REKANUSA

# REGAZINE

Edisi Maret 2026



## Epidemi "Proyek Mangkrak": kenapa banyak gedung berhenti di tengah jalan.

## Toolkit awam: cek kelayakan dokumen sebelum Anda mentransfer DP ke kontraktor

**World Icons**: *Sydney Opera House*, mahakarya desain yang berujung pada bencana *overbudget* **1.400%**

# TABLE OF CONTENT


01. **GLOBAL**
Krisis Rantai Pasok dan Era Baru Efisiensi Konstruksi Global

03. **NEWS**
Uang Habis Gedung Belum Jadi: Pelajaran dari Kasus Nyata Proyek Mangkrak

05. **COVER STORY**
DED & Manajemen Konstruksi: Kompas Anda di Hutan Belantara Proyek

11. **TREND TOPICS**
Value Engineering: Tren Memangkas Biaya Tanpa Mengorbankan Kualitas Bangunan

13. **TOOLKIT**
Checklist Pra-Konstruksi, Myth vs Fact, dan Ciri Kontraktor Nakal

15. **WORLD ICONS**
Bangunan Unik Dunia: Sydney Opera House dan Mimpi Buruk Manajemen Proyek

16. **CLOSING**
Insight Penutup & Kontak Rekanusa

# Krisis Rantai Pasok dan Era Baru Efisiensi Konstruksi Global



Beberapa tahun terakhir, dunia konstruksi global dihantam ketidakpastian. Harga baja fluktuatif, biaya logistik naik, dan ketersediaan material sering terhambat. Hari ini, dunia menyadari satu hal krusial: margin kesalahan (margin of error) dalam membangun semakin tipis. Ada tiga tantangan global yang memicu perubahan cara kita membangun.

**ISU 01**

Lonjakan biaya material yang tak terprediksi. RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang dibuat tahun lalu bisa jadi sudah tidak relevan hari ini. Kontraktor yang salah hitung sering kali kabur atau menurunkan spesifikasi secara diam-diam.

**ISU 02**

Kompleksitas regulasi dan standar keberlanjutan. Proyek skala menengah ke atas kini dituntut memenuhi standar hijau dan efisiensi energi, yang berarti butuh perencanaan MEP (Mekanikal, Elektrikal, Plumbing) yang jauh lebih rumit dari dekade lalu.

**ISU 03**

Kelangkaan tenaga kerja terampil. Tukang dan mandor berpengalaman makin sulit dicari. Akibatnya, banyak eksekusi di lapangan yang melenceng dari gambar kerja, memicu bongkar-pasang yang menguras biaya.



Yang menarik, developer di negara-negara maju mengatasi ini bukan dengan mencari kontraktor termurah, melainkan dengan mempertebal fase perencanaan. Pola global yang kini menjadi standar:

Desain engineering **(DED)** harus 100% final sebelum tender dimulai, pengawasan tidak diserahkan ke pelaksana, tapi ke pihak ketiga yang independen, dan setiap perubahan di lapangan ***(addendum)*** dievaluasi kelayakan finansialnya. Pelajarannya untuk Indonesia cukup tajam: proyek yang gagal jarang disebabkan oleh kurangnya dana di awal, melainkan bocornya dana di pertengahan jalan akibat perencanaan yang prematur. Karena membangun tanpa gambar detail ibarat berlayar tanpa peta.

# Uang Habis Gedung Belum Jadi: Pelajaran dari Kasus Nyata Proyek Mangkrak

Setiap melihat kerangka beton bangunan yang ditinggalkan bertahun-tahun, publik biasanya menebak pemiliknya bangkrut. Padahal di lapangan, banyak proyek mangkrak justru terjadi karena perencanaan yang prematur dan pengawasan yang lemah. Beberapa peristiwa nyata terbaru menjadi pengingat keras bagi dunia konstruksi kita:



## Yang sering terjadi:

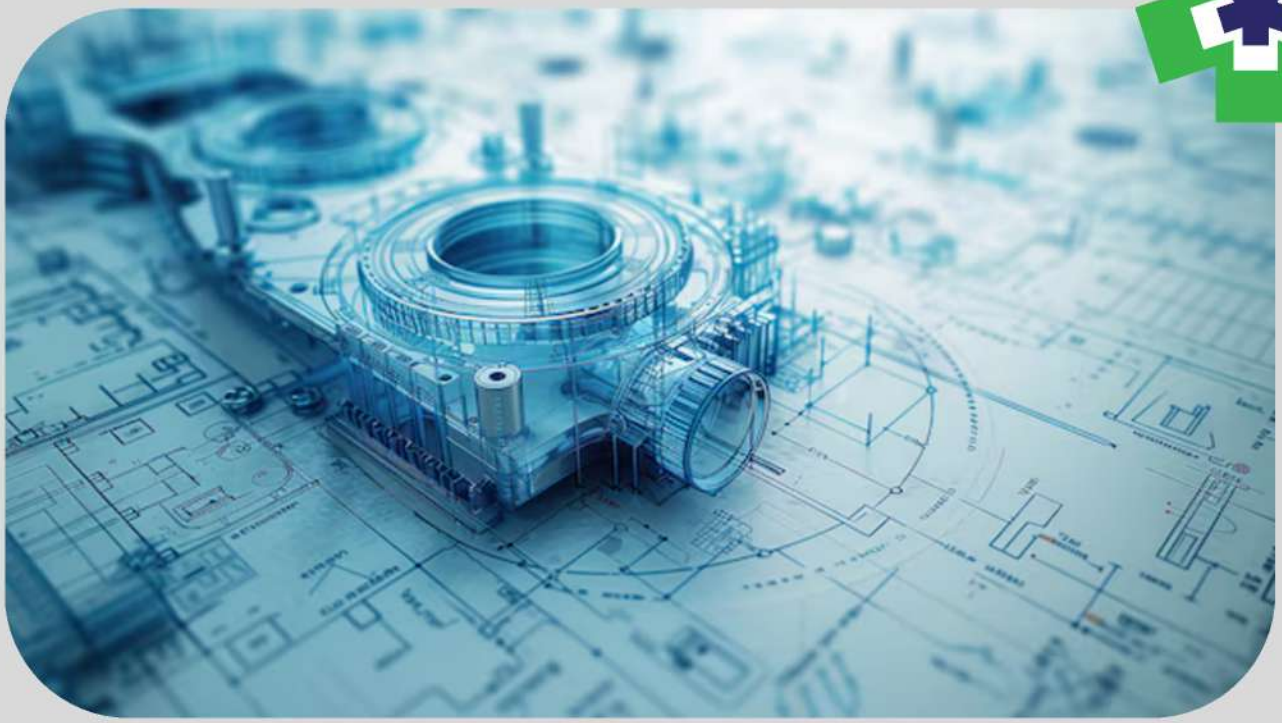
01 Pembongkaran tiang monorel Jakarta (2026): proyek mangkrak ±22 tahun akibat masalah pembiayaan.

02 Fasilitas Pemuda Lamongan (2026): serapan anggaran minim(~4,99%), proyek mandek.

03 Kasus Jembatan Tapin (2025): proyek mangkrak berujung kasus korupsi.

**FAKTA UNIK**

Lebih dari 60% proyek yang gagal atau overbudget bukan disebabkan oleh naiknya harga material secara tiba-tiba, melainkan oleh perubahan desain di tengah jalan dan sistem borongan buta tanpa pengawas.

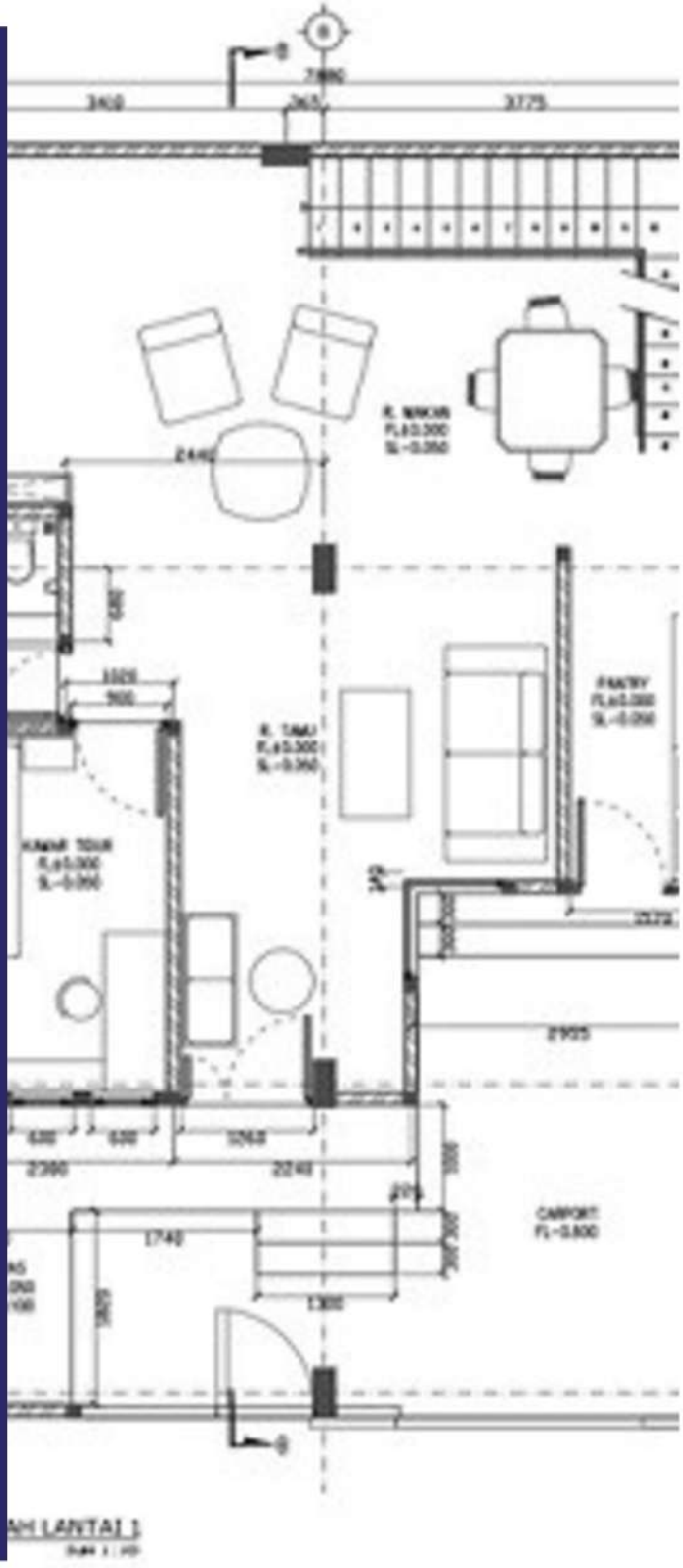


**Dari berbagai temuan nyata di atas, satu pola selalu berulang:** proyek yang paling berantakan adalah proyek yang dijalankan tanpa Detail Engineering Design (DED) yang mengikat dan tanpa pengawasan ketat di lapangan. Gedung dan infrastruktur yang berhasil selesai tepat waktu memiliki:

Gambar kerja (***DED***) yang detail sebelum tender dimulai, RAB yang transparan hingga ke harga satuan terkecil, dan tim Manajemen Konstruksi (***MK)*** yang secara independen mengaudit progres lapangan. Pemilik proyek yang "ingin hemat" dengan tidak menyewa konsultan pengawas biasanya panik saat proyek tiba-tiba terhenti atau tagihan kontraktor membengkak di luar nalar. Bukan karena kontraktornya selalu berniat jahat, tapi karena celah ketidakjelasan sangat mudah dimanfaatkan. Inilah alasan kenapa Perencanaan Matang & Manajemen Konstruksi (***MK***) bukan sekadar formalitas. Ia adalah gembok pengaman mutlak untuk aset dan anggaran Anda.

# DED & Manajemen Konstruksi: Kompas Proyek Anda

Mendengar kata DED (Detail Engineering Design) dan MK (Manajemen Konstruksi), banyak pemilik lahan merasa itu hanya urusan proyek raksasa. Padahal konsepnya sangat logis: DED adalah aturan main, dan MK adalah wasitnya. Masalah muncul ketika proyek dimulai hanya berbekal “gambar denah 3D” dari arsitek. Pemilik senang karena visualnya bagus, kontraktor senang karena tidak ada batasan teknis yang rumit. Dan saat pengecoran mulai dilakukan, pertanyaan fatal pun muncul: jalur pipa pembuangannya lewat mana?



# Kenapa Banyak Proyek Mengalami “Overbudget Kritis”



## Ini kondisi paling umum di lapangan:

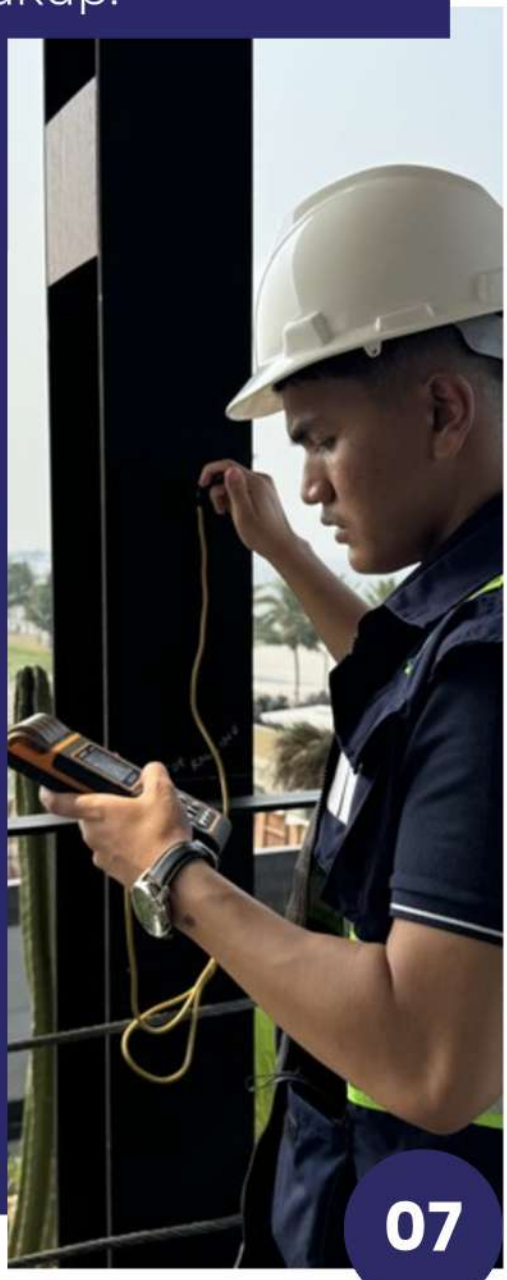
**Gambar struktur** dan **gambar arsitektur** tidak sinkron, jalur kelistrikan dan plumbing (MEP) saling bertabrakan, volume pekerjaan di RAB dihitung sistem “**borongan buta”** tanpa rincian, material yang dikirim ke lapangan kualitasnya lebih rendah dari yang dijanjikan. Yang bikin stress terasa berat bukan proses membangunnya, tapi adu argumen harian di lapangan untuk menyelesaikan masalah yang seharusnya sudah selesai di atas kertas. Kabar baiknya: semua kekacauan ini bisa dicegah di fase pra-konstruksi. Kabar buruknya: Anda tidak bisa memutar waktu jika beton sudah **telanjur dicor**.

# Apa yang Sebenarnya Dikerjakan oleh Konsultan Pengawas (MK)




Manajemen Konstruksi tidak bekerja dengan insting. Mereka bekerja dengan kurva-S, jadwal, dan checklist mutu. Yang diawasi biasanya mencakup:

Verifikasi material yang datang (apakah besi sesuai SNI, apakah beton sesuai mutu), pengendalian waktu progres (mencegah kontraktor bersantai di awal dan buru-buru di akhir), pengecekan metode kerja agar struktur tidak cacat, opname pekerjaan (menilai berapa banyak yang sudah dikerjakan untuk syarat pencairan dana), dan memastikan keselamatan kerja (**K3**) di lokasi. Masalah paling sering dihentikan oleh MK di sini: Tagihan progres dari kontraktor yang tertulis **50%,** padahal realitas di lapangan baru **35%.**



# Risiko Jika Diabaikan (dan Kenapa "Terlalu Percaya" Itu Mahal)

**Jika manajemen proyek dan DED diabaikan:**

biaya bisa membengkak 30% hingga 50% dari rencana awal, kualitas bangunan turun drastis (retak, bocor, turun pondasi), jadwal penyelesaian mundur tak terkendali, stress level pemilik memuncak karena harus mengurus tukang setiap hari, risiko sengketa hukum yang membuat aset tidak bisa digunakan. Jika salah memilih kontraktor tanpa ada pengawas: uang muka (DP) dibawa lari, pekerjaan ditinggalkan dalam kondisi berantakan, klien merasa disandera karena harus terus membayar agar proyek jalan. Membangun bukan sekadar menyusun bata. Ia pekerjaan mengelola risiko dan dana.






# VALUE ENGINEERING: TREN MEMANGKAS BIAYA TANPA MENGORBANKAN KUALITAS

Proyek yang dihitung dengan benar selalu punya ruang untuk diefisienkan. Pola penanganan modern saat ini bergeser pada ***Value Engineering*** (Rekayasa Nilai):

mengganti material impor dengan material lokal berspesifikasi setara, mengoptimalkan dimensi struktur (misal: desain awal kolom terlalu boros, dievaluasi menjadi lebih ramping tapi tetap aman), menyederhanakan jalur utilitas agar kabel dan pipa lebih hemat. Praktik Nyata agar Proyek Tidak Molor

Selalu kunci spesifikasi material di dalam Surat Perjanjian Kerja ***(SPK)*** Jangan izinkan perubahan desain arsitektur jika struktur sudah mulai berjalan Wajibkan kontraktor membuat mock-up (contoh skala kecil **1:1**) sebelum mengeksekusi *finishing* massal

## Dua kata kunci tren manajemen proyek hari ini:

- **Predictability: hasil akhir bisa ditebak dari awal.**
- Accountability: setiap rupiah yang keluar ada progres fisiknya.

## Tanda proyek Anda sedang menuju jurang kegagalan:

**T**idak ada jadwal mingguan (Time Schedule) yang jelas, bahan material sering terlambat datang ke lokasi, tukang sering libur atau jumlah pekerja tiba-tiba menurun drastis, kontraktor terus menagih uang dengan alasan "untuk beli bahan" di luar termin kontrak.

**Satu pelajaran kunci**

proyek yang rapi administrasinya di awal, hampir selalu selesai tepat waktu di akhir.

# Checklist Awam: Apakah Proyek Anda “Siap Jalan”?



**A. Kesiapan Dokumen**

- Sudah punya DED (Detail Engineering Design) lengkap (Arsitektur, Struktur, MEP)?
- RAB sudah mencantumkan harga satuan dan volume terpisah?
- Dokumen PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) sudah dikantongi?

**B. Kontrak & Hukum**

- Ada Surat Perjanjian Kerja (SPK) yang mengatur denda keterlambatan?
- Sistem pembayaran menggunakan termin berdasarkan persentase progres nyata?
- Ada masa retensi (garansi pemeliharaan) minimal 3-6 bulan setelah serah terima?

**C. Sistem Pengawasan**

- Ada konsultan MK independen (bukan dari pihak kontraktor)?
- Ada jadwal meeting rutin mingguan di lapangan?

Jika banyak jawaban “tidak”, berarti Anda sedang berjudi dengan ratusan juta hingga miliaran rupiah.

# Myth vs Fact

**MYTH:** Menyewa konsultan Manajemen Konstruksi bikin proyek makin mahal.
**FACT:** Fee konsultan MK jauh lebih murah daripada kerugian akibat material dibodohi atau dibongkar-pasang.

**MYTH:** Gambar denah rumah dari Pinterest sudah cukup untuk diserahkan ke tukang.
**FACT:** Gambar visual tidak memiliki informasi pembesian, dimensi kolom, atau jalur buangan air kotor.

**MYTH:** Borongan penuh (termasuk material) pasti lebih bebas pusing.
**FACT:** Tanpa pengawasan ketat, kontraktor borongan penuh cenderung mencari untung dengan memakai material kualitas kelas dua.

## Ciri Konsultan Perencana & Pengawas yang Layak

- Punya rekam jejak portofolio terbangun, bukan sekadar render 3D,
- Memberikan output DED dan RAB yang detail, tebal, dan terukur,
- Berani menolak instruksi owner jika itu membahayakan struktur gedung, fokus pada mitigasi masalah, bukan sekadar memuluskan tagihan.

# Sydney Opera House, Australia: Mahakarya Arsitektur dan Bencana Manajemen Konstruksi

Sydney Opera House adalah mahakarya arsitektur, tetapi juga contoh kegagalan manajemen konstruksi. Proyek ini dipaksa mulai dibangun pada 1959 sebelum desain teknis (DED) dan perhitungan struktur selesai, sehingga kontraktor bekerja tanpa acuan pasti.

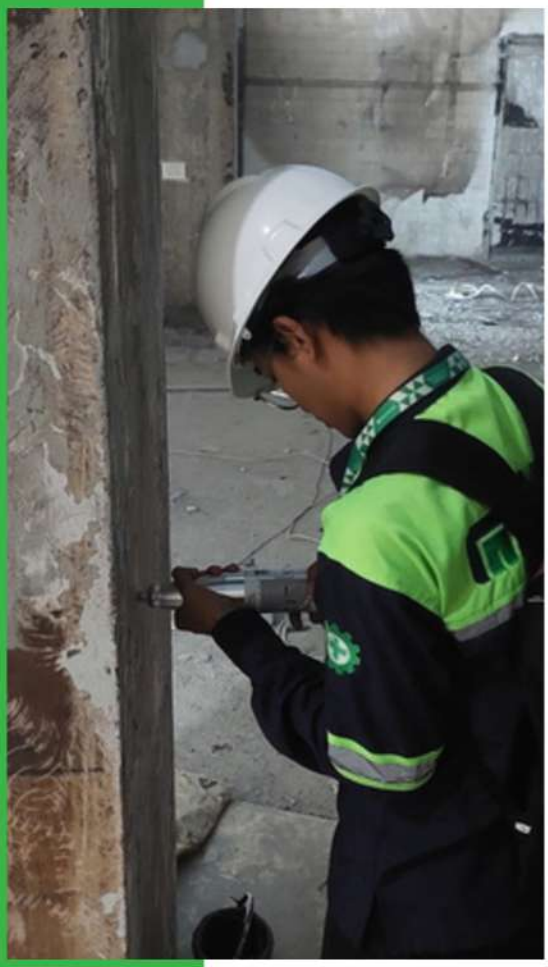
Akibatnya, pondasi awal yang sudah dibangun harus dibongkar karena tidak mampu menahan desain atap yang baru diselesaikan kemudian. Perubahan desain terus terjadi, memicu konflik hingga arsitek utamanya mundur pada 1966. Dampaknya besar: durasi proyek molor dari 4 tahun menjadi 14 tahun, dan biaya membengkak dari 7 juta dolar menjadi 102 juta dolar (naik 1.400%).



Pelajaran utamanya: proyek tidak boleh dimulai sebelum perencanaan teknis benar-benar matang, karena desain hebat tanpa kesiapan detail hanya akan berujung pada pemborosan biaya dan waktu.

# Kekuatan Itu Bukan Kebetulan

Rencana Matang Adalah Asuransi Terbaik Membangun gedung, pabrik, atau rumah impian adalah salah satu pengeluaran modal terbesar dalam siklus bisnis maupun kehidupan. Membiarkan proses ini berjalan tanpa kendali ahli sama dengan melepas setir di jalan tol. Di era kompetisi efisiensi saat ini, kebanggaan bukan lagi terletak pada siapa yang bisa membangun, tapi siapa yang bisa membangun dengan anggaran dan waktu paling optimal. Kabar baiknya, kebocoran dana dan proyek mangkrak sangat bisa dicegah. Dan efisiensi itu bisa diwujudkan, asal dimulai dengan cetak biru yang presisi.



**PT. Kinarya Kompegriti Rekanusa**
**Instagram:** RekanusaKonsultan
**Website:** https://rekanusa.co.id
**Email:** marketing@rekanusa.co.id

**Jika butuh diskusi awal untuk mereview rencana desain atau mengamankan jalannya konstruksi Anda, kami siap membantu.**

REGAZINE

REKANUSA
"Dedicated to serving you"

# BACA JUGA













rekanusakonsultan

www.rekanusa.co.id