

## **BAB III GAMBARAN UMUM PROYEK**

### **3.1 Tujuan Umum Proyek**

Ruko *Papa Mama Residence* merupakan Ruko yang dibangun untuk menjadi wadah berbisnis untuk Masyarakat Kota Batam terutama daerah Cikitsu.

Ruko *Papa Mama Residence* tepatnya berlokasi di Jalan Putra Faren Batam Centre, Batam-Indonesia

PT. Citra Jaya Konindo merupakan perusahaan di Kota Batam yang menjadi kontraktor utama dalam membangun Ruko *Papa Mama Residence* ini dimana PT. Citra Jaya Konindo merupakan kontraktor yang berdiri sejak tanggal 15 April 2015. Dengan perusahaan pemberi tugas ini adalah PT. Cakrawala Utama Mandiri.

#### **3.1.1 Data Umum Proyek**

Nama Proyek : Ruko Papa Mama Residence

Lokasi Proyek : Jalan Putra Faren Batam Centre,  
Batam, Indonesia

Waktu Pelaksanaan : 05 Mei 2018 – 05 Mei 2019

Waktu Pemeliharaan : 90 Hari

Pemberi Tugas : PT. Cakrawala Utama Mandiri

Konsultan Perencana : Pak Nanciao (perseorangan)

Kontraktor : PT. Citra Jaya Konindo

Sistem Pelelangan : Tender Terpilih

Jenis Kontrak : Lump Sum

Nilai Kontrak : ± 3.925.900.000

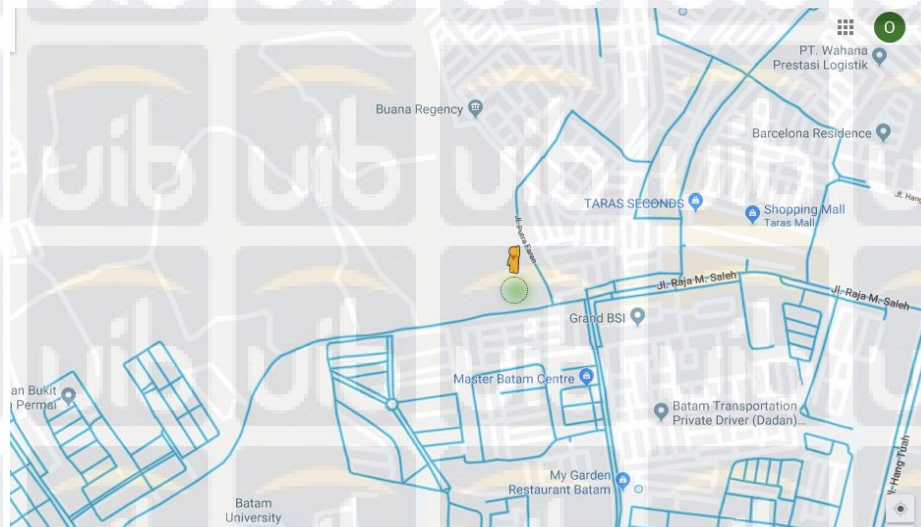
Mulai Pelaksanaan : 3 Mei 2018

Sumber Dana : PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda

Sistem Pembayaran : Monthly Progress (Min 5% Progress)

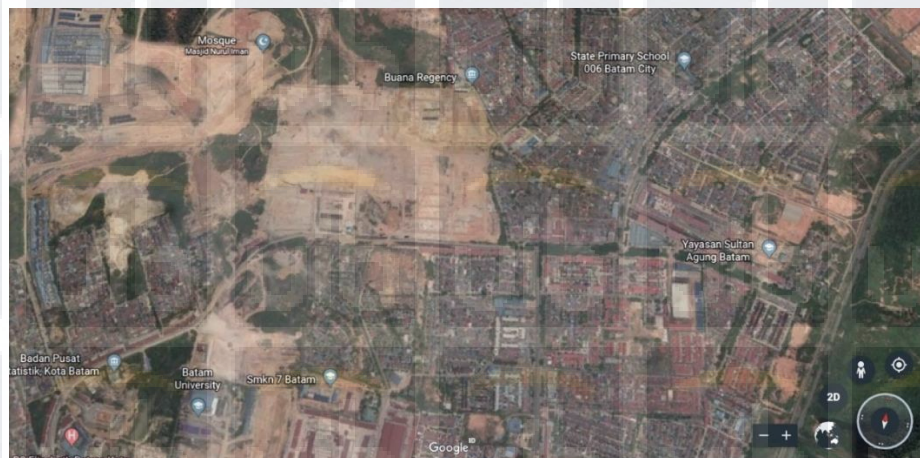
Owner : PT. Cakrawala Utama Mandiri

Lantai : 3 Lantai



Sumber: google maps

Gambar 3.1. Peta Lokasi Papa Mama Residence



Gambar 3.2 Peta Google Earth Papa Mama Residence Kampung

Belian Sumber: Google Earth

### 3.1.2 Lingkup Pekerjaan Proyek

Adapun lingkup pekerjaan proyek ini adalah pembangunan ruko 3 lantai dimana strukturnya terdiri dari kolom dan beton bertulang serta pelat lantai beton dan atap spandek. Dengan Jumlah 13 unit Ruko serta difasilitasi oleh pasar basah, pasar kering, dan taman bermain.

### 3.1.3 Data Teknis Proyek

#### 1. Fungsi Bangunan

Ruko Papa Mama Residence ini berfungsi sebagai tempat berbisnis maupun dijadikan gudang kecil kecilan dan juga dilengkapi dengan mall terdekat dan dikelilingi oleh perumahan-perumahan penduduk dimana tempat yang sangat strategis untuk berbisnis.

#### 2. Dimensi Bangunan

Dimensi dari bangunan ini adalah:

- Panjang Ruko : 15 m
- Lebar Ruko : 5 m (11 unit) & 6m (2 unit)
- Tinggi Ruko : 10,2 m
- Total Luas Bangunan : ± 2365 m<sup>2</sup>
- Jumlah Lantai : 3 lantai
- Jumlah Ruko : 13 unit

### 3.2 Struktur Organisasi dan Management Proyek

Dalam melaksanakan Proyek, terbagi menjadi beberapa bagian yakni Pemilik Proyek atau disebut juga sebagai *owner*, Konsultan Perencana, Pelaksana proyek atau disebut juga *contractor*.

Kegiatan tersebut adalah sebuah system dimana antara perorangan atau kelompok yang bekerja sama untuk mencapai tujuan yang sama yaitu terbentuknya Proyek yang dikerjakan tersebut.

Adapun Struktur organisasi yang dibuat agar pembagian pekerjaan tersebut menjadi jelas. Sehingga dapat bekerja sama menggunakan sumberdaya yang ada untuk mencapai tujuan proyek Bersama secara maksimal.

Terdapat 3 pihak dalam pembangunan Proyek Papa Mama Residence ini, yakni:

1. Owner (Pemberi Tugas)
2. Konsultan Perencana
3. Kontraktor

#### 3.2.1 Owner (Pemberi Tugas)

Owner (Pemberi Tugas) ini adalah pihak yang bertugas memberikan pekerjaan kepada pembangun disebuah proyek. Dalam Proyek ini PT. Cakrawala Utama Mandiri bertindak sebagai Owner/Pemilik proyek tersebut. Tugas dan wewenang pemberi tugas adalah sebagai berikut:

1. Menentukan konsultan perencana, pengawas serta kontraktor pelaksana proyek.
2. Membiayai seluruh pekerjaan bangunan perencanaan maupun pelaksanaan sesuai dengan nilai dan dokumen kontrak.



3. Menentukan pelaksanaan serta persyaratan dalam administrasi dokumen kontrak.
4. Meminta pertanggungjawaban pada konsultan pengawas
5. Menerima proyek yg telah dikerjakan oleh kontraktor
6. Memberikan instruksi kepada pembangun melalui direksi lapangan maupun secara langsung.
7. Mengesahkan/Menolak pekerjaan yang telah direncanakan
8. Memiliki wewenang untuk meminta laporan dan penjelasan kepada pengawas proyek konstruksi.

### **3.2.2 Konsultan Perencana**

Konsultan perencana merupakan perusahaan /orang perseorangan yang diberi kuasa secara hukum untuk mengawasi/meliputi secara penuh atau terbatas, dalam proyek ini Pak Nanciao sebagai perseorangan yang ditunjuk sebagai konsultan. Dimana konsultan sudah harus memiliki keahlian – keahlian dalam bidang konstruksi sehingga dapat mengawasi dan melaksanakan perencanaan proyek yang sedang berlangsung.

Tugas dan wewenang konsultan perencana adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pengarahan dalam pengerjaan konsturksi
2. Membuat perencaan yang sudah dalam bentuk gambar, denah, hitungan struktur bangunan
3. Evaluasi terhadap proyek bersamaan dengan kontraktor pekerja proyek
4. Melakukan pemeriksaan pada hasil proyek kerja konstruksi dalam hal kualitas, kuantitas, dan laju kerja konsturksi

5. Melaksanakan tugas sesuai dengan kontrak yang berlaku
6. Memberikan usulan/masukan kepada pengguna jasa dan kontraktor

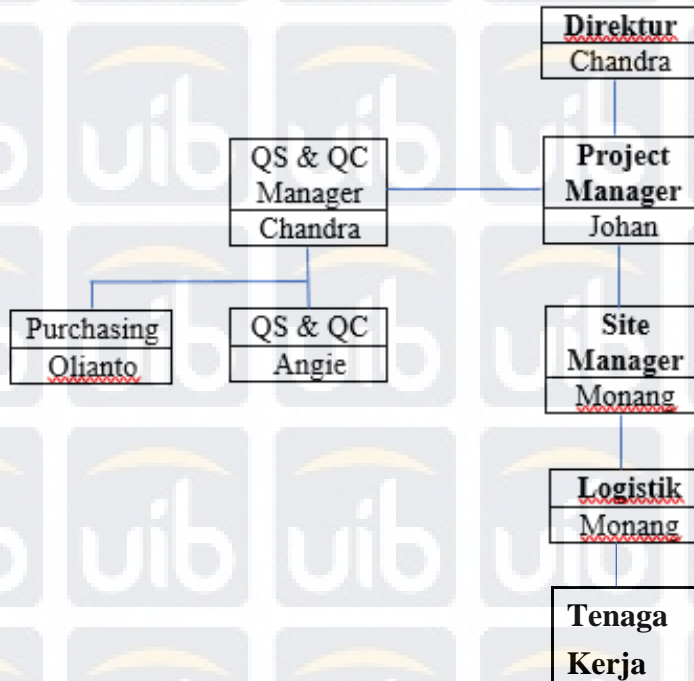
### **3.2.3 Kontraktor Pelaksana**

Kontraktor merupakan badan hukum yang bertugas untuk melaksanakan proses kerja konstruksi oleh pemberi tugas sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.

Dalam proyek ini PT. Citra Jaya Konindo yang bertanggung jawab sebagai Kontraktor Pelaksana serta memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut.

1. Melaksanakan proses kerja konstruksi sesuai perjanjian dengan tanggal dan persyaratan yang sudah disetujui
2. Mengumpulkan hasil kerja konstruksi sesuai dengan tanggal yang berlaku
3. Melakukan pemeliharaan dan perbaikan jika terjadi kerusakan
4. Menyediakan material bahan dan alat kerja untuk melakukan proses kerja konstruksi
5. Membuat schedule dan menyiapkan personil handal dalam melaksanakan pembangunan
6. Bertanggung jawab hingga proyek selesai
7. Dapat bekerja sesuai schedule yang ditetapkan

**PT. Citra Jaya Konindo**  
**Struktur Organisasi Proyek Papa Mama Residence, Cikitsu**



### 3.2.4 Aktivitas Kegiatan Operasional Perusahaan

Pelaksana konstruksi yaitu PT. Citra Jaya Konindo yang bertanggung jawab untuk melakukan Analisa biaya RAB (Rancangan Anggaran Biaya) dari hasil rancangan dari konstultan perencana Pak Nanciao yang tersusun dengan baik dan mengestimasi anggaran nilai proyek dan jangka waktu pelaksanaan proyek kepada pihak Owner.

## 3.3 Sistem yang diterapkan oleh Perusahaan

### 3.3.1 Management Proyek

Management proyek adalah penerapan yang dilakukan oleh perusahaan sedemikian rupa sesuai dengan keahlian, keterampilan dan juga pengalaman yang dimiliki untuk mencapai tujuan proyek yang maksimal yaitu waktu, mutu, dan juga keselamatan dalam dunia konstruksi tersebut. Bagus atau tidaknya hasil dari suatu proyek konstruksi sangat berpengaruh dengan management proyek tersebut, jika

hasil proyek tidak maksimal dapat diketahui bahwa management proyeknya juga tidak menggunakan tenaga kerja yang ahli. Sehingga bagian management proyek ini sangat berpengaruh penting dalam penerapan kerja konstruksi.

### 3.3.2 Strategi Pelaksanaan

Pelaksanaan dilakukan secara:

1. Menggunakan tenaga kerja yang berpengalaman
2. Material serta memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI)
3. Tim management yang sudah dimonitor dengan tertib
4. Laporan dan survey khusus penekanan tentang *schedule* pengerjaan proyek
5. Partisipasi aktif dari ke 3 belah pihak yakni, Owner, Konsultan

Pengawas dan juga Kontraktor

6. Menggunakan alat mesin yang sudah ditunjuk dengan benar untuk membantu proyek konsturksi

### 3.3.3 Sistem Pelaksana Pekerjaan Konsturksi

Pelaksanaan pekerjaan konsruksi tersebut terbagi menjadi beberapa tahapan yaitu:

1. Pekerjaan Kolom

Kolom adalah bagian dari struktur bangunan yang berdiri sebagai penahan beban bangunan terutama dari balok. Dimana kolom adalah salah satu bagian terpenting dari suatu bangunan yang menopang berdirinya sebuah bangunan.

2. Pekerjaan Balok dan Plat Lantai



Pekerjaan Balok dilaksanakan setelah pekerjaan Kolom selesai, Balok merupakan bagian dari bangunan berfungsi untuk menerima dan meneruskan tekanan kemudian diarahkan tekanan tersebut menuju Kolom bangunan. Plat lantai adalah bagian dari bangunan dimana merupakan pembatas antara tiap lantai dan merupakan tempat bertumpunya setiap level lantai bangunan.

#### **3.3.4 Sistem Kontrak**

Sistem kontrak adalah system yang mengatur perjanjian rinci antara owner (pemilik proyek/penerima jasa) dengan kontraktor (penyedia jasa). Setiap hal yang berkaitan dengan kontrak konstruksi akan dijelaskan didalam system kontrak tersebut, pembangunan Ruko *Papa Mama Residence* ini menggunakan system kontrak “*lump sum*” dimana harga sudah tertera dengan rinci dan tetap kemudian berkaitan juga dengan batas waktu tertentu yang telah tertera dikontrak tersebut. Dengan minimal pencapaian pekerjaan proyek perbulannya sebesar 5%. Jika penyedia jasa / kontraktor melanggar kontrak misalnya melewati masa yang telah dibatasi dalam kontrak maka akan dikenai sanksi yang sudah ada diperjanjian kontrak sejak awal proyek tersebut dibangun.