# BAB III

# GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

## 3.1 Identitas Perusahaan

### 3.1.1 Latar Belakang Proyek

Batam merupakan salah satu dari kota besar di Indonesia yang memiliki potensi menjadi sebuah kota metropolitan. Untuk mendukung perkembangan Kota Batam itu sendiri dibutuhkan fasilitas penunjang terutama pada sektor pariwisata, salah satunya adalah dengan pembangunan hotel dan apartemen.

PT. Artha Utama Propertindo sebagai pemilik proyek (*owner*) melihat akan potensi Kota Batam kedepannya dan berkeinginan untuk membangun hotel dan apartemen “Formosa Residence” yang dirancang sebagai hunian dengan fasilitas dan penunjang yang lengkap dan lokasi yang berada dilokasi pusat perbelanjaan Nagoya. Apartemen “Formosa Residence” akan mempunyai total 380 unit apartemen. Fasilitas penunjang yag disediakan oleh pihak pemilik adalah parkir yang luas, kolam berenang, tempat *fitness*, club malam, restoran, dan pemandangan kota Singapura. Masa pelaksanaan proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” di Batam ini adalah 480 hari kalender.

### 3.1.2 Lokasi Proyek

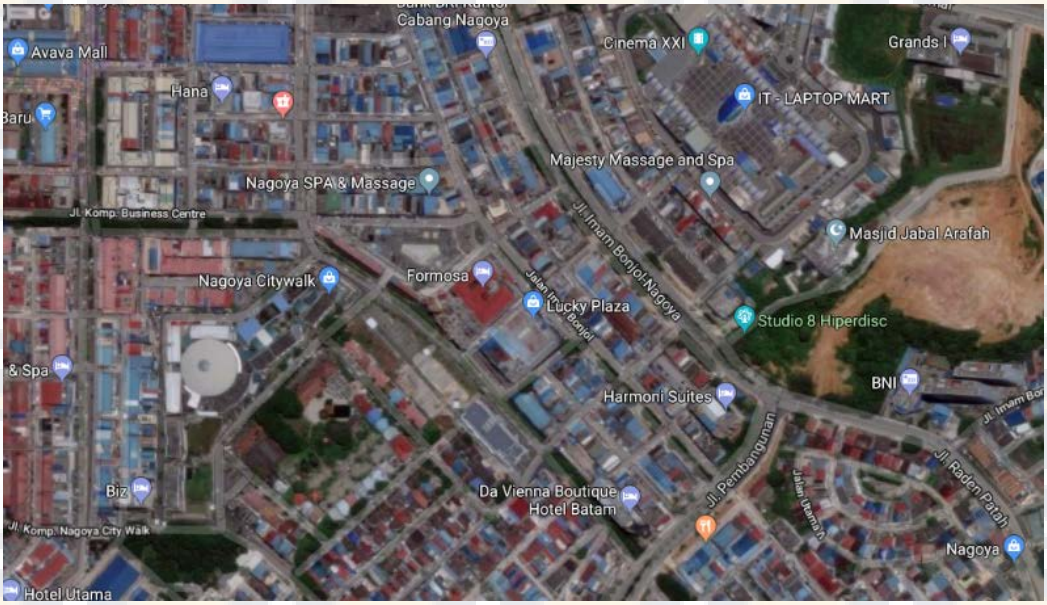
Secara geografis letak proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” berada pada Jalan Imam Bonjol, Komplek City Plaza



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

Nagoya Blok A No. 8, Kecamatan Lubuk Baja – Batam yang berbatasan dengan beberapa wilayah yaitu:

1. Sebelah Utara : Hotel Laksana Inn
2. Sebelah Timur : Hai Hai Money Changer
3. Sebelah Barat : Proyek Pembangunan Apartemen Citra Plaza
4. Sebelah Selatan : Lucky Plaza




*Gambar 3.1 Peta Lokasi Proyek*

### 3.1.3 Data Proyek

#### 3.1.3.1 Data Umum

Proyek pembangunan gedung apartemen "Formosa Residence" memiliki data umum proyek sebagai berikut:

Nama Proyek : Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence"

Lokasi Proyek : Jalan Imam Bonjol, Komplek City Plaza Nagoya Blok A No. 8, Batam



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

Luas Bangunan : ± 1500 m²

Pemilik Proyek : PT. Artha Utama Propertindo

Konsultan Perencana : PT. Susanto Ciptajaya

Kontraktor Pelaksana

Pondasi : PT. Pratama Widya

Struktur : PT. Tatamulia Nusantara Indah

Konsultan MK : PT. Artha Utama Propertindo

Sumber Dana : PT. Artha Utama Propertindo

### 3.1.3.2 Data Teknik

Data teknis 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 : Area Parkir Kendaraan

3. Lantai 7 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : *Pub* dan Ruang Karaoke

4. Lantai 8 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : *Meeting Room*



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

5. Lantai 9 : ± 1500 m²

   Fungsi bangunan : Kolam Renang dan Fasilitas *Gym*

6. Lantai 10-35 : ± 1100 m²

   Fungsi bangunan : Hunian Apartemen

7. Lantai 36 : ± 1100 m²

   Fungsi bangunan : Utilitas

Jumlah Lantai : 36 lantai

Elevasi Lantai Bangunan

1. Lantai 1 : + 1.200
2. Lantai 2a : + 6.400
3. Lantai 2b : + 8.000
4. Lantai 3a : + 9.600
5. Lantai 3b : + 11.200
6. Lantai 4a : + 12.800
7. Lantai 4b : + 14.400
8. Lantai 5a : + 16.000
9. Lantai 5b : + 17.600
10. Lantai 6a : + 19.200
11. Lantai 6b : + 20.800
12. Lantai 7 : + 24.000
13. Lantai 8 : + 27.600
14. Lantai 9 : + 31.200
15. Lantai 10 : + 35.000
16. Lantai 11 : + 38.600



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

17. Lantai 12 : + 42.200
18. Lantai 13 : + 45.800
19. Lantai 14 : + 49.400
20. Lantai 15 : + 53.000
21. Lantai 16 : + 56.600
22. Lantai 17 : + 60.200
23. Lantai 18 : + 63.800
24. Lantai 19 : + 67.400
25. Lantai 20 : + 71.000
26. Lantai 21 : + 74.600
27. Lantai 22 : + 78.200
28. Lantai 23 : + 81.800
29. Lantai 24 : + 85.400
30. Lantai 25 : + 89.000
31. Lantai 26 : + 92.600
32. Lantai 27 : + 96.200
33. Lantai 28 : + 99.800
34. Lantai 29 : + 103.400
35. Lantai 30 : + 107.000
36. Lantai 31 : + 110.600
37. Lantai 32 : + 114.200
38. Lantai 33 : + 117.800
39. Lantai 34 : + 121.400
40. Lantai 35 : + 125.000



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

41. Lantai 36 : + 128.600

Struktur Bangunan : Beton bertulang

## 3.2 Tata Cara Pelelangan

Menurut Wulfam I. Ervianto (2005), “Pelelangan dapat didefinisikan sebagai kegiatan yang menyediakan barang atau jasa untuk menciptakan persaingan yang sehat serta memenuhi syarat”.

Pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh pemilik proyek (*owner*) adalah dengan mengundang dan membandingkan beberapa perusahaan pelaksana (kontraktor) yang mengajukan besaran dana rencana yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek tersebut. Berikut adalah metode-metode sistem pelelangan:

1. Pelelangan Umum, adalah metode pemilihan pelaksana (kontraktor) yang dapat diikuti oleh kontraktor yang berminat tanpa adanya pembatasan.
2. Pelelangan Terbatas, adalah sebuah metode pemilihan yang hanya pada peserta yang diundang. Peserta yang mengikuti proses pelelalangan biasanya sudah terdaftar dalam daftar rekan dari pihak pemilik (*owner*) yang dianggap mampu dalam memenuhi keinginan pihak pemilik (*owner*).
3. Pelelangan Langsung, adalah sebuah metode pemilihan yang pemenang kontrak dipilih oleh pemilik proyek (*owner*) dengan membandingkan minimal 3 penawaran dari pihak kontraktor.
4. Penunjukkan Langsung, adalah sebuah metode pemilihan yang biasanya bersifat darurat atau mendadak dan pelaksanaan pekerjaan proyek itu sendiri tidak bisa ditunda atau diundur.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

Setelah proses pelelangan dilakukan, tahapan berikutnya adalah memilih jenis perjanjian kontrak yang akan digunakan. Berikut adalah beberapa jenis perjanjian konrak pembayaran untuk pergerjaan suatu proyek berdasarkan cara pembayaran, terdiri atas:

1. Kontrak *Lump Sum*, merupakan kontrak pengadaan barang maupun jasa dengan penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu. Kontrak ini memiliki jumlah harga yang pasti dan tetap. Semua resiko yang muncul dalam proses pengerjaan proyek sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang maupun jasa.
2. Kontrak Harga Satuan, merupakan kontrak pengadaan barang maupun jasa dengan penyelesaian seluruh pekerjaan proyek dengan batas waktu yang telah ditentukan berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap. Setiap satuan maupun unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis yang sudah ditentukan yang volume pekerjaannya bersifat sementara. Sedangkan untuk pembayaran pekerjaan didasarkan pada hasil pengukuran dan volume pekerjaan yang sudah dilaksanakan oleh pihak penyedia barang/jasa.
3. Kontrak Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan, merupakan kontrak pengadaan barang maupun jasa gabungam kontrak *lump sum* dengan kontrak harga satuan dalam suatu pekerjaan yang telah ditentukan.
4. Kontrak Persentase, merupakan kontrak pekerjaan proyek dan jasa konsultasi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dengan pihak konsultan yang bersangkutan akan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase dari nilai pekerjaan konstruksi proyek.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

5. Kontrak Terima Jadi (*Turn key*), merupakan kontrak pengadaan barang maupun jasa dengan penyelesaian pengerjaan proyek dalam batas waktu yang sudah ditentukan dengan jumlah harga yang sudah pasti dan tetap hingga keseluruhan bangunan atau konstruksi sesuai dengan kontrak pekerjaan yang telah ditetapkan.

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*.

## 3.3 Besaran dan Sumber Dana Proyek

Pada proyek pembangunan gedung apartemen "Formosa Residence" kesepakatan dana disetujui senilai Rp.36.838.800.295,- yang sudah termasuk pajak. Sumber dana itu sendiri bersumber dari pemilik proyek, yaitu PT. Artha Utama Propertindo.

## 3.4 Jangka Waktu Proyek

Sesuai kontrak yang ditandatangani oleh kedua pihak yaitu antara pihak pemilik proyek (*owner*) dengan pihak pelaksana proyek (kontraktor) bahwa proyek pembangunan struktur atas gedung apartemen "Formosa Residence" harus diselesaikan selama lebih kurang 16 bulan (480 hari kalender) yaitu mulai dari tanggal 01 April 2017 sampai dengan 01 Agustus 2018.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

## 3.5 Organisasi Proyek

Organisasi proyek merupakan kelompok yang terorganisir yang memiliki ilmu pengetahuan dan keahlian berbeda-beda untuk menyelesaikan suatu tugas proyek dengan sistem yang berlaku dalam kelompok tersebut.

Unsur pelaksanaan proyek pembangunan meliputi:

1. Unsur perencanaan teknik dan *financial* (keuangan), yang memiliki fungsi spesifik atau utama. Perencanaan rekayasa teknik (*engineering*) merupakan tugas dari seorang perencana teknik. Perencanaan rekayasa ini adalah seperti penentuan jadwal pelaksanaan, perencanaan bahan, alat dan sub-sub kontraktor yang digunakan nantinya, perencanaan metode pelaksanaan dan kegiatan proyek, perencanaan pengendalian mutu dan perencanaan K3 (Kesehatan dan Keselamatan Kerja). Sedangkan perencanaan administrasi dan *financial* (keuangan) meliputi perencanaan *cash flow* keuangan proyek, perencanaan dan sistem penagihan, dan sistem administrasi pengelolaan sumber daya.
2. Unsur pelaksanaan dan operasional, yaitu meliputi kegiatan perencanaan pelaksanaan konstruksi dilapangan nantinya untuk mewujudkan bangunan fisik sesuai perencanaan teknik dan keuangan dan keinginan pihak pemilik (*owner*).
3. Unsur pengendalian dan kontrol, yaitu meliputi kegiatan membandingkan realisasi pelaksanaan pekerjaan dengan perencanaan. Jika pada proses pekerjaan nantinya terdapat penyimpangan akan dilakukan analisis penyebabnya dan sistem yang sudah ditentukan oleh pihak pelaksana (kontraktor).



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

Organisasi proyek yang baik sangat memerlukan hubungan dan komunikasi yang baik antara satu dengan yang lainnya. Jika organisasi proyek baik kedepannya akan mampu menghasilkan manajemen konstruksi yang baik pula. Sehingga organisasi proyek yang dibentuk dapat bekerja sesuai dengan rencana awal. Proyek pembangunan gedung apartemen "Formosa Residence" ini melibatkan pihak-pihak berikut 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

### 3.5.1 Pemilik Proyek

Pemilik proyek atau biasa disebut *owner* merupakab suatu pihak/institusi yang memiliki suatu proyek pekerjaan dan memberikannya kepada pihak lain yang dapat melaksanakan kegiatan proyek sesuai dengan keinginan pihak pemilik proyek (*owner*). Dalam merealisasikan pekerjaan proyek, pemilik proyek (*owner)* mempunyai kewajiban pokok yaitu menyiapkan dan menyediakan dana untuk membiayai proyek pekerjaan yang diinginkan pihak pemilik proyek.

Pemilik proyek mempunyai tugas dan kewajiban sebagai berikut:

1. Menyediakan dana untuk pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Membuat sistem administrasi proyek.
3. Memberikan tugas pada pihak pelaksana (kontraktor) proyek.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

4. Meminta pertanggungjawaban pada pihak konsultan pengawas atau pihak manajemen konstruksi (MK).
5. Menerima pekerjaan proyek/bangunan fisik yang sudah selesai dari pihak kontraktor.
6. Membuat surat perintah kerja (SPK) kepada pihak pelaksana proyek (kontraktor).
7. Mengesahkan atau menolak perubahan pekerjaan lapangan proyek yang telah direncanakan sesuai situasi lapangan.
8. Meminta pertanggungjawaban pada pihak pelaksana proyek (kontraktor) atas hasil pekerjaan proyek konstruksi.
9. Memutus hubungan kerja dengan pihak pelaksana proyek (kontraktor) jika tidak dapat melaksanakan pekerjaan proyek sesuai surat perjanjian kontrak.

Dalam melaksanakan pengerjaan proyek, pihak pemilik proyek dapat meminta konsultan pengawas atau manajemen konstruksi (MK) untuk dapat mengatur proyek agar dapat berjalan dengan baik dan sesuai keinginan pihak pemilik proyek (*owner*). Sehingga pemilik proyek (*owner)* tidak perlu repot memantau setiap kegiatan secara detail tentang bangunan yang dikerjakan oleh pihak pelaksana proyek (kontraktor). Namun *owner* dapat membuat jadwal rapat mingguan atau bulanan untuk membahas proyek agar sesuai dengan cita-cita dan keinginan yang diharapkan pemilik proyek.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

### 3.5.2 Konsultan Perencana

Konsultan perencana merupakan badan yang bertugas menyusun program kerja, rencana kegiatan proyek, dan metode pelaporan serta tatalaksana suatu proyek sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tugas dan kewajiban konsultan perencana pada sebuah proyek adalah sebagai berikut:

1. Merancang rencana lengkap kegiatan proyek termasuk gambar bestek, rencana kerja dan syarat (RKS), perhitungan struktur, dan perencanaan anggaran biaya.
2. Menyusun rencana pelaksanaan.
3. Menyusun pra-rencana.
4. Mengkoordinasi sub-dinas lain dan instansi terkait sesuai dengan bidangnya.
5. Melaksanakan pembinaan, pengawasan pekerjaan, dan pengendalian proyek.

Tanggung jawab sebuah konsultan perencana ialah menanggung kerugian dan kesalahan yang dialami oleh pemilik proyek (*owner)* jika terjadi kesalahan yang dilakukan oleh konsultan perencana pada saat pelaksanaan tugas seperti kesalahan hitungan struktur yang mengakibatkan suatu struktur pada gedung tersebut mengalami kegagalan.

Konsultan perencana mempunyai tugas sebagai pengawas (direksi) yang mempunyai wewenang sebagai berikut:

1. Konsultan perencana dapat memerintahkan pihak pelaksana (kontraktor) untuk merubah suatu struktur atau bagian dalam bangunan



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

dengan tetap memerhatikan peraturan dan syarat-syarat serta gambar rencana dengan ketentuan yang berlaku.

2. Konsultan perencana dapat memerintahkan pihak pelaksana proyek (kontraktor) untuk melakukan pengawasan terpadu yang terlebih dahulu meminta izin dari pemberi tugas atau pemilik proyek asalkan sesuai dengan biaya dalam anggaran pekerjaan tak terduga.
3. Konsultan perencana memiliki wewenang untuk menilai pekerjaan berdasarkan target pekerjaan pada hari penyerahan bangunan sehingga kontraktor berhak atau tidak untuk menerima keseluruhan atau sebagian dari nilai kontrak.

Pada proyek pelaksanaan kerja praktek penulis yaitu proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” yang ditunjuk sebagai konsultan perencana secara keseluruhan proyek adalah PT. Susanto Ciptajaya.

### 3.5.3 Manajemen Konstruksi (MK)

Manajemen konstuksi adalah pihak yang bertugas untuk memproses penerapan terhadap fungsi manajemen (pelaksanaan, penerapan, dan pengawasan) dalam pekerjaan konstruksi dengan menggunakan sumber daya secara efektif dan efisien agar tercapainya keinginan dan tujuan proyek. Dalam proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” yang bertindak sebagai tim manajemen konstruksi adalah pihak pemilik proyek (*owner*) sendiri, yaitu PT. Artha Utama Propertindo selaku pengawas proyek.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

Tugas dari konsultan manajemen konstruksi, adalah sebagai berikut:

1. Sebagai wakil atau asisten dari pemilik proyek di lapangan.
2. Sebagai pihak *quality control* untuk menjaga kesesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan di lapangan.
3. Mengantisipasi terjadinya perubahan pada kondisi lapangan yang tidak optimal dan mengantisipasi terjadinya keterlambatan waktu pelaksanaan.
4. Memantau target dan kemajuan proyek secara rutin, baik secara harian, mingguan ataupun bulanan.
5. Mengambil keputusan terhadap masalah yang timbul saat pekerjaan di lapangan.

Tanggung jawab dari konsultan manajemen konstruksi adalah sebagai berikut:

1. Bertanggung jawab kepada pihak pemilik proyek (*owner*).
2. Bertanggung jawab atas pekerjaan proyek sesuai standar kualitas yang diminta oleh pemilik proyek (*owner*).
3. Meninjau sistem, metode dan mengevaluasi metode konstruksi pada setiap tahap.
4. Memeriksa dan mengawasi terhadap pelaksanaan kontrol kualitas mulai dari pengadaan material hingga pekerjaan di lapangan.

Hak dari konsultan manajemen konstruksi, adalah sebagai berikut:

1. Menerima dan menolak material maupun peralatan jika tidak sesuai dengan yang direncanakan.
2. Melakukan perubahan pekerjaan atas ijin pemilik proyek (*owner*).



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

3. Menerima imbalan jasa sesuai yang telah ditetapkan.

Adapun staf dan tugasnya manajemen konstruksi (MK) dalam sebuah proyek adalah sebagai berikut:

1. *Owner Engineer*

   *Owner engineer* ialah seorang ahli teknik perwakilan langsung dari pihak pemilik proyek (*owner*) yang memantau jalannya pelaksanaan proyek.

2. *Manager* Manajemen Konstruksi

   Tugas dan wewenang *manager* manajemen konstruksi (MK), adalah:

   a. Mengkoordinasikan seluruh kegiatan dari tim.
   b. Memimpin rapat koordinasi lapangan.
   c. Memantau kemajuan pekerjaan proyek.
   d. Bertanggungjawab untuk mencapai hasil pekerjaan proyek sesuai standar kualitas yang diinginkan pihak pemilik proyek (*owner*).
   e. Mengkaji dan melakukan pengecekkan hasil pekerjaan proyek yang dilaksanakan.

3. Koordinator Struktur dan Detail Bangunan

   Tugas dan wewenang koordinator struktur dan detail bangunan ialah:

   a. Mengawasi pekerjaan struktur dan menganalisa apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pekerjaan struktur.
   b. Melakukan koordinasi dengan *site manager*, kepala divisi lain dan tenaga pendukung lainnya.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

4. Koordinator Teknik MEP (*Mechanical, Electrical, Plumbing*)

   Tugas dan wewenang koordinator teknik MEP ialah:

   a. Melakukan pengawasan terhadap pekerjaan MEP.
   b. Menganalisa kesalahan dalam pekerjaan MEP.
   c. Melakukan koordinasi dengan *site manager*, kepala divisi lain dan tenaga pendukung lainnya.

5. *Site Manager*

   Tugas dan wewenang *site manager* ialah:

   a. Mempersiapkan data komponen untuk penyusunan RAB.
   b. Memastikan tahapan pelaksanaan berjalan sesuai dengan prosedur.
   c. Mengidentifikasi pekerjaan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3.5.4 Pelaksana Proyek (Kontraktor)

Pelaksana proyek (kontraktor) merupakan badan hukum atau dapat berupa perorangan yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan proyek. Kontraktor memiliki tanggung jawab langsung kepada pemilik proyek (*owner*) dan dalam pelaksanaannya diawasi oleh tim pengawas manajemen konstruksi (MK) dari pihak pemilik proyek (*owner*).

Tugas dan kewajiban pelaksana proyek (kontraktor) adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan pekerjaan proyek sesuai dengan kontrak, peraturan dan spesifikasi yang telah direncanakan dan ditetapkan.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

2. Menyelesaikan pekerjaan proyek sesuai dengan pekerjaan yang tertera pada kontrak.
3. Memberikan laporan kemajuan proyek (*progress*) kepada pihak pemilik proyek (*owner*).

### 3.6 Hubungan Kerja dan Tanggung Jawab

Sebuah proyek perlu adanya hubungan kerjasama yang baik antar seluruh pihak. Hubungan kerja ialah hubungan antar beberapa pihak yang mempunyai tanggung jawab terhadap pekerjaan proyek dan wewenang untuk menjamin kelancaran pelaksanaan proyek. Pola hubungan kerja diatur sebagai berikut:

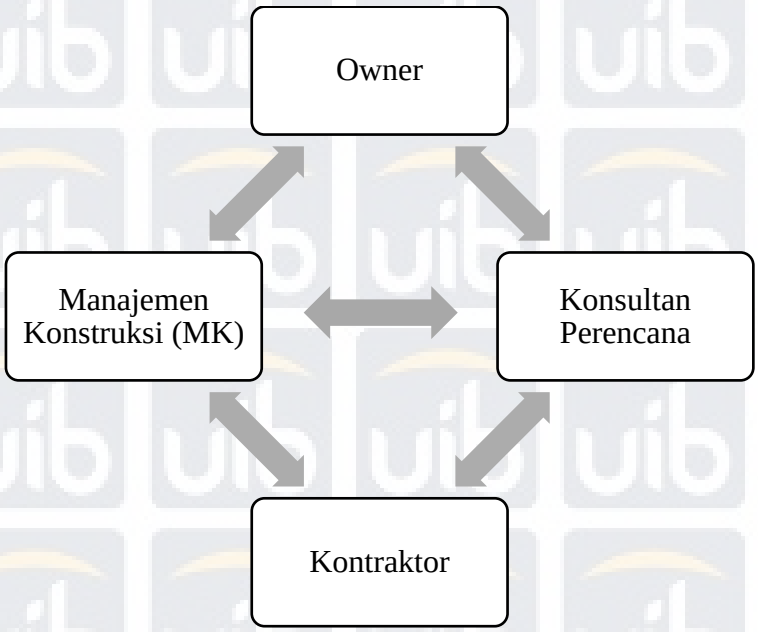
1. Hubungan kerja pemberi tugas dengan konsultan perencana
   a. Ikatan : Kontrak
   b. Pihak perencana proyek menyerahkan rancangan perencanaan kepada pemberi tugas (*owner*).
   c. Pemberi tugas (*owner*) memberikan upah kepada perencana.
2. Hubungan kerja pemberi tugas dengan kontraktor
   a. Ikatan : Kontrak
   b. Pelaksana proyek (kontraktor) menyerahkan hasil pekerjaan kepada pemberi tugas (*owner*).
   c. pemberi tugas (*owner*) menyerahkan biaya pelaksanaan pekerjaan sesuai kontrak kepada kontraktor.
3. Hubungan kerja perencana dengan kontraktor
   a. Ikatan : Peraturan pelaksanaan



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

b. Pengawas mengawasi pekerjaan yang dikerjakan oleh pihak pelaksana proyek (kontraktor).
c. Kontraktor merealisasikan peratura pelaksanaan di lapangan dengan pengawasan oleh pengawas lapangan.

Bagan hubungan kerja proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” dapat dilihat pada gambar berikut ini:




*Bagan 3.1 Hubungan Kerja Antar Pihak Pada Proyek*

Sebuah proyek memerlukan struktur organisasi dalam pelaksanaannya. Berikut adalah struktur organisasi proyek pembangunan gedung apartemen “Formosa Residence” dan struktur organisasi PT. Tatamulia Nusantara Indah selaku kontraktor dalam proyek tersebut:



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

**BAGAN STRUKTUR ORGANISASI PROYEK**

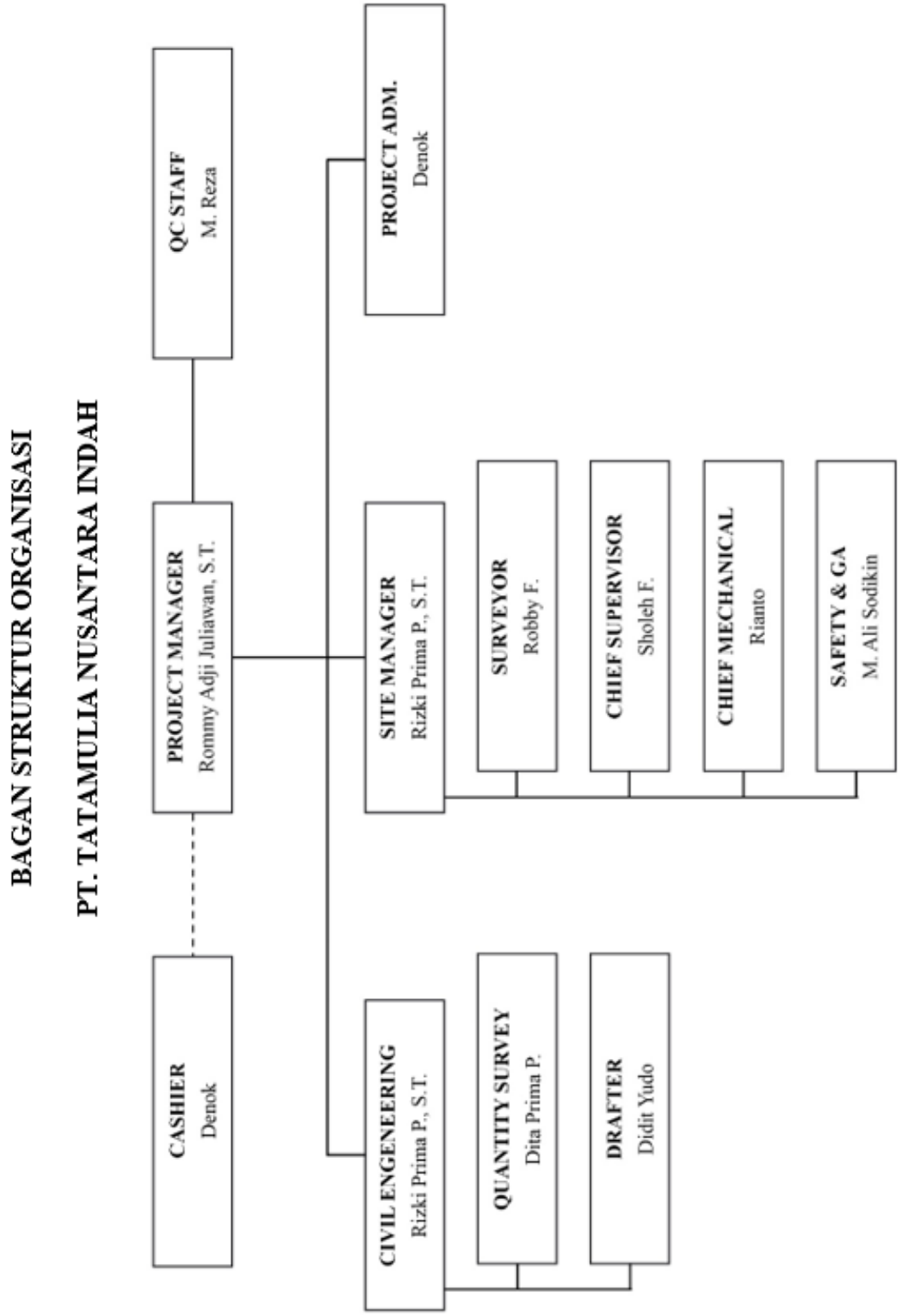
**GEDUNG APARTEMEN "FORMOSA RESIDENCE"**




*Bagan 3.2 Struktur Organisasi Proyek*



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018




*Bagan 3.3 Struktur Organisasi PT. Tatamulia Nusantara Indah*



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

## 3.7 Tinjauan Umum Pekerjaan Proyek

Tugas manajemen konstruksi pada proyek pembangunan suatu bangunan sangatlah diperlukan. Berdasarkan sudut pandang pihak manajemen konstruksi (MK) terdapat beberapa pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya selaku pengawas. Pekerjaan pada sebuah proyek yang menjadi tanggung jawab dari pihak manajemen konstruksi (MK) sebagai pengawas ialah:

### 3.7.1 Pekerjaan Proyek

1. Pekerjaan bekisting

   Pekerjaan ini merupakan pekerjaan perakitan kayu/plat baja sebagai cetakan campuran beton *readymix*. Pekerjaan bekisting dilaksanakan oleh pihak kontraktor yang pekerjaannya diawasi oleh pihak manajemen konstruksi (MK).

2. Pekerjaan pembesian

   Pekerjaan ini merupakan pekerjaan perakitan bekisting dan pemasangan bekisting pada lokasi. Proses pekerjaan ini akan mempengaruhi kekuatan dari bangunan itu sendiri. Pekerjaan pembesian dilakukan pekerja dari pihak kontraktor yang pekerjaanya diawasi oleh pihak manajemen konstruksi (MK).

3. Pekerjaan pengecoran

   Pekerjaan ini dilaksanakan setelah pekerjaan bekisting dan pembesian selesai dikerjakan. Sebelum dilakukannya proses pengecoran, pihak manajemen konstruksi (MK) akan mengevaluasi hasil pekerjaan bekisting dan pembesian dari kontraktor.



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

### 3.7.2 Tahapan Pekerjaan Proyek

Setiap pekerjaan proyek konstruksi akan memiliki tahapan-tahapan dalam pelaksanaannya. Tahapan setiap pekerjaan proyek konstruksi secara garis besar sama. Tahapan-tahapan dalam pekerjaan proyek konstruksi adalah sebagai berikut:

1. Tahap pengukuran (*survey*)
2. Tahap perancangan/perencanaan
3. Tahap pelaksanaan pekerjaan
4. Tahap pengendalian dan pemeliharaan

### 3.7.3 Pengelolaan Pekerjaan Proyek

Pengelolaan pekerjaan dalam sebuah proyek merupakan tanggung jawab manajemen konstruksi (MK) sebagai pengawas. Berikut adalah pengelolaan pekerjaan konstruksi yang dikelola oleh pihak pelaksana proyek (kontraktor):

1. Pekerjaan pengukuran : *surveyor*
2. Pekerjaan bekisting : pelaksana bekisting
3. Pekerjaan pembesian : pelaksana bekisting
4. Pekerjaan pengecoran : pelaksana cor

### 3.7.4 Monitoring dan Pengawasan Pekerjaan Proyek

Monitoring dan pengawasan sebuah perkejaan dalam proyek merupakan tanggung jawab pihak manajemen konstruksi (MK) selaku pengawas. Memonitoring dan mengawasi pekerjaan dilaksanakan selama dan



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018

setelah pekerjaan dilaksanakan. Memonitoring dan mengawasi pekerjaan proyek dapat dilihat dari segi:

1. Kesesuaian terhadap rencana
2. Dimensi yang tepat
3. Kerapian pekerjaan
4. Kekuatan hasil pekerjaan

### 3.7.5 Evaluasi Pekerjaan Proyek

Evaluasi pekerjaan proyek merupakan hal yang penting dalam sebuah proyek konstruksi. Kegiatan evaluasi pekerjaan dilaksanakan oleh pihak manajemen konstruksi (MK) selaku pengawas. Kegiatan evaluasi pekerjaan dilaksanakan untuk meminimalisir melencengnya suatu pekerjaan dengan gambar atau rencana awal. Kegiatan evaluasi pekerjaan pada sebuah pekerjaan proyek konstruksi meliputi:

1. Kualitas pekerjaan
2. Kuantitas pekerjaan
3. Hasil akhir pekerjaan
4. Efisiensi pekerjaan
5. Lamanya pekerjaan



Annur Kurniawan, Laporan Kerja Praktek Proyek Pembangunan Gedung Apartemen "Formosa Residence", 2018
UIB Repository©2018