

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	2
1.5 Batasan Masalah.....	2
1.6 Kerangka Pemikiran.....	3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Kajian Penelitian Terdahulu.....	5
2.1.1 <i>Framework of Success Criteria for Design/Build</i> <i>Projects</i>	5
2.1.2 <i>Formulation of Best Practises for Owner's</i> <i>Representatives</i>	7
2.2 Organisasi.....	9
2.2.1 Definisi Organisasi.....	9
2.2.2 Struktur Organisasi.....	9

2.2.3	Konsep Dasar Organisasi.....	10
2.3	Manajemen Proyek.....	12
2.3.1	Organisasi Proyek Konstruksi.....	12
2.3.2	Area Ilmu Manajemen Proyek.....	13
2.3.3	Kapan Manajemen Proyek Diperlukan.....	13
2.3.4	Tahap Siklus Proyek.....	14
2.4	Peranan dan Tugas Pemilik/Owner.....	15
2.4.1	Peranan Pemilik pada Tahap Konseptual.....	15
2.4.2	Peranan Pemilik pada Tahap Implementasi.....	16
2.4.3	Hubungan Pemilik dengan Kontraktor.....	18
2.4.4	Pemilihan Kontraktor dan Konsultan.....	20
2.5	Konsultan Manajemen Konstruksi (KMK).....	21
2.5.1	Definisi Konsultan Manajemen Konstruksi.....	21
2.5.2	Arti dan Fungsi Konsultan Manajemen Konstruksi...	22
2.5.3	Faktor Pertimbangan Penggunaan Jasa KMK.....	23
2.5.4	Jenis Jasa Konsultan MK.....	24
2.5.5	Bidang Keahlian Konsultan MK.....	31
2.5.6	Tugas Konsultan Manajemen Konstruksi dalam Peraturan.....	33
2.6	Pemeliharaan Gedung.....	37
2.6.1	Definisi Pemeliharaan Gedung.....	37
2.6.2	Tujuan Pemeliharaan Gedung.....	38
2.6.3	Tipe-tipe Pemeliharaan Gedung.....	38
2.6.4	Manajemen Pemeliharaan Gedung.....	38
2.6.5	Perencanaan Pemeliharaan Gedung.....	39

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Sumber Data.....	42
3.2	Teknik Penelitian.....	42
3.2.1	Identifikasi Kondisi Organisasi Sekarang.....	43

3.2.2	Evaluasi Penerapan Aspek-aspek Manajemen	
	Konstruksi.....	43
3.2.3	Evaluasi Lainnya.....	48
3.2.4	Evaluasi oleh Pihak Luar (<i>Outsider</i>).....	48
3.2.4.1	Penilaian oleh Kontraktor.....	48
3.2.4.2	Penilaian oleh Konsultan.....	50
3.2.4.3	Evaluasi oleh Pengguna Akhir (<i>End-user</i>).....	51
3.2.4.4	Wawancara dengan <i>expert</i>	53
3.2.5	Skala dan Ukuran.....	54
3.2.6	Tabulasi Data.....	55
3.2.7	Analisis Data.....	55

BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Gambaran Umum Organisasi IPEKA.....	56
4.1.1	Tujuan Organisasi IPEKA.....	56
4.1.2	Jumlah Lokasi Sekolah.....	56
4.1.3	Visi, Misi dan Nilai Inti IPEKA.....	57
4.1.4	Struktur Organisasi IPEKA.....	57
4.2	Organisasi Bidang Fasilitas dan Perawatan.....	59
4.2.1	Tugas dan Tanggungjawab Harian Staf F dan P.....	60
4.2.2	Tugas dan Tanggungjawab dalam Pembangunan.....	60
4.2.3	Tugas dan Tanggungjawab Utama	
	Kepala Bagian Bangunan.....	61
4.2.4	Tugas dan Tanggungjawab Staf Sipil.....	61
4.2.5	Ringkasan <i>Standar Operating Procedure</i> Tender.....	62
4.2.6	KPI (<i>Key Performance Index</i>) dan <i>Strategic Objective</i>	
	Bidang Fasilitas dan Perawatan IPEKA.....	64
4.3	Pembahasan Hasil Wawancara.....	66

4.4	Analisis Data Hasil Kuesioner.....	83
4.4.1	Analisis Data Kuesioner Staf F dan P.....	83
4.4.2	Analisis Penilaian Kontraktor.....	88
4.4.3	Analisis Penilaian oleh Konsultan.....	91
4.4.4	Analisis Penilaian oleh <i>End-user</i>	94
4.5	Rangkuman Analisis Pembahasan.....	96
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Kesimpulan.....	99
5.2	Saran.....	100
5.2.1	Saran bagi IPEKA.....	100
5.2.2	Saran bagi Peneliti Berikutnya.....	101
	DAFTAR PUSTAKA.....	102

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Praktik Terbaik yang Harus Dilakukan Wakil Pemilik.....	7
Tabel 2.2	Kegiatan Utama Proyek Konstruksi.....	14
Tabel 2.3	Tujuan dan Motivasi Peserta Proyek Konstruksi.....	19
Tabel 2.4	Contoh Lembaran Evaluasi Teknik dan Manajemen Untuk Kontraktor.....	20
Tabel 2.5	Contoh Lembaran Evaluasi Teknik dan Manajemen Untuk Konsultan.....	21
Tabel 2.6	Tugas Konsultan Manajemen Konstruksi.....	31
Tabel 2.7	Kegiatan Rutin Pemeliharaan Harian dan Mingguan.....	40
Tabel 2.8	Kegiatan Pemeriksaan Bulanan: Halaman Sekolah.....	40
Tabel 2.9	Kegiatan Pemeriksaan Bulanan: Bagian Luar Bangunan.....	41
Tabel 2.10	Kegiatan Pemeriksaan Bulanan: Bagian Dalam Bangunan....	41
Tabel 3.1	Data Proyek Gedung Sekolah IPEKA.....	42
Tabel 3.2	Tabulasi Hasil Survei.....	55
Tabel 4.1	Proses Pembukaan Tender dan Penentuan Pemenang Non Proyek Pembangunan.....	62
Tabel 4.2	Proses Penandatanganan Surat Kesepakatan Kerja Dan Proses Pembayaran.....	63
Tabel 4.3	SOP Penentuan Pemenang Proyek Pembangunan.....	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Bagan Kerangka Pemikiran.....	4
Gambar 2.1	Kerangka Penilaian Keberhasilan Proyek.....	6
Gambar 2.2	Hubungan Peserta Proyek Konstruksi.....	19
Gambar 2.3	Perbandingan Pekerjaan yang Dilakukan dengan Berurutan dan Dengan <i>Fast Track</i>	33
Gambar 2.4	Ringkasan Bidang Keahlian Konsultan MK.....	32
Gambar 2.5	Struktur Organisasi Konsultan MK.....	33
Gambar 3.1	Pimpinan yang Menjadi Narasumber Wawancara.....	53
Gambar 3.2	Skala dan Ukuran	54
Gambar 4.1	Struktur Organisasi IPEKA.....	58
Gambar 4.2	Struktur Organisasi Bidang Fasilitas dan Perawatan.....	59
Gambar 4.3	Histogram Hasil Penilaian Staf pada Tahap Persiapan.....	83
Gambar 4.4	Histogram Hasil Penilaian Staf pada Tahap Perencanaan.....	84
Gambar 4.5	Histogram Hasil Penilaian Staf pada Tahap Pelelangan.....	85
Gambar 4.6	Histogram Hasil Penilaian Staf pada Tahap Pelaksanaan.....	86
Gambar 4.7	Histogram Rangkuman Hasil Penilaian Staf	88
Gambar 4.8	Histogram Penilaian oleh Kontraktor terhadap Proses Tender.....	89
Gambar 4.9	Histogram Penilaian oleh Kontraktor pada Tahap Pelaksanaan.....	90
Gambar 4.10	Histogram Penilaian oleh Kontraktor terhadap Kinerja Personel.....	91
Gambar 4.11	Histogram Penilaian oleh Konsultan terhadap Proses Tender.....	92

Gambar 4.12	Histogram Penilaian oleh Konsultan pada Tahap Pelaksanaan.....	93
Gambar 4.13	Histogram Penilaian oleh Konsultan terhadap Kinerja Personel.....	93
Gambar 4.14	Histogram Hasil Penilaian oleh Guru dan Karyawan terhadap Gedung yang digunakan.....	94
Gambar 4.15	Histogram Hasil Penilaian oleh Guru dan Karyawan terhadap Kinerja Tim F dan P lokasi.....	95
Gambar 4.16	Histogram Rangkuman Hasil Penilaian oleh Staf Internal, Kontraktor, Konsultan, dan <i>End-user</i>	96