

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **3.1 Data Diri Perusahaan**

PT.Sarana Bangun Sejati adalah sebuah perusahaan di kota Batam di bidang developer. PT.Sarana Bangun Sejati terletak di jalan Raden Patah komplek

Nagoya Gateway A/4 Batam – Kepulauan Riau. Project Manager dari PT. Sarana Bangun Sejati adalah Bapak Eko Budiyo

Di bawah ini adalah identitas umum proyek yang sedang dijalankan oleh

PT. Sarana Bangun Sejati :

Nama Proyek : Proyek Pembangunan Perumahan *Custer*  
Ametis Paragon Hill

Lokasi Proyek : Kelurahan Belian kecamatan Batam Kota

Pemberi Tugas : PT.Sarana Bangun Sejati

Konsultan Perencana : PT.Aescon Architecture Interior

Kontraktor : CV. Metalindo Jaya Bintang

Waktu Pelaksanaan : 2 tahun

Waktu Pemeliharaan : 3 bulan

Mulai Pelaksanaan : Maret 2018

Kontrak : Kontrak *lump sump*

Nilai Anggaran : Rp 19.000.000.000,00

Sumber Anggaran : PT.Sarana Bangun Sejati

### **3.1.1 Ruang Lingkup Kerja Proyek**

Ruang lingkup dari pekerjaan ini yaitu pembangunan rumah 2 lantai tipe 90, tipe 100, tipe 120, tipe 148 dan ruko 2 lantai ukuran 5m x 10m serta

Plaza dimana strukturnya terdiri dari balok beton, kolom beton, pelat lantai beton, atap dak beton.

### **3.1.2 Data Teknis Proyek**

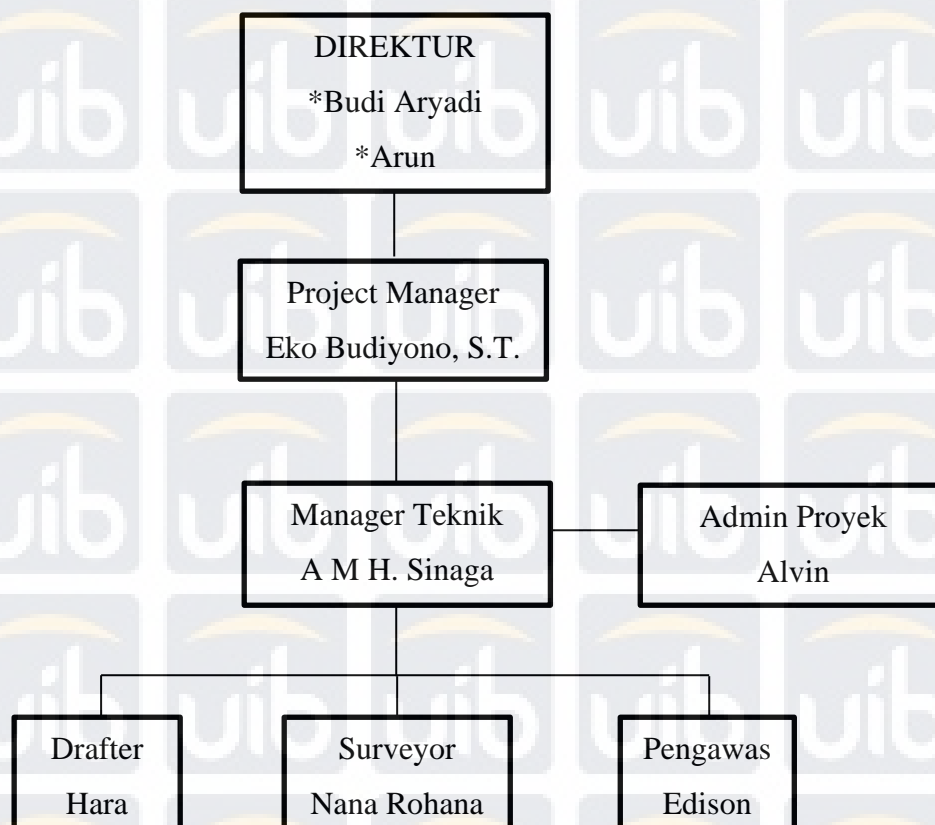
Proyek ini memiliki bangunan sebagai berikut :

1. Perumahan 2 lantai sebagai tempat tinggal.
2. Ruko 2 lantai sebagai tempat tinggal atau komersial.

Luas proyek pembangunan Residence Paragon Hill adalah 12.6 Ha yang terdiri dari 179 unit ruko, 306 unit rumah, dan 1 unit plaza

### **3.2 Struktur Organisasi**

Proyek artinya sebuah kegiatan yang berlangsung semetara waktu dengan menggunakan sumberdaya dengan waktu yang terbatas. Struktur organisasi merupakan suatu sistem kegiatan antara per orang atau perkumpulan orang bekerja agar tercapai kehendak yang sama. Struktur organisasi memberikan gambaran kewajiban dan hak perorangan atau kelompok agar pembagian pekerjaan menjadi jelas. Struktur organisasi proyek adalah kelompok perorangan yang bekerjasama dengan orang lain agar tercapai tujuan yang di inginkan dengan menggunakan sumber daya secara maksimal.



Gambar 3.1 Susunan Organisasi Proyek Residence Paragon Hill

Tugas dan tanggungjawab masing-masing unsur dijelaskan sebagai berikut:

### 3.2.1 Direktur

Direktur memiliki peran sebagai pemilik proyek dan pemberi tugas kepada pihak kontraktor serta memberikan dana untuk melakukan tugas tersebut. Memiliki peran sebagai pemilik proyek mempunyai tanggungjawab memberikan gambaran awal proyek kepada pihak perencana untuk menggambarkan struktur serta merealisasikannya. Tugas dari pemilik proyek adalah :

1. Mempersiapkan dana untuk merealisasikan hasil gambaran awal.
2. Memilih penyedia jasa (konsultan dan kontraktor).

3. Memiliki hak untuk menolak hasil pekerjaan dari penyedia jasa apabila tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah ditentukan.
4. Memberikan fasilitas atau kebutuhan yang dibutuhkan oleh pihak penyedia jasa dalam melakukan pekerjaan pada proyek.
5. mempersiapkan tempat untuk melakukan kegiatan persiapan pekerjaan.

### **3.2.2 Project Manager**

*Project Manager* mempunyai tugas sebagai pemimpin proyek dan penanggung jawab selama di proyek selama proyek berlangsung agar proyek dapat bekerja secara teratur dan terjadwal. Tugas dari *project manager* adalah :

1. Mengawasi pekerjaan proyek secara menyeluruh sesuai dengan perencanaan yang telah ditentukan.
2. Memberi masukan serta mencari cara kerja yang mudah dan efektif agar pekerjaan pada proyek dapat diselesaikan apabila mengalami masalah.
3. Mejadwalkan kegiatan pekerjaan pada proyek.
4. Mempelajari gambar struktur hasil rancangan untuk memperkecil kesalahan pengerjaan di lapangan.
5. Melakukan pengawasan kegiatan pemakaian peralatan, material, dan sumber daya manusia.

### **3.2.3 Manajer Teknik**

Manajer Teknik adalah pihak tenaga kerja yang memiliki tugas untuk merancang, mengkoordinasikan dan mengontrol kegiatan teknik pada proyek sehingga dapat menjamin kelancaran pekerjaan pada proyek. Tugas dari Manajer Teknik adalah:

1. Memimpin, mengkoordinasi serta mengontrol kegiatan pekerjaan teknik proyek agar dapat memenuhi persyaratan sesuai dengan perencanaan pada proyek.
2. Mengatur perencanaan pekerjaan yang berkaitan dengan teknik di lapangan.
3. Melakukan inspeksi lapangan untuk memastikan pekerjaan sesuai dengan yang di tentukan oleh pemilik dan harus sesuai dengan waktu telah ditetapkan.

#### **3.2.4 Surveyor**

*Surveyor* adalah pihak tenaga kerja yang berkaitan dengan permasalahan pengukuran yang terjadi di lapangan. *Surveyor* memiliki tugas untuk mengukur level ketinggian tanah yang di perlukan untuk membantu pekerjaan di lapangan.

Tugas dari *surveyor* adalah :

1. Menerjemahkan gambar hasil survey ke dalam data yang dapat diaplikasikan di lapangan.
2. Melakukan pengukuran di lapangan untuk meminimalkan kesalahan yang terjadi pada saat pekerjaan di lapangan.
3. Melakukan survey untuk mengukur kondisi di lapangan dan membuat data tentang kondisi lapangan.

#### **3.2.5 Drafter**

*Drafter* adalah pihak tenaga kerja yang berhubungan dengan pembuatan gambar kerja yang di gunakan sebagai pedoman untuk melakukan pekerjaan di lapangan. Tugas dari *Drafter* adalah:

1. Membuat gambar kerja untuk di gunakan oleh pekerja di lapangan sebagai pedoman kerja.
2. Melakukan perubahan pada gambar kerja apabila terjadi perubahan struktur bangunan di lapangan.
3. Menyesuaikan gambar hasil rancangan oleh konsultan untuk di realisasikan pada lapangan.
4. Menjelaskan gambar kerja kepada surveyor atau pengawas lapangan.

### **3.2.6 Pengawas Lapangan**

Pengawas lapangan memiliki tanggungjawab untuk mengawasi pekerjaan di lapangan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Tugas pengawas lapangan adalah:

1. Mengawasi pekerjaan yang dilakukan oleh pekerja di lapangan.
2. Mengarahkan pekerja di lapangan untuk bekerja sesuai dengan ketentuan.
3. Mebuat laporan tentang proses kegiatan pekerjaan di lapangan untuk diserahkan kepada *Project Manager*.

### **3.3 Manajemen Proyek**

Manajemen proyek yaitu tahapan kegiatan dari merencanakan, mengatur, dan mengendalikan suatu pekerjaan di proyek yang dilakukan individu pelaku proyek dengan mengatur sumber daya semaksimal mungkin yang nantinya proyek yang sedang dikerjakan memberi hasil dan kualitas yang bagus dan biaya seefisien mungkin dengan waktu yang tepat. Fungsi dari manajemen proyek adalah mempermudah dalam memanfaatkan SDM, biaya, mutu, waktu.. Manajemen proyek yang bagus, memilki cangkupan mengenai kewajiban dan hak di dalam



proyek, sehingga terjadinya kewajiban dan tugas yang dilakukan secara bersamaan dapat hindari.

### 3.4 Kontrak yang dipakai

Dokumen tentang aturan antara hubungan dua atau lebih pihak secara hukum dapat disebut dengan kontrak. Kontrak yang dipakai dalam dunia konstruksi terdiri dari banyak jenis. Proyek Pembangunan Residence Paragon Hill memakai jenis kontrak *lump sump* adalah kontrak pengadaan jasa/barang yang dihitung keseluruhannya dan memiliki batas waktu yang sudah di tentukan.

Sistem pembayarannya adalah berdasarkan progress lapangan di mana pembayaran kepada pekerja dibayar dua minggu sekali.