

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1 Identitas Perusahaan

PT. Mulia Realty Batindo adalah salah satu perusahaan besar di kota Batam yang bergerak di bidang Developer. PT.Mulia Realty Batindo berlokasi di Komplek Taman Kota Baloi,Blok D No. 1-3, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau.

PT. Mulia Realty Batindo merupakan bagian dari Mulia Batindo Group, yang sudah bergerak selama 20 tahun. Perusahaan ini telah banyak berkarya dalam bidang developer di berbagai proyek perumahan seperti, Odessa, Bandara Mas, Devely Residence, Pondok Idaman, dan sebagainya. PT.Mulia Realty Batindo beridi dari tahun 1998 dengan bapak pendirinya yaitu Bapak Mulia Pamadi.

Pada tahun 1998, PT.Mulia Realty Batindo mulai beralih dari kontraktor menjadi developer yang kemudian terus berkembang hingga saat ini.

Berikut adalah Data Umum Proyek :

1. Nama Proyek : Pembangunan Devely Residence
2. Lokasi Proyek : Nongsa, Batam
3. Pemberi Tugas : PT. Mulia Realty Batindo
4. Konsultan Perencana : PT.Mulia Realty Batindo

5. Kontraktor : PT. Mulia Realty Batindo

6. Project Drawing : PT. Mulia Realty batindo

7. Mulai Pelaksanaan : 13 Desember 2017



Gambar 3.1 perumahan Devely Residence, sumber : Drone Lapangan

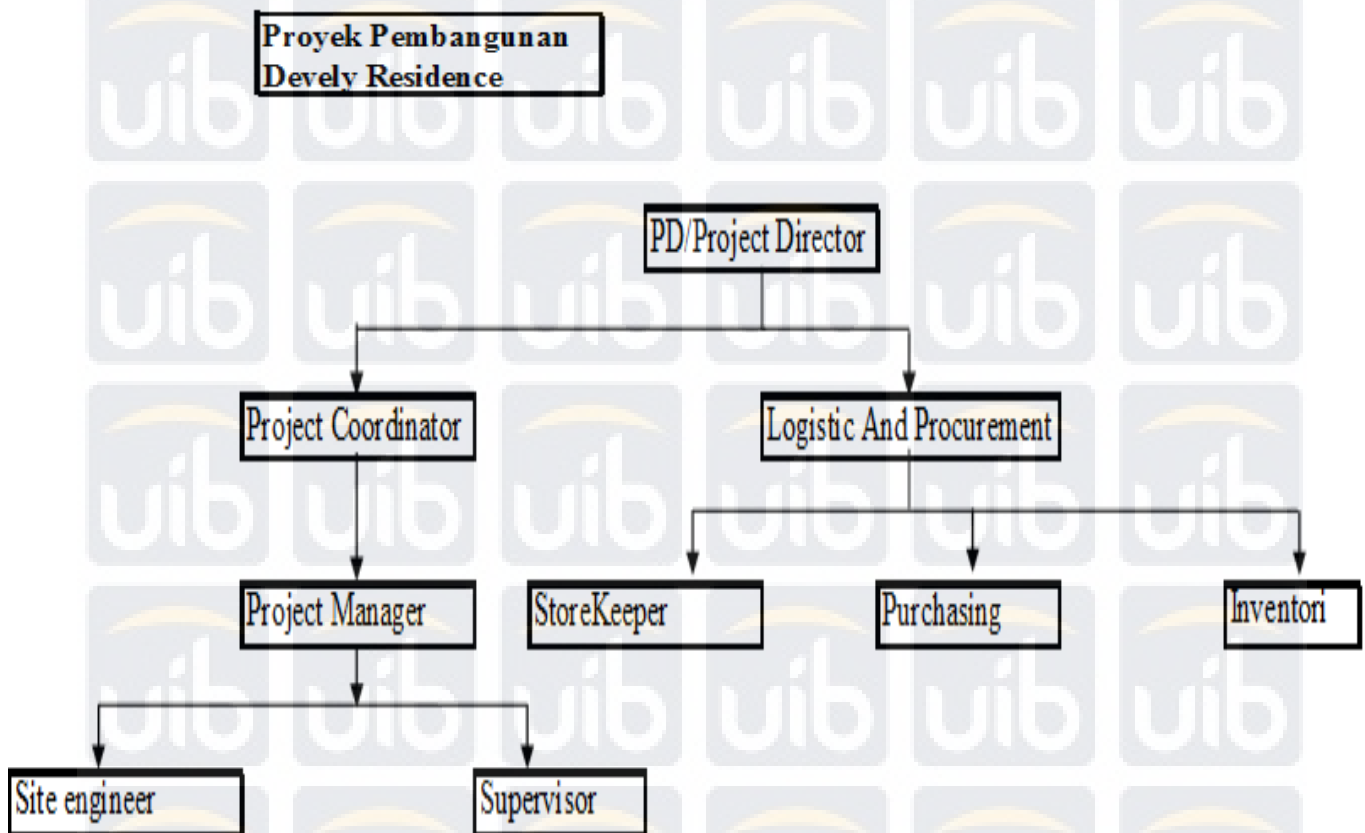


Gambar 3.2 Peta satellite perumahan Devely Residence, sumber : Google Maps



Gambar 3.3 Peta Lokasi Perumahan Devely Residence, sumber : Google Maps

3.2 Struktur Organisasi perusahaan



Gambar 3.4 Struktur Organisasi Proyek Devely Residence, Nongsa Batam

3.2.1 Project Director

Direktur proyek merupakan pemimpin tertinggi di suatu perusahaan atau proyek yang berhubungan secara langsung dengan setiap divisi terkait sebagai pendukung yang dapat membantu dalam berbagai bidang agar sebuah proyek dapat berjalan lancar dan baik.

Berikut merupakan tugas dan wewenang selaku Direktu Proyek :

1. Pengambilan keputusan tertinggi di suatu pelaksanaan pekerjaan dan setiap pelaksanaan pekerjaan harus mendapatkan persetujuan dari direktur proyek.
2. Memenuhi biaya yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek sesuai dengan perjanjian.
3. Melakukan meeting rutin terhadap divisi yang terkait dalam pelaksanaan pekerjaan.
4. Dapat memberikan solusi atas kesulitan-kesulitan yang terjadi saat pelaksanaan pekerjaan.

3.2.2 Project coordinator

Koordinator proyek merupakan salah satu anggota tim manajemen proyek yang bertanggung jawab untuk menjaga agar seluruh proyek tetap berjalan dengan baik dan lancar.

koordinator proyek bekerja sama dengan manajer proyek untuk melacak dan mengeluarkan informasi-informasi yang dibutuhkan oleh anggota tim lainnya untuk melakukan pekerjaan yang efektif dan efisien.

Dengan demikian seorang koordinator proyek harus fleksibel dan mahir dalam multi tasking, karena pada umumnya diminta untuk melakukan berbagai macam tugas setiap hari dan kadang-kadang secara bersamaan, sementara peran spesifik proyek koordinator berbeda setiap perusahaan.

Berikut adalah tugas yang dilakukan oleh koordinator proyek :

1. Melakukan pengawasan dan memberi pengarahan yang benar untuk pelaksanaan kerja
2. Meneliti koordinasi hasil pekerjaan secara rutin
3. Mengetahui target pekerjaan yang di kerjakan
4. Membuat strategi proyek
5. Membuat jadwal proyek
6. Memantau kemajuan proyek, anggaran, jam, dll
7. Menjaga agar semua anggota tim selalu mengetahui informasi dan dokumen terkini.
8. Berkomunikasi dengan anggota tim untuk memastikan strategi dan mengoptimalkan efisiensi

3.2.3 Project Manajer

Manajer Proyek merupakan pimpinan sebuah proyek yang berperan penting tercapai dan suksesnya suatu pekerjaan konstruksi, dengan memiliki keahlian khusus atau sudah berpengalaman dibidang konstruksi yang memiliki kedisiplinan tinggi dan bekerja secara maksimal

Berikut tugas dan tanggung jawab seorang Manajer proyek :

1. Membuat rencana kerja dan anggaran konstruksi
2. Dapat mengendalikan seluruh kegiatan konstruksi
3. Melakukan koordinasi dengan setiap divisi terkait
4. Menentukan alternative kerja untuk mencapai target
5. Menyetujui rencana dan metode kerja
6. Dapat mencapai efisiensi dan efektifitas sumber daya yang baik

3.2.4 *Supervisor*

Supervisor merupakan posisi di bawah manajer yang terjun langsung ke lapangan dan melaksanakan semua rencana kerja yang telah diberikan dari atasan atau manajer proyek.

Dengan berhubungan langsung dengan para staff lapangan, seorang supervisor dapat mengetahui tentang dinamika yang terjadi di lapangan,

Berikut merupakan tugas dan tanggung jawab *Supervisor* :

1. Memahami gambar kerja dan teknisnya
2. Dapat menyusun metode kerja konstruksi sesuai kondisi lapangan
Bersama *site engineer*
3. membuat rencana dan program kerja mingguan untuk mengarahkan pekerjaan proyek setiap hari
4. bisa mengevaluasi dan membuat laporan kepada atasannya mengenai kondisi lapangan.
5. melaksanakan tugas di lapangan sesuai dengan biaya, mutu dan waktu pengerjaan sesuai dengan gambar kerja

3.2.5 *Site Engineer*

Site engineer merupakan bagian yang membantu manajer proyek dan bekerja sama dengan supervisor, memiliki tugas dalam perencanaan teknis dan material mencakup shop drawing dan membuat perhitungan konstruksi jika di perlukan.

Berikut tugas dan wewenang *Site Engineer* :

1. Mampu mekoordinasi pembuatan master *schedule* dan breakdown aktivitas bulanan dan mingguan
2. Mengkoordinasi penentuan *schedule* material dan persetujuan material
3. Mengkoordinasi pembuatan *shop drawing*
4. Mengkoordinasi pembuatan laporan progress pelaksanaan proyek secara periodik
5. Membantu pekerjaan proyek dilapangan dalam mengendalikan kegiatan kontraktor, termasuk pengendalian waktu dalam pelaksanaan kerja

3.2.6 *Logistic And Procurement*

Logistic and procurement merupakan bagian yang berhubungan dengan proses pemilihan supplier/penyedia barang, negosiasi dan membuat kesepakatan jangka waktu pembayaran, penilaian barang dan jasa dengan tugas mendatangkan, penyimpanan dan penyaluran material proyek ke lapangan, melakukan pembelian material yang di butuhkan,

Berikut merupakan tugas dari *logistic and procurement* :

1. Mencari dan survey jumlah material serta harga material dari beberapa supplier atau toko material sebagai atau untuk memilih harga bahan dan memenuhi standar kualitas terbaik.
2. Melakukan pembelian material atau alat ke supplier dengan melaksanakan seleksi sebelumnya sehingga mendapatkan harga dan kualitas terbaik
3. Memberikan laporan material dengan format yang sesuai dengan standar perusahaan.
4. Material yang masuk kelapangan diatur penempatannya sehingga tertata rapi.
5. Membuat berita acara mengenai penerimaan atau penolakan terhadap material yang masuk ke lapangan setelah melalui control kualitas material.
6. Menyusun berbagai macam laporan pada divisi *logistic* yang di perlukan oleh perusahaan.
7. Berkoordinasi dengan divisi proyek mengenai jumlah dan schedule mendatangkan material yang di butuhkan pada masing-masing waktu pelaksanaan pembangunan.
8. Memberikan label keterangan pada material yang sudah masuk untuk meminimalisir kesalahan penggunaan material akibat tertukar dengan material yang lain.

3.2.7 Purchasing

Purchasing merupakan bagian dari *logistic and procurement* yang memiliki tugas membeli barang atau jasa. Terkadang juga menerima tagihan dan membayarkan ke pihak vendor.

Berikut tugas dan tanggung jawab dari *Purchasing* :

1. Membuat dan mengurus PO ke vendor
2. Membuat rekap laporan PO setiap bulan
3. Melakukan pengendalian pengadaan material melalui perencanaan yang sistematis dan terkontrol
4. Membeli dan menganalisa material yang sudah sesuai dengan standar mutu yang berlaku
5. Melakukan negosiasi harga dengan *supplier* dan memastikan tanggal pengiriman material.

3.2.8 Store Keeper

Store keeper proyek merupakan bagian yang bertanggung jawab penuh atas sirkulasi material dan peralatan kerja di lingkungan proyek dan kelancaran operasional material.

Berikut tugas dan tanggung jawab Store Keeper :

1. Melakukan penyimpanan material atau alat kerja sesuai dengan standar prosedur perusahaan
2. Dapat mengatur dan menempatkan barang yang masuk ke dalam proyek
3. Mengontrol jumlah persediaan barang agar tidak terjadi stok kosong
4. Melakukan opname barang secara mingguan atau bulanan
5. Melakukan hasil stok opname barang setiap bulan

3.2.9 Inventori

Inventori atau inventaris yang merupakan bagian yang memiliki tanggung jawab dan tugas mengenai pengendalian penyimpanan material/alat yang digunakan untuk memenuhi pelaksanaan konstruksi pada proyek.

Berikut tugas dan wewenang dari inventori :

1. Mendata seluruh pembelian dan penyimpanan material/alat yang dimiliki dan bekerja sama dengan *store keeper*.
2. Mengetahui dan mengamankan material/alat yang ada
3. Membuat laporan penyaluran dan stok barang yang dimiliki

3.3 Aktivitas kegiatan operasional Proyek

PT. Mulia Realty Batindo sebagai developer yang melaksanakan pembangunan perumahan Devely Residence berdasarkan gambar kerja dari divisi terkait. Setelah mendapatkan rancangan tersebut, selanjutnya membuat Rencana Anggaran Biaya (RAB) oleh divisi terkait. Setelah itu rencana anggaran biaya tersebut akan dicek kembali untuk mengetahui apakah anggaran biaya sudah sesuai dengan spesifikasi bangunan, jika belum rencana anggaran biaya akan di revisi kembali hingga sesuai dengan yang akan di bangun.

Setelah RAB dipastikan sudah sesuai, maka diajukan ke Project Director untuk di setujui dan Project coordinator dengan project manager akan bertanggung jawab selama pelaksanaan konstruksi berlangsung, mulai dari metode pelaksanaan, pengontrolan tenaga kerja, serta pengecekan hasil kerja agar sesuai dengan kualitas dan spesifikasi yang diharapkan dan dapat di terima oleh Project Director saat proyek pembangunan sudah selesai.

3.4 Sistem Yang Dgunakan Perusahaan

3.4.1 Dimensi Bangunan

Jumlah Blok total: 45 blok

Jumlah Rumah : 779 rumah

Jumlah blok yang dianalisis : D2 dan E2

3.4.2 Sistem Manajemen Proyek

Manajemen proyek merupakan suatu proses pekerjaan konstruksi mulai dari perencanaan, pengendalian, pengaturan dan kepemimpinan dengan sumber daya yang terbatas untuk mendapatkan hasil yang optimal dalam hal kinerja, waktu dan mutu. Dengan diterapkannya manajemen proyek dapat menentukan perencanaan yang baik sehingga pelaksanaan suatu proyek dapat dilaksanakan dengan baik.

Manajemen proyek memiliki Batasan yang sudah ditentukan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing dan tergantung kepada komunikasi antara bagian-bagian divisi yang terlibat didalamnya.

3.4.3 Teknis Pekerjaan Proyek

Perumahan proyek Devely Residence merupakan perumahan subsidi bertipe 30 yang didukung oleh pemerintah untuk mengatasi masalah penduduk yang semakin padat kota batam. Rumah bertipe 30 ini dibangun dengan bahan berkualitas dengan mutu terjamin, menggunakan batako press, semen holcim, pasir, batu granit, besi beton 10 mm, besi beton 6 mm dan material lainnya yang sudah dijamin kualitas dan mutunya.