensi teknis konsultan, adopsi teknologi modern, dan monitoring berkelanjutan. Kolaborasi yang baik antara konsultan pengawas, pemberi tugas, dan kontraktor menjadi kunci utama untuk mencapai efisiensi, kualitas, dan keberlanjutan proyek. Kesimpulan ini menegaskan pentingnya strategi pengadaan yang sistematis dan pengawasan yang terintegrasi untuk meminimalkan risiko dan mendukung keberhasilan proyek konstruksi di masa depan.

REFERENSI

PMBOK Guide (2021). Project Management Institute.
Dokumen Teknis Proyek PMJ Land Tower (2023).
Paparan Konsultan Perencana PMJ Land Tower (2023).
Kerzner, H. (2017). Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling. Wiley.
Hendrickson, C. (2008). Project Management for Construction. Carnegie Mellon University.