

SKRIPSI

**PERENCANAAN MANAJEMEN DAN  
PELAKSANAAN KONSTRUKSI PADA PROYEK  
HOTEL WANEA-MANADO**

Disusun:

**ANITA L. SASALAB**

**NIM : 15 012 072**



**POLITEKNIK NEGERI MANADO**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
PROGRAM STUDI D-IV  
KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG  
2019**

## DAFTAR ISI

COVER	
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	ii
DAFTAR ISI .....	iii
DAFTAR TABEL .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vi
DAFTAR LAMPIRAN .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Manfaat Hasil Penelitian .....	2
1.5 Pembatasan Masalah .....	2
1.6 Sistematika Penulisan .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	4
2.1 Manajemen konstruksi .....	4
2.1.1 Karakteristik Manajemen Proyek .....	5
2.1.2 Tahap Perencanaan .....	6
2.2 Perhitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) .....	9
2.2.1 Pengertian Biaya Proyek dan Definisi RAB .....	9
2.2.2 Analisa Bahan, Upah, Alat dan Harga Satuan .....	11
2.3 Time Schedule .....	12
2.3.1 Kurva “S” .....	14
2.4 Metode Pelaksanaan Pekerjaan .....	18

2.5	Critical Path Methode (CPM) .....	19
2.5.1	Pengertian CPM .....	20
2.5.2	Jaringan kerja .....	21
2.5.3	Lintasan Kritis .....	23
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....		25
3.1	Tempat Dan Waktu Penelitian .....	25
3.2	Metode Dan Jenis Penelitian .....	25
3.3	Jenis Data Dan Metode Pengumpulan Data .....	25
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....		27
4.1	Data Perencanaan .....	27
4.1.1	Lokasi Proyek .....	27
4.1.2	Gambaran Umum Proyek .....	30
4.2	Analisa Data .....	31
4.2.1	Perhitungan Volume Pekerjaan .....	33
4.2.2	Perhitungan Rencana Anggaran Biaya .....	43
4.2.3	Kebutuhan Tenaga Kerja Per Minggu .....	55
4.2.4	Rekapitulasi Harga Material .....	56
4.2.5	Perencanaan Waktu Pelaksanaan .....	57
4.2.6	Menentukan Jalur Kritis Pekerjaan .....	58
4.2.7	Metode Pelaksanaan .....	59
BAB V PENUTUP .....		71
5.1	Kesimpulan .....	71
5.2	Saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA .....		73
LAMPIRAN		

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Harga Satuan Bahan, Tenaga Kerja Dan Peralatan

Lampiran 2 : Dokumentasi Saat PKL

Lampiran 3 : Gambar Kerja Proyek Hotel Wanea-Manado :

- Denah Lantai 1 Dan 4
- Detail Potongan A-A, B-B
- Detail Kolom, Balok, Sloof, Pondasi
- Detail Tangga Lantai 1 Dan 4

# **BAB I**

# **PENDAHULUAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu keberhasilan dalam pekerjaan proyek konstruksi berhubungan dengan Biaya, Mutu, Waktu dalam mencapai pekerjaan sebagai direncanakan, Metode pelaksanaan penjadwalan yang tepat dan mengambil keputusan adalah salah satu tolak ukur yang mencerminkan kinerja yang baik sebagai pelaku bisnis di jasa konstruksi <sup>[1]</sup>.

Proyek ini merupakan serangkaian kegiatan yang berlangsung jangka waktu tertentu dengan alokasi dan bertujuan untuk mencapai tujuan yang telah dibuat.-hal ini diakibatkan banyak hubungan saling ketergantungan dari banyak faktor dalam pelaksanaannya. Yang lambat dan biaya naik pada saat pelaksanaan perlu dilangsungkan selama pengawasan, evaluasi kinerja dan-kontrol. Pengendalian biaya tidak menguntungkan, tidak jarang menyebabkan biaya proyek konstruksi yang dari yang direncanakan <sup>[2]</sup>.

Hal-hal tersebut yang menjadi pengamatan pada Proyek Pembangunan Hotel yang berlokasi di Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wanea, Kelurahan Tanjung batu, dimana waktu pelaksanaan proyek tersebut memiliki kendala yaitu keterlambatan pekerjaan dimana salah satu alasannya adalah penyaluran biaya pekerjaan pembangunan Hotel di Wanea-Manado yang sering tertunda atau tidak tersalurkan dengan baik, sehingga terjadinya keterlambatan pekerjaan <sup>[3]</sup>.

Berdasarkan permasalahan yang suda diuraikan diatas, dalam penyusunan tesis ini penulis mengambil judul: **“PERENCANAAN MANAJEMEN DAN PELAKSANAAN KONSTRUKSI PADA PROYEK PEMBANGUNAN HOTEL DI WANEA-MANADO”**

## 1.2 Perumusan masalah

Permasalahan yang muncul dalam pembangunan sebuah Hotel di Wanea-Manado, sebagai berikut ini :

- a. Berapakah banyak waktu yang sesuai kebutuhan pelaksanaan proyek pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado ?
- b. Berapakah Rencana Anggaran Biaya di butuhkan?
- c. Berapakah kebutuhan Material dan jumlah Tenaga kerja yang di perlukan ?
- d. Menguraikan Metode pekerjaan konstruksi pada proyek pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado?
- e. Merencanakan jalur kritis pekerjaan dengan Critical Path Method ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk menentukan setiap durasi pekerjaan menggunakan Kurva S
- b. Untuk mengetahui Seberapa besar Rencana Anggaran Biaya
- c. Untuk mengetahui kebutuhan Material dan jumlah Tenaga kerja yang di perlukan pada proyek pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado
- d. Menguraikan Metode pekerjaan konstruksi pada proyek pembangunan Hotel di Wanea-Manado
- e. Untuk menentukan jalur kritis pekerjaan dengan Critical Path Method

## 1.4 Manfaat Hasil Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini untuk mengetahui kebutuhan waktu dan biaya yang diperlukan dalam pembangunan Hotel di Wanea-Manado, dan penelitian ini bermanfaat bagi konsultan pengawas, kontraktor sebagai pelaksana pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado, dan juga bermanfaat bagi penulis.

## 1.5 Pembatasan Masalah

pembatasan masalah yang ditinjau dari keseluruhan masalah yang ada di proyek pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado yaitu :

- a. Merencanakan durasi pekerjaan menggunakan Kurva S

- b. Menghitung kembali Seberapa besar Rencana Anggaran Biaya
- c. Menghitung ulang kebutuhan Material dan jumlah Tenaga kerja yang diperlukan
- d. Menguraikan Metode pekerjaan konstruksi pada item pekerjaan tertentu pada proyek pembangunan gedung Hotel di Wanea-Manado.
- e. Menentukan jalur kritis pekerjaan dengan Critical Path Method

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Agar memudahkan penulisan tugas akhir ini maka harus diperlukan sistematika penulisan sehingga pada penulisan ini dapat terarah dengan baik, dan disusun sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan manfaat, pembatasan masalah, metode penulisan, serta sistematika penulisan tugas akhir.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang tinjauan pustaka berupa teori-teori yang dapat mendukung penjelasan pada bab selanjutnya.

### **BAB III METODELOGI PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang tempat dan waktu penelitian, metode yang digunakan dan jenis penelitian, metode pengumpulan data dan jenis data yang digunakan.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan pembahasan terkait dengan hasil penelitian yaitu Merencanakan Rencana Anggaran Biaya (RAB), Menentukan Durasi Pekerjaan Dengan Kurva S dan menentukan Kebutuhan Tenaga Kerja dan Material serta menguraikan Metode Pelaksanaan Konstruksi serta menentukan Jalur Kritis pekerjaan dengan Critical Path Method pada Proyek Pembangunan Hotel di Wanea-Manado

### **BAB V PENUTUP**

Merupakan bagian penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Semua literatur yang memuat referensi yang berkaitan dengan isi penelitian