

### BAB III

## GAMBARAN UMUM PROYEK

### 3.1. Tinjauan Umum Proyek

Nama Proyek : Proyek Pembangunan Gedung Hotel Santika Batam

Lokasi Proyek : Jalan Engku Putri No. 9 Batam Center

Pemberi Tugas : PT. Multi Daya Investama

Konsultan Perencana : PT. SKETSA Megah Integra

Kontraktor : PT. Prambanan Dwipaka

Waktu Pelaksanaan : 8 Bulan

Mulai Pelaksanaan : Desember 2018

Jenis Kontrak : Kontrak *Lump-sum*

Sumber Dana : PT. Multi Daya Investama

Nilai Kontrak : > Rp. 500.000.000

### 3.2. Struktur Organisasi Proyek

Struktur Organisasi di proyek Hotel Santika Batam adalah :



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Proyek

Struktur organisasi dapat diartikan sebagai pembagian pekerjaan secara formal. Dalam sebuah proyek, tidak dapat dihindari akan terjadinya masalah seperti perubahan desain karena situasi dan kondisi lapangan yang tidak sesuai dengan rencana awal, terlambatnya *schedule* yang disusun oleh pihak kontraktor serta owner yang sering kali untuk merubah desain gambar karena tidak sesuai dengan keinginannya, sehingga beberapa pihak harus memikirkan solusi dari setiap masalah yang terjadi.

Maka dari itu dibentuk sebuah struktur organisasi dengan tujuan untuk memberikan kelancaran selama proyek berlangsung sehingga dari pihak owner, konsultan dan kontraktor dapat berkoordinasi dengan baik untuk memecahkan masalah yang terjadi. Dalam hal ini pihak pihak tersebut memiliki tanggung jawab tersendiri selama proyek berlangsung, diantaranya

### 3.2.1. Pemakai Jasa (*Owner*)

Badan atau orang yang memberikan tugas atau menggunakan jasa kepada penyedia jasa konstruksi serta menjadi orang atau badan yang membayar biaya yang telah ditetapkan selama proyek berlangsung.

Hak dan kewajiban dari Pemilik Proyek (*Owner*) adalah :

1. Menunjuk pihak konsultan dan kontraktor yang akan membangun dan melaksanakan proyek.
2. Meminta laporan harian atau mingguan atau bulan mengenai proyek yang sedang dilaksanakan
3. Menyediakan fasilitas lahan atau area untuk pelaksanaan proyek
4. Memfasilitasi dan membayar kepada pihak penyedia jasa yang akan membangun proyek.

### 3.2.2. Konsultan

Orang atau badan yang dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu konsultan pengawas dan konsultan perencana. Konsultan perencana dapat dibagi lagi sesuai dengan bidangnya seperti perencana struktur, arsitektur, dan mekanikal elektrikal. Sementara badan atau orang yang dipilih oleh pemilik proyek untuk mengawasi kegiatan di lapangan disebut sebagai konsultan pengawas.

Hak dan Kewajiban Konsultan Perencana dan Pengawas :

1. Membuat gambar revisi bila ada perubahan perencanaan.
2. Mengawasi kegiatan proyek secara periodic dalam pelaksanaan pekerjaan
3. Menyelesaikan pekerjaan sampai dengan proyek berakhir.

### 3.2.3. Kontraktor

Badan atau orang yang menyelenggarakan atau melaksanakan pekerjaan sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan selama proyek berlangsung.

Hak dan kewajiban kontraktor :

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang ditetapkan oleh konsultan perencana.
2. Menyediakan alat keselamatan kerja selama proyek berlangsung
3. Menyusun laporan progress pekerjaan (mingguan dan bulanan)

### 3.3. Sistem dari Proyek

#### 3.3.1. Data Teknis Proyek

Luas bangunan : 3.461 m<sup>2</sup>

Jumlah unit lantai : 9 Lantai 1 Basement

#### 3.3.2. Sistem Manajemen Proyek

Disiplin keilmuan serta pengendalian dalam hal

perencanaan, pengorganisasian, pengelolaan untuk tujuan pada suatu proyek disebut sebagai Manajemen Proyek.

Hal penting yang dapat berpengaruh dalam keberlangsungan proyek konstruksi :

##### a. Perencanaan

Perencanaan yang matang merupakan kunci utama dari sebuah proyek, karena dengan perencanaan yang matang maka tidak akan terjadi keterlambatan progress yang dapat merugikan pihak owner.

##### b. Penjadwalan

Penjadwalan dalam sebuah proyek sangat diperlukan, hal ini untuk menjadi acuan atau menjadi pedoman agar proyek dapat terlaksana dengan baik sesuai penjadwalan yang telah ditetapkan.

##### c. Pengendalian Proyek

Pengendalian proyek merupakan hal yang terpenting, dimana dalam hal ini lebih difokuskan kepada pengendalian pekerjaan ke arah tujuan, penggunaan sumber

daya secara efektif dan efisien agar proyek tetap berjalan dengan baik dan dapat selesai sesuai progress yang ditetapkan.

