

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Peran Konsultan Manajemen Konstruksi

Penelitian tentang peran konsultan manajemen konstruksi telah diteliti oleh para peneliti terdahulu. Penelitian yang pernah dilakukan oleh Kaming (2013) bertujuan menganalisa faktor penentu kinerja efektif bagi seseorang yang bekerja sebagai konsultan. Dengan tujuan dari penelitian ini menganalisa peran dari konsultan dan kriteria paling utama apa yang dapat digunakan untuk menilai kinerja dari seorang konsultan. Hasil penelitian berdasarkan hasil analisis faktor, peran konsultan konstruksi dibagi menjadi empat peranan yang paling penting menjadi seorang konsultan adalah: (a.) membantu mencapainya kesuksesan dari proyek itu sendiri; (b.) profesional yang dapat merencanakan dan mengawasi semua aktivitas proyek; (c.) fasilitator, perencana dan memberikan saran; dan sebagai perwakilan klien. Untuk hasil yang didapat dari analisis faktor ada enam faktor yang paling menentukan kinerja efektif dari konsultan yaitu:

- 1) kompetensi dari seorang konsultan
- 2) kapasitas dari konsultan
- 3) pengalaman dari seorang konsultan dan dukungan klien
- 4) mengkolaborasi dan perencanaan yang benar untuk pelaksanaan proyek
- 5) karakter dari klien itu sendiri, dan
- 6) kecukupan sumber daya konsultan.

Dari hasil analisis faktor kriteria paling utama dalam menilai kinerja konsultan ada tiga kriteria kemampuan utama yang didapat:

- 1) meningkatkan manajemen dan kinerja anggota team proyek
- 2) mencapai tujuan pelaksanaan proyek dengan sangat baik dan tepat
- 3) mendapatkan kepuasan dari klien.

Penelitian yang pernah dilakukan oleh Nikumbh (2014) bertujuan untuk memberikan analisis atau rincian Peranan Konsultasi Manajemen Proyek dan mengkaji Permasalahan yang dihadapi Konsultan Manajemen Proyek dalam pelaksanaan proyek. Obyek penelitian adalah kontraktor pembangunan Proyek

Mega Industri di Maharashtra, India. Penelitian bersifat deskripsi, diawali dengan memberikan informasi tentang situasi terkini di bidang industri konstruksi. Penelitian bersifat kuantitatif dilakukan dengan mengumpulkan data dari lapangan/Situs. Responden yang akan ditinjau yaitu orang terlibat dalam pembangunan proyek pembangunan Mega Industri. Dari studi literatur yang dilakukan Nikumbh (2014) terdapat deskripsi variable peran dan tanggung jawab Konsultan Manajemen Konstruksi yang terdiri tiga tahapan konstruksi seperti (a.) Tahap Pra-Konstruksi, (b.) Tahap Konstruksi, dan (c.) Tahap pasca Konstruksi. Berdasarkan Analisa yang dilakukan oleh peneliti ini mendapatkan kesimpulan Konsultan Manajemen Konstruksi harus menghadapi berbagai tantangan seperti masalah desain, masalah konstruktabilitas, masalah bahan timah panjang, masalah koordinasi antar kontraktor, masalah teknik, masalah keselamatan, dll. Masalah ini dapat ditangani dengan pendekatan Konsultan Manajemen Konstruksi yang terorganisir dengan baik. Kesadaran akan berbagai Proses yang terlibat dalam Manajemen Proyek dan studi detail tentang berbagai kendala proyek seperti Waktu-Biaya-Risiko-Cakupan-Kualitas-Sumber Daya merupakan bagian integral dari setiap Konsultan Manajemen Konstruksi.

Penelitian yang dilakukan oleh Umam (2017) bertujuan untuk mengidentifikasi atau membuat rancangan instrument pengukuran dari kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi pada tahapan implementasi. Objek penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu Konsultan A, pekerjaan dari proyek pemerintah, Pembangunan Gedung Onkologi RSUP Dr. Kariadi di Semarang, dengan responden dua puluh tiga orang dan Konsultan B, yang merupakan konsultan Manajemen Konstruksi yang bekerja pada proyek swasta, yaitu proyek Pembangunan Gedung Transmart Setiabudi di Semarang, dengan responden delapan belas orang. Hasil pengolahan dan kolaborasi yang didapat dari tinjauan pustaka dan studi di lapangan secara langsung yang dilakukan oleh Muhammad Syihabul Umam (2017) terdapat kriteria tersebut terbagi menjadi lima indikator yang dikembangkan menjadi dua puluh dua variabel. Serta peneliti melakukan analisis dengan tiga metode, metode analisis kesenjangan, *Importance Performance Analysis* (IPA), dan *Customer Satisfaction Index* (CSI). Dari hasil

analisis dan perhitungan dari pengukuran kinerja Konsultan MK yang diukur dengan metode analisis gap dan ipa (*Importance Performance Analysis*) secara garis besar bertujuan bahwa kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi pada pekerjaan swasta memiliki kinerja yang lebih baik dibandingkan dengan kinerja proyek pemerintah, didapatkan nilai CSI untuk kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi pada pemerintah sebesar 52,51% dengan arti (cukup puas) dan CSI untuk kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi pada proyek swasta 85,88% dengan arti (sangat puas).

2.2. Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Proyek Konstruksi

Penelitian terkait dengan dampak Covid-19 dibidang konstruksi telah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu dengan berbagai fokus yang berbeda.

Penelitian yang dilakukan oleh Sari (2021) bertujuan untuk mengetahui dampak pandemi *Covid-19* terhadap proyek dibidang konstruksi, baik pengaruhnya pada proyek maupun tenaga kerja (personil). Objek dilakukan kepada pekerjaan konstruksi, kontraktor dan konsultan. Data yang didapat dari kuesioner yang telah disebar dan disajikan ke dalam pigrogram, diagram batang serta ditampilkan dalam bentuk tabel. Jumlah responden yang diperoleh dari penyebaran kuesioner sebanyak 166 responden dengan 201 jenis pekerjaan. Tiap responden memiliki pekerjaan dalam bidang konstruksi. Tiap responden dalam penelitian ini memiliki minimal satu atau beberapa pekerjaan dalam bidang konstruksi. Dari hasil penelitian tersebut, menunjukkan bahwa dampak *Covid-19* pada pekerjaan konstruksi adalah 78,9% proyek konstruksi mengalami keterlambatan. Alasan utama dari keterlambatan proyek konstruksi ini disebabkan oleh terbatasnya pendanaan pada proyek dan juga adanya pemberlakuan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) masing-masing persentasi dengan nilai sebesar 53,8% dan 29,6%. Selain itu, dampak dari para tenaga kerja aktifitasnya menjadi terbatas dengan persentasi (64,22%) dan komunikasi menjadi tidak lancar dengan persentasi (24,77%). (Sari & Suryan, 2021)

Penelitian yang dilakukan oleh Soviana (2022) bertujuan untuk mencari tahu seberapa besar pengaruh pandemi *Covid-19* terhadap kualitas yang didapat, biaya dan waktu pelaksanaan pada proyek konstruksi *amulti years*. Objek dilakukan

kepada proyek pembangunan dan Revitalisasi Pelabuhan Penyeberangan di Desa Balohan di Kecamatan Sukajaya Kota Sabang Provinsi Aceh. Pelaksanaan pada proyek konstruksi *amulti years* ini berjalan sejak tanggal 5 Juni 2018 dan telah selesai pada tanggal 31 Oktober 2020. Terdapat tiga faktor yang dianggap paling berpengaruh akibat *Covid-19* dalam pelaksanaan proyek *multi years* yaitu kualitas, waktu dan biaya pelaksanaan proyek itu sendiri. Berdasarkan perolehan nilai mean dari kejadian *Covid-19* ini pada pelaksanaan Proyek Pembangunan dan Revitalisasi Pelabuhan Penyeberangan di Balohan saat *Covid-19* berdampak pada kualitas proyek yang didapat dengan nilai 27%, nilai waktu 64%, dan nilai biaya 82%. Berdasarkan persamaan regresi dapat diperoleh dampak pandemi *Covid-19* terhadap proyek *multi years* adalah sebesar 0,855 satuan, dan nilai ini dapat bertambah jika terjadi peningkatan pada variabel kualitas, biaya dan waktu.

Penelitian ini disimpulkan bahwa peran manajemen ini telah banyak dilakukan dari semua pustaka yang ditinjau dan didapat bahwa peran konsultan manajemen konstruksi yang paling lengkap disampaikan oleh Nikumbh (2014) oleh karenanya penelitian ini akan dijalankan berdasarkan peran yang disampaikan oleh Nikumbh (2014). Penelitian tentang *Covid-19* dibidang konstruksi telah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu dengan berbagai fokus yang berbeda namun yang terkait dengan peran konsultan manajemen konstruksi belum ada dijumpai. Maka penelitian ini akan berfokus kepada kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi dalam pengelolaan proyek konstruksi pada saat pandemi *Covid-19*. Dimana sekarang kondisi kedaruratan yang ditimbulkan *Covid-19* berimplikasi pada ketidakmungkinan suatu proses dari kinerja Konsultan Manajemen Konstruksi itu dapat berjalan dengan normal, efektif, berkualitas dan tepat waktu.

2.3. Peran Konsultan Manajemen Konstruksi

Menurut Priambodo (2020), peranan dari konsultan manajemen konstruksi akan dibagi menjadi 3:

1. Peran Manajemen Konstruksi pada tahap memilih kontraktor
 - a. Konsultan Manajemen Konstruksi (MK) memiliki pedoman kualitas, mutu dan standar dari K3 yang digunakan untuk informasi kontraktor dan *owner*.

- b. Konsultan Manajemen Konstruksi menyiapkan paket pekerjaan dan klarifikasi harga, tinjauan lokasi proyek.
 - c. Konsultan Manajemen Konstruksi membantu proses untuk pemilihan kontraktor dan penjelasan kontraktor yang ditunjuk oleh pemilik.
2. Peranan Manajemen Konstruksi pada tahap pelaksanaan proyek konstruksi
- a. Konsultan Manajemen Konstruksi mengawasi penggunaan material pekerjaan
 - b. Konsultan Manajemen Konstruksi harus bisa fleksibel, dengan arti dapat menyetujui segala perubahan dari pihak pemimpin proyek
 - c. Konsultan Manajemen Konstruksi melakukan pengawasan ketepatan waktu pelaksanaan dengan waktu yang telah ditentukan
 - d. Konsultan Manajemen Konstruksi menyusun laporan progress proyek
 - e. Konsultan manajemen konstruksi dan kontraktor melakukan pertemuan untuk melakukan keselamatan pada kerja di lapangan proyek konstruksi.
 - f. Konsultan Manajemen Konstruksi berhak menegur dari pihak pelaksana apabila pada pelaksanaan pekerjaan di lapangan akan terjadi penyimpangan kontrak kerja.
 - g. Konsultan Manajemen Konstruksi berhak mengakhiri kegiatan proyek konstruksi jika pihak pelaksana proyek melanggar peringatan yang sudah diberikan.
 - h. Konsultan Manajemen Konstruksi membuat perubahan dengan catatan harus mengeluarkan berita acara mengenai perubahan yang ada.
3. Peran Konsultan Manajemen Konstruksi pada tahap *Quality Control* yaitu:
- a. Konsultan Manajemen Konstruksi memiliki kewajiban untuk mencegah terjadi jika ada perubahan kondisi pada saat di lapangan yang tidak pasti
 - b. Konsultan Manajemen Konstruksi harus bisa dalam menyelesaikan kendala keterbatasan waktu pelaksanaan
 - c. Konsultan Manajemen Konstruksi melihat prestasi dan perkembangan dari proyek
 - d. Konsultan Manajemen Konstruksi bertugas mengontrol seluruh tahapan-tahapan proyek agar kualitas sesuai dengan yang sudah ditetapkan

- e. Konsultan Manajemen Konstruksi melakukan ujimutu terhadap bahanmaterial yang akan dipakai
- f. Konsultan Manajemen Konstruksi mengontrol kualitas dari item pekerjaan yang ada di lapangan

2.4. Kriteria yang Mendasari dari Pengukuran Kinerja dari Konsultan

Nitithamyong dan Tan (2007) berpendapat ada lima kriteria diidentifikasi yang digunakan untuk mengukur kinerja efektif dari konsultan.

1. Kriteria kemampuan untuk tercapainya tujuan dari proyek. Kriteria ini menilai dari kinerja konsultan pada tingkat kemampuan dalam mencapai biaya yang optimal, proyek yang berkualitas, dan tepat waktu.
2. Kriteria Kemampuan meningkatkan dari segi manajemen dan kinerja anggota tim proyek.
3. Kriteria kemampuan menambah nilai dalam membangun fasilitas.
4. Kriteria kemampuan untuk mengurangi masalah.
5. Kriteria kemampuan untuk mendapat kepuasan dari klien.