

ABSTRAK

Ojahan M. Oppusunggu (29030001)

**EVALUASI JASA MANAJEMEN KONSTRUKSI *IN-HOUSE*
DAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PROFESIONAL
DITINJAU DARI SEGI BIAYA DAN PRODUKTIVITAS
UNTUK PROYEK APARTEMEN DI JAKARTA UTARA**

(xii + 60 halaman : 22 gambar; 15 tabel; 2 lampiran)

Berbagai alternatif dalam hal organisasi proyek dapat dilakukan dalam melaksanakan suatu proyek salah satunya adalah organisasi proyek dengan pimpinan Manajemen Konstruksi. Dalam perkembangan selanjutnya badan organisasi Manajemen Konstruksi ini pun kemudian dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu dengan menyewa jasa konsultan profesional atau dengan cara membentuk sendiri dengan merekrut personilnya satu per satu. Hal ini kemudian diistilahkan sebagai Manajemen Konstruksi in-house.

Tesis ini melakukan suatu analisis atas kedua alternatif tersebut yaitu menyewa jasa manajemen konstruksi profesional dan membentuknya secara in-house, dan kemudian mengevaluasinya dari segi biaya dan kemudian melihat tingkat produktivitasnya.

Berdasarkan hasil analisis yang diperoleh dapat ditentukan manakah alternatif yang lebih baik jika ditinjau dari segi biaya dan produktivitasnya. Hasil analisis menunjukkan bahwa ternyata manajemen konstruksi profesional memiliki hasil yang lebih baik dimana biaya yang diperlukan lebih kecil dan produktivitasnya lebih tinggi.

Referensi : 23 (1993 – 2006)

KATA PENGANTAR

Terlebih dahulu penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kasih atas berkat karuniaNya sehingga tulisan yang merupakan tugas akhir ini dapat terselesaikan pada waktunya. Tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk meraih gelar Magister Teknik Sipil.

Sebagaimana yang tercermin pada judul tulisan ini, penulis meneliti dan mencari jawaban dari sebuah permasalahan yang sering timbul dalam dunia praktis pada industri konstruksi.

Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Felia Srinaga, MAUD., selaku Dekan Fakultas Desain dan Teknik Perencanaan.
2. Prof. Dr-Ing. Harianto Hardjasaputra, selaku ketua program studi Magister Teknik Sipil dan juga pembimbing thesis ini yang telah banyak membimbing dan memberikan masukan-masukan dalam setiap asistensi sampai dengan penyelesaian tugas akhir ini.
3. Dr. Manlian Ronald, MT., selaku co-pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran untuk saran-saran yang konstruktif atas tesis ini.

4. Ir. Sananto A, MT., selaku Project Manager dari proyek apartemen City Resort Kelepa Gading dan Ir. Budhy Manan, MT., yang telah banyak membantu dengan memberikan data-data yang diperlukan untuk pembuatan tesis ini.
5. Keluarga tercinta, istri serta anak-anakku yang telah turut serta berkorban moril dan materil; Anie, Olive dan Samuel.
6. Semua pihak yang telah banyak membantu namun tidak dapat disebutkan secara satu persatu pada kesempatan ini.

Tidak ada gading yang tak retak begitupun dengan karya penulisan ini yang belum sempurna. Oleh sebab itu masukan dan ide-ide yang konstruktif merupakan suatu komponen yang dapat menyempurnakan karya ini. Namun penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi pembacanya dan membuka cakrawala bagi penelitian selanjutnya.

Jakarta, January 2007

Ojahan M. Oppusunggu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

I. PENDAHULUAN

I.1.	Latar Belakang Permasalahan.....	1
I.2.	Batasan Permasalahan.....	5
I.3.	Permasalahan.....	5
I.4.	Tujuan Penelitian.....	6
I.5.	Sistematika Penulisan.....	6

II. DASAR TEORI

II.1.	Struktur Organisasi Proyek Secara Umum.....	8
II.2.	Manajemen Konstruksi Secara Keilmuan.....	11
II.3.	Manajemen Konstruksi sebagai Profesi.....	18

II.4.	Proporsi Biaya Manajemen Konstruksi Profesional Dalam Suatu Proyek.....	20
II.5.	Manajemen Konstruksi In-House.....	25
II.6.	Produktivitas.....	26

III. METODA PENELITIAN

III.1.	Kerangka Kerja Penelitian.....	28
III.2.	Data Penelitian.....	29
III.2.1.	Lokasi.....	31
III.2.2.	Nilai Proyek dan Pembagian Paket Pekerjaan.....	32
III.2.3.	Jadwal Pelaksanaan.....	33
III.2.4.	Struktur Organisasi Proyek.....	36
III.3.	Variabel Penelitian.....	38
III.4.	Proses Penelitian.....	38

IV. ANALISA

IV.1.	Biaya Manajemen Konstruksi In-House.....	40
IV.1.1	Biaya Personil Proyek.....	40
IV.1.2.	Biaya Operasional.....	43
IV.1.3.	Biaya Jaminan dan Kompensasi.....	43
IV.2.	Biaya Manajemen Konstruksi Profesional Pada Proyek Lain Yang Sejenis.....	44
IV.3.	Biaya Manajemen Konstruksi Sesuai dengan Literatur/Referensi.....	47
IV.4.	Kuesioner.....	49
IV.5.	Produktivitas MK In-house dan MK Profesional.....	54

IV.5. Pembahasan Hasil Analisis.....56

V. KESIMPULAN DAN SARAN

V.1. Kesimpulan.....59

V.2. Rekomendasi dan Saran.....59

VI. DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Tipe-tipe organisasi proyek.....	10
Gambar 2.2. Pengaruh tipe organisasi proyek terhadap kompleksitasnya.....	11
Gambar 2.3. Siklus hidup proyek.....	12
Gambar 2.4. Manajemen risiko proyek.....	16
Gambar 2.5. Struktur organisasi dengan manajemen konstruksi.....	18
Gambar 2.6. Struktur organisasi proyek industri.....	19
Gambar 2.7. Grafik pesentase jasa manajemen konstruksi profesional.....	23
Gambar 2.8. Struktur organisasi manajemen konstruksi in-house.....	25
Gambar 3.1. Kerangka kerja penelitian.....	28
Gambar 3.2. Gambaran fisik proyek secara umum.....	30
Gambar 3.3. Lokasi proyek.....	31
Gambar 3.4. Jadwal pelaksanaan proyek.....	33
Gambar 3.5. Kemajuan proyek pada bulan Agustus 2004.....	35
Gambar 3.6. Kemajuan pelaksanaan proyek pada bulan Maret 2005.....	36
Gambar 3.7. Struktur organisasi secara umum.....	36
Gambar 3.8. Struktur organisasi internal.....	37
Gambar 4.1. Proyek apartemen lain yang sekelas.....	45
Gambar 4.2. Struktur organisasi lapangan PT. Prosys.....	46
Gambar 4.3. Perkiraan biaya berdasarkan grafik upah.....	47
Gambar 4.4. Perkiraan biaya berdasarkan table Cipta Karya.....	48

Gambar 4.5. Perbandingan produktivitas personil MK in-house dan MK profesional. ..54

Gambar 4.6. Grafik hubungan biaya & produktivitas pada MK in-house dan MK profesional.....56



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Bentuk jasa yang diberikan oleh MK profesional.....	20
Tabel 2.2. Persentase jasa konsultan MK versi Cipta Karya.....	24
Tabel 3.1. Rekapitulasi data proyek.....	31
Tabel 3.2. Nilai proyek.....	32
Tabel 3.3. Rekapitulasi personil proyek.....	38
Tabel 4.1. Jadwal personil proyek.....	40
Tabel 4.2. Gaji tenaga kerja ketika memulai pekerjaan pada bidangnya.....	41
Tabel 4.3. Daftar kompetensi personil proyek.....	42
Tabel 4.4. Daftar gaji personil proyek.....	42
Tabel 4.5. Total biaya personil proyek.....	43
Tabel 4.6. Rasio tunjangan terhadap gaji sesuai data BPS.....	44
Tabel 4.7. Rekapitulasi biaya MK in-house.....	44
Tabel 4.8. Tabulasi responden MK in-house.....	53
Tabel 4.9. Tabulasi responden MK profesional.....	53
Tabel 4.10. Perbandingan lingkup kerja MK in-house dan MK profesional.....	57