



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 1 (2026) pp: 4457-4464

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Optimalisasi Peran Konsultan Pengawas dalam Relokasi dan Renovasi Gedung Perbankan Studi Kasus BNI Kantor Cabang Biak, Papua

Hasrul¹, Inayatul Ilah Nashruddin²

^{1,2} Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan, Universitas Sains dan Teknologi Jayapura

hasrul.zaim@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif peran konsultan pengawas dalam proyek relokasi dan renovasi gedung perbankan dengan studi kasus Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Biak, Papua. Karakteristik wilayah kepulauan, keterbatasan infrastruktur transportasi dan komunikasi, serta tuntutan penerapan standar korporasi perbankan menjadikan pelaksanaan pengawasan proyek memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, wawancara semi-terstruktur dengan konsultan pengawas, kontraktor, dan manajemen BNI, serta telaah dokumen teknis proyek, seperti gambar kerja, laporan pengawasan, rencana anggaran biaya, dan time schedule. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsultan pengawas memiliki peran strategis yang tidak hanya terbatas pada pengendalian mutu, biaya, dan waktu, tetapi juga berfungsi sebagai quality gatekeeper dalam memastikan kesesuaian desain interior dengan standar korporasi BNI, kepatuhan terhadap regulasi keselamatan kerja, serta peningkatan kenyamanan dan keamanan pengguna ruang. Kendala utama yang dihadapi meliputi keterlambatan distribusi material akibat kondisi geografis, kompleksitas koordinasi lintas-stakeholder, serta kebutuhan penyesuaian desain terhadap bangunan eksisting. Optimalisasi peran konsultan pengawas diwujudkan melalui penerapan sistem monitoring berbasis digital, penguatan koordinasi intensif antar pemangku kepentingan, serta konsistensi penerapan standar arsitektur interior perbankan. Penelitian ini menegaskan bahwa integrasi pengawasan teknis dan manajerial merupakan faktor kunci dalam meningkatkan efektivitas pengendalian proyek, efisiensi anggaran, serta kualitas hasil akhir pembangunan gedung perbankan di wilayah kepulauan. Temuan ini diharapkan dapat menjadi rujukan praktis dan akademik dalam pengelolaan proyek relokasi dan renovasi perbankan di daerah dengan keterbatasan geografis.

Kata kunci: Konsultan Pengawas, Manajemen Konstruksi, Renovasi Interior, Relokasi Perbankan, BNI Biak

1. Latar Belakang

Konsultan pengawas memiliki peran strategis dalam menjamin keberhasilan proyek konstruksi, khususnya pada sektor perbankan yang menuntut tingkat presisi tinggi, keamanan operasional, dan kualitas layanan yang optimal. Pengawasan tidak hanya berfungsi sebagai pengendalian teknis, tetapi juga sebagai instrumen manajerial yang memastikan kepatuhan terhadap standar mutu, regulasi keselamatan kerja, serta akuntabilitas pelaksanaan proyek konstruksi (Rahman et al., 2022; Damayanti et al., 2022). Dalam konteks manajemen konstruksi modern, peran konsultan pengawas mencakup pengendalian mutu, biaya, dan waktu sebagai tiga pilar utama keberhasilan proyek. Efektivitas pengawasan sangat ditentukan oleh kompetensi teknis dan manajerial konsultan, termasuk penguasaan dokumen kontrak, pemahaman metode pelaksanaan, serta kemampuan komunikasi lintas-stakeholder (Viana et al., 2024; Manoharan et al., 2023). Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa kinerja konsultan pengawas berpengaruh signifikan terhadap tingkat kepuasan pemilik proyek, khususnya dalam aspek kualitas hasil pekerjaan, ketepatan waktu, dan kejelasan pelaporan (Nyoman et al., 2023; Rahadian et al., 2024).

Pada sektor perbankan, pengawasan proyek konstruksi memiliki kompleksitas tambahan karena bangunan bank tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas fisik, tetapi juga sebagai representasi identitas korporasi dan sarana pelayanan publik. Oleh karena itu, konsultan pengawas dituntut untuk memastikan kesesuaian hasil pekerjaan dengan standar desain interior perbankan, sistem keamanan, serta kenyamanan pengguna ruang, baik karyawan maupun nasabah. Dalam konteks ini, konsultan pengawas berperan sebagai quality gatekeeper yang menjembatani kepentingan teknis, manajerial, dan estetika bangunan (Heston et al., 2024; Gokparulian et al., 2024). Tantangan pengawasan semakin kompleks ketika proyek dilaksanakan di wilayah dengan keterbatasan geografis dan infrastruktur. Penelitian sebelumnya mengidentifikasi bahwa keterlambatan distribusi material, kendala logistik,

Optimalisasi Peran Konsultan Pengawas dalam Relokasi dan Renovasi Gedung Perbankan Studi Kasus BNI Kantor Cabang Biak, Papua

serta lemahnya koordinasi lintas-pihak menjadi hambatan utama dalam proyek konstruksi di daerah terpencil dan kepulauan (Lahay & Kamaludin, 2024; Rifaldi, 2022). Selain itu, keterbatasan infrastruktur komunikasi turut memengaruhi efektivitas pelaporan dan pengambilan keputusan selama pelaksanaan proyek (Dz et al., 2025).

Kondisi tersebut tercermin pada proyek relokasi dan renovasi Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Biak, Papua. Proyek ini dilaksanakan sebagai bagian dari strategi peningkatan kualitas layanan dan penguatan citra korporasi BNI di wilayah Papua. Namun demikian, karakteristik geografis Biak sebagai wilayah kepulauan, ketergantungan pasokan material dari luar daerah, serta kebutuhan penyesuaian desain interior terhadap bangunan eksisting menuntut peran pengawasan yang adaptif dan terintegrasi. Meskipun berbagai penelitian telah membahas peran konsultan pengawas dalam proyek konstruksi, sebagian besar studi tersebut masih berfokus pada proyek di wilayah perkotaan dengan akses infrastruktur yang relatif memadai. Kajian yang secara khusus mengkaji integrasi pengawasan teknis dan manajerial pada proyek perbankan di wilayah kepulauan dengan keterbatasan logistik dan komunikasi masih terbatas. Selain itu, penelitian terdahulu umumnya belum mengkaji secara mendalam peran konsultan pengawas sebagai *quality gatekeeper* dalam menjaga kesesuaian standar korporasi pada konteks geografis yang menantang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran konsultan pengawas dalam proyek relokasi dan renovasi BNI Kantor Cabang Biak, mengidentifikasi kendala pengawasan yang dihadapi di lapangan, serta merumuskan strategi optimalisasi peran konsultan pengawas agar proyek dapat terlaksana sesuai dengan standar mutu, waktu, dan biaya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi pengelolaan proyek konstruksi perbankan di wilayah kepulauan, sekaligus memperkaya kajian akademik mengenai pengawasan konstruksi dari perspektif manajemen dan arsitektur interior.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus pada proyek relokasi dan renovasi Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Biak, Papua. Pendekatan ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang mendalam dan kontekstual mengenai peran konsultan pengawas, proses pengawasan yang berlangsung, serta dinamika dan kendala yang muncul selama pelaksanaan proyek konstruksi di wilayah kepulauan.

Pengumpulan data dilakukan melalui kombinasi beberapa teknik, yaitu observasi langsung terhadap aktivitas pengawasan dan progres pekerjaan di lapangan, wawancara semi-terstruktur dengan para pemangku kepentingan utama, serta telaah dokumen proyek. Informan penelitian meliputi konsultan pengawas (CV ARCHDECO), kontraktor pelaksana (CV Ayin Papua), dan pihak manajemen BNI sebagai pemilik proyek. Sementara itu, dokumen yang dianalisis mencakup gambar kerja, laporan pengawasan, Rencana Anggaran Biaya (RAB), *time schedule*, serta dokumen perubahan pekerjaan yang digunakan sebagai dasar pengendalian mutu, biaya, dan waktu.

Analisis data dilakukan secara induktif dengan mengikuti tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan dokumen proyek dibandingkan dan dikonfirmasi melalui teknik triangulasi sumber untuk meningkatkan keabsahan dan kredibilitas temuan penelitian. Melalui pendekatan ini, hasil penelitian diharapkan mampu menggambarkan secara komprehensif praktik pengawasan konsultan pada proyek relokasi dan renovasi gedung perbankan, serta memberikan pemahaman yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Peran Konsultan Pengawas dalam Proyek Relokasi dan Renovasi BNI KC Biak

Proyek relokasi dan renovasi BNI Kantor Cabang Biak dilaksanakan dalam konteks geografis wilayah kepulauan yang memiliki keterbatasan akses transportasi, logistik, dan infrastruktur komunikasi. Kondisi ini berimplikasi langsung terhadap pola perencanaan, pengadaan material, serta sistem pengawasan yang diterapkan. Berdasarkan hasil observasi, proyek dilaksanakan dalam beberapa tahapan utama, yaitu persiapan, pekerjaan struktur dan arsitektur, pekerjaan mekanikal-elektrikal-plumbing (MEP), pekerjaan interior, pekerjaan relokasi, serta tahap pengujian dan serah terima. Konsultan pengawas berperan sejak tahap awal melalui verifikasi dokumen perencanaan, peninjauan kelayakan desain terhadap kondisi bangunan eksisting, serta penyusunan strategi pengendalian mutu, waktu, dan biaya. Tahapan ini menjadi dasar bagi efektivitas pengawasan pada fase-fase berikutnya.

Hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa konsultan pengawas, CV ARCHDECO, menjalankan peran sentral dalam pengendalian mutu, biaya, dan waktu selama pelaksanaan proyek relokasi dan renovasi BNI Kantor Cabang Biak. Pengendalian waktu dilakukan melalui pemantauan progres pekerjaan berbasis *time schedule* dan kurva-S untuk memastikan kesesuaian antara rencana dan realisasi pelaksanaan pekerjaan.



Gambar 1. Lokasi proyek relokasi dan renovasi BNI Kantor Cabang Biak
Sumber: Google Maps, 2025

Gambar 1 menunjukkan lokasi proyek yang berada di wilayah kepulauan Biak, Papua, yang secara geografis memiliki keterbatasan akses logistik dan transportasi. Kondisi ini menjadi faktor eksternal yang memengaruhi efektivitas pengawasan dan pengendalian waktu proyek.

Pengendalian mutu merupakan aspek utama dalam pelaksanaan proyek relokasi dan renovasi gedung perbankan. Berdasarkan hasil penelitian, konsultan pengawas menerapkan sistem inspeksi harian, evaluasi material, serta pengujian hasil pekerjaan secara berkala. Setiap tahapan pekerjaan diwajibkan memenuhi spesifikasi teknis dan standar interior BNI. Pemeriksaan mutu dilakukan pada pekerjaan struktur, arsitektur, MEP, dan finishing interior. Pada pekerjaan struktur, pengawasan difokuskan pada kekuatan kolom, balok, dan elemen pendukung bangunan. Pada pekerjaan arsitektur, perhatian utama diarahkan pada kesesuaian dimensi, material, dan estetika ruang. Temuan ini sejalan dengan Smith (2020) dan Smith dan Lu (2017) yang menekankan pentingnya evaluasi struktur dan material dalam proyek renovasi. Pengawasan yang konsisten terbukti mampu meminimalkan potensi cacat konstruksi dan meningkatkan daya tahan bangunan.

Selain itu, pada tahap awal pelaksanaan proyek, konsultan pengawas memfasilitasi meeting coordination (MC-0) sebagai forum penyelarasan teknis antara pihak BNI, kontraktor, dan konsultan perencana. Kegiatan ini bertujuan untuk menyepakati alur kerja, sistem komunikasi, serta standar mutu yang akan diterapkan selama proyek berlangsung.



Gambar 2. Kegiatan *Meeting Coordination* (MC-0) antara konsultan pengawas, kontraktor, dan pihak BNI
Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2025

Keberadaan MC-0 (Gambar 2) berfungsi sebagai instrumen awal pengendalian risiko, terutama dalam meminimalkan perbedaan persepsi antar-stakeholder terkait lingkup pekerjaan, standar desain interior BNI, serta mekanisme pelaporan pengawasan.

3.2. Kendala Pelaksanaan Proyek

Manajemen risiko menjadi aspek krusial dalam proyek konstruksi di wilayah kepulauan. Risiko utama meliputi keterlambatan logistik, fluktuasi cuaca, keterbatasan tenaga kerja terampil, dan keterbatasan infrastruktur komunikasi. Konsultan pengawas melakukan identifikasi risiko sejak tahap awal melalui rapat koordinasi dan evaluasi dokumen perencanaan. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, kendala paling dominan adalah keterlambatan distribusi material dari Surabaya melalui jalur laut. Data logistik menunjukkan bahwa rata-rata waktu pengiriman material mencapai 14–21 hari lebih lama dibandingkan jadwal awal, terutama pada musim cuaca ekstrem. Kondisi ini berdampak langsung terhadap tertundanya pekerjaan finishing interior dan instalasi peralatan pendukung.

Selain kendala logistik, kompleksitas koordinasi lintas-stakeholder juga menjadi hambatan signifikan. Perbedaan lokasi kerja antara pihak BNI wilayah, kontraktor, dan konsultan menyebabkan keterlambatan pengambilan keputusan teknis, terutama pada saat diperlukan penyesuaian desain terhadap kondisi bangunan eksisting. Berdasarkan laporan pengawasan, rata-rata waktu pengambilan keputusan teknis mencapai 5–7 hari pada kasus perubahan desain. Keterbatasan infrastruktur komunikasi turut memengaruhi efektivitas pelaporan digital. Dalam beberapa periode, laporan progres mingguan mengalami keterlambatan pengiriman akibat gangguan jaringan internet. Hal ini berdampak pada keterlambatan evaluasi dan tindak lanjut manajerial.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Lahay dan Kamaludin (2024) serta Rifaldi (2022) yang menyatakan bahwa proyek di daerah terpencil cenderung menghadapi kendala logistik dan koordinasi yang lebih kompleks dibandingkan proyek di wilayah perkotaan. Namun, dibandingkan dengan penelitian Nyoman et al. (2023) di Bali yang menunjukkan sistem komunikasi digital berjalan optimal, konteks Biak masih menghadapi keterbatasan infrastruktur yang signifikan. Strategi mitigasi risiko meliputi penjadwalan cadangan, pemilihan pemasok alternatif, serta optimalisasi komunikasi digital. Pendekatan ini sejalan dengan Zou et al. (2018) yang menekankan pentingnya mitigasi risiko berbasis pengawasan dalam proyek renovasi kompleks. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, ditemukan sejumlah kendala utama yang memengaruhi pelaksanaan proyek relokasi dan renovasi BNI KC Biak. Kendala paling dominan adalah keterlambatan distribusi material konstruksi dan interior akibat ketergantungan pengiriman dari Surabaya melalui jalur laut. Kondisi cuaca dan jadwal kapal yang tidak menentu menyebabkan keterlambatan pada tahap pekerjaan finishing. Selain kendala logistik, kompleksitas koordinasi lintas-stakeholder juga menjadi hambatan signifikan. Perbedaan lokasi kerja antara pihak BNI wilayah, kontraktor, dan konsultan menyebabkan keterlambatan pengambilan keputusan teknis, terutama ketika diperlukan penyesuaian desain terhadap kondisi bangunan eksisting.



Gambar 3. Diagram alur kendala pelaksanaan proyek relokasi dan renovasi BNI KC Biak
Sumber: Olahan Peneliti, 2025

Diagram pada Gambar 3 menggambarkan hubungan sebab–akibat antara hambatan logistik, keterbatasan koordinasi, penyesuaian desain bangunan eksisting, dan keterbatasan infrastruktur komunikasi yang berdampak

langsung pada pencapaian mutu, biaya, dan waktu proyek. Untuk memperjelas jenis kendala dan dampaknya, hasil temuan lapangan dirangkum dalam bentuk tabel berikut.

Tabel 1. Ringkasan Kendala Proyek dan Dampaknya

Jenis Kendala	Deskripsi	Dampak
Distribusi material	Pengiriman material dari Surabaya tertunda akibat cuaca dan jadwal kapal	Mundurinya jadwal pekerjaan finishing
Koordinasi	Stakeholder berada di lokasi berbeda	Pengambilan keputusan teknis menjadi lebih lambat
Penyesuaian desain	Bangunan eksisting tidak sepenuhnya sesuai rencana	Terjadi <i>field adjustment</i>
Infrastruktur komunikasi	Jaringan internet terputus, sehingga terjadi penurunan kualitas layanan.	Laporan digital tidak terkirim tepat waktu

Tabel 1 menunjukkan bahwa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan proyek bersifat multidimensional, mencakup aspek teknis, manajerial, serta kondisi lingkungan dan geografis. Keterlambatan distribusi material, misalnya, dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti cuaca dan keterbatasan jadwal transportasi laut, yang berdampak langsung pada mundurnya penyelesaian pekerjaan finishing. Hal ini menunjukkan bahwa sistem logistik memiliki peran penting dalam menjaga keberlangsungan tahapan konstruksi secara tepat waktu. Selain itu, kendala koordinasi antar pemangku kepentingan yang berada di lokasi berbeda turut memperlambat proses pengambilan keputusan teknis. Keterbatasan interaksi langsung dan ketergantungan pada media komunikasi jarak jauh menyebabkan proses klarifikasi dan persetujuan desain membutuhkan waktu yang lebih lama. Kondisi ini berpotensi menghambat kelancaran pekerjaan di lapangan apabila tidak diimbangi dengan sistem koordinasi yang efektif.

Permasalahan penyesuaian desain juga menjadi tantangan tersendiri dalam pelaksanaan proyek. Ketidaksiharian antara kondisi bangunan eksisting dan perencanaan awal mengharuskan dilakukannya penyesuaian di lapangan (*field adjustment*). Penyesuaian tersebut, meskipun diperlukan, dapat memengaruhi efisiensi waktu dan biaya apabila tidak direncanakan dengan matang serta tidak didukung oleh dokumentasi teknis yang memadai. Di sisi lain, keterbatasan infrastruktur komunikasi, khususnya gangguan jaringan internet, turut memengaruhi kelancaran sistem pelaporan digital. Terhambatnya pengiriman laporan tepat waktu dapat mengurangi efektivitas pengawasan dan monitoring proyek. Oleh karena itu, diperlukan strategi mitigasi berupa penyediaan sistem komunikasi alternatif guna memastikan kontinuitas pertukaran informasi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa kompleksitas kendala proyek menuntut pendekatan pengelolaan dan pengawasan yang adaptif, terintegrasi, serta responsif terhadap dinamika lapangan. Penguatan koordinasi, perencanaan logistik yang matang, serta pemanfaatan teknologi pendukung menjadi faktor penting dalam meminimalkan risiko keterlambatan dan meningkatkan kualitas pelaksanaan proyek secara keseluruhan.

3.3. Strategi Optimalisasi Peran Konsultan Pengawas

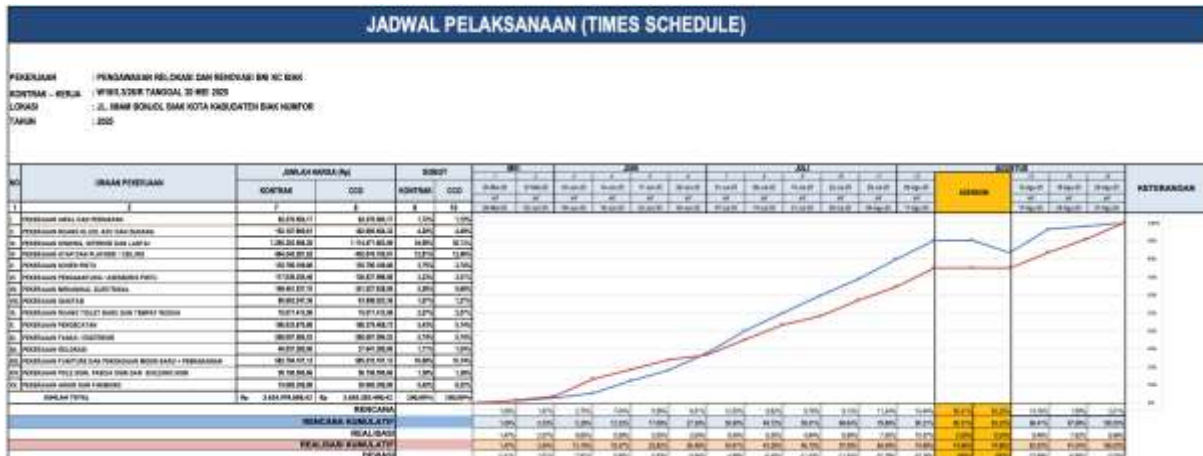
Menanggapi berbagai kendala tersebut, konsultan pengawas menerapkan strategi optimalisasi yang berfokus pada pemanfaatan sistem monitoring digital, penguatan koordinasi lintas-stakeholder, serta penerapan standar arsitektur interior BNI sebagai acuan utama pengawasan.



Gambar 4. Penerapan standar arsitektur interior BNI pada ruang pelayanan dan ruang kerja
Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2025

Gambar 4 menunjukkan implementasi standar interior BNI pada elemen tata ruang, material, pencahayaan, dan identitas visual korporasi. Dalam konteks ini, konsultan pengawas berperan sebagai *quality gatekeeper* yang memastikan seluruh hasil pekerjaan selaras dengan standar korporasi sekaligus mendukung kenyamanan dan keamanan pengguna ruang. Pengendalian waktu merupakan salah satu aspek utama dalam peran konsultan pengawas pada proyek relokasi dan renovasi BNI Kantor Cabang Biak. Pengendalian ini dilakukan melalui pemantauan *time schedule*, kurva-S, serta laporan progres mingguan. Konsultan pengawas secara berkala membandingkan antara rencana dan realisasi pelaksanaan pekerjaan untuk mengidentifikasi deviasi sejak dini dan menentukan langkah korektif yang diperlukan.

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan telaah dokumen proyek, keterlambatan utama terjadi pada tahap pengadaan dan pemasangan material interior, yang disebabkan oleh terhambatnya distribusi material dari luar daerah akibat keterbatasan sistem logistik di wilayah kepulauan. Kondisi tersebut berdampak pada tertundanya beberapa tahapan pekerjaan, terutama pada pekerjaan finishing interior yang sangat bergantung pada ketersediaan material. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, konsultan pengawas menerapkan strategi *rescheduling* serta penyesuaian urutan pekerjaan melalui koordinasi intensif dengan kontraktor dan pihak terkait. Upaya ini dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan waktu kerja dan menjaga kesinambungan aktivitas konstruksi, sehingga progres proyek tetap dapat berjalan secara efektif. Pendekatan pengendalian waktu ini sejalan dengan temuan Brown et al. (2018) yang menyatakan bahwa penerapan sistem monitoring terstruktur mampu menekan keterlambatan proyek hingga 30%. Dalam penelitian ini, keterlambatan pelaksanaan berhasil diminimalkan melalui fleksibilitas penjadwalan, penguatan komunikasi lintas-stakeholder, serta pemantauan progres yang dilakukan secara konsisten. Dengan demikian, target penyelesaian proyek tetap dapat dicapai sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan.



Keterangan: Time Schedule dan Realisasi Pekerjaan, 2025

Meskipun pengendalian waktu telah dilakukan secara sistematis melalui pemantauan *time schedule* dan kurva-S, pelaksanaan proyek di lapangan tetap menghadapi sejumlah kendala yang berpotensi memengaruhi pencapaian target waktu dan efektivitas pengawasan secara keseluruhan.

Pengendalian biaya dalam proyek relokasi dan renovasi BNI KC Biak dilakukan melalui verifikasi volume pekerjaan, evaluasi perubahan lapangan, serta pengawasan penggunaan material secara sistematis, di mana setiap perubahan pekerjaan wajib didokumentasikan dalam berita acara perubahan dan disetujui oleh pemilik proyek. Berdasarkan hasil analisis dokumen, konsultan pengawas mampu menjaga stabilitas anggaran dengan meminimalkan pemborosan dan pekerjaan ulang, sekaligus memastikan kualitas material tetap sesuai dengan harga yang dibayarkan. Temuan ini mendukung Jones dan Taylor (2017) yang menyatakan bahwa pengawasan biaya yang efektif dapat mengurangi pemborosan material hingga lebih dari 20%.

Selain aspek biaya, koordinasi lintas-stakeholder yang melibatkan pihak BNI, konsultan perencana, konsultan pengawas, kontraktor, dan pemasok material menjadi faktor penting dalam kelancaran proyek, di mana konsultan pengawas berperan sebagai mediator dalam penyelesaian permasalahan teknis dan administratif. Komunikasi dilakukan melalui rapat rutin, laporan tertulis, dan platform digital, meskipun keterbatasan jaringan internet di wilayah Biak terkadang menghambat kelancaran pelaporan. Namun demikian, penguatan koordinasi

melalui *meeting coordination* dan komunikasi informal terbukti mampu menjaga kesinambungan proyek, sejalan dengan Hwang dan Ng (2013) yang menekankan pentingnya koordinasi dalam meningkatkan efisiensi proyek. Sebagai gedung perbankan, BNI KC Biak juga dituntut untuk mencerminkan identitas korporasi melalui desain interior, tata ruang, pencahayaan, dan elemen visual, sehingga konsultan pengawas memastikan seluruh elemen tersebut sesuai dengan pedoman desain BNI.

Pengawasan terhadap standar interior meliputi pemilihan material, warna, pencahayaan, tata letak ruang pelayanan, dan sistem keamanan, yang berkontribusi terhadap kenyamanan pengguna dan citra institusi, sebagaimana ditegaskan oleh Kotler dan Keller (2016) serta Dewan et al. (2018). Optimalisasi pengawasan turut didukung oleh pemanfaatan teknologi digital melalui aplikasi pelaporan, dokumentasi foto daring, dan komunikasi berbasis jaringan, yang meskipun belum sepenuhnya terintegrasi, telah membantu mempercepat proses pelaporan dan pengambilan keputusan. Keterbatasan infrastruktur digital menunjukkan perlunya pengembangan sistem monitoring terpadu pada proyek perbankan di wilayah keterbatasan geografis. Lebih lanjut, hasil penelitian menunjukkan bahwa keberhasilan proyek sangat dipengaruhi oleh integrasi pengawasan teknis dan manajerial, di mana konsultan pengawas tidak hanya berperan sebagai pengendali kualitas, tetapi juga sebagai pengelola komunikasi, risiko, dan sumber daya. Integrasi ini tercermin dalam pengambilan keputusan berbasis data, dokumentasi yang sistematis, serta koordinasi lintas-pihak yang intensif, sehingga memperkuat posisi konsultan sebagai *quality gatekeeper* proyek, sebagaimana ditegaskan oleh Miller (2019) dan Miles et al. (2014) mengenai pentingnya peran konsultan sebagai pengelola komunikasi, risiko, dan sumber daya

Secara keseluruhan, peran konsultan pengawas dalam proyek relokasi dan renovasi BNI KC Biak mencakup dimensi teknis, manajerial, dan strategis, di mana pengawasan yang adaptif, fleksibel, dan berbasis risiko, didukung oleh integrasi teknologi, penguatan koordinasi, serta penerapan standar korporasi, terbukti mampu meningkatkan ketepatan waktu pelaksanaan, efisiensi anggaran, kualitas bangunan, serta kepuasan pengguna.

4. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa peran konsultan pengawas dalam proyek relokasi dan renovasi Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Biak tidak terbatas pada fungsi teknis pengendalian mutu, biaya, dan waktu, tetapi juga mencakup peran strategis dan integratif dalam menjamin kesesuaian hasil pekerjaan dengan standar arsitektur interior perbankan, regulasi keselamatan kerja, serta kebutuhan kenyamanan pengguna ruang. Konsultan pengawas berfungsi sebagai *quality gatekeeper* yang menjembatani kepentingan teknis, manajerial, dan estetika bangunan, sehingga kualitas akhir proyek tidak hanya memenuhi spesifikasi teknis, tetapi juga mendukung identitas korporasi dan kualitas layanan perbankan. Hasil penelitian juga mengungkap bahwa pelaksanaan proyek di wilayah kepulauan seperti Biak menghadapi sejumlah kendala utama, terutama keterlambatan distribusi material akibat keterbatasan akses logistik, kompleksitas koordinasi lintas-stakeholder, serta kebutuhan penyesuaian desain interior terhadap kondisi bangunan eksisting. Kendala tersebut berdampak pada dinamika pengendalian waktu dan menuntut peran konsultan pengawas yang adaptif serta responsif terhadap perubahan kondisi lapangan. Pengendalian jadwal pelaksanaan melalui pemantauan *time schedule* dan evaluasi kurva-S menjadi instrumen penting dalam meminimalkan deviasi waktu dan menjaga ketercapaian target penyelesaian proyek. Sebagai upaya optimalisasi, penelitian ini merekomendasikan penguatan peran konsultan pengawas melalui penerapan sistem monitoring berbasis digital, peningkatan intensitas dan kualitas koordinasi lintas-stakeholder, serta konsistensi penerapan standar arsitektur interior BNI yang disesuaikan dengan konteks lokal. Integrasi pengawasan teknis dan manajerial tersebut terbukti mampu meningkatkan efektivitas pengendalian proyek, efisiensi pemanfaatan anggaran, serta kualitas hasil akhir pembangunan. Temuan ini diharapkan dapat menjadi rujukan praktis bagi pengelolaan proyek relokasi dan renovasi gedung perbankan di wilayah kepulauan, sekaligus memberikan kontribusi akademik terhadap pengembangan kajian pengawasan konstruksi dari perspektif manajemen dan arsitektur interior.

Referensi

1. Apriani, R., & Prasetya, I. (2023). Analysis of Project Owner Satisfaction on the Performance of Supervisory Consultants on Road Construction Projects at Road and Bridge Maintenance Section of the Banjarbaru City Public Works Service, South Kalimantan. *Technium: Romanian Journal of Applied Sciences and Technology*. <https://doi.org/10.47577/technium.v5i.8377>.
2. Damayanti, T., Dharmayanti, G., & Astana, I. (2022). Work Evaluation of the Construction Supervisory Consultants in Denpasar City. *International Journal of Civil, Mechanical and Energy Science*. <https://doi.org/10.22161/ijemes.84.4>.
3. Dwiretnani, A., Dony, W., & Manalu, F. (2024). Analisis Kinerja Konsultan Pengawas Dalam Pelaksanaan Proyek Konstruksi. *Jurnal Civronlit Unbari*. <https://doi.org/10.33087/civronlit.v9i1.112>.
4. Dz, M., R., Irfhamna, M., Syaferi, M., Adenugroho, T., & Isradi, M. (2025). Performance Analysis of Supervising Consultants Based on Communication Management in Construction Projects. *International Journal of Multidisciplinary Research and Growth Evaluation*. <https://doi.org/10.54660/ijmrge.2025.6.1.1214-1219>.

5. Gokparulian, S., Ermawati, W., & Hidayatulloh, F. (2024). The Trigger for Improving the Performance of Construction Management Consultants PT Hariara Bona Perkasa (PT. HBP). Daengku: Journal of Humanities and Social Sciences Innovation. <https://doi.org/10.35877/454ri.daengku2844>.
6. Hasrul, H., & Nashruddin, I. (2025). EVALUASI PENGAWASAN RELOKASI DAN RENOVASI KANTOR BNI KCP ARFAI DI MANOKWARI. *Jurnal MEDIAN Arsitektur Dan Planologi*, 14(02), 90-97. <https://doi.org/10.58839/jmap.v14i02.1472>
7. Heston, Y., Wulandari, M., & Fernando, R. (2024). Improving Supervisory Consultant Performance in Construction Projects: Assessments in the LKPP's SIKaP Application for Enhanced Efficiency. *Sustainable Civil Building Management and Engineering Journal*. <https://doi.org/10.47134/scbmej.v1i3.3123>.
8. Irfan, S., & Rambey, G. (2024). Pertanggungjawaban Konsultan Pengawas Jasa Konstruksi Terhadap Tindak Pidana Korupsi. *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Development*. <https://doi.org/10.38035/rj.v6i5.1092>.
9. Juma, J., & Nsimbila, P. (2025). The Influence of Quality Control Mechanism Implemented by Consultants on Quality Assurance of Road Projects: A Case of Dar es Salaam Metropolitan Development Projects, Tanzania. *African Journal of Empirical Research*. <https://doi.org/10.51867/ajernet.6.2.22>.
10. Lahay, M., N., & Kamaludin, T. (2024). Consultant Obstacles in Implementing Construction Work Supervision in Tojo Una-Una District. *International Journal of Innovative Science and Research Technology (IJISRT)*. <https://doi.org/10.38124/ijisrt/ijisrt24jun532>.
11. Manoharan, K., Dissanayake, P., Pathirana, C., Deegahawature, D., & Silva, R. (2023). Investigating and determining the crucial construction site supervisory competencies influencing the effectiveness of building construction project activities. *International Journal of Industrial Engineering and Operations Management*. <https://doi.org/10.1108/ijieom-02-2023-0015>.
12. Maulana, I., & Harisman, H. (2024). Perbuatan Kelalaian Oleh Konsultan Pengawas Konstruksi Atas Bangunan Yang Menyebabkan Kerugian Negara. *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Development*. <https://doi.org/10.38035/rj.v6i5.1088>.
13. Nyoman, I., Astana, Y., Jaya, M., Ayu, K., & Dewi, S. (2023). Customer Satisfaction Analysis of Supervisory Consultant Construction Performance at Badung Regency Public Works and Spatial Planning. *Journal of Asian Multicultural Research for Economy and Management Study*. <https://doi.org/10.47616/jamrems.v4i2.397>.
14. Prasetiawan, H., Ridwan, A., & Cahyo, Y. (2019). EVALUASI PENGENDALIAN MUTU PADA PROYEK PEMBANGUNAN OBYEK WISATA SEDUDO DI KABUPATEN NGANJUK. *Jurnal Manajemen Teknologi & Teknik Sipil*. <https://doi.org/10.30737/JURMATEKS.V2I1.392>.
15. Rahadian, D., Koespiadi, K., & Oetomo, W. (2024). PERFORMANCE ANALYSIS OF SUPERVISORY CONSULTANTS ON PROJECTS IN THE HOUSING AND SETTLEMENT AREAS OF EAST JAVA PROVINCE. *International Journal on Advanced Technology, Engineering, and Information System (IJATEIS)*. <https://doi.org/10.55047/ijateis.v2i3.1015>.
16. Rahman, M., Oetomo, W., & Nugroho, L. (2022). ANALYSIS OF THE EFFECT OF SUPERVISORY CONSULTANT PERFORMANCE FACTORS ON THE CONSTRUCTION OF THE TRANS STUDIO BUILDING SURABAYA. *INTERNATIONAL JOURNAL ON ADVANCED TECHNOLOGY, ENGINEERING, AND INFORMATION SYSTEM (IJATEIS)*. <https://doi.org/10.55047/ijateis.v1i3.408>.
17. Rifaldi, T. (2022). Analisis Risiko Usaha Jasa Konsultan Pengawas Proyek Konstruksi di Surabaya. *Jurnal Teknik Sipil*. <https://doi.org/10.31284/j.jts.2022.v3i1.2964>.
18. Suryani, F., Widiasanti, I., Nurjaman, H., & Ramdani, I. (2019). Risk management maturity of the supervising consultant on quality and time performances in construction building. *Journal of Physics: Conference Series*, 1402. <https://doi.org/10.1088/1742-6596/1402/2/022027>.
19. Viana, N., Suraji, A., & Hidayat, B. (2024). Evaluation of the Competence of Expert Supervisory Consultants in the Implementation of Construction Projects. *CIVED*. <https://doi.org/10.24036/cived.v11i1.473>
