

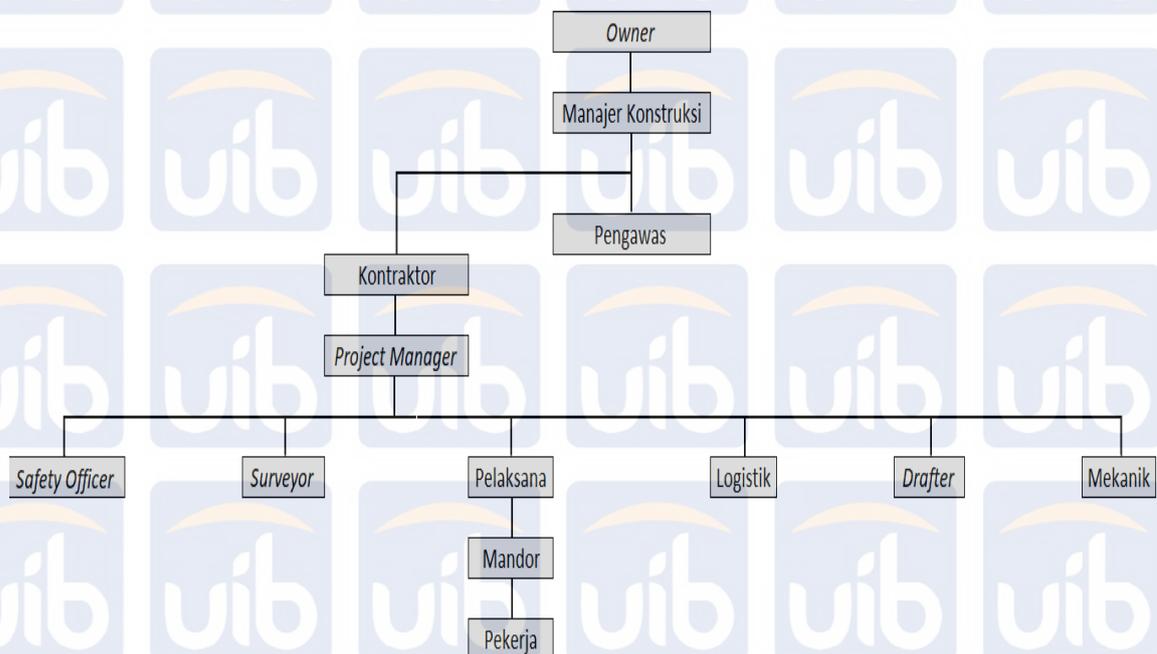
BAB III

GAMBARAN UMUM PROYEK

3.1. Tinjauan Umum Proyek

Nama Proyek	: Gedung Hotel Santika Batam
Lokasi Proyek	: Jl. Engku Putri No.9 Batam Centre, Batam
Fungsi Bangunan	: Jasa Hotel
Luas Tanah	: 3461 M ²
Jumlah Lantai	: 10 Lantai
Pemberi Tugas	: PT. Mult Daya Investama
Konsultan Perencanaan	: PT. SKETSA Megah Integra
Kontraktor	: PT. Prambanan Dwipaka
Sub – Kontraktor	: PT. Gerbang Sukses Karya
Mulai Pelaksanaan	: Desember 2018
Waktu Pelaksanaan	: 8 Bulan
Waktu Pemeliharaan	: 1 Tahun
Jenis Kontrak	: Kontrak <i>lump sum</i>
Nilai Kontrak	: > Rp. 5.654.000.000
Sistem Pembayaran	: <i>Monthly progress</i>
Sumber Dana	: PT. Multi Daya Investama

3.2. Struktur Organisasi Proyek



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Proyek Pembangunan Gedung Hotel

Santika Batam (sumber : arsip PT. Multi Daya Investama)

3.2.1. Project Manager

Project Manager atau Manajer Proyek pada Proyek Pembangunan Gedung Hotel Santika Batam memiliki tanggung jawab terhadap proses berjalannya proyek dan menjaga kelancaran pembangunan proyek. Kewajiban seorang berposisi sebagai *Project Manager* sebagai berikut:

1. Melakukan koordinasi terhadap *owner* dalam pengambilan suatu keputusan
2. Melakukan pengadaaan koordinasi terhadap setiap pihak yang terlibat dalam proyek

3. Memberi arahan kepada pelaksana mengenai keperluan akan manajemen tenaga kerja yang ada dilokasi
4. Memeriksa gambar-gambar teknis tentang kebenaran dan kekurangan
5. Membuat laporan atas kemajuan pekerjaan proyek, baik laporan harian, mingguan ataupun bulanan dan memastikannya secara langsung di lapangan
6. Memonitor *time schedule* proyek dan melakukan evaluasi terhadap pencapaian kemajuan pekerjaan
7. Berhubungan dengan pihak Pemberi Tugas (*Owner*) mengenai pembayaran progress bulanan proyek
8. Meninjau kontrak yang ada dan membatasi tanggung jawab sesuai isi kontrak
9. Mengadakan rapat jika dirasa diperlukan

Tanggung jawab dan wewenang *Project Manager* adalah:

1. Bertanggung jawab atas keberhasilan dan kelancaran pembangunan proyek
2. Bertanggung jawab kepada Pemberi Tugas (*Owner*) atas progress pelaksanaan proyek di lapangan
3. Mempunyai wewenang dalam pengambilan sebuah keputusan demi melanjutkan kelancaran pada berjalan sebuah proyek

3.2.2 Pelaksana

Pelaksana melakukan koordinasi kepada staff pelaksana yang ada di lapangan dan bertugas untuk memastikan berjalannya proyek di lapangan. Pelaksana memegang peran untuk mengatur proyek agar dapat berjalan lancar pada rencana yang telah diatur. Tugas dan kewajiban Pelaksana sebagai berikut:

1. Memimpin pelaksanaan pekerjaan di lapangan dengan memanfaatkan sumber daya secara optimal dan memenuhi persyaratan biaya, mutu dan waktu
2. Melakukan pengawasan dan pengendalian pekerjaan di lapangan agar sesuai dengan ketentuan gambar kerja dan *time schedule* yang telah ditetapkan
3. Berkoordinasi dengan mandor agar pekerjaan dapat berjalan sesuai dengan rencanan awal
4. Mengupayakan efisiensi pemakaian alat kerja, bahan-bahan material, dan *man power* yang ada
5. Bersama mandor berdiskusi untuk mencari jalan keluar masalah lapangan sebagai laporan ke *Project Manager*
6. Mengadakan evaluasi dan membuat laporan hasil pelaksanaan pekerjaan di lapangan secara berkala

Tanggung jawab dan wewenang *Supervisor*:

1. Bertanggung jawab terhadap *Project Manager* atas progress pelaksanaan pekerjaan di lapangan
2. Bertanggung jawab atas penggunaan material bangunan proyek yang sesuai dengan spesifikasi

3. Mempunyai wewenang untuk menghentikan pekerjaan di lapangan, apabila pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan

gambar kerja

4. Memiliki wewenang untuk meminta perbaikan pekerjaan saat dinilai ada penyimpangan dari rencana awal

3.2.3 *Surveyor*

Pekerjaan *Surveyor* berhubungan dengan pengukuran bangunan di lapangan dan mengaplikasikan atau menerjemahkan bentuk dan ukuran gambar ke dalam pelaksanaan konstruksi bangunan. Tugas dan tanggung jawab *surveyor* sebagai berikut:

1. Mengecek kedataran elevasi lahan tempat akan didirikannya bangunan agar bangunan sesuai dengan elevasi rencana

2. Membaca gambar dengan melihat bentuk dan ukuran bangunan untuk diaplikasikan di lapangan

3. Menentukan as kolom gedung dan mengecek apakah penempatan as sudah pada tempatnya

4. *Marking* titik-titik keperluan besi stek di atasnya dan *void* agar berada tepat pada posisi rencana

5. Pengecekan kedataran elevasi balok lantai sebelumnya agar sesuai dengan gambar rencana

6. Memastikan pekerjaan berada pada titik koordinat rencana

3.2.4 Mandor

Mandor pada proyek pembangunan merupakan koordinator atas pekerja-pekerja yang terlibat proyek termasuk pekerja. Tugas dan tanggung jawab Mandor sebagai berikut:

1. Bersama-sama dengan Pelaksana mengatur aktivitas pekerjaan di lapangan
2. Memahami gambar desain dan spesifikasi teknik dan pedoman lain terkait pelaksanaan pekerjaan di lapangan
3. Melakukan pengawasan untuk menjaga *quality* pekerjaan yang memuaskan pada hasil akhirnya
4. Menyiapkan pekerja dan mengatur pelaksanaan tugas pekerja tiap harinya
5. Mengupayakan efisiensi dan efektivitas pemakaian material, tenaga kerja dan alat di lapangan
6. Bertanggung jawab kepada Pelaksana atas pekerjaan yang dilaksanakan pekerja di lapangan

3.3. Sistem Manajemen Proyek

Manajemen proyek merupakan suatu disiplin keilmuan dalam hal perencanaan, pengorganisasian, pengelolaan (menjalankan serta pengendalian), untuk dapat mencapai tujuan-tujuan yang diinginkan pada suatu proyek.

Tiga nilai dasar dari manajemen proyek agar menciptakan proyek yang berjalan dengan lancar sebagai berikut:

1. *Planning*

2. *Scheduling*

3. *Supervision* (pengawasan)

Fungsi utama dari manajemen proyek terdiri atas pengelolaan-pengelolaan sumber daya manusia, waktu, biaya, dan kualitas lingkup kerja. Kunci

keberhasilan dalam proyek konstruksi merupakan pengelolaan proyek yang benar.

Akibat dari pengadaaan manajemen proyek yang benar, maka akan tampak setiap batasan dari masing-masing pihak mengenai tugas, wewenang, dan tanggung

jawab dalam proyek secara langsung dan tidak langsung, hal ini mencegah terjadi adanya tugas dan tanggung jawab yang dilakukan secara bersamaan.

Man power merupakan salah satu unsur yang memiliki berperan yang

kritis dalam pelaksanaan dan penyelesaian sebuah proyek konstruksi. *Man power* yang dibutuhkan dalam sebuah proyek merupakan kumpulan tenaga kerja terampil yang dapat menyelesaikan proyek dengan kualitas tinggi dalam batasan

waktu dan dana yang disediakan. Hasil pekerjaan yang efisien dan efektif dapat diwujudkan dengan penempatan tenaga kerja yang sesuai dengan keahliannya masing-masing.

3.4. Sistem Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi pembangunan Gedung Hotel Santika Batam menggunakan struktur beton bertulang, dimana struktur kolom, balok, plat lantai

dan *retaining wall* menggunakan beton bertulang. Material beton dipilih untuk konstruksi Gedung Hotel Santika Batam tidak terlepas dari pertimbangan ketersediaan material, kemudahan bekerja, waktu dan biaya yang direncanakan

dalam proyek pembangunan Gedung Hotel Santika Batam.

Mutu bahan yang digunakan ialah:

1. Mutu struktur kolom (beton) : K-400
2. Mutu struktur balok (beton) : K-300
3. Mutu struktur plat lantai (beton) : K-300
4. Mutu beton *retaining wall* : K-300
5. Mutu besi tulangan
 - a. Tulangan ulir : f_y 390 MPa