

## **EVALUASI PENGAWASAN RELOKASI DAN RENOVASI KANTOR BNI KCP ARFAI DI MANOKWARI**

### **EVALUATION OF BNI KCP ARFAI OFFICE RELOCATION AND RENOVATION SUPERVISION IN MANOKWARI**

**Hasrul\* dan Inayahtul Ilah Nasruddin**

Program Studi Arsitektur

Universitas Sains dan Teknologi Jayapura-Kota Jayapura, Indonesia

\*e-mail korepondensi: hasrul.zaim@gmail.com

#### **ABSTRAK**

Proyek relokasi dan renovasi Kantor BNI KCP Arfai di Manokwari menghadapi beberapa tantangan signifikan yang membutuhkan pengawasan intensif untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan pelaksanaannya. Pengawasan yang baik sangat penting dalam menjaga kualitas bangunan, memastikan kelancaran proses, serta memenuhi target waktu dan anggaran. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas pengawasan dalam proyek relokasi dan renovasi BNI KCP Arfai di Manokwari, dengan fokus pada aspek arsitektur, konstruksi, dan manajemen proyek. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk mengidentifikasi apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pengawasan, yang dilakukan dengan wawancara mendalam terhadap pengawas proyek, arsitek, kontraktor, dan melakukan observasi langsung di lokasi proyek, serta analisis dokumen proyek. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pengawasan dilakukan dengan prosedur yang baik, terdapat kendala teknis dan komunikasi yang mempengaruhi hasil akhir proyek, khususnya dalam hal kesesuaian desain dengan pelaksanaan lapangan dan pengendalian biaya. Rekomendasi yang diberikan mencakup peningkatan koordinasi antar pihak terkait, penguatan pengawasan teknis pada tahap implementasi, penggunaan teknologi dalam proses pengawasan, serta peningkatan pelatihan bagi pengawas dan tenaga kerja untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi proyek relokasi dan renovasi serupa di masa depan.

**Kata kunci :** *Evaluasi Pengawasan, Pengawasan Konstruksi, Relokasi, Proyek Renovasi, BNI KCP Arfai*

#### **ABSTRACT**

The BNI KCP Arfai Office relocation and renovation project in Manokwari faces several significant challenges that require intensive supervision to ensure smooth and successful implementation. Good supervision is very important in maintaining building quality, ensuring smooth processes, and meeting time and budget targets. This research aims to evaluate the effectiveness of supervision in the relocation and renovation project of the BNI KCP Arfai in Manokwari, with a focus on aspects of architecture, construction and project management. This research uses a qualitative approach with a case study method to identify what influences the implementation of supervision, which is carried out by in-depth interviews with project supervisors, architects, contractors, and direct observation at the project site, as well as analysis of project documents. The research results showed that although supervision was carried out using good procedures, there were technical and communication obstacles that affected the final project results, especially in terms of suitability of design to field implementation and cost control. The recommendations provided include increasing coordination between related parties, strengthening technical supervision at the implementation stage, using technology in the supervision process, as well as increasing training for supervisors and workforce to increase the effectiveness and efficiency of similar relocation and renovation projects in the future.

**Keywords:** *Supervision Evaluation, Construction Supervision, Relocation, Renovation Project, BNI KCP Arfai*

#### **I. PENDAHULUAN**

Pengawasan dalam proyek konstruksi, khususnya pada relokasi dan renovasi bangunan, memegang peran krusial dalam menjamin keberhasilan proyek. Pengawasan

yang efektif memegang peranan penting dalam memastikan keberhasilan proyek konstruksi, khususnya pada relokasi dan renovasi bangunan. Terdapat tiga aspek utama yang dipengaruhi oleh pengawasan

yang baik, yaitu: (1) Kualitas proyek (Smith, 2020); Pengawasan yang optimal memastikan setiap tahap pelaksanaan proyek sesuai dengan standar teknik dan kualitas yang telah ditentukan. Dalam renovasi bangunan, aspek penting mencakup pemeliharaan integritas struktur asli serta penerapan teknologi terbaru untuk menjaga keamanan dan fungsi bangunan sesuai tujuan proyek; (2) Ketepatan waktu (Brown et al., 2018); Jadwal yang ketat menjadi ciri khas proyek relokasi dan renovasi. Pengawasan yang kurang memadai dapat menyebabkan keterlambatan akibat kendala teknis atau kurangnya koordinasi antar pihak terkait. Sebaliknya, pengawasan yang baik memungkinkan identifikasi masalah lebih awal, sehingga proyek dapat berjalan sesuai jadwal; dan (3) Efisiensi biaya (Jones & Taylor, 2017); Biaya sering kali menjadi tantangan dalam renovasi, mengingat anggaran yang besar. Pengawasan yang teliti memungkinkan pengelolaan sumber daya secara optimal, mencegah pemborosan, dan memastikan anggaran tetap terkendali.

Secara keseluruhan, pengawasan yang efektif menjadi kunci keberhasilan proyek relokasi dan renovasi suatu bangunan dengan memastikan kualitas, ketepatan waktu, dan efisiensi biaya. Oleh karena itu, pengawasan yang baik harus menjadi prioritas dalam setiap tahap proyek konstruksi (Miller, 2019).

Relokasi dan renovasi Kantor BNI KCP Arfai di Manokwari dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas layanan kepada nasabah, mengoptimalkan penggunaan ruang, serta memperkuat citra institusi. Langkah ini merupakan bagian dari adaptasi terhadap perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat yang dinamis (Kotler & Keller, 2016). Proyek ini dirancang untuk menyediakan fasilitas modern yang mendukung pengalaman nasabah, termasuk ruang layanan yang lebih luas, area tunggu nyaman, dan implementasi teknologi terkini untuk mendukung layanan digital (Dewan et al., 2018). Relokasi dan renovasi dilakukan untuk mengatasi keterbatasan ruang di lokasi sebelumnya serta meningkatkan efisiensi operasional. Upaya ini tidak hanya mendukung produktivitas staf tetapi juga memberikan aksesibilitas yang lebih baik bagi masyarakat sekitar (Hwang & Ng, 2013). Proyek tersebut diharapkan mampu menciptakan lingkungan yang representatif dan sesuai dengan visi BNI, sehingga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap layanan perbankan yang ditawarkan. Hal ini sekaligus mendukung upaya bank

untuk memperluas jangkauan layanan di wilayah Manokwari.

Proyek relokasi dan renovasi BNI KCP Arfai menghadapi beberapa tantangan signifikan yang membutuhkan pengawasan intensif untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan pelaksanaannya. Berikut ini adalah aspek utama yang menjadi perhatian, seperti: (1) Penyesuaian desain untuk struktur bangunan yang ada memerlukan pengawasan ketat agar sesuai dengan standar keamanan dan fungsi yang diharapkan. Pengawasan ini penting untuk memastikan hasil akhir memenuhi kebutuhan dan tujuan proyek (Khan et al., 2019); (2) Ketahanan struktur bangunan lama menjadi perhatian utama. Pemeriksaan menyeluruh terhadap kondisi struktur diperlukan untuk mengidentifikasi potensi masalah yang dapat membahayakan integritas bangunan selama dan setelah renovasi (Smith & Lu, 2017); (3) Koordinasi antara arsitek, kontraktor, dan klien sangat penting untuk menjaga kelancaran proyek. Pengawasan yang buruk dapat mengakibatkan keterlambatan atau perubahan desain yang tidak direncanakan, sehingga meningkatkan risiko pembengkakan biaya dan waktu (Zou et al., 2018); (4) Kepatuhan terhadap regulasi lokal merupakan keharusan pada setiap tahap proyek. Pengawasan yang kurang terhadap aspek ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan operasional yang merugikan (Hwang & Ng, 2013).

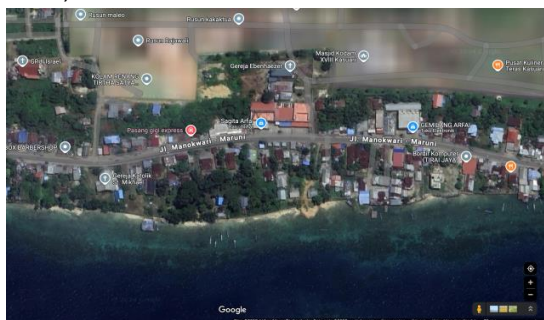
Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peran pengawasan dalam menjamin kualitas, ketepatan waktu, dan efisiensi biaya pada proyek relokasi dan renovasi BNI KCP Arfai di Manokwari, serta mengidentifikasi tantangan utama yang dihadapi dalam proses pengawasan.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengevaluasi pengawasan proyek secara mendalam dengan metode studi kasus pada proyek relokasi dan renovasi BNI KCP Arfai di Manokwari. Lokasi penelitian ini berada di Jl. Poros Arfai, Manokwari Selatan, Kabupaten Manokwari, Provinsi Papua Barat (dapat dilihat pada Gambar 1).

Perolehan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan dokumen teknis (gambar kerja, Kerangka Acuan Kerja), observasi dan dokumentasi, wawancara dengan berbagai pihak terkait (pengawas proyek, arsitek, kontraktor, dan pemilik proyek). Observasi lapangan dilakukan untuk mengevaluasi langsung pelaksanaan pengawasan (Angrosino, 2007), serta kajian

dokumen dilakukan dengan menganalisis dokumen proyek seperti desain, laporan pengawasan, dan jadwal proyek (Bowen, 2009).



**Gambar 1. Lokasi Penelitian di Distrik Manokwari Papua Barat.**

Sumber: Google Maps, diakses pada 01 Januari 2025

Analisis data dilakukan secara deskriptif dan kualitatif untuk memberikan gambaran holistik mengenai hasil observasi, wawancara, dan kesesuaian dengan dokumen proyek. Secara deskriptif, data disajikan untuk menggambarkan kondisi proyek secara menyeluruh, sementara analisis kualitatif digunakan untuk membandingkan temuan dengan standar pengawasan arsitektur, guna mengevaluasi dampaknya terhadap kualitas dan ketepatan waktu proyek sesuai pendekatan tertentu (Miles, et.al., 2014).

Sesuai dengan kontrak, pekerjaan pengawasan ini berjalan selama 75 hari kalender dimulai dari tanggal 14 Oktober 2024 dan berakhir di 27 Desember 2024, serta 90 hari kalender masa pemeliharaan (12 Januari 2025) oleh kontraktor pelaksana.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN Relokasi BNI KCP Arfai

Proyek Relokasi dan Renovasi BNI KCP Arfai di Manokwari, Papua Barat, merupakan langkah strategis PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan kapasitas operasional di wilayah tersebut. Sebagai salah satu ujung tombak pelayanan perbankan di Manokwari, KCP Arfai memiliki peranan penting dalam mendukung aktivitas ekonomi dan memenuhi kebutuhan nasabah. Dengan meningkatnya permintaan akan layanan perbankan yang modern dan efisien, BNI memutuskan untuk merelokasi dan merenovasi kantor cabang ini guna menciptakan lingkungan kerja yang optimal, meningkatkan kenyamanan bagi nasabah dan karyawan, serta memperkuat kapasitas layanan digital dan fisik. Relokasi ini dilakukan dengan memindahkan BNI KCP

Pemda Papua Barat yang terletak di Gedung Auditorium Pemerintah Papua Barat, Manokwari Barat, Kabupaten Manokwari, Provinsi Papua Barat, ke lokasi yang baru, yakni di Jl. Poros Arfai, Manokwari Selatan, Kabupaten Manokwari, Provinsi Papua Barat, dengan nama BNI KCP Arfai.

Untuk memastikan keberhasilan proyek ini, pemilik proyek dalam hal ini BNI menunjuk CV. ARCHDECO sebagai konsultan pengawas yang bertanggung jawab atas pengawasan teknis dan manajemen proyek, dengan komitmen terhadap profesionalisme, transparansi, dan akuntabilitas dalam mencapai hasil maksimal dari segi kualitas, waktu, dan biaya. Tujuan dari Pengadaan Jasa Konsultan Pengawas Relokasi dan Renovasi BNI KCP Arfai adalah untuk memastikan kualitas pekerjaan konstruksi sesuai spesifikasi teknis yang ditetapkan, termasuk material, metode, dan hasil akhir yang diharapkan, menjaga kepatuhan terhadap jadwal pelaksanaan dengan memantau *progress* harian dan mengidentifikasi serta mengatasi risiko keterlambatan, mengendalikan anggaran agar seluruh pekerjaan dilakukan dalam batas yang telah disepakati dengan langkah korektif terhadap penyimpangan, memastikan penerapan standar keselamatan kerja (K3) serta kepatuhan terhadap regulasi pemerintah yang berlaku, dan mengidentifikasi serta memitigasi risiko teknis, operasional, atau lingkungan yang dapat mengganggu kelancaran proyek, sehingga proyek tetap berjalan sesuai rencana.

### Inventarisasi dan Pemindahan Aset

Dalam rangka relokasi kantor ke Arfai, kegiatan awal yang dilakukan adalah inventarisasi dan pemindahan aset. Inventarisasi dilakukan dengan mencatat secara rinci seluruh aset yang akan dipindahkan, termasuk fasilitas operasional dan beragam peralatan, guna memastikan tidak ada kehilangan atau kerusakan selama proses berlangsung. Adapun fasilitas operasional dan peralatan yang dipindahkan dapat dilihat pada Tabel 1.

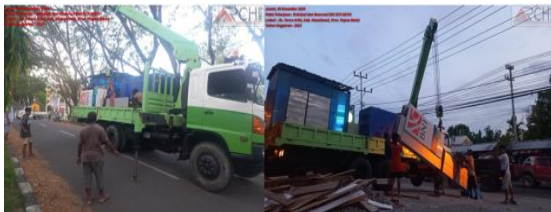
Untuk pemindahan seluruh peralatan, furnitur, dan dokumen operasional ke lokasi baru, digunakan armada transportasi yang sesuai untuk menjamin keamanan dan efisiensi, dengan penempatan fasilitas yang disesuaikan berdasarkan desain tata ruang sebelumnya agar mendukung kelancaran operasional secara optimal. Proses pemindahan diawasi secara ketat dengan

menggunakan pelindung khusus untuk melindungi aset, sementara seluruh fasilitas diuji fungsionalitasnya setelah pemindahan guna memastikan kelayakan operasional dan melakukan koreksi jika diperlukan, sehingga relokasi dapat diselesaikan tepat waktu dan seluruh aset berfungsi normal serta mendukung kegiatan operasional secara maksimal. Kegiatan pemindahan aset dapat dilihat pada Gambar 2.

**Tabel 1. Fasilitas Operasional dan Peralatan yang Dipindahkan ke Lokasi Baru**

No	Fasilitas operasional	Jumlah	No	Fasilitas operasional	Jumlah
1.	Mesin Hitung Uang	2 unit	12.	APAR	4 unit
2.	Mesin Antrian lengkap dengan TV	1 set	13.	kursi untuk Customer Service	1 unit
3.	Digi CS Lite	1 set	14.	ATM/CRM	1 unit
4.	AC	6 unit	15.	Pole Sign	1 unit
5.	CCTV beserta DVR + kamera	4 unit	16.	lampu alarm	2 unit
6.	Brankas	1 unit	17.	kursi Teller	2 unit
7.	Lemari kerja	3 unit	18.	kursi Pemimpin	1 unit
8.	Rak server	1 unit	19.	credenza	3 unit
9.	fasad parabola dengan ikon	2 unit	20.	bench Teller dan CS	2 unit
10.	meja CS dan Toonbank Teller	1 unit	21.	tempat sampah HPL	2 unit
11.	Kulkas	1 unit	22.	tempat sampah stainless	2 unit

Sumber : CV.Archdeco, 2025



**Gambar 2. Proses Pemindahan Aset dari BNI KCP Asal ke KCP Arfai**

Sumber : CV Archdeco, 2025

### Kegiatan Renovasi BNI KCP Arfai

Pekerjaan renovasi mencakup pekerjaan penguatan struktur bangunan, serta pekerjaan arsitektural baik eksterior dan interior bangunan. Terdapat 14 item pekerjaan dalam kegiatan renovasi tersebut, yaitu:

- Pekerjaan pembongkaran dan pembersihan
- Pekerjaan sipil dan arsitektur
- Pekerjaan panel
- Pekerjaan kabel feeder
- Pekerjaan instalasi dan armature
- Grounding pertanahan panel
- Kabel tray listrik
- Pekerjaan pemasangan pipa AC dan pengadaan AC
- Pekerjaan CCTV
- Pekerjaan MATV
- Pekerjaan Alarm System
- Pekerjaan Data Komputer (LAN)

- Pekerjaan mekanikal (plumbing)
- Pekerjaan furnitur

Sebagai acuan bagi pengawasan untuk melihat kesesuaian pekerjaan ini adalah dengan memperhatikan dokumen gambar kerja dan detail yang di dalamnya yang mencakup desain, ukuran/dimensi, penempatan, serta spesifikasi bahan atau material. Dalam kegiatan pengawasan ini, konsultan pengawas membuat laporan pengawasan mingguan serta pembobotan dari semua item pekerjaan disertai dengan lampiran dokumentasi pekerjaan dan catatan di lapangan. Melalui pembobotan, pihak konsultan pengawas dapat memberikan gambaran capaian pekerjaan kontraktor dan sebagai laporan bagi pemilik proyek. Seluruh pihak terkait dalam proyek ini juga melakukan koordinasi untuk memastikan pekerjaan berjalan sesuai target kualitas dan waktu, baik melalui komunikasi langsung maupun melalui komunikasi digital daring dengan platform zoom.

Pada pelaksanaan kegiatan renovasi BNI KCP Arfai ini terjadi perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan karena hambatan yang dialami, sehingga pihak pemilik proyek memberi dispensasi penambahan waktu penyelesaian, yang semula berakhir masa pemeliharaan tanggal 12 Januari 2025 menjadi 17 Januari 2025.

### Hasil Evaluasi Pengawasan Renovasi Struktural Arsitektural

Dalam pelaksanaan pekerjaan ini, terdapat beberapa perubahan yang sebagian besar diantaranya terjadi karena ketidaksesuaian kondisi di lapangan dengan gambar rencana. Perubahan yang terjadi diantaranya berupa penambahan dan pengurangan volume pekerjaan, serta pembatalan item pekerjaan atas permintaan pemilik proyek. Perbedaan antara volume *Bill of Quantity* (BOQ) dan kondisi kebutuhan di lapangan berdampak juga pada perubahan nilai pekerjaan. Beberapa item pekerjaan membutuhkan penambahan volume untuk bisa mengakomodir kebutuhan di lapangan.

Perubahan volume yang terjadi pada pekerjaan renovasi bangunan 2 lantai ini berupa penambahan dan pengurangan volume baik pekerjaan penguatan struktur maupun arsitektural. Berdasarkan hasil observasi ditemukan beberapa pekerjaan yang mengalami pengurangan volume, yaitu pada pekerjaan di tiap lantai. Untuk pekerjaan di lantai 1 yang mengalami pengurangan volume diantaranya: pekerjaan beton sloof,

pekerjaan pemasangan dinding batu hebel, pekerjaan plesteran dan acian dinding, pekerjaan pemasangan keramik lantai KM/WC, pekerjaan pemasangan kusen alumunium into dan jendela, serta pekerjaan pemasangan sand blasting kaca. Sedangkan pengurangan volume yang terjadi pada pekerjaan di lantai 2 diantaranya: pekerjaan beton praktis KM/WC, pekerjaan beton meja wastafel, pekerjaan pasang dinding batu hebel KM/WC, pekerjaan pemasangan keramik lantai an dinding KM/WC, pekerjaan plesteran dinding KM/WC, pekerjaan pemasangan plafond gypsum, serta pekerjaan pemasangan kusen alumunium pintu dan jendela. Selain itu untuk pengadaan meja makan juga mengalami pengurangan volume yakni dari 6 unit menjadi 1 unit atas permintaan pemilik proyek.



**Gambar 3. Pekerjaan Pemasangan Dinding Batu Hebel pada KM/WC Lantai 1**

Sumber : CV. Archdeco, 2025

Penambahan volume pekerjaan yang terjadi, terdapat pada pekerjaan struktural maupun arsitektural di tiap lantai. Pada lantai 1, pekerjaan yang mengalami penambahan volume, diantaranya: pekerjaan beton kolom dan balok, pekerjaan beton meja wastafel, pekerjaan pemasangan rangka dinding partisi, pekerjaan pemasangan rangka hollow plafond dan drop, pemasangan plafond gypsum, pekerjaan pemasangan keramik dinding KM/WC, pekerjaan pemasangan karpet lantai, pekerjaan pengecatan dinding dan plafond, pekerjaan pemasangan list plint stanless, penambahan volume bahan seperti multipleks, material pelapis HPL (*High Pressure Laminate*), dan list stainless. Sedangkan pekerjaan yang mengalami penambahan volume di lantai 2 diantaranya: pekerjaan beton kolom dan balok KM/WC, pekerjaan acian dinding KM/WC, pekerjaan pemasangan rangka dinding partisi, pekerjaan pemasangan rangka hollow plafond, dan pekerjaan pemasangan kaca temper. Selain itu penambahan volume pekerjaan juga terjadi pada pemasangan sand blasting kaca, pemasangan ACP tampak depan bangunan, pekerjaan pemasangan kaca cermin, pekerjaan pengecatan dinding dan plafond,

pekerjaan pemasangan list plint kayu, serta penambahan volume material multipleks, HPL, gypsum, list stainless, serta lampu LED barrisol.

Selain adanya pengurangan dan penambahan volume pekerjaan, juga terdapat beberapa pekerjaan dan peralatan yang atas permintaan pemilik proyek kemudian dihilangkan, diantaranya: outlet TV, *splitter 4 way*, *coupler 3 way*, *master antenna control* TV dan amplifier, instalasi titik Coaxial TV RG.6, dan *audio rack*. Seluruh perubahan yang terjadi dalam pelaksanaan pekerjaan renovasi ini dilaporkan oleh pihak kontraktor pelaksana melalui Berita Acara Perubahan Lapangan (BAPL) yang kemudian oleh pihak konsultan pengawas diperiksa kebenarannya, diverifikasi dan kemudian dilaporkan kepada pemilik proyek. Selama perjalanan pekerjaan renovasi ini, pihak pelaksana proyek sudah memberikan tiga dokumen BAPL.

Pengawasan terhadap kualitas material dan struktur bangunan yang direnovasi, dilakukan melalui evaluasi menyeluruh untuk memastikan bahwa material yang digunakan, memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan serta sesuai dengan spesifikasi yang direncanakan. Proses ini mencakup pemeriksaan ketat terhadap setiap bahan, mulai dari konstruksi utama hingga material finishing, guna menjamin daya tahan, keamanan, dan estetika bangunan. Selain itu, kesesuaian struktur dengan desain renovasi ditinjau secara mendetail untuk memastikan hasil renovasi memenuhi standar kekuatan, stabilitas, dan rencana teknis yang telah ditentukan.

Pekerjaan ini diawasi secara ketat melalui inspeksi harian terhadap konstruksi, mekanikal, elektrik, plumbing (MEP), serta kesehatan dan keselamatan kerja (K3), memastikan kesesuaian dengan gambar kerja dan standar kualitas. Desain arsitektural diawasi dengan memastikan keselarasan estetika, fungsi, dan kualitas melalui koordinasi intensif antar tim, inspeksi lapangan, dan evaluasi terhadap penyimpangan, agar menghasilkan bangunan yang memenuhi standar tinggi dalam aspek estetika, fungsionalitas, dan keamanan.

Seluruh pekerjaan struktural dan desain telah diselesaikan sesuai spesifikasi teknis dan standar operasional, dengan fokus pada penguatan elemen utama seperti kolom, balok, dan pondasi untuk memastikan kestabilan dan keamanan, serta desain arsitektural yang fungsional, estetis, dan mencerminkan identitas BNI.

## Renovasi Pekerjaan MEP (Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing)

Pekerjaan mekanikal mencakup instalasi plumbing, termasuk pipa air bersih, sanitasi, serta pipa air kotor padat dan bekas. Selain itu, pekerjaan pendingin udara meliputi pemasangan pipa AC, pengadaan, dan instalasi AC baru serta relokasi AC eksisting. Pekerjaan elektrikal mencakup instalasi panel (MDP, SDP), relokasi genset beserta pagar pengaman, dan pemasangan kabel feeder (kabel NYY 4x16 mm<sup>2</sup>, trunking kabel, bobokan lantai). Pada lantai 1 dan 2, dilakukan instalasi titik lampu, stop kontak, dan stop AC dengan berbagai jenis armatur modern, seperti lampu LED barrisol, LED strip, downlight, lampu gantung di bagian teller, dan pemasangan exhaust fan. Sistem grounding meliputi instalasi terminal grounding, grounding rod diameter 20 mm sedalam 6 meter, serta bak kontrol dengan grounding bar berbahan tembaga. Selain itu, pekerjaan sistem spesifik seperti CCTV, alarm kebakaran, dan jaringan LAN, dilakukan dengan pengadaan perangkat berkualitas tinggi, termasuk UPS, power supply, dan perangkat *fire alarm*, untuk memastikan fungsi dan keamanan optimal.

Pengawasan mencakup pemantauan material, instalasi jaringan listrik, HVAC, sistem deteksi kebakaran, dan plumbing untuk menjamin keamanan serta fungsionalitas, sementara prosedur K3 diterapkan guna melindungi keselamatan seluruh pihak.

Berdasarkan hasil pengawasan pada pekerjaan MEP ini hingga minggu terakhir, item pekerjaan yang belum tuntas 100% adalah pekerjaan instalasi dan armatur dengan capaian 99,32% dan pekerjaan data komputer (LAN) dengan capaian 96,80%. Keterlambatan penyelesaian kedua pekerjaan ini dikarenakan kendala ketersediaan peralatan dan material yang harus dikirim dari kota lain sehingga membutuhkan waktu yang lebih lama. Sebagai contoh material besi tembaga gronding yang tidak tersedia di Manokwari dan harus dikirim dari Sorong. Dengan adanya penambahan waktu yang diberikan pemilik proyek, pihak pelaksana maupun pengawas memastikan seluruh pekerjaan ini dapat terselesaikan dengan baik.

## Renovasi Pekerjaan Furnitur

Dalam pekerjaan renovasi ini, beberapa furnitur merupakan aset pindahan dari KCP sebelumnya. Berdasarkan hasil pengawasan pekerjaan furnitur, terdapat beberapa temuan diantaranya ketidaksesuaian material furniture

yang digunakan, seperti bagian atas meja yang seharusnya menggunakan material marmer namun dalam pelaksanaan menggunakan HPL motif marmer. Hal ini menjadi perhatian bagi pihak pelaksana untuk memperbaiki dan menggantinya sesuai dengan spesifikasi yang telah tertera dalam gambar detail yang ada dalam dokumen perencanaan yang diberikan pemilik proyek (PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 16, 2024). Salah satu contoh ketidaksesuaian tersebut, dapat dilihat pada Gambar 4.

Adanya ketidaksesuaian ini, mengharuskan pengawas memastikan bahwa perbaikan dilakukan oleh pihak pelaksana sebelum habis masa kontrak pekerjaan, dan hasilnya sesuai dengan gambar rencana serta spesifikasi.



**Gambar 4. Ketidaksesuaian Realisasi dan Gambar Rencana serta Spesifikasi Material**  
Sumber: CV Lixal Art, 2024 dan CV Archdeco, 2025

## Uji Kelayakan dan Fungsionalitas

Uji kelayakan dan fungsionalitas meliputi pengujian sistem mekanikal, elektrikal, HVAC, plumbing, serta sistem keamanan seperti CCTV dan alarm kebakaran, untuk memastikan semuanya berfungsi sesuai standar operasional tanpa kendala yang dapat mengganggu operasional kantor. Pengujian ini juga mencakup pemeriksaan interior, peralatan perbankan, area pelayanan nasabah, dan ruang kerja karyawan agar memenuhi standar ergonomi dan kenyamanan. Tahapan ini diakhiri dengan inspeksi bersama (*final walkthrough*) yang melibatkan pihak BNI, kontraktor, dan konsultan pengawas untuk meninjau hasil pekerjaan secara keseluruhan, menyusun *punch list* untuk pekerjaan yang perlu diperbaiki atau diselesaikan, serta memverifikasi pemenuhan standar kualitas, estetika, dan keamanan sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja. Contoh kegiatan pengawasan uji fungsionalitas yang dilakukan pada mesin genset dan ATM, dapat dilihat pada Gambar 5.



**Gambar 5. Uji Fungsionalitas Mesin Genset dan ATM**

Sumber : CV Archdeco, 2025

### Masalah dan Kendala dalam Pengawasan

Masalah dalam desain dan implementasi proyek mencakup ketidaksesuaian antara rancangan dan kondisi lapangan, seperti perubahan desain akibat ukuran yang tidak tepat dan gambar teknis yang tidak lengkap, terutama pada fasad ACP dan finishing partisi backdrop ATM/digital corner. Keterlambatan pengiriman material dari Surabaya ke Pelabuhan Manokwari selama dua minggu turut menghambat *progress*, sementara penyesuaian elemen struktur dan instalasi memerlukan koordinasi intensif untuk menjaga kualitas dan integritas desain. Selain itu, kendala koordinasi dan komunikasi antara perencana, kontraktor, dan pengawas, ditambah masalah internal kontraktor yang menyebabkan stagnasi pekerjaan selama satu minggu, semakin memperumit pelaksanaan proyek.

Pengawasan berperan krusial dalam menjaga kualitas, ketepatan waktu, dan efisiensi biaya proyek renovasi, dengan keberhasilannya diukur melalui kesesuaian pelaksanaan terhadap spesifikasi teknis, gambar kerja, dan standar operasional.

Pengawasan efektif mencakup inspeksi rutin, koordinasi intensif antar tim, serta penerapan prosedur kesehatan dan keselamatan kerja (K3) untuk memastikan hasil akhir yang memenuhi aspek estetika, fungsionalitas, dan keamanan. Sebaliknya, kegagalan pengawasan dapat menyebabkan penurunan kualitas, keterlambatan jadwal, dan pembengkakan biaya. Pentingnya melakukan studi perbandingan dengan proyek renovasi lain, seperti di BNI KCP Percetakan Jayapura, adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor kunci yang memengaruhi kesuksesan, yang mencakup perencanaan, pengelolaan sumber daya, pengawasan, dan penerapan standar teknis serta keselamatan, agar dapat memberikan wawasan strategis untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pada proyek-proyek berikutnya.

Dalam pelaksanaan pekerjaan renovasi ini, konsultan pengawas membuat grafik capaian pekerjaan dengan pembobotan, yang dapat dilihat pada Tabel 2. Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa hampir semua item pekerjaan terselesaikan 100%.

Pengawasan yang efektif berperan krusial dalam memastikan proyek diselesaikan tepat waktu dan sesuai anggaran melalui penerapan metodologi yang terstruktur, seperti pemantauan *progress* harian, evaluasi penggunaan sumber daya, serta identifikasi dan mitigasi risiko secara dini. Koordinasi intensif antara tim proyek, kontraktor, dan pengawas memungkinkan penyelesaian hambatan teknis dan administratif secara cepat, sementara pengendalian biaya dilakukan melalui pengawasan ketat terhadap alokasi anggaran dan pemakaian material, yang memastikan efisiensi tanpa mengorbankan kualitas.

**Tabel 2. Time Schedule dan Realisasi Pekerjaan**

JADWAL PELAKSANAAN (TIME SCHEDULE)														12				
NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH	BOBOT	%	TAHUN 2024												KET ENI	
					HARGA KONTRAK	BULAN KE 1			BULAN KE 2			BULAN KE 3						
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12
						14 Oktober 2024	21 Oktober 2024	28 Oktober 2024	04 November 2024	11 November 2024	18 November 2024	25 November 2024	02 Desember 2024	09 Desember 2024	16 Desember 2024	23 Desember 2024		30 Desember 2024
		(Rp)			S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D			
					20 Oktober 2024	27 Oktober 2024	03 November 2024	10 November 2024	17 November 2024	24 November 2024	01 Desember 2024	08 Desember 2024	15 Desember 2024	22 Desember 2024	27 Desember 2024	05 Januari 2025		
I	PEKERJAAN PEMBONGKARAN DAN PEMBERISHAN	8,369,309.69	0.63													100.00 %		
II	PEKERJAAN SIPR DAN ARSITEKTUR	699,703,289.73	52.83			7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	99.90 %	
III	PEKERJAAN PANEL	18,826,765.00	1.49														100.00 %	
IV	PEKERJAAN KABEL FEEDER	4,592,204.29	0.35														100.00 %	
V	PEKERJAAN INSTALASI DAN ARMATUR	139,223,121.80	10.51				2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	99.32 %	
VI	GROUNDING PENTABAHAN PANEL	10,287,592.95	0.78														87.29 %	
VII	KABEL TRAY USTRIB	12,506,220.00	0.94					0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	100.00 %	
VIII	PEKERJAAN PEMASANGAN PIPA AC DAN PENGADAAN AC	77,000,306.10	5.81							1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	100.00 %	
IX	PEKERJAAN CCTV	28,138,181.95	2.12							1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	100.00 %	
X	PEKERJAAN KARTU	4,488,887.70	0.34							0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	100.00 %	
XI	PEKERJAAN ALARM SYSTEM	20,892,744.00	1.58							0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	100.00 %	
XII	PEKERJAAN DATA KOMPUTER (LAN)	20,107,856.09	1.52							0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	95.20 %	
XIII	PEKERJAAN MEKANIKAL (PLUMBING)	46,180,249.58	3.49					0.72	0.72	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	96.87 %	
XIV	FURNITURE	234,031,837.00	17.67										3.15	8.84	5.89	5.89	97.69 %	
		1,324,324,325.78	100.00															
	RENCANA =			0.63	7.55	7.55	9.65	10.84	10.84	14.62	15.52	7.26	9.34	6.20	-	-		
	RENCANA KOMULATIF =			0.63	8.18	15.73	25.38	36.22	47.06	61.68	77.20	84.46	93.80	100.00	100.00	100.00		
	REALISASI =			-	4.51	13.35	19.53	16.81	13.97	10.47	10.28	3.29	3.37	2.46	1.13	1.13		
	REALISASI KOMULATIF =			-	4.51	17.86	37.39	54.20	68.17	78.65	88.93	92.22	95.60	98.05	99.18	99.18		
	DEVIASI =				(0.67)	2.13	12.01	17.99	21.12	16.97	11.73	7.76	1.79	(1.95)	(0.82)	(0.82)		

## IV. KESIMPULAN

Kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa proyek relokasi dan renovasi BNI KCP Arfai di Manokwari berhasil memenuhi sebagian besar spesifikasi teknis dan standar operasional, terutama dalam penguatan struktur bangunan, keselarasan desain arsitektural, dan implementasi sistem MEP yang aman dan fungsional, meskipun terdapat kelemahan dalam penyesuaian desain di lapangan dan koordinasi tim. Untuk meningkatkan kualitas proyek yang serupa di masa depan, direkomendasikan penguatan koordinasi antar pihak melalui komunikasi terstruktur, inspeksi berkala yang lebih ketat, dokumentasi terperinci setiap tahap pekerjaan, serta penerapan teknologi modern seperti aplikasi manajemen proyek berbasis *real time*. Selain itu, pengawasan harus memastikan aspek estetika, fungsionalitas, dan kualitas material tetap sesuai standar, sementara perencanaan yang matang dengan analisis komprehensif dan pengawasan intensif harus menjadi prioritas untuk menjaga kestabilan, keamanan, dan keberlanjutan operasional proyek.

## DAFTAR PUSTAKA

- Angrosino, M. (2007). *Doing Ethnographic and Observational Research*. Sage Publications.
- Bowen, G. A. (2009). Document Analysis as a Qualitative Research Method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Brown, T., Green, R., and Wilson, K. (2018). Time Management in Construction Projects: Case Studies. *Journal of Project Management*, 34(7), 89-101.
- CV Archdeco. (2025). *Laporan Mingguan Minggu ke 13 Periode Tanggal 06 Januari 2025 s/d 12 Januari 2025 Pekerjaan Jasa Konsultan Pengawas Relokasi dan Renovasi BNI KCP Arfai*.
- CV Lixal Art. (2024). *Dokumen Gambar Kerja Pekerjaan Relokasi dan Renovasi BNI KCP Arfai Kota Manokwari*. Jayapura : PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 16.
- Dewan, S., Freeman, L., and Nguyen, T. (2018). Digital Banking and Customer Experience: Trends and Challenges. *Journal of Financial Services Research*, 54(3), 123-139. <https://doi.org/10.1007/s10693-018-0324-5>
- Hillier, B. (2015). *Space is the Machine: A Configurational Theory of Architecture*. Cambridge University Press.
- Hwang, B.-G., and Ng, W. J. (2013). Project Management Knowledge and Skills for Green Construction: Overcoming Challenges. *International Journal of Project Management*, 31(2), 272–284. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2012.05.004>
- Jones, L., and Taylor, S. (2017). Cost Efficiency in Renovation Projects. *Journal of Architectural Engineering*, 29(2), 67-80.
- Khan, R., Faisal, M., and Basheer, M. (2019). The Impact of Architectural Design on Building Sustainability and Efficiency. *Journal of Building Engineering*, 23, 172-180. <https://doi.org/10.1016/j.jobbe.2019.02.019>
- Kotler, P., and Keller, K. L. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., and Saldaña, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (3rd ed.). Sage Publications.
- Miller, R. (2019). The Role of Supervision in Project Success. *International Construction Review*, 56(1), 45-60.
- PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 16. (2024). *Panduan Desain. Detail Desain*.
- Smith, J. (2020). Building Integrity and Modernization: A Framework for Renovation Projects. *Construction Management Journal*, 45(3), 123-135.
- Smith, J., and Lu, Y. (2017). Structural Challenges in Renovation Projects: A Case Study Approach. *Construction and Building Materials*, 153, 82-92. <https://doi.org/10.1016/j.conbuildmat.2017.07.110>
- Zou, P., Zhang, G., and Wang, J. (2018). Understanding Project Risk Management in Complex Renovation Projects. *International Journal of Project Management*, 36(3), 459-472. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2017.12.005>