

SKRIPSI

**PERENCANAAN MANAJEMEN DAN METODE
PELAKSANAAN PADA PEMBANGUNAN RUMAH
SUSUN APARATUR SIPIL NEGARA**

Disusun oleh:

ABIUS YIKWA
NIM: 15 012 050



POLITEKNIK NEGERI MANADO

JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI D-IV KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG

2019

Daftar Isi

Lembar Pengesahan

Lembar Pernyataan keaslian Tulisan

Kata Pengantar

Abstrak

Daftar Isi

Daftar Tabel

Daftar Gambar

Daftar Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN.....1

- 1.1. Latar Belakang..... 1
- 1.2. Perumusan Masalah 5
- 1.3. Tujuan Penelitian..... 5
- 1.4. Manfaat Dan Hasil Penelitian 5
- 1.5. Pembatasan Masalah..... 6
- 1.6. Sistematika Penulisan 6

Bab II Tinjauan Pustaka 7

- 1.1. Landasan Teori 7
 - 2.1.1 Pemahaman Proyek Konstruksi Bangunan 8
 - 2.1.2 Manajemen Biaya Proyek 8
 - 2.1.3 Membuat Rab Bangunan 9
 - 2.1.4 Estimasi Biaya 9
- 2.2. Paham Kontrak Perjanjian Kerja 10
 - 2.2.1. Kontrak Borongan..... 10
 - 2.2.2 Kontrak Borongan Upah..... 10
 - 2.2.3 Kontrak Borongan Harian Pekerjaan 11
- 2.3. Hal Hal Penting Dalam Sebuah Proyek..... 11
 - 2.3.1 Memahami Gambar Kerja 11

2.3.2 Membuat Uraian Setiap Pekerjaan	12
2.3.3 Menjalinkan Hubungan Dengan Pemilik Proyek (Owner).....	12
2.3.4 Memiliki Pengalaman Kerja Yang Bagus	13
2.3.5 Menjalinkan Hubungan Baik Dengan Subkontraktor Dan Supplier	13
2.5. Pengertian Metode Pelaksanaan	13
2.5.1 Metode Pelaksanaan.....	14
2.5.2 Metode Konvensional	14
Bab III Metodologi Penelitian.....	15
3.1. Tempat Dan Waktu Penelitian.....	15
3.2. Jenis Penelitian Dan Metode Penelitian	15
3.3. Metode Penelitian.....	15
3.4. Jenis Data	15
3.4.1 Metode Pengumpulan Data.....	16
3.4.2 Tahap Persiapan	17
3.4.3 Pengolahan Hasil Penelitian.....	17
3.4.4 Simpulan Dan Saran.....	17
Bab IV Hasil Dan Pembahasan.....	18
4.1. Data Proyek.....	18
4.1.1 Lokasi Proyek	18
4.1.2 Kurva S Proyek.....	19
4.1.2. Rencana Anggaran Biaya (Mc0).....	20
4.1.3 Harga Bahan.....	28
4.1.4 Harga Satuan Upah	42
4.2. Durasi Pekerjaan Dan Harga Satuan Lantai Dasar	43
4.2.1. Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Kolom	43
4.2.2. Pemasangan 1m2 Bekisting Untuk Kolom	43
4.2.3. Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Tangga	44
4.2.4. Pemasangan 1m2 Bekisting Untuk Plat Lantai.....	44
4.2.5. Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Shearwall	45
4.2.6. Pemasangan 1m2 Bekisting Untuk Plat Lantai.....	45
4.2.7. Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Kolom	46

4.2.8.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Kolom	46
4.2.9.	Pembesian Kolom	47
4.2.10.	Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Tangga	47
4.2.11.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Tangga	48
4.2.12.	Pembesian Tangga	48
4.2.13.	Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Shearwall	49
4.2.14.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Shearwall	49
4.2.15.	Pembesian Shearwall	50
4.3.	Durasi Pekerjaan Dan Harga Satuan Lantai Dua	50
4.3.1.	Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Kolom	50
4.3.2.	Pemasangan 1m ² Bekisting Untuk Kolom	51
4.3.3.	Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Balok.....	51
4.3.4.	Pemasangan 1m ² Bekisting Untuk Balok.....	52
4.3.5.	Durasi Dan Waktu Pek.Bekisting Plat	52
4.3.6.	Pemasangan 1m ² Bekisting Untuk Plat Lantai.....	53
4.1.1.	Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Kolom	53
4.1.1.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Kolom	54
4.1.1.	Pembesian Kolom	54
4.1.2.	Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Balok.....	55
4.1.3.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Balok.....	55
4.1.4.	Pembesian Balok.....	56
4.1.5.	Durasi Dan Waktu Pek.Pembesian Pelat	56
4.1.6.	Indeks Tenaga Kerja Pekerjaan Pembesian Pelat	57
4.1.7.	Pembesian Plat	57
4.2.	Rencana Anggaran Biaya	57
4.2.1.	Pekerjaan Lantai Dasar	57
4.2.2.	Pekerjaan Lantai Dua	59
4.2.3.	Pekerjaan Lantai Tiga	61
4.2.4	Pekerjaan Lantai Empat.....	63
4.2.5	Kurva S	65
4.2.6	Jalur Kritis Pekerjaan Struktur.....	66

4.1. Metode Pelaksanaan	68
4.1.1 Pengertian Metode Pelaksanaan Konstruksi	68
4.1.2 Pekerjaan Pendahuluan	68
4.1.3 Pekerjaan Struktur	69
4.1.4 Pekerjaan Arsitektur	69
4.2. Pekerjaan Struktur	69
4.2.1 Pekerjaan Pondasi	69
4.2.2 Pekerjaan Sloof	70
4.2.3 Pekerjaan Kolom	71
4.2.2 Pekerjaan Balok Dan Plat Lantai	72
Bab V Penutup	74
5.1. Kesimpulan	74
5.2. Saran	75
Daftar Pustaka	76

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang semakin baik saat ini tentunya turut mendorong pembangunan gedung-gedung baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian vertikal seperti apartemen, bangunan mall dan gedung perkantoran bahkan perumahan-perumahan di pusat kota dalam melaksanakan tugasnya mendirikan bangunan kontraktor harus memberikan yang terbaik yang bisa dilakukan sehingga proyek bisa diselesaikan dengan yang baik pula. Kesuksesan proyek didukung oleh SDM yang memadai.

Perencanaan menjadi agenda utama dalam manajemen proyek seorang manajemen proyek yang baik tentu memiliki perencanaan yang tepat sehingga menghasilkan sebuah keluaran proyek yang diinginkan. Namun demikian, Estimasi pada dasarnya melakukan peramalan terkait dengan pembiayaan, jadwal. Estimasi bukanlah target, lebih merupakan rentang sebuah pekerjaan estimasi akan mengatakan pekerjaan proyek Pembangunan Rusun ASN Manado akan selesai 240 hari kalender, Suatu proyek selalu dipecah dalam beberapa kegiatan konstruksi, untuk memudahkan dalam merencanakan segala sesuatunya, yaitu dalam merencanakan biaya / kebutuhan dana, waktu pelaksanaan / penjadwalan, metode kerja, kebutuhan alat, kebutuhan personil dan perencanaan lainnya.

Kegiatan pembuatan anggaran biaya proyek bertujuan untuk mengetahui total biaya yang harus disediakan dari owner untuk merealisasikan proyek perancangan sebuah bangunan. Total biaya tersebut sudah termasuk penyediaan material, pembayaran upah kerja dan alat-alat yang digunakan dalam proses pembangunan tersebut. Oleh karena itu, pemilik proyek menugaskan seorang atau badan usaha tertentu yang disebut *Konsultan Quantiti Surveyor (QS)* untuk menyusun dan membuat laporan anggaran biaya tersebut secara

keseluruhan mulai tahapan persiapan, yakni pekerjaan galian hingga pekerjaan *finishing*.

Kurva S merupakan sebagai alat untuk mengontrol progres pekerjaan Dilengkapi juga dengan prestasi dari masing-masing kegiatan pada setiap kolom waktu sehingga dapat dibuat pula grafik prestasi terhadap waktu. jika grafik kenyataan di lapangan dibawah grafik prestasi rencana, maka dikatakan prestasi kegiatan terlambat, jika diatasnya dikatakan prestasi lebih cepat.

Pada data awal perencanaan proyek, waktu penyelesaian proyek selama 240 hari kalender dengan nilai kontrak sebesar Rp 15.453.700,000. Dari data tersebut perlu dilakukan penelitian perencanaan manajemen, dan Metode kerja pada proyek pembangunan Rusun ASN manado, sehingga ditinjau secara ekonomis, proyek tersebut dilaksanakan secara efektif dan efisien

1.2. PERUMUSAN MASALAH

berdasarkan latar belakang tersebut dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut

1. Berapa besar perubahan waktu dan biaya pada Proyek pembangunan Rusun ASN Manado
2. Berapa besar efisiensi biaya percepatan akibat Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan ?
3. Bagaimana metode pelaksanaan proyek pembangunan rusun ASN manado?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah:

1. Menganalisis waktu dan biaya pada proyek pembangunan ASN Manado
2. Menganalisis pekerjaan struktur dengan metode time schedule atau kurva s
3. Menjelaskan metode pelaksanaan pada proyek pembangunan rusun ASN Manado

1.4 MANFAAT DAN HASIL PENELITIAN

Hasil mamfaat dari pembangunan Rusun ASN Manado adalah sebagai berikut:

1. Mempunyai panduan tertulis yang berguna untuk menganalisa proses dan tindakan yang diambil sehingga dapat mengoptimalkan dalam pengendalian perencanaan manajemen
2. Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan dan sarana aplikasi teori yang diterima selama menempuh kuliah dengan data empiris yang ada dilapangan serta pengalaman penelitian khususnya tentang pembangunan rusun ASN Manado

3.5 PEMBATAAN MASALAH

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan dari penulisan Skripsi, maka adapun batasan masalah angar pembahasan tidak melebar dan tetap mencapai tujuan yang dimaksud, adalah sebagai berikut:

1. Batasan masalah pada penelitian ini meliputi biaya dan waktu dengnan menggunakan metode Time Shedule
2. Metode pelaksanaan pembangunan Rusun ASN Manado di tinjau hanya pada pekerjaan struktur

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Membahas latar belakang dari masalah yang di angkat, rumusan masalah, tujuan, manfaat, pembatasan masalah, dan sistematika pemulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisih uraian laporan pemelitian yang perna di lakukan sebelumnya baik berupa skripsi, tesis, artikel ilmiah ataupun buku-buku penunjang yang terkait dengan topik skripsi penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Meliputi tempat dan waktu penelitian, metode dan jenis penelitian jenis data dan metode pengumpulan data tentang perencanaan manajemen dan metode pelaksanaan

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini dikemukakan mengenai hasil dan implikasi analisis data, terstruktur sesuai dengan variable yang diteliti. Untuk memudahkan pembaca dalam memahami dan menginterpretasi hasil analisis data.

BAB V PENUTUP

Pada bagian ini mengisi mengenai saran, kesimpulan dan Memuat refrensi yang terkait dengan judul yang di lakukan penelitian.