

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dibahas di bab sebelumnya, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai hasil dari penelitian ini, yaitu:

1. Kegiatan yang mempunyai keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang paling dominan pada setiap tahapan pekerjaan proyek konstruksi adalah:
 - fase pelelangan konsultan perencana adalah prakualifikasi konsultan perencana, dan persiapan dokumen lelang
 - fase perencanaan sub bidang persiapan adalah penyusunan jadwal pekerjaan, dan pengidentifikasian proyek
 - fase perencanaan sub bidang konsep adalah pengkajian standar teknis (beton, baja,dll), dan pengkajian spesifikasi desain yang dibutuhkan
 - fase perencanaan sub bidang pra rancangan adalah pengkonsepan alokasi biaya&waktu proyek, dan pengkonsepan bahan&teknologi yang dipakai
 - fase perencanaan sub bidang rancangan adalah pematangan aspek estetika, dan pematangan aspek ekonomi

- fase perencanaan sub bidang dokumen adalah perubahan desain (*aanvuling*), dan verifikasi (pemeriksaan *user*) dan validasi desain (eksaminasi pihak yang berwenang)
- fase pelelangan kontraktor adalah menyiapkan dokumen lelang, dan prakualifikasi kontraktor
- fase pelaksanaan sub bidang pembangunan fisik adalah struktur, arsitektur, mekanikal, dan elektrikal
- fase pelaksanaan sub bidang dokumen administrasi adalah progress pekerjaan, dan surat teguran/ peringatan

2. Tingkat keterkaitan antara tingkat keterlibatan konsultan manajemen konstruksi dengan tingkat kepentingan pekerjaan.

- Pada fase pelelangan konsultan perencana, kegiatan penjelasan dan petunjuk pada saat lelang mempunyai tingkat korelasi yang tinggi. Artinya pada kegiatan ini mempunyai andil yang penting, dan konsultan manajemen konstruksi terlibat lebih pada kegiatan tersebut.
- Pada fase perencanaan sub bidang persiapan, kegiatan pengidentifikasian proyek, dan penyusunan rencana pemakaian sumber daya mempunyai korelasi yang tinggi. Artinya pada dua kegiatan tersebut mempunyai peranan yang penting, dan keterlibatan konsultan manajemen konstruksi memiliki peran yang lebih.

- Pada fase perencanaan sub bidang konsep, menunjukkan bahwa ternyata pengkajian data teknis situasi eksisting, dan pengkajian spesifikasi desain yang dibutuhkan, hanya mempunyai korelasi yang kecil / tidak erat. Penekanan keterlibatan sebaiknya dilakukan pada kegiatan yang mempunyai korelasi yang cukup erat yaitu perumusan maksud+tujuan proyek, pengkajian kebutuhan fungsional ruang, pengkajian tapak + lingkungan proyek, pengkajian standar teknis (beton, baja,dll), penentuan tema desain/konsep makro.
- Pada fase perencanaan sub bidang pra rancangan,kegiatan pencarian konsep mempunyai hubungan yang tinggi, artinya bahwa pada kegiatan ini harus ditangani dengan keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang lebih. Sedangkan kegiatan lainnya mempunyai hubungan yang cukup erat, artinya bahwa semua kegiatan pada fase ini mempunyai keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang lebih, dan hanya satu kegiatan yang mempunyai tingkat hubungan yang tinggi.
- Pada fase perencanaan sub bidang rancangan, semua kegiatan mempunyai tingkat keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang cukup. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan pematangan hasil studi kelayakan, pematangan aspek fungsional, pematangan aspek estetika, dan pematangan aspek ekonomi merupakan kegiatan yang mempunyai tingkat keterlibatan dari konsultan manajemen konstruksi secara merata.

- Pada fase perencanaan sub bidang dokumen, semua kegiatan mempunyai tingkat keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang cukup. Keterlibatan konsultan manajemen konstruksi pada fase ini, mempunyai nilai intensitas yang sama.
- Pada fase pelelangan kontraktor, keterlibatan konsultan manajemen konstruksi lebih banyak terlibat, karena dari delapan kegiatan pada fase ini, hanya 3 kegiatan yang mempunyai hubungan cukup erat, yaitu menyiapkan dokumen lelang, mengundang kontraktor untuk lelang, membantu proses kontrak antara pemilik proyek dengan kontraktor. Sedangkan 5 kegiatan lainnya mempunyai hubungan erat, yaitu prakualifikasi kontraktor, pengambilan dokumen pelelangan, penjelasan dan petunjuk, pemasukan penawaran kontraktor, memberikan masukan pemilihan kontraktor. Artinya peran aktif konsultan manajemen konstruksi lebih banyak terlibat lebih pada fase ini.
- Pada fase pelaksanaan sub bidang pembangunan fisik, keterlibatan manajemen konstruksi sangat merata. Kegiatan struktur, arsitektur, mekanikal, dan elektrikal saling terkait dan saling mendukung. Hubungan antar pekerjaan juga tidak dapat untuk saling dipisahkan.
- Pada fase pelaksanaan sub bidang dokumen administrasi, konsultan manajemen konstruksi mempunyai keterlibatan lebih karena mempunyai hubungan yang erat, khususnya kegiatan pembuatan dokumen Shop drawing, bahan rapat, risalah rapat, laporan harian, mingguan, bulanan. Sedangkan

kegiatan yang mempunyai hubungan keterlibatan yang cukup erat adalah surat teguran, progress pekerjaan, as built drawing, dan penyerahan I dan II

3. Sifat kegiatan pekerjaan yang mempunyai keterlibatan konsultan manajemen konstruksi yang paling dominan pada setiap tahapan adalah:

- Pada fase pelelangan konsultan perencana, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase perencanaan sub bidang persiapan, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase perencanaan sub bidang konsep, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase perencanaan sub bidang pra rancangan, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase perencanaan sub bidang rancangan, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase perencanaan sub bidang dokumen, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase pelelangan kontraktor, dominan terlibat secara eksternal
- Pada fase pelaksanaan sub bidang pembangunan fisik, dominan terlibat secara internal
- Pada fase pelaksanaan sub bidang dokumen administrasi, dominan terlibat secara internal

Konsultan manajemen konstruksi mempunyai keterlibatan yang dominan eksternal dalam pendampingan supervisi pada kegiatan pekerjaan fase Pelelangan konsultan perencana, fase perencanaan, dan fase pelelangan kontraktor. Sistem pendampingan yang dilakukan oleh konsultan manajemen konstruksi pada tahapan ini, dengan terlibat tidak setiap saat atau setiap

hari berhubungan langsung dengan konsultan perencana, namun secara periodik / berkala seperti pada saat persiapan konsultasi bersama dengan pihak owner. Konsultan manajemen konstruksi secara berkala juga akan melihat dan mengevaluasi hasil pekerjaan dari konsultan perencana untuk mengetahui kelengkapan dan ketepatan dari desain yang direncanakan.

Konsultan manajemen konstruksi juga mempunyai keterlibatan yang dominan internal dalam pendampingan supervisi pada fase pelaksanaan. Peran aktif dari konsultan manajemen konstruksi lebih banyak karena akan menyangkut banyak pekerjaan yang lebih bermuara pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang harus memperoleh pengawasan dan pendampingan yang lebih sebagai bagian dari peranan konsultan manajemen konstruksi. Pada tahap ini, konsultan manajemen konstruksi terlibat langsung, setiap hari, dan melakukan supervisi terhadap pelaksanaan pekerjaan proyek fisik serta untuk mengendalikan administrasi proyek

5.2 Saran

Beberapa saran yang dapat diberikan adalah :

- a. Keterlibatan konsultan manajemen konstruksi pada suatu kegiatan merupakan ketugasan dalam mengendalikan hasil dari produksi setiap pihak yang terlibat. Sebaiknya hal ini dilihat secara utuh tentang sebuah kesatuan produk kerja dalam proyek konstruksi profesional.
- b. Konsultan manajemen konstruksi mempunyai ketugasan untuk menerapkan manajemen kerja para pihak pada proyek konstruksi. Maka, sebaiknya proyek konstruksi dilaksanakan dengan pedoman tepat mutu, tepat waktu, dan tepat

biaya. Selain hal tersebut, sebagai faktor pendukung lainnya yang diperlukan untuk laporan pekerjaan, perlu ditambahkan pedoman untuk tepat administrasi juga.

- c. Peran konsultan manajemen konstruksi juga sebagai perwakilan owner dalam ketugasannya di dalam proyek konstruksi. Maka, sebaiknya para pihak yang terlibat, yaitu konsultan perencana dan kontraktor dapat tetap menjaga hubungan baik, agar pekerjaan dapat diselesaikan dengan baik.
- d. Program kerja setiap tahap-tahapnya menjadi acuan utama dalam sebuah pekerjaan konstruksi, baik pada fase perencanaan, maupun pada fase pelaksanaannya. Maka, sebaiknya ketika konsultan manajemen konstruksi telah membuat jadwal pelaksanaan setiap kegiatannya dapat ditepati bersama agar tidak terjadi tumpang tindih pekerjaan pada waktu yang bersamaan.
- e. Keterlibatan konsultan manajemen konstruksi pada suatu kegiatan, ada yang dominan eksternal maupun internal. Hal ini dilihat dari intensitas dan sifat keterlibatannya. Sebaiknya hal ini tidak menjadi acuan pasti, agar peran aktif konsultan manajemen konstruksi dapat dilakukan sesuai ketugasannya.

LAMPIRAN



DAFTAR PUSTAKA

Ervianto, Wulfram I., **Manajemen Proyek konstruksi**, Andy offset, Yogyakarta, 2005

Ervianto, Wulfram I., **Teori Aplikasi Manajemen Proyek Konstruksi**, Andi offset, Yogyakarta, 2004

Haltenhoff, C. Edwin., **The CM Contracting System**, Prentice Hall, New Jersey, 1999

Levitt, Raymond E., **Professional Construction Management**, McGraw-Hill, New York, 1992

Schexnayder, Clifford J., **Construction Management Fundamentals**, McGraw-Hill, New York, 2004

Schoonmaker, Stephen J., **ISO 9001 for Engineers and Designers**, McGraw-Hill, New York, 1997

Soeharto, Iman., **Manajemen Proyek (Dari Konseptual sampai operasional)**, Erlangga, Jakarta, 2001

Soeratno., **Metodologi Penelitian**, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 1999

Usman, Husaini, **Pengantar Statistika**, Bumi Aksara, Jakarta, 1995

KUESIONER PENELITIAN

STUDI JASA KONSULTAN MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI PROFESIONAL

Mohon Bapak/Ibu/Saudara berkenan untuk mengisi kuesioner berikut ini. Kuesioner ini murni bertujuan hanya untuk kepentingan studi akademik. Terima kasih.

berikan tanda (X) pada pilihan anda

A. DATA RESPONDEN :

1. Jabatan responden : (bila berkenan)

2. Tipe Proyek

a. Swasta b. Instansi / Pemerintah

3. Status Proyek yang Ditangani

a. 1 tahun anggaran b. *Multi Years* c. Lainnya

4. Sumber Pendanaan Proyek

a. APBN b. APBD c. Lainnya

B. STUDI PERAN MANAJEMEN KONSTRUKSI :

Berikan tanda (X) pada pilihan yang sesuai untuk setiap faktor penyebab keterlambatan berdasarkan skala seperti yang tertera pada tabel. Dua pilihan diberikan pada setiap karakter. Satu pilihan untuk karakter yang terjadi di perusahaan anda dan satu pilihan untuk tingkat kepentingan pekerjaan dalam proses perencanaan

Tingkat kepentingan adalah hubungan kepentingan dari kegiatan pekerjaan yang ada terhadap keseluruhan fase proyek :

- 1 = sangat penting
- 2 = penting
- 3 = cukup
- 4 = tidak penting
- 5 = sangat tidak penting

Tingkat keterlibatan adalah hubungan keterlibatan konsultan manajemen konstruksi terhadap pekerjaan dalam proyek :

- 1 = sangat tinggi
- 2 = tinggi
- 3 = cukup
- 4 = rendah
- 5 = sangat rendah

Sifat Pekerjaan adalah hubungan keterkaitan dari kegiatan pekerjaan terhadap ketugasan konsultan manajemen konstruksi:

- I = internal
- E = eksternal

Internal jika hubungan tersebut bersumber dari dalam peran konsultan manajemen konstruksi, eksternal apabila hubungan tersebut bersumber dari luar peran konsultan manajemen konstruksi

KEGIATAN YANG DILAKUKAN	Tingkat kepentingan					Tingkat keterlibatan					Sifat	
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	I	E
FASE PELELANGAN KONSULTAN PERENCANA												
a. persiapan dokumen lelang												
b. prakualifikasi konsultan perencana												
c. undangan peserta untuk lelang												
d. pengambilan dokumen pelelangan												
e. penjelasan dan petunjuk												
f. pemasukan dokumen lelang												
g. memberikan masukan pemilihan perencana												
h. proses kontrak antara pemilik proyek dengan konsultan perencana												
FASE PERENCANAAN												
- Persiapan												
a. pengidentifikasian proyek												
b. penyusunan jadwal pekerjaan												
c. persiapan SDM + peralatan												
d. penyusunan rencana pemakaian sumber daya												
- Konsep												
a. perumusan maksud+tujuan proyek												
b. pengkajian kebutuhan fungsional ruang												
c. pengkajian data teknis situasi eksisting												
d. pengkajian tapak + lingkungan proyek												
e. pengkajian spesifikasi desain yang dibutuhkan												
f. pengkajian standar teknis (beton, baja,dll)												
g. penentuan tema desain/konsep makro												
- Pra Rancangan												
a. pencarian konsep desain												
b. penyusunan pola dan bentuk arsitektur												
c. penyusunan diagram fungsi ruang&bangunan												
d. pembuatan diagram aspek kualitatif-kuantitatif (dimensi+kapasitas+organisasi ruang,sirkulasi,estetika)												
e. pengkonsepan bahan&teknologi yang dipakai												
f. pengkonsepan alokasi biaya&waktu proyek												
- Rancangan												
a. pematangan hasil studi kelayakan												
b. pematangan aspek fungsional												
c. pematangan aspek estetika												
d. pematangan aspek ekonomi												
- Dokumen												
a. penyusunan DED												
b. penyusunan RKS												
c. penyusunan RAB (+BQ)												
d. penyusunan perhitungan teknik, dokumen kontrak, dan daftar informasi supplier												
e. verifikasi (pemeriksaan user) dan validasi desain (eksaminasi pihak yang berwenang)												
f. perubahan desain (aanvuling)												

KEGIATAN YANG DILAKUKAN	Tingkat kepentingan					Tingkat keterlibatan					Sifat	
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	I	E
FASE PELELANGAN KONTRAKTOR												
a. menyiapkan dokumen lelang												
b. prakualifikasi kontraktor												
c. mengundang kontraktor untuk lelang												
d. pengambilan dokumen pelelangan												
e. penjelasan dan petunjuk												
f. pemasukan penawaran kontraktor												
g. memberikan masukan pemilihan kontraktor												
h. membantu proses kontrak antara pemilik proyek dengan kontraktor												
FASE PELAKSANAAN												
- Pembangunan fisik												
Struktur												
Arsitektur												
Mekanikal												
Elektrikal												
- Dokumen administrasi												
Shop drawing												
Laporan harian, mingguan, bulanan												
Risalah rapat												
Bahan rapat												
Surat teguran/ peringatan												
Progress pekerjaan												
As built drawing												
Penyerahan I dan II												

(*keterangan ada di halaman belakang)

FASE PELELANGAN KONSULTAN PERENCANA :

- a. Persiapan dokumen lelang : pengandaan dokumen lelang yang sudah diverifikasi dan divalidasi sesuai jumlah peserta lelang, atau sesuai jumlah yang tertera di kontrak awal.
- b. prakualifikasi konsultan perencana : bersama dengan klien/pemilik proyek membuat pengumuman lelang dan menyeleksi peserta yang mendaftar.
- c. mengundang peserta lelang : bersama dengan klien/pemilik proyek mengundang peserta untuk menghadiri penjelasan pekerjaan (aanwijzing)
- d. pengambilan dokumen pelelangan : bersama dengan klien/pemilik proyek mengurus pengambilan dokumen lelang oleh peserta lelang.
- e. penjelasan dan petunjuk (aanwijzing) : bersama dengan klien/pemilik proyek, mengadakan rapat dengan para konsultan perencana yang lolos prakualifikasi, menjelaskan secara detail tata cara pelelangan dan detail teknis pekerjaan proyek yang harus dilaksanakan.
- f. pemasukan penawaran: bersama dengan klien/pemilik proyek, menerima dokumen penawaran yang diajukan oleh kontraktor.
- g. memberikan masukan pemilihan konsultan perencana dengan pertimbangan-pertimbangan dari aspek rencana teknis pengerjaan sampai besaran anggaran yang diajukan.
- h. membantu proses kontrak antara pemilik proyek dengan konsultan perencana: mengawal klien/pemilik proyek, pada saat melakukan perjanjian kerja dengan kontraktor terpilih.

FASE PERENCANAAN

– Persiapan :

- a. pengidentifikasi proyek : mempelajari secara cermat jenis, maksud dan tujuan dari proyek terkait, agar sesuai dengan apa yang dibutuhkan pemilik proyek.
- b. penyusunan jadwal pekerjaan : membuat perencanaan progres kerja yang harus dilakukan untuk menyelesaikan proyek.
- c. persiapan SDM+peralatan : menyiapkan sumber daya manusia (tenaga ahli) yang diperlukan sesuai kebutuhan dan syarat dari proyek tersebut, serta mempersiapkan alat-alat yang mendukung.
- d. penyusunan rencana pemakaian sumber daya : menyusun jadwal dan pembagian tugas (job description) sesuai dengan kapasitas dan kemampuan masing-masing sumber daya manusia dan sumber daya peralatan.

– Konsep :

- a. perumusan maksud+tujuan proyek : mendeskripsikan se jelas mungkin maksud dan tujuan proyek secara teknis dan kemudian dilakukan pencarian solusi/jawaban atas permasalahan desain yang diberikan.
- b. pengkajian kebutuhan fungsional ruang : menganalisis kebutuhan ruang yang diperlukan secara ideal pada proyek tersebut
- c. pengkajian data teknis situasi eksisting : menganalisis segala data pada kondisi eksisting proyek, terutama untuk proyek rehabilitasi atau proyek melanjutkan (bukan tahap pertama).
- d. pengkajian tapak+lingkungan proyek : menganalisis kondisi lahan yang hendak ditempati bangunan, beserta keadaan lingkungan di sekitarnya. Mencakup aspek kontur, tipe tanah, pencahayaan, penghawaan, kebisingan, juga peraturan daerah setempat, dan aspek-aspek lain yang sekiranya diperlukan.
- e. pengkajian spesifikasi desain yang dibutuhkan : menganalisis bagaimana sebenarnya kebutuhan desain yang diperlukan untuk menyelesaikan permasalahan perencanaan. Misalnya dari segi penghawaan, pengudaraan, akustik, pemilihan warna yang spesifik, dll.
- f. pengkajian standar teknis : mengumpulkan referensi dan menganalisis standar teknis bangunan untuk kebutuhan proyek, seperti standar baja, mutu beton, fire protection, dan standar-standar keamanan bangunan yang lainnya.
- g. penentuan tema desain/konsep makro : menentukan tema awal bangunan, sesuai tema yang hendak diusung berdasarkan kebutuhan pengguna.

– Pra Rancangan :

- a. pencarian konsep desain : mengembangkan tema awal menjadi sebuah konsep arsitektural yang dituangkan dalam sketsa.
 - b. penyusunan pola dan bentuk arsitektur : pengembangan sketsa menjadi sebuah pola kedekatan ruang dan konfigurasi bentukan bangunan secara makro sebagai blue print penataan ruang dan ide desain awal.
 - c. penyusunan diagram fungsi ruang dan bangunan : menyusun penataan konsep perletakkan ruang dan massa bangunan (jika multi massa)
 - d. pembuatan diagram aspek kualitatif-kuantitatif : membuat diagram mencakup dimensi ruangan, kapasitas yang diperlukan berdasar kebutuhan, organisasi ruang, penataan sirkulasi, dan aspek estetika bangunan.
 - e. pengonsepan bahan dan teknologi yang dipakai : merencanakan material-material yang hendak digunakan, beserta metode/teknologi pelaksanaan di lapangannya.
 - f. pengonsepan alokasi biaya dan waktu proyek : menyusun perencanaan penggunaan biaya dan waktu sesuai pagu anggaran dan batasan waktu yang tercantum di dalam kontrak.
- Rancangan :
- a. pematangan hasil studi kelayakan : melakukan peninjauan kembali hasil dari studi kelayakan proyek dan memasukkan aspek-aspek penting yang mungkin terlupakan ke dalam perencanaan yang sedang dikerjakan.
 - b. pematangan aspek fungsional : melakukan peninjauan kembali hasil dari konsultasi klien dan studi kebutuhan fungsional ruang ke dalam perencanaan yang sedang dikerjakan.
 - c. pematangan aspek estetika : melakukan peninjauan kembali hasil dari konsultasi klien dan studi kebutuhan estetika beserta hasil eksplorasi desain ke dalam perencanaan yang sedang dikerjakan.
 - d. pematangan aspek ekonomi : melakukan peninjauan kembali hasil dari konsultasi klien dan studi perencanaan anggaran biaya dan jadwal proyek beserta aspek-aspek ekonomi yang lainnya ke dalam perencanaan yang sedang dikerjakan.
- Dokumen :
- a. penyusunan Detailed Engineering Design (DED) : membuat gambar kerja untuk pelelangan sekaligus gambar pedoman pelaksanaan pembangunan di lapangan.
 - b. penyusunan Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS) : membuat spesifikasi material/bahan, alat, teknik/metoda kerja sebagian pedoman pelaksana, dan hal-hal yang bersifat administratif dalam proyek.
 - c. penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Bill of Quantity (BQ) : RAB diberikan untuk klien/pemilik proyek sebagai pedoman untuk menyeleksi kontraktor, sedangkan BQ diberikan untuk calon kontraktor yang mengikuti tahapan prakualifikasi untuk membantu membuat penawaran proyek.
 - d. penyusunan perhitungan teknik, dokumen kontrak, dan daftar informasi supplier : perhitungan struktur digunakan sebagai dasar pembuatan gambar kerja struktur yang sekaligus diperlukan untuk kepentingan non teknis proyek seperti proses pengurusan IMB. Dokumen kontrak dibuat untuk klien/pemilik proyek yang telah berhasil menentukan kontraktor untuk melakukan perjanjian tertulis. Informasi supplier diberikan kepada klien/pemilik proyek sebagai panduan untuk membandingkan harga pasaran dengan harga yang ditawarkan kontraktor, terutama saat terjadi pekerjaan tambah-kurang di lapangan.
 - e. verifikasi dan validasi desain : verifikasi adalah pemeriksaan kembali segala dokumen yang hendak dilelangkan, yang dilakukan bersama dengan klien/pemilik proyek. Sedangkan validasi adalah pemeriksaan dan penyetujuan diokumen oleh pihak yang berwenang, misalnya untuk bangunan gedung pemerintahan, maka diperlukan eksaminasi dokumen oleh Dinas Pekerjaan Umum bidang Cipta Karya.
 - f. perubahan desain (aanvuling) : perubahan desain dilakukan jika ternyata setelah melalui tahap verifikasi an eksaminasi, ternyata pihak pemeriksa menemukan adanya ketidakbenaran dalam dokumen, sehingga diperlukan perbaikan dokumen gambar DED atau dokumen RKS.
- Pelelangan :
- a. menyiapkan dokumen lelang : menggandakan dokumen lelang yang sudah diverifikasi dan divalidasi sesuai jumlah peserta lelang, atau sesuai jumlah yang tertera di kontrak awal.

- b. prakualifikasi kontraktor : bersama dengan klien/pemilik proyek membuat pengumuman lelang dan menyeleksi kontraktor yang mendaftar.
- c. mengundang kontraktor : bersama dengan klien/pemilik proyek mengundang kontraktor untuk menghadiri penjelasan pekerjaan (aanwijzing)
- d. pengambilan dokumen pelelangan : bersama dengan klien/pemilik proyek mengurus pengambilan dokumen lelang oleh para kontraktor.
- e. penjelasan dan petunjuk (aanwijzing) : bersama dengan klien/pemilik proyek, mengadakan rapat dengan para kontraktor yang lolos prakualifikasi, menjelaskan secara detail tata cara pelelangan dan detail teknis pekerjaan proyek yang harus dilaksanakan.
- f. pemasukan penawaran kontraktor : bersama dengan klien/pemilik proyek, menerima dokumen penawaran yang diajukan oleh kontraktor.
- g. memberikan masukan pemilihan kontraktor dengan pertimbangan-pertimbangan dari aspek rencana teknis pengerjaan sampai besaran anggaran yang diajukan.
- h. membantu proses kontrak antara pemilik proyek dengan kontraktor : mengawal klien/pemilik proyek, pada saat melakukan perjanjian kerja dengan kontraktor terpilih.

FASE PELAKSANAAN

- Pembangunan Fisik
 - a. Struktur : pekerjaan konstruksi yang berhubungan dengan struktur utama bangunan
 - b. Arsitektur: pekerjaan konstruksi yang berhubungan dengan arsitektural bangunan
 - c. Mekanikal : pekerjaan konstruksi yang berhubungan dengan mekanikal bangunan
 - d. Elektrikal : pekerjaan konstruksi yang berhubungan dengan elektrikal bangunan
- Dokumen dan Administrasi
 - a. Shop drawing : adalah gambar kerja pelaksanaan yang dibuat oleh kontraktor untuk dilaksanakan dalam pekerjaan
 - b. Laporan harian, mingguan, bulanan : adalah laporan tentang kegiatan dalam proyek
 - c. Risalah rapat : adalah rekam jejak tertulis hasil keputusan rapat
 - d. Bahan rapat: adalah data tentang permasalahan yang akan dibahas dalam rapat
 - e. Surat teguran/peringatan : adalah surat yang berisi tentang teguran atau peringatan terhadap kontraktor terkait dengan proyek
 - f. As build drawing : adalah gambar kerja yang menunjukkan bentuk akhir dari proyek, digunakan untuk perawatan.
 - g. Penyerahan I dan II : adalah proses penyerahan proyek kepada penyedia jasa sesuai ketentuan yang berlaku.