

MANAJEMEN KONSTRUKSI I

Debby Willar
Daisy D. G. Pangemanan

Penerbit POLIMDO PRESS



MANAJEMEN KONSTRUKSI I

Hak Cipta © Debby Willar

© Daisy D.G. Pangemanan

Hak Penerbit Pada POLIMDO PRESS

Penerbit POLIMDO PRESS, Politeknik Negeri Manado
Jl. Raya Politeknik, Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget
Manado - Sulawesi Utara, PO BOX 1256
Pusat Pengembangan Pembelajaran dan Penjaminan Mutu
Basement Kantor Pusat Kampus Politeknik Negeri Manado
Pusat penjaminanmutu.polimdo@gmail.com
www.polimdo.ac.id

Cetakan Buku Pertama,

ISBN :

xi,.; 15,5 x 23 cm

Setting & Layout : Joseph N. Tangon

Cover Design : Joseph N. Tangon

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan cara apapun, termasuk fotokopi, tanpa izin tertulis dari penerbit. Pengutipan harap menyebutkan sumber.

Dicetak Oleh POLIMDO PRESS

KATA PENGANTAR

Kebutuhan pembangunan proyek infrastruktur dan proyek swasta yang mendukung pertumbuhan perekonomian Indonesia, mendorong industri jasa konstruksi Indonesia untuk meningkatkan kinerja organisasi pelaku jasa konstruksi dan mutu produk hasil konstruksi. Para pelaku jasa konstruksi, seperti konsultan dan kontraktor serta pemilik proyek baik pemerintah maupun swasta perlu membangun kerjasama yang komunikatif, agar masing-masing pihak dapat menjadi penyelenggara pembangunan yang hasilnya bermanfaat bagi mereka serta masyarakat umum sebagai pengguna produk konstruksi. Untuk itu, pengetahuan tentang organisasi proyek konstruksi serta peran *stakeholder* konstruksi dalam penyelenggaraan proyek konstruksi, serta kontrak konstruksi yang mengikat perjanjian kerjasama para pihak, perlu disiapkan sebagai bahan ajar bagi para mahasiswa Teknik Sipil yang kelak dalam bekerja akan menekuni bidang manajemen konstruksi.

Ketersediaan bahan ajar yang mudah dipahami oleh mahasiswa sebagai sumber referensi untuk mata kuliah Manajemen Konstruksi sangat mendukung proses pembelajaran mata kuliah tersebut, khususnya yang mendukung mata kuliah Manajemen Konstruksi I. Buku Ajar Manajemen Konstruksi I ini disiapkan untuk mahasiswa pada Program Studi Diploma IV Konstruksi Bangunan Gedung, sebagai salah satu rujukan dalam pembelajaran mata kuliah tersebut di Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Manado. Disamping itu, Buku Ajar ini menjadi pendukung bagi mata kuliah Manajemen Konstruksi II dan Manajemen Konstruksi III.

Ada enam bab utama pembelajaran Manajemen Konstruksi I yang dikembangkan secara ringkas dan mudah dipahami oleh para mahasiswa, yaitu: (1) Sifat dan Ciri-ciri Proyek Konstruksi, (2) Siklus Proyek Konstruksi, (3) Organisasi Proyek Konstruksi, (4) *Stakeholder* Proyek Konstruksi, (5) Pelelangan, dan (6) Kontrak Konstruksi. Untuk mencapai kompetensi dasar yang telah ditetapkan, disarankan agar pada setiap bab mahasiswa membaca terlebih dahulu bagian pendahuluan untuk mengetahui tujuan pembelajaran, kemudian membaca penyajian materi serta mengerjakan latihan soal dan studi kasus. Jika mahasiswa masih memerlukan materi tambahan, maka dapat merujuk pada daftar referensi yang tersedia dan melakukan konsultasi dengan dosen pengampu. Semoga Buku Ajar ini bermanfaat dan dapat terus ditingkatkan untuk penyajian materi yang lebih baik.

Daftar Isi

| | |
|---|----|
| Kata Pengantar | i |
| Daftar Isi | ii |
| Daftar Gambar | iv |
| | |
| Bab 1 Pendahuluan | 1 |
| | |
| Bab 2 Sifat dan Ciri-ciri Proyek Konstruksi | 5 |
| Tujuan Pembelajaran | 5 |
| Pengantar | 5 |
| 2.1 Sifat Proyek Konstruksi | 5 |
| 2.2 Ciri-ciri Khusus Proyek Konstruksi | 8 |
| Ringkasan | 11 |
| Latihan Soal | 11 |
| Tes Formatif | 12 |
| Referensi | 12 |
| | |
| Bab 3 Siklus Proyek Konstruksi | 13 |
| Tujuan Pembelajaran | 13 |
| Pengantar | 13 |
| 3.1 Tahap Konseptual dan Studi Kelayakan | 14 |
| 3.2 Tahap Definisi | 16 |
| 3.3 Tahap Pengadaan | 20 |
| 3.4 Tahap Pembangunan | 21 |
| 3.5 Tahap Penutupan | 25 |
| Ringkasan | 29 |
| Latihan Soal/ Studi Kasus | 29 |
| Tes Formatif | 30 |
| Referensi | 30 |
| | |
| Bab 4 Organisasi Proyek Konstruksi | 32 |
| Tujuan Pembelajaran | 32 |
| Pengantar | 32 |
| 4.1 Organisasi Proyek Fungsional | 33 |
| 4.2 Organisasi Proyek Murni | 34 |
| 4.3 Organisasi Proyek Matriks | 36 |
| Ringkasan | 38 |
| Latihan Soal/ Studi Kasus | 39 |
| Tes Formatif | 39 |
| Referensi | 40 |

| | |
|--|----|
| Bab 5 Stakeholder Proyek Konstruksi | 41 |
| Tujuan Pembelajaran | 41 |
| Pengantar | 41 |
| 5.1 Pemilik Proyek | 42 |
| 5.2 Konsultan | 43 |
| 5.3 Kontraktor | 49 |
| Ringkasan | 50 |
| Latihan Soal | 51 |
| Tes Formatif | 52 |
| Referensi | 52 |
| | |
| Bab 6 Pelelangan | 53 |
| Tujuan Pembelajaran | 53 |
| Pengantar | 53 |
| 6.1 Jenis-jenis Pelelangan | 54 |
| 6.2 Tahap Pelelangan | 56 |
| 6.3 Prinsip Dasar Pelelangan | 59 |
| Ringkasan | 61 |
| Latihan Soal/ Studi Kasus | 61 |
| Tes Formatif | 62 |
| Referensi | 62 |
| | |
| Bab 7 Kontrak Konstruksi | 63 |
| Tujuan Pembelajaran | 63 |
| Pengantar | 63 |
| 7.1 Bentuk Kontrak Ditinjau dari Aspek Perhitungan Biaya | 64 |
| 7.2 Bentuk Kontrak Ditinjau dari Aspek Perhitungan Jasa | 65 |
| 7.3 Bentuk Kontrak Ditinjau dari Aspek Cara Pembayaran | 66 |
| 7.4 Bentuk Kontrak Ditinjau dari Aspek Pembagian Tugas | 67 |
| 7.5 Bentuk Kontrak Berdasarkan Perpres No. 70 Tahun 2012 | 72 |
| Ringkasan | 74 |
| Latihan Soal/ Studi Kasus | 75 |
| Tes Formatif | 75 |
| Referensi | 75 |
| | |
| Daftar Pustaka | 76 |
| Glosarium | 78 |

Sumber gambar sampul:

<http://freedesignfile.com/upload/2015/07/Building-construction-site-flat-background-vector-01.jpg>, diunduh tanggal 15 Desember 2017.