

ANALISIS PENERAPAN DOKUMEN ADMINISTRASI KETATALAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI PADA PROYEK NEW CLASSROOM GREEN SCHOOL BALI

Ni Komang Ayu Ganggawati¹, I Gusti Ngurah Darma Saputra², Kadek Antara³,
I Gede Gandhi Silantara⁴

^{1, 2, 3, 4} Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Ngurah Rai

e-mail: ayuganggawati128@gmail.com¹, ngurahdarma6517@gmail.com², kadekantara54@gmail.com³,
gandhi.silantara@unr.ac.id⁴

INFORMASI ARTIKEL

Received : July, 2026
Accepted : July, 2026
Publish online : July, 2026

A B S T R A C T

Construction project administration plays an important role in controlling project implementation in terms of time, cost, quality, and stakeholder coordination. This study aims to analyze the implementation of construction administration documents in the New Classroom Green School Bali project. A descriptive qualitative method was employed through document review and comparison between project management theory and field implementation. The analysis covered pre-construction, construction, and project completion documents. The results show that key administrative documents, including tender documents, contracts, work orders, cost estimates, schedules, weekly reports, shop drawings, invoices, and final accounts, were implemented properly. However, several supporting documents, such as meeting minutes, work instructions, addendums, and handover reports, were unavailable or not formally documented. The study concludes that project administration generally complies with project management principles, although improvements in document completeness and formalization are still required.

Key words : administration, construction, documentation, project management

A B S T R A K

Administrasi proyek konstruksi berperan penting dalam pengendalian waktu, biaya, mutu, dan koordinasi antar pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan dokumen administrasi pada Proyek New Classroom Green School Bali. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif melalui studi dokumen dan perbandingan antara teori administrasi proyek dengan penerapannya di lapangan. Analisis dilakukan terhadap dokumen pra-konstruksi, pelaksanaan, dan penyelesaian proyek. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dokumen utama seperti dokumen tender, kontrak kerja, SPK, RAB, time schedule, laporan mingguan, shop drawing, invoice termin, dan final account telah diterapkan dengan baik. Namun, beberapa dokumen pendukung seperti berita acara rapat, instruksi kerja, addendum, dan BAST belum tersedia atau belum terdokumentasi secara formal. Penelitian ini menyimpulkan bahwa administrasi proyek telah memenuhi prinsip dasar manajemen proyek, meskipun masih diperlukan peningkatan pada aspek kelengkapan dan formalitas dokumen.

Kata kunci: administrasi, dokumen, konstruksi, manajemen proyek

Alamat Korespondensi:

E-mail:

ayuganggawati128@gmail.com

PENDAHULUAN

Keberhasilan suatu proyek konstruksi tidak hanya ditentukan oleh kualitas hasil pekerjaan fisik, tetapi juga oleh kemampuan pengelolaan administrasi proyek yang baik. Administrasi proyek berfungsi sebagai alat pengendalian, dokumentasi, komunikasi, dan dasar hukum yang mendukung pelaksanaan proyek dari tahap perencanaan hingga penyelesaian.

Dalam praktik konstruksi, dokumen administrasi digunakan untuk mengendalikan aspek biaya, waktu, mutu, dan koordinasi antar pihak yang terlibat. Kelengkapan dokumen administrasi menjadi indikator penting dalam penerapan manajemen proyek yang efektif.

Proyek New Classroom Green School Bali merupakan proyek pembangunan fasilitas pendidikan yang mengusung konsep arsitektur berkelanjutan dengan struktur bambu sebagai elemen utama bangunan. Proyek ini menyediakan studi kasus yang menarik untuk mengevaluasi penerapan dokumen administrasi proyek konstruksi dalam praktik nyata.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian penerapan dokumen administrasi proyek konstruksi pada proyek New Classroom Green School Bali berdasarkan teori administrasi dan manajemen proyek konstruksi.

Pemahaman Manajemen Proyek Konstruksi

Manajemen proyek konstruksi adalah semua perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan koordinasi suatu proyek dari awal (gagasan) sampai selesainya proyek untuk menjamin bahwa proyek dilaksanakan tepat waktu, tepat biaya, dan tepat mutu [1].

Dokumen Administrasi Ketatalaksanaan Proyek Konstruksi

Administrasi proyek konstruksi merupakan bagian dari manajemen proyek yang berfungsi untuk mengelola, mendokumentasikan, serta mengendalikan seluruh aktivitas proyek agar pelaksanaannya sesuai dengan ruang lingkup,

waktu, biaya, dan mutu yang telah direncanakan [2]. Selain sebagai media pencatatan, administrasi proyek juga berperan sebagai sarana komunikasi, koordinasi, dan pengambilan keputusan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi [3].

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi, administrasi memiliki fungsi sebagai bukti administratif dan hukum, media komunikasi antar pemangku kepentingan, serta dasar evaluasi terhadap kinerja proyek [3]. Kelengkapan dokumen administrasi juga menjadi salah satu indikator keberhasilan manajemen proyek karena mampu meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi pelaksanaan pekerjaan [4].

Penyelenggaraan proyek konstruksi di Indonesia mewajibkan memenuhi prinsip tertib administrasi, tertib teknis, dan tertib hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara [5].

POAC Pada Proyek Konstruksi

POAC (*Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling*) merupakan fungsi dasar manajemen yang diperkenalkan oleh Henri Fayol dan menjadi salah satu konsep yang banyak diterapkan dalam pengelolaan proyek konstruksi [6]. Penerapan konsep POAC bertujuan untuk memastikan seluruh sumber daya proyek dapat dikelola secara efektif dan efisien sehingga sasaran proyek dapat dicapai sesuai target waktu, biaya, mutu, dan ruang lingkup pekerjaan. Dalam manajemen proyek konstruksi, keempat fungsi tersebut saling berkaitan dan menjadi dasar dalam proses perencanaan, pelaksanaan, serta pengendalian proyek [7].

- a. Planning (Perencanaan) merupakan tahap awal dalam manajemen proyek yang bertujuan menetapkan sasaran proyek, ruang lingkup pekerjaan, jadwal pelaksanaan, kebutuhan sumber daya, anggaran biaya, serta strategi

pelaksanaan. Perencanaan yang baik menjadi dasar dalam mengurangi risiko dan memastikan proyek dapat berjalan sesuai target [6].

- b. Organizing (Pengorganisasian) adalah proses pembentukan struktur organisasi proyek dengan menetapkan tugas, tanggung jawab, wewenang, dan hubungan kerja antar pihak yang terlibat, seperti pemilik proyek, konsultan, kontraktor, dan subkontraktor. Pengorganisasian yang efektif akan meningkatkan koordinasi dan efisiensi pelaksanaan proyek [7].
- c. Actuating (Pelaksanaan/ Pengarahan) merupakan proses menggerakkan seluruh sumber daya proyek agar pekerjaan dapat dilaksanakan sesuai rencana. Pada tahap ini, manajer proyek berperan dalam memberikan arahan, motivasi, komunikasi, dan koordinasi kepada seluruh personel sehingga tujuan proyek dapat tercapai [7].
- d. Controlling (Pengendalian) merupakan proses pemantauan dan evaluasi terhadap pelaksanaan proyek untuk memastikan pekerjaan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Pengendalian dilakukan terhadap aspek waktu, biaya, mutu, keselamatan kerja, dan kemajuan pekerjaan. Apabila ditemukan penyimpangan, tindakan korektif dilakukan agar proyek tetap mencapai sasaran yang direncanakan [3].

Penerapan fungsi POAC pada proyek konstruksi membantu meningkatkan efektivitas pengelolaan proyek melalui perencanaan yang matang, organisasi yang jelas, pelaksanaan yang terkoordinasi, serta pengendalian yang berkesinambungan sehingga sasaran proyek dapat dicapai secara tepat waktu, tepat biaya, dan tepat mutu [3].

Jenis Dokumen Administrasi Proyek Konstruksi

Dokumen administrasi proyek konstruksi merupakan bagian dari sistem pengendalian proyek yang berfungsi sebagai media perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan dokumentasi seluruh aktivitas proyek. Berdasarkan tahapan siklus proyek, dokumen administrasi dapat dikelompokkan menjadi dokumen pra-konstruksi, dokumen pelaksanaan, dan dokumen penyelesaian proyek [2].

a. Dokumen Pra-Konstruksi

Dokumen pra-konstruksi merupakan dokumen yang disiapkan sebelum pekerjaan fisik dimulai sebagai dasar pelaksanaan proyek [2]. Dokumen ini umumnya meliputi dokumen tender, kontrak kerja, Surat Perintah Kerja (SPK), Rencana Anggaran Biaya (RAB), gambar kerja, serta *time schedule* yang digunakan untuk menetapkan ruang lingkup pekerjaan, biaya, jadwal, dan tanggung jawab masing-masing pihak [5].

b. Dokumen Pelaksanaan

Dokumen pelaksanaan digunakan untuk mengendalikan dan memantau kegiatan konstruksi selama proyek berlangsung [2]. Dokumen yang termasuk dalam tahap ini antara lain laporan harian, mingguan, dan bulanan, *shop drawing*, *approval material*, berita acara rapat, instruksi kerja, addendum pekerjaan, serta dokumen pembayaran termin. Seluruh dokumen tersebut berfungsi sebagai media pengendalian mutu, waktu, biaya, serta pencatatan setiap perubahan yang terjadi selama pelaksanaan proyek [3].

c. Dokumen Penyelesaian

Dokumen penyelesaian merupakan dokumen yang disusun setelah pekerjaan konstruksi selesai sebagai bukti penyelesaian proyek dan dasar proses serah terima pekerjaan [5]. Dokumen ini meliputi *as-built drawing*, Berita Acara Serah Terima (BAST), *final account*, dan laporan akhir proyek yang berfungsi sebagai arsip administrasi, dasar penyelesaian keuangan, serta referensi dalam kegiatan operasi dan pemeliharaan bangunan [3].

METODE PENELITIAN

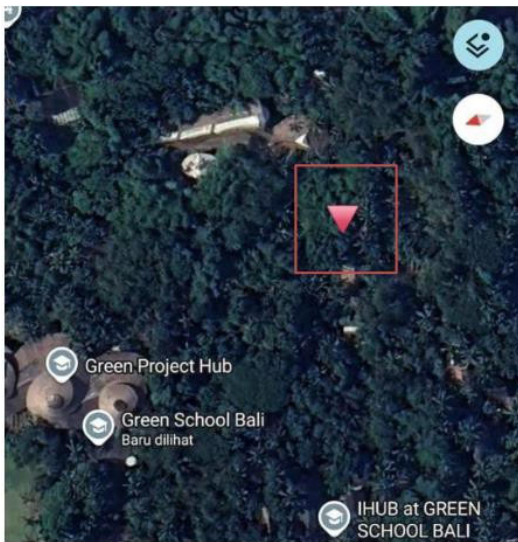
Penelitian ini menggunakan metode deskriptif komparatif dengan pendekatan studi kasus pada Proyek New Classroom Green School Bali. Metode pengumpulan data dilakukan melalui dua tahap, yaitu studi dokumen proyek yang meliputi dokumen tender, kontrak kerja, Surat Perintah Kerja (SPK), Rencana Anggaran Biaya (RAB), *time schedule*, laporan mingguan, *shop drawing*, *invoice* termin, dan *final account* serta studi literatur untuk menelaah teori dan regulasi terkait administrasi serta manajemen proyek konstruksi. Selanjutnya, analisis data dilakukan menggunakan analisis kesenjangan (*gap analysis*) dengan membandingkan standar teori administrasi proyek terhadap dokumen eksisting di lapangan. Hasil komparasi tersebut

kemudian digunakan sebagai dasar untuk mengidentifikasi tingkat kesesuaian, kelengkapan, serta persentase kepatuhan administrasi pada proyek yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Proyek

New Classroom Green School Bali berlokasi di Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Proyek ini merupakan pembangunan fasilitas pendidikan berupa ruang kelas baru yang bertujuan mendukung peningkatan kapasitas dan kualitas sarana belajar di lingkungan Green School Bali. Berdasarkan dokumen proyek, luas bangunan mencapai 109 m² dengan luas lahan sekitar 2.850 m². Lokasi New Classroom Green School dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.



Gambar 1. Lokasi New Classroom Green School
[Sumber: Google Maps, 2026]

Bangunan dirancang dengan menerapkan konsep arsitektur berkelanjutan melalui pemanfaatan material bambu sebagai struktur utama serta penggunaan elemen bangunan yang mendukung pencahayaan dan penghawaan alami. Konsep tersebut bertujuan meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya sekaligus menciptakan lingkungan belajar yang nyaman dan ramah lingkungan. Tampilan Bangunan New Classroom Green School dapat dilihat pada Gambar 2 berikut.



Gambar 2. Tampilan Bangunan New Classroom Green School
[Sumber: Penulis, 2026]

Pelaksanaan proyek melibatkan beberapa pihak, yaitu pemilik proyek (*owner*), konsultan, dan kontraktor yang bekerja berdasarkan dokumen administrasi proyek sebagai acuan pelaksanaan pekerjaan. Dokumen tersebut meliputi dokumen pra-konstruksi, dokumen pelaksanaan, dan dokumen penyelesaian proyek yang digunakan sebagai dasar pengendalian waktu, biaya, mutu, serta koordinasi selama proses konstruksi berlangsung. Oleh karena itu, proyek ini dipilih sebagai objek penelitian karena memiliki kelengkapan dokumen administrasi yang dapat dianalisis untuk mengevaluasi penerapan administrasi ketatalaksanaan proyek konstruksi.

B. Dokumen Pra-Konstruksi

Tahap pra-konstruksi menunjukkan penerapan administrasi yang relatif lengkap. Dokumen tender, kontrak kerja, SPK, RAB, dan *time schedule* tersedia sebagai dasar pelaksanaan proyek. Nilai proyek tercatat sebesar Rp544.011.000 termasuk PPN 11% dengan durasi pekerjaan 60 hari kalender.

1. Dokumen Tender


Penerapan manajemen proyek pada tahap pra-konstruksi Proyek New Classroom Green School Bali menunjukkan bahwa proses perencanaan telah dilakukan secara sistematis melalui penyusunan dokumen Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai dasar pengendalian biaya proyek. Berdasarkan dokumen tersebut, nilai total anggaran proyek tercatat sebesar Rp544.011.000, termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11%.

Dokumen RAB disusun menggunakan pendekatan Work Breakdown Structure (WBS), yaitu pembagian pekerjaan ke dalam beberapa komponen utama, seperti pekerjaan pendahuluan (*preliminaries*), pekerjaan fondasi, struktur bambu,

pekerjaan atap, serta instalasi elektrikal. Penyusunan WBS memberikan struktur yang jelas dalam pengelompokan item pekerjaan sehingga memudahkan proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian proyek.

Dari aspek administrasi proyek, dokumen tersebut juga menunjukkan adanya pengendalian finansial melalui pencantuman komponen PPN sebesar Rp53.911.000 dan penggunaan nilai tukar tetap sebesar 1 USD = Rp15.000 sebagai acuan selama proses tender. Selain itu, alokasi biaya pekerjaan pendahuluan (*preliminaries*) sebesar Rp56.958.804 mengindikasikan bahwa kebutuhan awal proyek, seperti mobilisasi, persiapan lapangan, dan kegiatan pendukung lainnya, telah direncanakan sebelum pelaksanaan pekerjaan konstruksi dimulai.

Berdasarkan hasil analisis, dokumen prakonstruksi tidak hanya berfungsi sebagai dasar perencanaan biaya, tetapi juga sebagai instrumen administrasi dalam mendukung pengendalian ruang lingkup pekerjaan, alokasi sumber daya, serta pengendalian risiko finansial selama pelaksanaan proyek. Keberadaan dokumen tersebut menjadi salah satu indikator bahwa proses prakonstruksi telah disusun secara terstruktur untuk mendukung kelancaran pelaksanaan Proyek New Classroom Green School Bali. Dokumen Tender dapat dilihat pada Gambar 3 berikut.


 Br. Plikan Sibang Kaja, Abiansemal Badung
 Bali - Indonesia 80352
 Phone : +62 361 468874
**SUMMARY
 CLASS ROOM**

Project : Class Room
 Owner : Green School Bali
 Location : Jl. Raya Sibang Kaja, Banjar Saren, Sibang Kaja, Kec. Abiansemal, Kabupaten Badung, Bali 80352
 Date : Thursday, 21 December 2023
 1 US\$: 15000

No	Description	Qty	Unit	Unit Price IDR	Total Price IDR	Total price US\$
1	Preliminaries	1	Ls	56,958,804	56,958,804	\$ 3,797
2	Class Room					
-	Foundation	1	Ls	67,421,453	67,421,453	\$ 4,495
-	Material Bamboo Structure	1	Ls	61,078,514	61,078,514	\$ 4,072
-	Labour Bamboo Structure	1	Ls	44,917,908	44,917,908	\$ 2,995
-	Finishing	1	Ls	9,851,093	9,851,093	\$ 657
-	Consumables	1	Ls	17,135,019	17,135,019	\$ 1,142
-	Roof	1	Ls	147,605,114	147,605,114	\$ 9,840
-	Stair and Railing	1	Ls	14,609,597	14,609,597	\$ 974
-	Floor	1	Ls	59,174,786	59,174,786	\$ 3,945
-	Basic Electrical	1	Ls	11,347,712	11,347,712	\$ 757
-	Interior	1	Ls	Exclude		
TOTAL					490,100,000	\$ 32,673
PPN					53,911,000	\$ 3,594
GRAND TOTAL					544,011,000	\$ 36,267

Gambar 3. Dokumen Tender [Sumber: Green School, 2023]

2. Kontrak Kerja
 Kontrak Kerja No: 004/SPK/BP/XII/2023 menunjukkan sistem pengendalian operasional dan finansial yang sangat terstruktur untuk pembangunan "Class Room" seluas 109m². Dalam aspek Manajemen Biaya, kontrak menetapkan nilai borongan sebesar Rp490.100.000 (belum termasuk pajak) dengan total Rp544.011.000 setelah PPN 11%, yang dikelola melalui 5 termin pembayaran berbasis progres fisik: uang muka 30%, progres 50% (20%), progres 75% (25%), progres 100% (20%), dan retensi 5%. Kontrak Kerja dapat dilihat pada Gambar 4 berikut.

<p>PERJANJIAN JASA PELAKSANA KONSTRUKSI ANTARA YAYASAN KUL-KUL DENGAN PT BAMBOO PURE Nomor: 026/PTBP-Doc/12-2023</p> <p>Perjanjian Jasa Pelaksanaan Konstruksi ini (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian") dibuat dan ditandatangani pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023, oleh dan antara:</p> <p>I. YAYASAN KUL-KUL, badan hukum yang berkedudukan di Jalan Raya Sibangkaja, Banjar Saren, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansemal, Badung, Bali, anggaran dasar perseroan mana sebagaimana tersebut dalam Akta Pendirian nomor 12 tertanggal 16 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Basuki Juni Nugraha, SH, Notaris di Kota Denpasar (selanjutnya disebut "Yayasan"), Yayasan mana telah mendapat pengesahan Pengadilan Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Keputusannya Nomor C-2153.HT.01.02.TH.2007 Tahun 2007, tertanggal 09 Juli, dalam hal ini diwakili oleh Prof. Dr. Ni Putu Tirka Widanti, bertindak sebagai Ketua, oleh karenanya secara sah mewakili dan bertindak untuk dan atas nama YAYASAN KUL-KUL, selanjutnya disebut sebagai "Pihak Pertama".</p> <p>II. PT BAMBOO PURE, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Kesatuan Republik Indonesia, beralamat di Jalan Song Broek, Br. Geria, Melinggih, Payangan, Gianyar, Bali, Indonesia, anggaran dasar perseroan sebagaimana tersebut dalam Akta Pendirian nomor 28 tertanggal 18 Juni 2010 (delapan belas Juni dua ribu sepuluh) yang dibuat di hadapan Luh Putu Astriani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung dan akta perubahan nomor 12 tertanggal 11 Juli 2022 (sebelas Juli dua ribu dua puluh dua) yang dibuat di hadapan Prita Miranti Suyudi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung (selanjutnya disebut "Perseroan"), perseroan mana telah mendapat pengesahan Pengadilan Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Keputusannya Nomor AHU-01.09-0032369 Tahun 2022, tertanggal 13 Juli 2022 (tiga belas Juli dua ribu dua puluh dua), dan dalam hal ini diwakili oleh Orin Alexander N Berton Hardy, bertindak sebagai Direktur, oleh karenanya secara sah mewakili dan bertindak untuk dan atas nama PT BAMBOO PURE, selanjutnya disebut sebagai "Pihak Kedua".</p> <p>Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara terpisah disebut sebagai "Pihak" dan secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".</p> <p>Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut:</p>	<p>CONSTRUCTION SERVICE AGREEMENT BETWEEN YAYASAN KUL-KUL WITH PT BAMBOO PURE Number: 026/PTBP-Doc/12-2023</p> <p>This Construction Service Agreement (hereinafter referred to as "Agreement") is made and signed on Monday, date 4 December 2023, by and between:</p> <p>I. YAYASAN KUL-KUL, a limited liability foundation domiciled in Jalan Raya Sibangkaja, Banjar Saren, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansemal, Badung, Bali, the articles of association of the company as stated in the Deed of Establishment number 12 dated 16 February 2007 drawn up before Basuki Juni Nugraha, SH, Notary in Denpasar City (hereinafter referred to as the "Company"), which company has received approval for the Establishment of a Legal Entity and Human Rights of the Republic of Indonesia as stipulated in its Decree Number C-2153.HT.01.02.TH.2007 Tahun 2007, dated July 09, in this case represented by Prof. Dr. Ni Putu Tirka Widanti, acting as Director, therefore legally representing and acting for and on behalf of YAYASAN KUL-KUL, hereinafter referred to as "First Party".</p> <p>II. PT BAMBOO PURE, a limited liability company incorporated under the laws of Indonesia and having its address at Jalan Song Broek, Br. Geria, Melinggih, Payangan, Gianyar, Bali, Indonesia, the articles of association of the company as stated in the Deed of Establishment number 28 dated 18 Juni 2010 (eighteen Juni two thousand ten) drawn up before Luh Putu Astriani, Bachelor of Law, Notary in Badung City and Amendments number 12 dated 11 July 2022 (eleventh of July two thousand twenty-two) drawn up before Prita Miranti Suyudi, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Badung City (hereinafter referred to as the "Company"), which company has received approval for the Establishment of a Legal Entity and Human Rights of the Republic of Indonesia as stipulated in its Decree Number AHU-01.09-0032369 Tahun 2022, dated 13 July 2022 (thirteenth of July two thousand twenty-two) in this matter represented by Orin Alexander N Berton Hardy, acting in the capacity as Director, therefore legally representing and acting for and on behalf of PT BAMBOO PURE, hereinafter referred to as the "Second Party".</p> <p>The First Party and the Second Party hereinafter severally referred to as the "Party" and jointly referred to as the "Parties".</p> <p>The Parties are hereby formerly explaining the following:</p>
--	--

Gambar 4. Kontrak Kerja [Sumber: Green School, 2023]

Lingkup Pekerjaan mencakup tanggung jawab penuh kontraktor atas material, tenaga kerja, peralatan, hingga pengawasan lapangan. Terkait Manajemen Risiko dan Safeguarding, kontrak mengatur denda keterlambatan 1% per hari, masa pemeliharaan selama 6 bulan pasca-serah terima untuk menjamin kualitas, serta

kewajiban penyediaan alat bantu kerja dan asuransi Construction All Risk sebesar 0,25%. Seluruh ketentuan ini dibingkai dalam aspek Legalitas yang kuat melalui Surat Perintah Kerja (SPK) dengan durasi pelaksanaan 60 hari kalender dan mekanisme penyelesaian perselisihan yang sah.

3. Surat Perintah Kerja (SPK)

Dokumen Surat Perintah Kerja (SPK) No. GS- 08 dan Kontrak Kerja sama-sama menunjukkan integrasi yang kuat antara pengendalian biaya, waktu, dan manajemen risiko. Secara finansial, proyek ini menerapkan sistem progress-based payment dengan nilai total Rp544.011.000 (termasuk PPN 11%) yang dibagi ke dalam lima termin pembayaran, mulai dari uang muka 30% hingga retensi 5% yang ditahan selama 6 bulan sebagai jaminan kualitas pasca-konstruksi. Dari aspek operasional, lingkup pekerjaan didefinisikan secara menyeluruh mencakup fase desain, persiapan material, pembangunan struktur bambu, hingga instalasi elektrikal dengan durasi pelaksanaan 60 hari kalender.

Dokumen Surat Perintah Kerja (SPK) No. GS- 08 dan Kontrak Kerja sama-sama menunjukkan integrasi yang kuat antara pengendalian biaya, waktu, dan manajemen risiko. Secara finansial, proyek ini menerapkan sistem progress-based payment dengan nilai total Rp544.011.000 (termasuk PPN 11%) yang dibagi ke dalam lima termin pembayaran, mulai dari uang muka 30% hingga retensi 5% yang ditahan selama 6 bulan sebagai jaminan kualitas pasca-konstruksi. Dari aspek operasional, lingkup pekerjaan didefinisikan secara menyeluruh mencakup fase desain, persiapan material, pembangunan struktur bambu, hingga instalasi elektrikal dengan durasi pelaksanaan 60 hari kalender.


Selain aspek teknis, dokumen ini secara tegas mengatur aspek Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) seperti penggunaan APD, melampirkan daftar pekerja, aturan melampirkan surat pernyataan bahwa kontraktor bersedia menanggung PAK, larangan merokok dan informasi denda jika aturan tersebut dilanggar. Terdapat mekanisme sanksi progresif di mana

kontraktor yang melakukan kesalahan ringan akan diberikan teguran lisan hingga tiga kali; jika tetap melanggar, Yayasan berhak memutus kontrak secara seketika dan memasukkan kontraktor ke dalam daftar hitam untuk kegiatan mendatang. Aturan ini, bersama dengan larangan pengalihan pekerjaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan, berfungsi sebagai instrumen kontrol kualitas dan profesionalisme untuk menjamin bahwa standar pembangunan bangunan berkelanjutan ini tetap terjaga sesuai kesepakatan hukum yang sah. Surat Perintah Kerja (SPK) dapat dilihat pada Gambar 5 berikut.



Gambar 5. Surat Perintah Kerja (SPK) [Sumber: Green School, 2023]

4. Rencana Anggaran Biaya (RAB) Dokumen RAB ini menjelaskan isi secara detail dari kebutuhan material dan biaya-biaya yang diperlukan untuk melaksanakan proyek classroom ini. RAB ini mencakup perhitungan detail dari Preliminaries (Preparation Work, Management Cost, Miscellaneous, Site Work, and Tool Equipment), Foundation, Material Bamboo Structure, Labour Structure Bamboo, Finishing, Consumables, Roof, Stairs, Railing, Floor, dan Electrical Estimate, serta plumbing dan Interior. Rencana Anggaran Biaya (RAB) dapat dilihat pada Gambar 6 berikut.


 Pt. Pekar Sbang Kinc. Abdiwasa Belang
 Bali - Address 81352
 Phone: +62 81 445874
 INITIAL COST ESTIMATION
 CLASS ROOM

Project: Class Room
 Owner: Green School Bali
 Location: Jl. Raya Sbang-Kinc. Banjar Sany. Sbang Kinc. Kinc. Abdiwasa, Kabupaten Badung, Bali 80362
 Date: Thursday, 21 December 2023
 Drawing: 20231227_21RP_RAB_CD_ARCHITECTURE_RAB
 Area: 120
 UGS: 15000

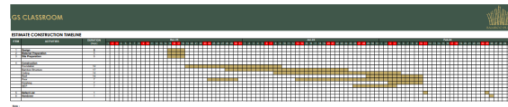
No	Description	Qty	Unit	Unit Price (Rp)	Total Price (Rp)	Total Price (USD)
1	FOUNDATION					
1	Excavation	17	m ³	21,000	357,000	\$ 32
2	Backfill	19.2	m ³	140,000	2,688,000	\$ 242
3	Formwork	1.8	m ²	82,720	148,896	\$ 14
4	Reinforcing Bar	3.3	m ³	121,480	398,884	\$ 36
5	Concrete	2.7	m ³	388,270	1,048,329	\$ 95
6	Bar 102.5 mm dia	2.4	m ³	1,793,368	4,288,083	\$ 389
7	Bar 102.5 mm dia	2.1	m ³	852,215	1,789,652	\$ 162
8	Bar 102.5 mm dia	3	unit	310,030	930,090	\$ 85
9	Bar 102.5 mm dia	4	unit	1,703,368	6,813,472	\$ 621
10	Bar 102.5 mm dia	0.8	m ³	852,215	681,772	\$ 62
11	Bar 102.5 mm dia	2	unit	310,030	620,060	\$ 56
12	Bar 102.5 mm dia	1.7	m ³	1,703,368	2,895,726	\$ 264
13	Bar 102.5 mm dia	1.7	m ³	852,215	1,448,766	\$ 132
14	Bar 102.5 mm dia	5	unit	310,030	1,550,150	\$ 141
15	Bar 102.5 mm dia	5.3	m ³	852,215	4,519,336	\$ 411
16	Bar 102.5 mm dia	5.3	m ³	852,215	4,519,336	\$ 411
17	Bar 102.5 mm dia	8.8	m ³	315,100	2,772,880	\$ 252
18	Bar 102.5 mm dia	7.8	m ³	852,215	6,647,277	\$ 606
19	Bar 102.5 mm dia	1.8	m ³	1,793,368	3,228,062	\$ 294
20	Bar 102.5 mm dia	1.9	m ³	23,800	45,220	\$ 4
21	Bar 102.5 mm dia	0.3	kg	25,800	7,740	\$ 0.7
22	Bar 102.5 mm dia	20	m ²	100,150	2,003,000	\$ 182
23	Bar 102.5 mm dia	12	unit	400,700	4,808,400	\$ 440
24	Bar 102.5 mm dia	0.3	m ³	1,793,368	538,010	\$ 49
25	Bar 102.5 mm dia	2.3	m ³	1,793,368	4,124,706	\$ 375
26	Bar 102.5 mm dia	0.5	m ²	120,220	60,110	\$ 5.5
RAB TOTAL					47,451,483	4,400

Gambar 6. Rencana Anggaran Biaya (RAB) [Sumber: Green School, 2023]

5. Time Schedule

Dokumen *time schedule* ini memperlihatkan jadwal estimasi keberlangsungan pembangunan proyek Classroom. Pada *time schedule* tersebut dituliskan secara detail seluruh aktivitas yang akan dilakukan dan diperkirakan estimasi waktu dari pengerjaan tersebut. Serta disebelahnya terdapat hari/tanggal dimulai awal Desember 2023 sampai dengan akhir Februari 2024. Seperti yang dapat dilihat pada tabel/gambar di atas pengerjaan desain, persiapan material, dan persiapan site sama-sama diestimasikan dalam waktu 5 hari yang dimulai dari tanggal 15 - 19 desember. Dilanjutkan dengan pengerjaan pondasi yaitu diestimasikan selama 12 hari yaitu dari tanggal 19 Des - 9 Jan, dan begitu seterusnya sampai dengan aktivitas *handover* yang diperkirakan berlangsung pada 26 Februari

2024. *Time Schedule* dapat dilihat pada Gambar 7 berikut.



Gambar 7. *Time Schedule* [Sumber: Green School, 2023]


C. Dokumen Pelaksanaan

Pada tahap pelaksanaan ditemukan penggunaan laporan mingguan, *shop drawing*, approval material, dan invoice termin sebagai alat pengendalian progres proyek. Kehadiran dokumen tersebut menunjukkan penerapan fungsi controlling dalam konsep POAC.

Namun demikian, dokumen berita acara rapat koordinasi dan instruksi kerja tidak tersedia secara formal sehingga berpotensi mengurangi kualitas dokumentasi komunikasi proyek.

1. Laporan Mingguan

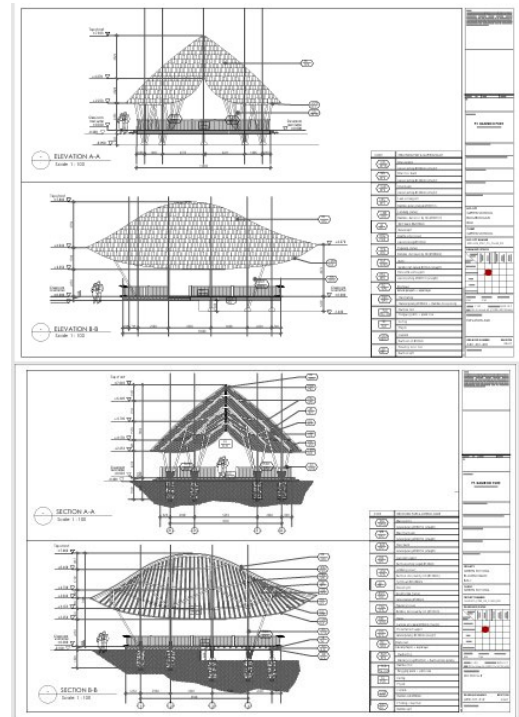
Laporan mingguan (weekly report) pada proyek New Classroom Green School digunakan sebagai alat pengendalian untuk memantau perkembangan pekerjaan selama periode 20–26 Desember 2023. Berdasarkan data, pekerjaan masih berada pada tahap awal konstruksi yaitu pekerjaan pondasi (substructure) seperti setting out, penggalian, dan pondasi, yang merupakan bagian penting karena menentukan kekuatan bangunan. Jumlah tenaga kerja yang berubah- ubah (8–13 orang) menunjukkan penyesuaian kebutuhan sesuai jenis pekerjaan, sehingga mencerminkan efisiensi penggunaan sumber daya. Kegiatan yang dilakukan di dua lokasi, yaitu Green School dan workshop (PT Bamboo Pure), menunjukkan adanya sistem persiapan material di luar lokasi proyek untuk mempercepat pekerjaan. Namun, adanya hari tanpa aktivitas menunjukkan potensi kendala yang dapat mempengaruhi jadwal proyek, sehingga perlu evaluasi lebih lanjut. Secara keseluruhan, laporan ini berfungsi untuk memantau progres, mengontrol tenaga kerja, dan membantu pengambilan keputusan dalam proyek. Laporan Mingguan dapat dilihat pada Gambar 8 berikut.

 Bt. Plakan Sibang Kaja, Abiansemal Badung Bali - Indonesia 80352 Phone: +62 361 459514 WEEKLY REPORT ACTIVITY RECAP				
PROJECT : Classroom		Date/Mon/Year : 20 december 2023		
CONTRACT DATE : 20 December 2023				
CONTRACT VALUE : Rp.480.680.374,00				
YEAR : 2023		Week : 1		
LOCATION : Blumbungan		Periode : 20 Des - 26 Des 2023		
No	Work Item	Work location	Qty	Unit
December 20, 2023				
1	Demolition existing building	at Green School	9	people
December 21, 2023				
1	Setting out foundation	at Green School		
2	Lidi bundle laplank	at PT Bamboo Pure	8	people
December 22, 2023				
1	Excavation for bus foundation	at Green School		
2	Lidi bundle laplank	at PT Bamboo Pure	13	people
3	Lidi bundle pagulung	at PT Bamboo Pure		
December 23, 2023				
1	Excavation for bus foundation	at Green School		
2	Pabrication soof rebar	at Green School	12	people
3	Lidi bundle pagulung	at PT Bamboo Pure		
December 24, 2023				
December 25, 2023				
December 26, 2023				
December 26, 2023				
1	Install Bus Room	at Green School	13	people
2	Stone foundation	at Green School		
3	Pabrication soof rebar	at Green School		
4	Lidi bundle pagulung	at PT Bamboo Pure		

Gambar 8. Laporan Mingguan
[Sumber: Green School, 2023]

2. Shop Drawing

Penerapan *shop drawing* dan *approval material* pada proyek New Classroom Green School terlihat dari adanya gambar kerja detail seperti pondasi, tie beam, dan sambungan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan di lapangan, serta penentuan spesifikasi material seperti bambu dengan diameter tertentu yang harus diajukan dan disetujui sebelum digunakan. Hal ini memastikan pekerjaan sesuai gambar dan kualitas material tetap terkontrol. *Shop Drawing* dapat dilihat pada Gambar 9 berikut.



Gambar 9. Shop Drawing
[Sumber: Green School, 2023]

3. Berita Acara Rapat Koordinasi
Berita Acara Rapat Koordinasi tidak tersedia karena koordinasi proyek di lapangan dilakukan secara sirkuler dan informal, tanpa melalui mekanisme rapat resmi yang memerlukan dokumentasi tertulis
4. Instruksi Kerja
Instruksi Kerja secara formal tidak diterbitkan dalam proyek ini karena arahan teknis penyelesaian pekerjaan disampaikan secara lisan atau melalui komunikasi kasual langsung di lokasi pelaksanaan
5. Addendum Perubahan Pekerjaan Addendum Kontrak tidak ada karena seluruh tahapan proyek berjalan sesuai dengan perencanaan awal tanpa adanya perubahan lingkup pengerjaan, desain, maupun fluktuasi biaya yang signifikan
6. Invoice Termin (Pembayaran Bertahap) Pada proyek New Classroom di Green School Bali, invoice diterapkan sebagai invoice termin yang diajukan kontraktor berdasarkan progres pekerjaan. Pada contoh, penagihan dilakukan pada Termin 2 sebesar 20% saat progres mencapai 50%, disertai perhitungan subtotal dan PPN 11%. Hal ini menunjukkan bahwa invoice berfungsi untuk mengontrol

Pembayaran dilakukan bertahap melalui sistem termin dengan tambahan PPN 11%, serta terdapat retensi 5% sebagai jaminan kualitas sebelum pelunasan akhir. Proyek juga telah melalui tahap pengesahan dengan penilaian “Excellent”, sehingga secara teori Final Account telah memenuhi prinsip transparansi, akurasi, dan penutupan keuangan proyek dengan baik. Final Account dapat dilihat pada Gambar 12 berikut.

Construction Completion Report
green school

Legal Entity: Green School (PT. Green School) | Project Name: New HS Classroom

Project Code: 1000 - New HS Classroom | Budget Amount: 344,871,000 | Spending Account: 344,871,000 | Balance Budget: 0 | Retensi (5% of spending): 17,243,550

Explanation for Variance: 1,200 - GS Building

Start Date: 28/12/2022 | Completion Date: 13/02/2024

Project Manager: Kadek Antara (Signature: [Handwritten], Date: 24/04/24) | Head of Operation: Loris Wilton (Signature: [Handwritten], Date: 24/04/24)

Account Transactions
PRO 23/24 - New HS Classroom
as of Mar 24

Date	Reference	Description	Debit	Credit	Balance
10 Dec 2022	RF 23201 - 04131	Banbau Punc. PT - Payment 30% New High School Building	107,000,000	0	107,000,000
10 Dec 2022	RF 23202 - 04132	Banbau Punc. PT - VHT 10% Payment 30% New High School Building	16,173,500	0	123,173,500
01 Feb 2024	RF 23203 - 04133	Banbau Punc. PT - VHT 10% Payment 30% New High School Building	11,762,000	0	134,935,500
01 Feb 2024	RF 23204 - 04134	Banbau Punc. PT - Payment 20% New High School Building	98,000,000	0	232,935,500
01 Mar 2024	RF 23205 - 04135	Banbau Punc. PT - Total Payment 30% Progress - GS Classroom	98,000,000	0	330,935,500
01 Mar 2024	RF 23206 - 04136	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	344,697,500
01 Mar 2024	RF 23207 - 04137	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	358,459,500
01 Mar 2024	RF 23208 - 04138	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	372,221,500
01 Mar 2024	RF 23209 - 04139	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	385,983,500
01 Mar 2024	RF 23210 - 04140	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	399,745,500
01 Mar 2024	RF 23211 - 04141	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	413,507,500
01 Mar 2024	RF 23212 - 04142	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	427,269,500
01 Mar 2024	RF 23213 - 04143	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	441,031,500
01 Mar 2024	RF 23214 - 04144	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	454,793,500
01 Mar 2024	RF 23215 - 04145	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	468,555,500
01 Mar 2024	RF 23216 - 04146	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	482,317,500
01 Mar 2024	RF 23217 - 04147	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	496,079,500
01 Mar 2024	RF 23218 - 04148	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	509,841,500
01 Mar 2024	RF 23219 - 04149	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	523,603,500
01 Mar 2024	RF 23220 - 04150	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	537,365,500
01 Mar 2024	RF 23221 - 04151	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	551,127,500
01 Mar 2024	RF 23222 - 04152	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	564,889,500
01 Mar 2024	RF 23223 - 04153	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	578,651,500
01 Mar 2024	RF 23224 - 04154	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	592,413,500
01 Mar 2024	RF 23225 - 04155	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	606,175,500
01 Mar 2024	RF 23226 - 04156	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	619,937,500
01 Mar 2024	RF 23227 - 04157	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	633,699,500
01 Mar 2024	RF 23228 - 04158	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	647,461,500
01 Mar 2024	RF 23229 - 04159	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	661,223,500
01 Mar 2024	RF 23230 - 04160	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	674,985,500
01 Mar 2024	RF 23231 - 04161	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	688,747,500
01 Mar 2024	RF 23232 - 04162	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	702,509,500
01 Mar 2024	RF 23233 - 04163	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	716,271,500
01 Mar 2024	RF 23234 - 04164	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	730,033,500
01 Mar 2024	RF 23235 - 04165	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	743,795,500
01 Mar 2024	RF 23236 - 04166	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	757,557,500
01 Mar 2024	RF 23237 - 04167	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	771,319,500
01 Mar 2024	RF 23238 - 04168	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	785,081,500
01 Mar 2024	RF 23239 - 04169	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	798,843,500
01 Mar 2024	RF 23240 - 04170	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	812,605,500
01 Mar 2024	RF 23241 - 04171	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	826,367,500
01 Mar 2024	RF 23242 - 04172	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	840,129,500
01 Mar 2024	RF 23243 - 04173	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	853,891,500
01 Mar 2024	RF 23244 - 04174	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	867,653,500
01 Mar 2024	RF 23245 - 04175	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	881,415,500
01 Mar 2024	RF 23246 - 04176	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	895,177,500
01 Mar 2024	RF 23247 - 04177	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	908,939,500
01 Mar 2024	RF 23248 - 04178	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	922,701,500
01 Mar 2024	RF 23249 - 04179	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	936,463,500
01 Mar 2024	RF 23250 - 04180	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	950,225,500
01 Mar 2024	RF 23251 - 04181	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	963,987,500
01 Mar 2024	RF 23252 - 04182	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	977,749,500
01 Mar 2024	RF 23253 - 04183	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	991,511,500
01 Mar 2024	RF 23254 - 04184	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,005,273,500
01 Mar 2024	RF 23255 - 04185	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,019,035,500
01 Mar 2024	RF 23256 - 04186	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,032,797,500
01 Mar 2024	RF 23257 - 04187	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,046,559,500
01 Mar 2024	RF 23258 - 04188	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,060,321,500
01 Mar 2024	RF 23259 - 04189	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,074,083,500
01 Mar 2024	RF 23260 - 04190	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,087,845,500
01 Mar 2024	RF 23261 - 04191	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,101,607,500
01 Mar 2024	RF 23262 - 04192	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,115,369,500
01 Mar 2024	RF 23263 - 04193	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,129,131,500
01 Mar 2024	RF 23264 - 04194	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,142,893,500
01 Mar 2024	RF 23265 - 04195	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,156,655,500
01 Mar 2024	RF 23266 - 04196	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,170,417,500
01 Mar 2024	RF 23267 - 04197	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,184,179,500
01 Mar 2024	RF 23268 - 04198	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,197,941,500
01 Mar 2024	RF 23269 - 04199	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,211,703,500
01 Mar 2024	RF 23270 - 04200	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,225,465,500
01 Mar 2024	RF 23271 - 04201	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,239,227,500
01 Mar 2024	RF 23272 - 04202	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,252,989,500
01 Mar 2024	RF 23273 - 04203	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,266,751,500
01 Mar 2024	RF 23274 - 04204	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,280,513,500
01 Mar 2024	RF 23275 - 04205	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,294,275,500
01 Mar 2024	RF 23276 - 04206	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,308,037,500
01 Mar 2024	RF 23277 - 04207	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,321,799,500
01 Mar 2024	RF 23278 - 04208	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,335,561,500
01 Mar 2024	RF 23279 - 04209	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,349,323,500
01 Mar 2024	RF 23280 - 04210	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,363,085,500
01 Mar 2024	RF 23281 - 04211	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,376,847,500
01 Mar 2024	RF 23282 - 04212	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,390,609,500
01 Mar 2024	RF 23283 - 04213	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,404,371,500
01 Mar 2024	RF 23284 - 04214	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,418,133,500
01 Mar 2024	RF 23285 - 04215	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,431,895,500
01 Mar 2024	RF 23286 - 04216	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,445,657,500
01 Mar 2024	RF 23287 - 04217	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,459,419,500
01 Mar 2024	RF 23288 - 04218	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,473,181,500
01 Mar 2024	RF 23289 - 04219	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,486,943,500
01 Mar 2024	RF 23290 - 04220	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,500,705,500
01 Mar 2024	RF 23291 - 04221	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,514,467,500
01 Mar 2024	RF 23292 - 04222	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,528,229,500
01 Mar 2024	RF 23293 - 04223	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,541,991,500
01 Mar 2024	RF 23294 - 04224	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,555,753,500
01 Mar 2024	RF 23295 - 04225	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,569,515,500
01 Mar 2024	RF 23296 - 04226	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,583,277,500
01 Mar 2024	RF 23297 - 04227	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,597,039,500
01 Mar 2024	RF 23298 - 04228	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,610,801,500
01 Mar 2024	RF 23299 - 04229	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,624,563,500
01 Mar 2024	RF 23300 - 04230	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,638,325,500
01 Mar 2024	RF 23301 - 04231	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,652,087,500
01 Mar 2024	RF 23302 - 04232	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,665,849,500
01 Mar 2024	RF 23303 - 04233	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,679,611,500
01 Mar 2024	RF 23304 - 04234	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,693,373,500
01 Mar 2024	RF 23305 - 04235	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,707,135,500
01 Mar 2024	RF 23306 - 04236	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,720,897,500
01 Mar 2024	RF 23307 - 04237	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,734,659,500
01 Mar 2024	RF 23308 - 04238	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,748,421,500
01 Mar 2024	RF 23309 - 04239	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,762,183,500
01 Mar 2024	RF 23310 - 04240	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,775,945,500
01 Mar 2024	RF 23311 - 04241	Banbau Punc. PT - Total Payment 20% of Progress - GS Classroom	13,762,000	0	1,789,707,500
01 Mar 2024	RF 23312 - 04242	Banbau Punc			

No. Klasifikasi Tahapan Dokumen	Nama Dokumen / Indikator	Status di Lapangan	Catatan Keterangan Singkat
	9. Klausul Manajemen Risiko & K3	Sesuai (Lengkap)	Tertera tegas di kontrak terkait denda K3 progresif dan aturan asuransi CAR.
	10. Faktur Penagihan (<i>Invoice</i>)	Sesuai (Lengkap)	Menerapkan system 5 termin berbasis pencapaian progres di lapangan.
	11. BA Rapat Koordinasi	Tidak Tersedia	Koordinasi di lapangan dilakukan secara sirkuler dan lisan (informal).
	12. Instruksi Kerja (<i>Site Instruction</i>)	Tidak Tersedia	Arahan teknis pengawas disampaikan secara langsung lisan tanpa surat tertulis.
	13. Amandemen/ Addendum	Tidak Tersedia	Tidak diperlukan karena fisik pengerjaan sesuai target perencanaan awal.
III Dokumen Penyelesaian	14. Perhitungan Akhir (<i>Final Account</i>)	Sesuai (Lengkap)	Tersedia sebagai dokumen akumulasi penyelesaian finansial akhir proyek.
	15. Laporan Akhir Proyek	Terintegrasi	Format fisik terpisah tidak dibuat; fungsinya disubstitusi dokumen lain.
	16. Berita Acara Serah Terima (BAST)	Akses Terbatas	Dokumen ada secara riil, namun tidak dapat dianalisis akibat kebijakan internal.

[Sumber: Penulis, 2026]

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kesenjangan (*gap analysis*) pada Proyek New Classroom Green School Bali, dapat disimpulkan bahwa penerapan dokumen administrasi ketatalaksanaan proyek konstruksi secara umum telah berjalan dengan baik, sistematis, dan memenuhi kriteria utama dalam teori manajemen proyek. Pada fase pra-konstruksi dan pelaksanaan, dokumen-dokumen kunci seperti kontrak, Surat Perintah Kerja (SPK), Rencana Anggaran Biaya (RAB), *time schedule*, *shop drawings*, laporan mingguan, hingga invoice progres fisik telah tersedia secara lengkap dan berfungsi optimal sebagai instrumen pengendalian proyek.

Meskipun demikian, penelitian ini menemukan adanya sejumlah penyesuaian operasional dan keterbatasan administratif di lapangan. Pertama, beberapa dokumen pendukung pada tahap pelaksanaan seperti Berita Acara Rapat Koordinasi dan Instruksi Kerja (*Site Instruction*) tidak diterbitkan secara formal akibat adanya simplifikasi birokrasi dan preferensi koordinasi lapangan yang bersifat informal/ lisan. Kedua, dokumen Amandemen atau Addendum Kontrak tidak diperlukan karena seluruh proses konstruksi berjalan selaras dengan perencanaan awal tanpa adanya perubahan lingkup (*scope*) ataupun fluktuasi biaya yang signifikan. Terakhir, pada fase penyelesaian, dokumen Laporan Akhir Proyek secara fisik telah diintegrasikan ke dalam

Construction Completion Report serta Final Account, sementara dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) mengalami keterbatasan hak akses bagi peneliti akibat adanya kebijakan perlindungan data internal dari pemangku kepentingan. Secara keseluruhan, sekalipun terdapat beberapa bentuk simplifikasi administrasi, tata kelola dokumen ketatalaksanaan pada proyek ini telah mampu mendukung aspek akuntabilitas, pengendalian biaya, serta ketepatan waktu pelaksanaan dengan sangat baik.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] W. I. Ervianto, *Teori–Aplikasi Manajemen Proyek Konstruksi*, Edisi 1. Yogyakarta: Andi, 2004.
- [2] Project Management Institute, *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)*, 7th ed. Newtown Square, PA: Project Management Institute, 2021.
- [3] W. I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi, 2023.
- [4] D. S. Barrie and B. C. Paulson, *Professional Construction Management*, 6th ed. New York: McGraw-Hill Education, 2018.
- [5] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Jakarta: Kementerian PUPR, 2018.

[6] H. Fayol, *General and Industrial Management*.
London: Pitman Publishing, 1949.

Management: An International Perspective,
10th ed. New Delhi: McGraw-Hill Education,
2015.

[7] H. Koontz and H. Weihrich, *Essentials of*