BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1 Identitas Perusahaan

3.1.1 Identitas Pelaksana (Kontraktor)

Didirikan pada tahun 1984, PT. Tatamulia Nusantara Indah adalah salah satu kontraktor umum terkemuka di Indonesia, menawarkan jasa rekayasa sipil dan konstruksi yang terintegrasi. Keterlibatan perusahaan dalam proyek-proyek pembangunan perumahan, komersial, industri dan kelembagaan telah memajukan keahlian dan pengalamannya dalam bidang konstruksi. Ini menawarkan kontrak umum, manajemen konstruksi, dan layanan desain-membangun.

PT. Tatamulia Nusantara Indah, yang lebih dikenal sebagai TATA, dimulai dari ruang kantor yang sederhana dan disewakan dengan 10 karyawan. Perusahaan telah berkembang pesat sejak saat ini, perusahaan ini mempekerjakan lebih dari 2000 personel dengan cabang kantor di kota-kota besar di seluruh Indonesia.

Perusahaan ini memainkan peran utama dalam pesatnya urbanisasi dan pembangunan Indonesia. Mulai dari pabrik dan gedung kantor, hingga hotel bintang 5. Beberapa pekerjaannya termasuk, Gama Tower, gedung tertinggi di Indonesia selesai pada tahun 2015 dengan 5 ruang bawah tanah dan 63 lantai, 300 meter. Keberhasilan TATA selama 32 tahun terakhir adalah karena dedikasi dan komitmen karyawannya untuk mencapai penyelesaian pekerjaan yang luar biasa, layanan pelanggan yang sangat baik

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

dan program keselamatan yang sesuai dengan OHSAS 18001. Setiap proyek sesuai dengan standar kualitas sesuai dengan ISO 9001 dengan melakukan integrasi total di setiap tahap dari mempelajari desain dan perencanaan hingga konstruksi dan pemeliharaan. Janji "mengubah Visi menjadi Realitas" membuat TATA secara konsisten berusaha untuk memberikan janji kepada pelanggannya.

TATA bertujuan untuk terus bertumbuh dan beradaptasi dengan lingkungan bisnis yang berubah dengan cepat, berinvestasi secara tidak tanggung-tanggung dalam kualitas sumber daya manusia dan teknologi rekayasa sipil.

3.1.2 Latar Belakang Proyek

Pembangunan Gedung Apartemen ini dilatar belakangi oleh faktor - faktor sebagai berikut:

1. Kota Batam yang dulunya berorientasi sebagai kota industri telah berubah menjadi kota pariwisata. Hal ini mengakibatkan perkembangan yang besar terhadap perilaku penduduk kota Batam. Termasuk pada segi tempat tinggal, penduduk batam lebih menginginkan tempat tinggal yang memiliki fasilitas lengkap dan tidak ribet. Hal ini membuat pembangunan gedung apartemen sangat diminati oleh penduduk Batam.
2. Kota batam memiliki luas 3.990 km². Membangun sebuah tempat tinggal untuk puluhan bahkan ratusan keluarga merupakan hal yang tidak memungkinkan. Dengan pembangunan gedung apartemen, lahan

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

yang kecil yang dimiliki oleh pemilik proyek (*owner*) dapat menyediakan tempat tinggal untuk puluhan bahkan ratusan keluarga.

3.1.3 Lingkup Pekerjaan Proyek

PT. Artha Utama Propertindo selaku pemilik proyek (*owner*) membagi pekerjaan proyek kepada sub-sub kontraktor. Di tempat penulis melaksanakan kerja praktek yaitu PT. Tatamulia Nusantara Indah mendapatkan pekerjaan bagian struktur atas. Dalam hal ini termasuk kolom, plat lantai, balok, tangga dan *shear wall*.

3.1.4 Data Proyek

1.1.5.1 Data Umum

Berikut data-data proyek pembangunan apartemen Formosa Residence:

Nama Proyek	: Proyek Gedung Apartemen Formosa Residence
Lokasi Proyek	: Jalan Imam Bonjol, Komplek City Plaza Nagoya Blok A No. 8, Batam
Luas Bangunan	: ±1500 m^2
Pemilik Proyek	: PT. Artha Utama Propertindo
Konsultan Perencana	: PT. Susanto Ciptajaya
Kontraktor Pelaksana	
Pondasi	: PT. Pratama Widya
Struktur	: PT. Tatamulia Nusantara Indah

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

Konsultan MK : PT. Artha Utama Propertindo

Sumber Dana : PT. Artha Utama Propertindo

1.1.5.2 Data Teknik

Data teknis mengenai proyek pembangunan gedung apartemen Formosa Residence sebagai berikut:

Luas Lahan : ± 1600 m²

Luas Bangunan : ± 1500 m²

Luas bangunan terdiri dari

1. Lantai 1 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : *Lobby* Apartemen

2. Lantai 2a-6b : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : Parkir Area Kendaraan

3. Lantai 7 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : *Club* dan Ruang Karaoke

4. Lantai 8 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : *Meeting Room*

5. Lantai 9 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : Kolam Renang dan Fasilitas *Gym fitness*

6. Lantai 10-35 : ± 1100 m²

   Fungsi bangunan : Hunian Apartemen

7. Lantai 36 : ± 1100 m²

   Fungsi bangunan : Utilitas

Jumlah Lantai : 36 lantai

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

Elevasi Lantai Bangunan

1. Lantai 1 : + 1.200 m
2. Lantai 2a : + 6.400 m
3. Lantai 2b : + 8.000 m
4. Lantai 3a : + 9.600 m
5. Lantai 3b : + 11.200 m
6. Lantai 4a : + 12.800 m
7. Lantai 4b : + 14.400 m
8. Lantai 5a : + 16.000 m
9. Lantai 5b : + 17.600 m
10. Lantai 6a : + 19.200 m
11. Lantai 6b : + 20.800 m
12. Lantai 7 : + 24.000 m
13. Lantai 8 : + 27.600 m
14. Lantai 9 : + 31.200 m
15. Lantai 10 : + 35.000 m
16. Lantai 11 : + 38.600 m
17. Lantai 12 : + 42.200 m
18. Lantai 13 : + 45.800 m
19. Lantai 14 : + 49.400 m
20. Lantai 15 : + 53.000 m
21. Lantai 16 : + 56.600 m
22. Lantai 17 : + 60.200 m
23. Lantai 18 : + 63.800 m

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

24. Lantai 19 : + 67.400 m
25. Lantai 20 : + 71.000 m
26. Lantai 21 : + 74.600 m
27. Lantai 22 : + 78.200 m
28. Lantai 23 : + 81.800 m
29. Lantai 24 : + 85.400 m
30. Lantai 25 : + 89.000 m
31. Lantai 26 : + 92.600 m
32. Lantai 27 : + 96.200 m
33. Lantai 28 : + 99.800 m
34. Lantai 29 : + 103.400 m
35. Lantai 30 : + 107.000 m
36. Lantai 31 : + 110.600 m
37. Lantai 32 : + 114.200 m
38. Lantai 33 : + 117.800 m
39. Lantai 34 : + 121.400 m
40. Lantai 35 : + 125.000 m
41. Lantai 36 : + 128.600 m

Struktur Bangunan : Beton bertulang

3.2 Besaran dan Sumber Dana Proyek

Kesepakatan dana yang disetujui pleh pihak pemilik (*owner*) dengan pihak kontraktor pelaksana memiliki nilai kontrak senilai Rp.36.838.800.295,- sudah

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

termasuk pajak. Sumber dana itu sendiri bersumber dari pemilik proyek, yaitu PT. Artha Utama Propertindo.

3.3 Jangka Waktu Proyek

Sesuai dengan kontrak perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu antara pihak pemilik proyek dengan pihak pelaksana proyek (kontraktor), proyek pembangunan struktur atas gedung apartemen "Formosa Residence" harus diselesaikan selama kurang lebih 1,4 tahun yaitu mulai dari tanggal 01 April 2017 sampai dengan 01 Agustus 2018.

3.4 Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan suatu bagan/diagram yang menjelaskan pengaturan jabatan pekerjaan dalam organisasi yang terhubung garis komunikasi dan wewenangnya.

3.2.1 Struktur Organisasi Proyek

Unsur-unsur ataupun struktur pelaksanaan pada proyek pembangunan apartemen Formosa Residence meliputi:

1. Unsur perencanaan teknik dan keuangan
2. Unsur pelaksanaan dan operasional
3. Unsur pengendalian

Pentingnya untuk sebuah organisasi memiliki hubungan yang baik terhadap organisasi lainnya. Organisasi yang baik akan menciptakan manajemen konstruksi

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

yang baik pula. Hal ini diperlukan agar organisasi yang telah terbentuk dapat bekerja sesuai dengan apa yang sudah dari awal direncanakan. Pada proyek pembangunan gedung apartemen "Formosa Residence" ini melibatkan beberapa pihak yang terkait meliputi:

1. Pemilik Proyek : PT. Artha Utama Propertindo
2. Konsultan Perencana : PT. Susanto Ciptajaya
3. Manajemen Konstruksi : PT. Artha Utama Propertindo
4. Kontraktor : PT. Tatamulia Nusantara Indah

1. Pemilik Proyek

Pemilik proyek atau *owner* adalah seseorang ataupun instansi yang memiliki proyek atau pekerjaan dan dapat memberikannya kepada pihak lain yang mampu melaksanakannya sesuai dengan perjanjian kontrak kerja untuk merealisasikan sebuah proyek, *owner* mempunyai kewajiban pokok yaitu menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut.

Pemilik proyek dapat merupakan sebuah perusahaan swasta maupun asing, perseorangan, bahkan pemerintahan. Apabila pemilik proyek akan membangun sebuah proyek, maka pemilik proyek akan memilih kontraktor yang mempunyai kemampuan untuk melaksanakan dan menyelesaikan proyek tersebut tepat pada waktu yang telah ditentukan. Proses menyeleksi kontraktor biasanya diserahkan pada ahlinya, yaitu dengan menunjuk seorang konsultan.

Tugas pemilik proyek atau *owner* adalah:

a. Menyiapkan Dana untuk proyek berlangsung.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

b. Melakukan kegiatan yang berhubungan dengan administrasi
c. Memberikan tugas dan wewenang kepada kontraktor atau melaksanakan pekerjaan proyek itu sendiri jika *owner* tidak ingin menggunakan jasa kontraktor.
d. Meminta tanggung jawab kepada konsultan pengawas atau manajemen konstruksi (MK) atas proyek yang akan di kerjakan.
e. Menerima hasil proyek yang sudah selesai dikerjakan oleh kontraktor yang telah direkrut oleh *owner*.

Wewenang yang dimiliki pemilik proyek atau owner adalah sebagai berikut:

a. Membuat surat perintah kerja untuk proyek yang akan berlangsung dikerjakan oleh kontraktor maupun *owner* sendiri.
b. Meminta tanggung jawab kepada kontraktor atas hasil pekerjaan yang telah diberikan oleh *owner*.
c. Memberhentikan pihak pelaksana proyek jika tidak dapat melakukan pekerjaan sesuai dengan rencana yang telah di buat oleh *owner*.

2. Konsultan Perencana

Konsultan perencanaan merupakan upaya untuk mempersiapkan keputusan yang dianggap subjek yang paling penting dan akan dilaksanakan sesuai dengan urutan dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Tugas konsultan perencana adalah sebagai berikut:

a. Membuat gambar rencana awal untuk pengerjaan proyek tersebut.
b. Membuat desain dari gambar rencana yang sudah dibuat termasuk data lapangn kerja seperti situasi, denah, elevasi dan pemotongan.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

c. Membuat suatu implementasi dari gambar yang telah dibuat di awal sehingga mudah saat dikerjakan waktu proyek dimulai.

Tahap-tahap pengendalian yang dilakukan terhadap sebuah proyek sebelum proyek tersebut dilaksanakan di lapangan, adalah sebagai berikut:

a. Memastikan serta menjelaskan bagaimana bentuk proyek agar dapat berjalan dengan baik sesuai rencana di awal.
b. Mempersiapkan segala desain gambar dan ekonomi agar proyek tidak terjadi hambatan.
c. Memastikan semua sistem elektrik maupun air dapat berjalan dengan baik saat proyek berlangsung.

3. Manajamen Kontruksi

Ricky W. Griffin menjelaskan bahwa manajemen sebagai sebuah proses pengorganisasian, perencanaan, pengkoordinasian, dan pengontrolan sumber daya yang ada guna mencapai sebuah sasaran secara efektif dan efesien. Efektif berarti bahwa tujuan dapat dicapai sesuai dengan perencanaan , sementara efisien berarti bahwa tugas yang ada dilaksanakan secara benar, terorganisir, dan sesuai dengan jadwal. Istilah manajemen, terjemahannya dalam bahasa Indonesia hingga saat ini belum ada keseragaman.

Selanjutnya , bila kita mempelajari literatur manajemen, maka dapat ditemukan bahwa istilah manajemen mengandung tiga pengertian yaitu:

a. Manajemen adalah suatu proses.
b. Manajemen adalah orang yang melakukan aktivitas manajemen.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

c. Manajemen adalah sebuah seni (*Art*) dan sebagai suatu ilmu pengetahuan (*Science*) pada sebuah proyek.

Berikut ini adalah tugas dari manajemen konstruksi, diantaranya:

a. Pengawasan terhadap rute pekerjaan di lapangan apakah sudah sesuai dengan metode direncanakan yang benar atau tidak.
b. Meminta laporan proses pekerjaan dan penjelasan pekerjaan tiap jenis dari kontraktor secara tertulis maupun tidak.
c. Manajemen konstruksi mempunyai wewenenag untuk memberhentikan sebuah pekerjaan pada proyek tersebut bila tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan.
d. Melakukan *briefing* secara rutin kepada pihak *owner*, kontraktor maupun pihak yang berkaitan untuk memberitahukan pekerjaan sesuai kontrak.
e. Menghubungi *owner* atau wakil *owner* dalam menyampaikan segala sesuatu yang terjadi dalam proyek sehingga *owner* dapat menyampaikan pada kontraktor.
f. Menyampaikan rute pekerjaan proyek kepada *owner*.
g. Mengecek material yang akan digunakan apakah sesuai dengan spesifikasi kontrak atau tidak.
h. Mengelola pelaksanaan pekerjaan oleh kontraktor dalam aspek mutu dan waktu sehingga sesuai dengan standar mutu yang ditentukan.
i. Mengesahkan apabila ada perubahan pada kontrak yang diajukan oleh kontraktor sehingga proyek dapat berjalan dengan baik.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

j. Memeriksa gambar *shop drawing* dari kontraktor sebelum dimulainya pelaksanaan pekerjaan pada proyek tersebut apakah sudah cocok atau belum.

k. Meninjau metode pelaksanaan pekerjaan oleh kontraktor sudah cocok dan memenuhi syarat Kesehatan dan Keselamatan Kerja, Lingkungan, Mutu, dan Pengamanan (K3LMP).

l. Memberikan instruksi secara tertulis pada pihak kontraktor jika ada pekerjaan yang dikerjakan namun tidak ada di kontrak untuk mempercepat jadwal.

Adapun staff dan tugas-tugas yang dilakukan oleh struktur organisasi manajemen konstruksi adalah sebagai berikut:

1. *Owner engineer* merupakan ahli teknik yang menjabat sebagai perwakilan langsung dari pihak pemilik proyek yang memantau jalannya pelaksanaan proyek apakah sudah cocok belum dengan rencana yang telah dibuat.
2. *Manager* manajemen konstruksi. Tugas dan wewenang *manager* MK, antara lain:
   a. Memimpin *briefing* pada setiap kegiatan.
   b. Mengkoordininasi seluruh kegiatan yang akan dilakukan.
   c. Memantau progress pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor pelaksana sudah sampai sejauh apa.
   d. Bertanggungjawab ata pencapaian hasil proyek yang sesuai standar kualitas yang diinginkan oleh pihak pemilik proyek yang dikerjakan oleh pihak kontrakor.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

e. Mengkaji ulang serta melakukan pengecekkan kembali hasil pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan apakah sudah sesuai dengan standar atau tidak.

3. Koordinator struktur dan bangunan. Tugas dan wewenang koordinator struktur dan bangunan adalah:
   a. Mengkoordinir seluruh kegiatan dalam tim struktur agar dapat berjalan dengan baik.
   b. Memantau pekerjaan struktur dan menganalisa apabila terjadi kesalahan ataupun ketidakcocokan dalam pelaksanaan pekerjaan struktur.
   c. Melakukan koordinasi dengan *site manager*, kepala divisi lain dan tenaga pendukung yang ada pada saat proyek berlangsung.
4. *Site Manager*. Tugas dan wewenang site manager, yaitu :
   a. Mempersiapkan data penyusunan untuk komponen rencana anggaran biaya pada proyek yang akan dikerjakan.
   b. Menyiapkan perhitungan pekerjaan kurang lebih dan *final account* yang akan dikerjakan.
   c. Memastikan apakah tahapan pelaksanaan telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ada sehingga tidak terjadi keterlambatan ataupun masalah yang ada.
   d. Mengecek hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan gambar yang direncanakan.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

4. Kontraktor

Pelaksana atau kontraktor dalam UU No.18 Tahun 1991 tentang jasa kontruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional dibidang pelaksanaan jasa kontruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasi l perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya.

Pelaksana adalah suatu badan hukum atau penawar yang memiliki klasifikasi dan keahlian dalam pelaksanaan yang telah ditunjuk oleh pemilik atau pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek dan menandatangani kontrak untuk melaksanakan pekerjaan.

Adapun tugas dan tanggung jawab pelaksana adalah sebagai berikut:

a. Mempersiapkan fasilitas dan kebutuhan demi kelancaran pekerjaan yang akan dikerjakan.
b. Mempersiapkan bahan-bahan bangunan yang akan dikerjakan dengan mutu yang baik dan memenuhi persyaratan sesuai kontrak.
c. Melaksanakan semua pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dengan gambar rencana yang diberikan oleh *owner*.
d. Menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan tepat pada waktunya sesuai dengan surat perjanjian kontrak yang telah disepaki oleh pihak *owner*.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

e. Mengadakan masa pemeliharaan selama proyek tersebut masih berjalan dan masih dalam tanggung jawab pelaksana sehingga proyek dapat dijamin aman.
f. Mempersiapkan tenaga kerja yang ahli dalam bidangnya serta palat berat atau material yang diperlukan pada saat pelaksana pekerjaan.
g. Bertanggung jawab terhadap fisik bangunan selama masa pemeliharaan yang dilakukan kesepakatan dengan pihak *owner*.

3.5 Sistem Kontrak

Beberapa jenis-jenis perjanjian kontrak pembayaran pada pergerjaan suatu proyek berdasarkan cara pembayaran, terdiri atas:

1. Kontrak *Lump Sum*, adalah surat kontrak yang bersifat *fixed* yang telah disepakati oleh pihak *owner* dan pihak kontraktor sehingga proyek dapat berjalan sesuai kontrak.
2. Kontrak Harga Satuan, adalah surat kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam kurun batas waktu tertentu berdasarkan harga atau biaya satuan yang pasti dan tetap sesuai kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak *owner* dan pihak kontraktor. Untuk setiap unsur-unsur pekerjaan dengan spesifikasi-spesifikasi tertentu yang volume pekerjaannya yang bersifat sementara. Sedangkan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang telah diselesaikan oleh pihak kontraktor sehingga dapat dibayar sesuai dengan volume yang diselesaikan.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

3. Kontrak Campuran *Lump Sum* dan Harga Satuan, adalah kontrak pengadaan barang/jasa yang merupakan gabungan antara lump sum dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan oleh pihak *owner* dan pihak kontraktor.
4. Kontrak *Persentase*, adalah surat kontrak pelaksanaan jasa konsultasi bidang konstruksi atau pekerjaan tertentu, dimana konsultan perencana yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi yang telah diselesaikan oleh pihak kontraktor akan dihitung presentase berapa.
5. Kontrak Terima Jadi (*Turn Key*), adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas pennyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi peralatan dan lainnya yang dapat bekerja dengan maksimal sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh pihak *owner*.

Pada proyek pembangunan gedung apartemen Formosa Residence ini menggunakan sistem pelelangan secara umum. Dari hasil pelelangan tersebut, diputuskan PT. Tatamulia Nusantara Indah sebagai pemenang lelang tersebut dan kontrak yang dibuat antara pihak pemilik proyek (*owner*) dan pemenang lelang adalah kontrak Lump Sum yang digunakan pada proyek tersebut.

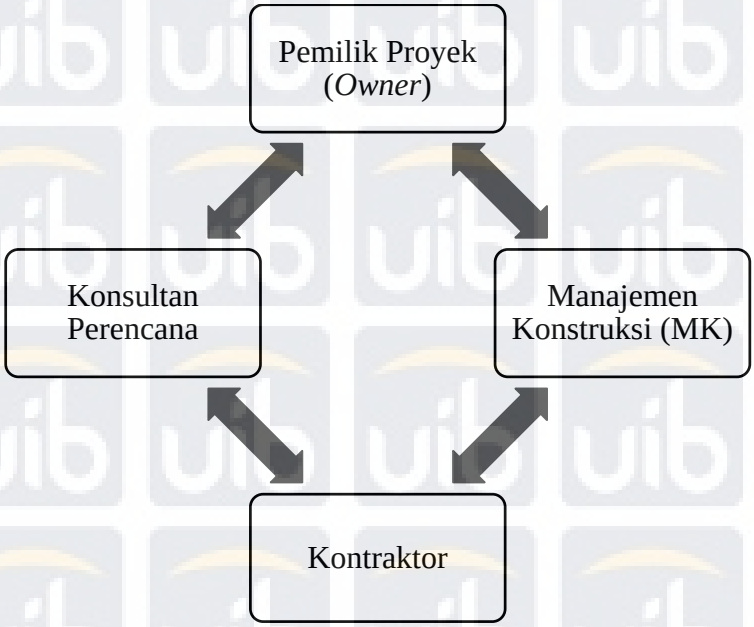
3.6 Hubungan Kerja antar Unsur Pelaksana Proyek

Dalam sebuah pekerjaan proyek perlu dijalinkan hubungan kerjasama yang baik antar seluruh pihak. Hubungan kerja yang baik merupakan hubungan antar pihak-pihak yang mempunyai tanggung jawab terhadap pelaksanaan sebuah

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

proyek dan wewenang untuk menjamin kelancaran jalannya proyek konstruksi, sehingga proyek konstruksi dapat selesai tepat pada waktunya. Pengerjaan suatu pembangunan diharuskan untuk memiliki pedoman untuk ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang telah dibuat berdasarkan peraturan pemerintah (SNI).

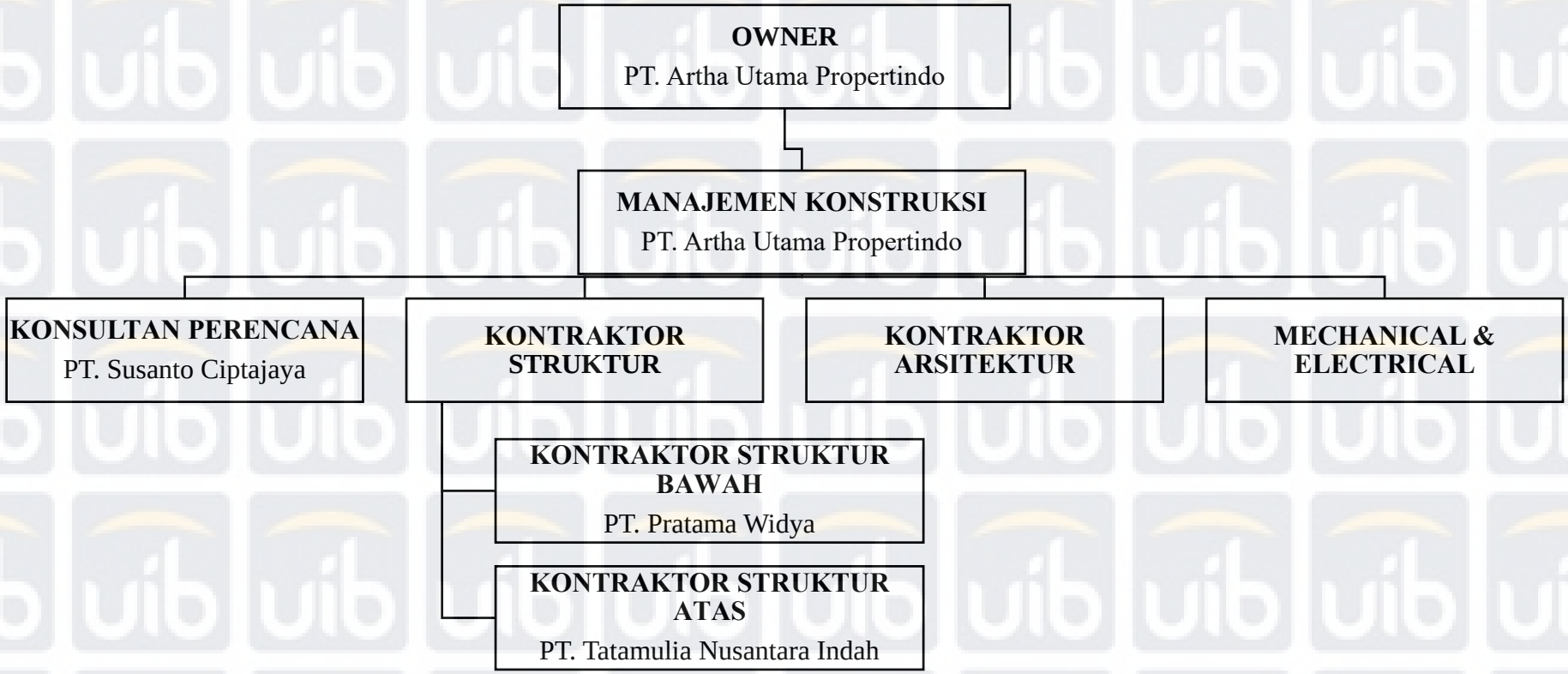
Diagram hubungan kerja proyek pembangunan apartemen Formosa residence:



Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

Berikut adalah struktur organisasi proyek dan struktur organisasi pelaksana proyek PT. Tatamulia Nusantara Indah kontraktor dalam proyek tersebut:

BAGAN STRUKTUR ORGANISASI PROYEK GEDUNG APARTEMEN "FORMOSA RESIDENCE

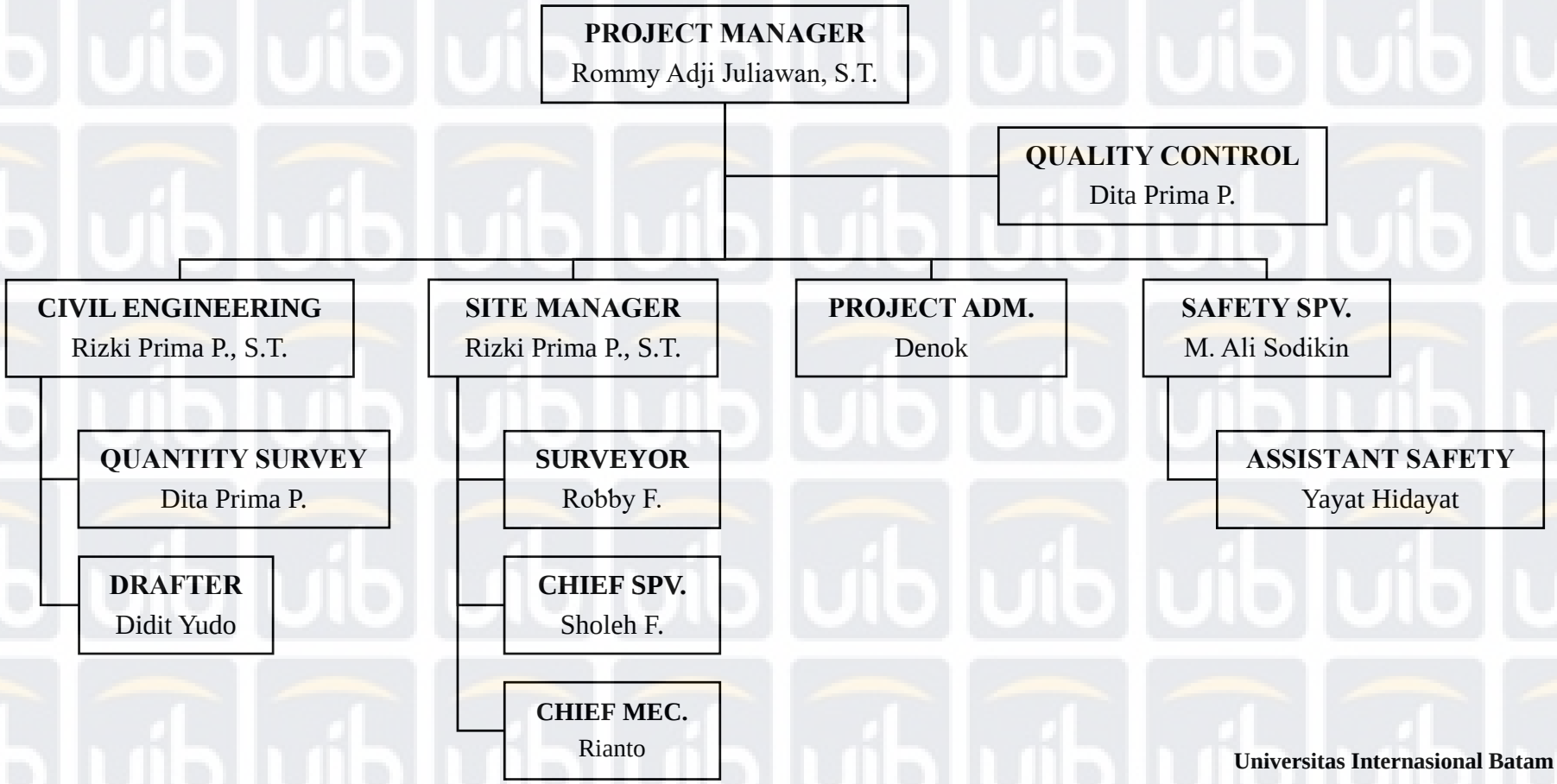


Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

BAGAN STRUKTUR ORGANISASI

PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH

(KONTRAKTOR STRUKTUR ATAS)



Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

3.7 Tinjauan Umum Pekerjaan Proyek

Tugas manajemen konstruksi dalam sebuah proyek pembangunan sangatlah diperlukan. Dalam sudut pandang manajemen konstruksi terdapat beberapa pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sebagai pengawas. Pekerjaan-pekerjaan proyek yang menjadi tanggung jawab manajemen konstruksi sebagai pengawas adalah:

1. **Pekerjaan Proyek**

   a. Pekerjaan pembesian

   Pekerjaan pembesian adalah pekerjaan perakitan bekisting dan pemasangan bekisting pada lokasi. Pekerjaan ini sangatlah penting karena akan memperngaruhi kekuatan dari bangunan itu sendiri. Pekerjaan pembesian dilaksanakan oleh pihak kontraktor yang nantinya diawasi oleh pihak manajemen konstruksi.

   b. Pekerjaan bekisting

   Pekerjaan bekisting adalah pekerjaan yang sangat penting dalam sebuah proyek konstruksi. Pekerjaan bekisting dilaksanakan oleh pihak kontraktor yang nantinya diawasi oleh pihak manajemen konstruksi.

   c. Pekerjaan pengecoran

   Pekerjaan pengecoran dilakukan setelah pekerjaan bekisting dan pembesian selesai. Sebelum dilakukan pengecoran, pihak manajemen konstruksi (MK) akan mengecek hasil pekerjaan bekisting dan pembesian dari kontraktor sebagaimana mestinya.

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

2. Tahapan Pekerjaan Proyek

Dalam setiap pekerjaan proyek konstruksi pasti memiliki tahapan-tahapan dalam melaksanakannya. Tahapan-tahapan tiap pekerjaan proyek konstruksi secara garis besar sama. Berikut ini adalah tahapan-tahapan dalam pekerjaan proyek konstruksi:

a. Tahap pengukuran (*survey*)
b. Tahap perencanaan dan perancangan
c. Tahap pelaksanaan
d. Tahap pengendalian (pemeliharaan dan pengecekan)

3. Pengelolaan Pekerjaan Proyek

Pengelolaan pekerjaan yang baik dalam sebuah proyek pembangunan akan menghasilkan sesuatu yang baik pula. Pengelolaan pekerjaan dalam sebuah proyek merupakan tanggung jawab manajemen konstruksi sebagai pengawas lapangan. Dalam setiap pekerjaan konstruksi perlu dikelola oleh kontraktor denga pengawasan manajemen konstruksi

a. Pekerjaan pengukuran : dikelola oleh *surveyor*
b. Pekerjaan bekisting : dikelola oleh pelaksana bekisting
c. Pekerjaan pembesian : dikelola oleh pelaksana bekisting
d. Pekerjaan pengecoran : dikelola oleh pelaksana cor

4. Pengendalian dan Pengawasan Pekerjaan Proyek

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018

Monitoring dan pengawasan sebuah perkejaan dalam proyek adalah salah satu tanggung jawab dari manajemen konstruksi sebagai pengawas. Memonitoring dan pengawasan yang dilakukan oleh pengawas setelah pekerjaan dilaksanakan. Memonitoring dan pengawasan dari pekerjaan proyek dapat dilihat dari segi:

a. Dimensi atau ukuran yang tepat
b. Kerapian pekerjaan
c. Kekuatan hasil pekerjaan
d. Kesesuaian metode pekerjaan

5. Evaluasi Pekerjaan Proyek

Evaluasi adalah hal yang paling penting dalam sebuah proyek konstruksi. Kegiatna evaluasi dilakukan oleh manajemen konstruksi (MK) sebagai pengawas. Evaluasi dilakukan untuk meminimalir pekerjaan yang tidak sesuai dengan gambar atau rencana awal . Kegiatan evaluasi dalam sebuah pekerjaan proyek konstruksi meliputi :

a. Kualitas pekerjaan
b. Kuantitas pekerjaan
c. Hasil akhir pekerjaan
d. Efisiensi pekerjaan
e. Lamanya pekerjaan

Juminto, Tinjauan Manajemen Konstruksi Terhadap Proyek
Pembangunan Gedung Apartemen Formosa Residence, 2018
UIB Repository@2018