

BAB III TINJAUAN UMUM PROYEK

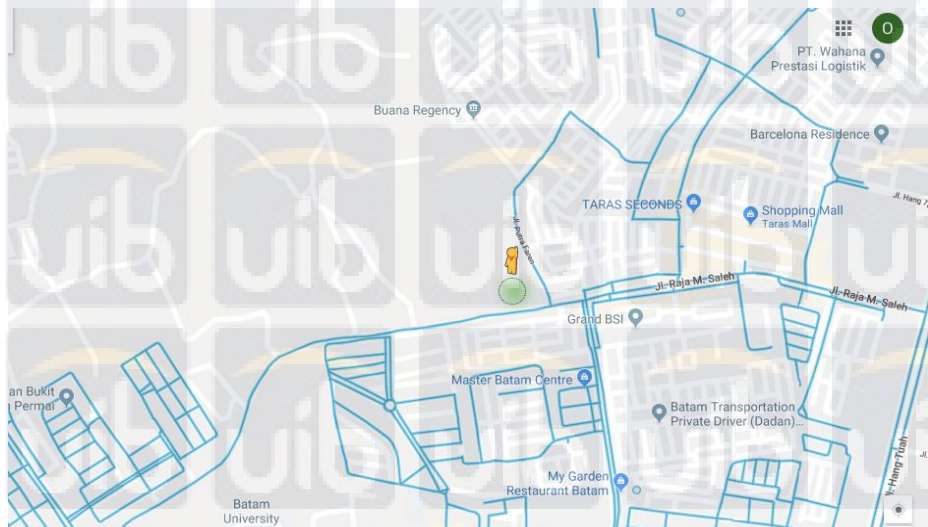
3.1 Tujuan Umum Proyek

Ruko *Papa Mama Residence* adalah Ruko yang didirikan khusus kepada Masyarakat Batam. Ruko *Papa Mama Residence* berada dilokasi Jalan Putra Faren Batam Centre, Indonesia.

Perusahaan PT. Citra Jaya Konindo ialah kontraktor sejak 15 April 2015 di Kota Batam.

3.1.1 Data Umum Proyek

Nama Proyek	: Ruko Papa Mama Residence
Lokasi Proyek	: Jalan Putra Faren Batam Centre, Indonesia
Waktu Pelaksanaan	: 05 Mei 2018 – 04 Mei 2019
Waktu Pemeliharaan	: 90 Hari
Pemberi Tugas	: PT. Cakrawala Utama Mandiri
Kontraktor	: PT. Citra Jaya Konindo
Sistem Pelelangan	: Tender Terpilih
Jenis Kontrak	: Lump Sum
Nilai Kontrak	: ± 3.925.900.000
Mulai Pelaksanaan	: Mei 3
Sumber Dana	: PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda
Sistem Pembayaran	: Monthly Progress 5%
Owner	: PT. Cakrawala Utama Mandiri
Lantai	: 3 Lantai



Gambar 3.1 Peta Lokasi proyek Papa Mama Residence

3.1.2 Lingkup Pekerjaan Proyek

Lingkup pengerjaan proyek merupakan pembangunan konstruksi ruko 3 lantai dengan keamanan dan kenyamanan untuk ditinggal maupun berbisnis dimana difasilitasi dengan pasar basah, pasar kering, dan taman untuk bermain.

Tersedia 13 unit Ruko.

3.1.3 Data Bangunan Proyek

3.1.3.1 Fungsi dari Bangunan

Proyek Ruko Papa Mama Residence mempunyai fungsi untuk daerah tinggal serta untuk bisnis di Kota Batam, masyarakat kota lainnya.

1.1.3.2 Dimensi Bangunan

Dimensi pembangunan serta gedung Proyek Papa Mama Residence yaitu :

- Lebar Ruko : 5 meter ada 11 unit dan 6 meter ada 2 unit
- Panjang Ruko : 15 meter
- Tinggi Ruko : 10,2 meter

- Luas Tanah : 1.072 meter persegi
- Lantai : 3 lantai
- Jumlah Ruko : 13 unit

3.2 Struktur dan Tugas Organisasi Proyek

Berbagai kegiatan pada pengerjaan proyek ini dilaksanakan berawal dari pengerjaan proyek hingga pada tahap akhir pengerjaan proyek.

Struktur Organisasi ialah susunan dan kekerabatan antara berbagai komponen maupun posisi pada suatu organisasi atau perusahaan dalam melaksanakan suatu kegiatan operasionalnya dalam maksud mencapai tujuan yang ditentukan. pemisah pengerjaan antara yang satu dengan yang lainnya adalah jelas sebagai gambaran dari struktur organisasi.

Pelaksana proyek Memerlukan tanggungjawaban yang besar dalam proses pekerjaan proyek pembangunan tersebut. sangat penting juga untuk Pemilihan pelaksana kerja proyek agar sesuai dengan tepat waktu serta efiesiensi.

Berikut adalah orang-orang yang berhubungan langsung terhadap pembangunan Ruko Papa Mama Residence di Batam Centre yakni :

- a. Pemilik (*Owner*).
- b. Manajemen Konstruksi.
- c. Contractor

3.2.1 Pemilik (owner)

Owner yaitu seseorang yang memberikan pekerjaan kepada pihak kedua untuk pembangunan proyek yang dievaluasi dan dianggap mampu untuk

melaksanakan sesuai kesepakatan kontrak proyek. Agar proyek bisa berjalan, maka dari itu owner harus menyediakan dana untuk proyek tersebut.

Pemilik proyek Papa Mama Residence ini adalah PT. Cakrawala Utama Mandiri dan juga sebagai pemantau serta mengecek hasil pengerjaan pelaksana konstruksi.

Berikut adalah tugas yang dijalankan oleh owner itu sendiri ialah PT.

Cakrawala Utama Mandiri Indonusa yakni :

1. Menpersiapkan dana yang akan diperlukan untuk pembangunan Proyek.
2. Melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang berdasarkan dari kontrak dan dibuat oleh pelaksana konstruksi setelah pekerjaan selesai dikerjakan.
3. Mengeluarkan Surat Perintah Kerja untuk pengerjaan pelaksana pembangunan konstruksi.
4. Menyediakan tempat lokasinya pembangunan proyek.
5. Memberikan tugas kepada contractor untuk merealisasikan pembangunan.
6. Memberikan tugas dan tanggung jawab untuk pengerjaan pelaksana konstruksi terhadap manajemen konstruksi.
7. Mensahkan addendum atau merubah sesuai dengan kenyataan di lokasi proyek.
8. Mensahkan opname.
9. Memperhatikan pekerjaan kontraktor.
10. Mensahkan serah terima pada pekerjaan proyek.
11. Menerima atau tidak menerima perubahan perencanaan pengerjaan proyek.

12. Meminta pertanggungjawaban atas hasil pengerjaan pekerjaan oleh pelaksana konstruksi.

13. Owner akan memberhentikan hubungan kerja sama dengan kontraktor jikalau dinilai tidak mampu mengerjakan sesuai kesepakatan kontrak.

3.2.2 Manajemen Konstruksi

Manajemen Konstruksi adalah kepercayaan *owner* mengerjakan perencanaan yang sesuai permintaan pemiliknya.

Pada proyek Papa Mama Residence, memutuskan untuk pengerjaan manajemen konstruksi jatuh kepada Pak Nancio sebagai perseorangan dan selaku Manajement Konstruksi harus melakukan pengerjaan dari rencana hingga dengan melaksanakan proyek sampai selesai.

Manajement konstruksi mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Memantau proses pengerjaan dilapangan.
2. Menagih laporan pekerjaan kontraktor.
3. Menghentikan pengerjaan apabila tidak sesuai kesepakatan.
4. Menerapkan pandangan baru atau usulan kemauan pemilik kedalam perancangan proyek.
5. Mengadakan rapat jika terjadi kendala pada pekerjaan.
6. Bertanggungjawab terhadap struktur yang sudah rancang jika terjadi hal yang tidak diinginkan atau gagal konstruksi.

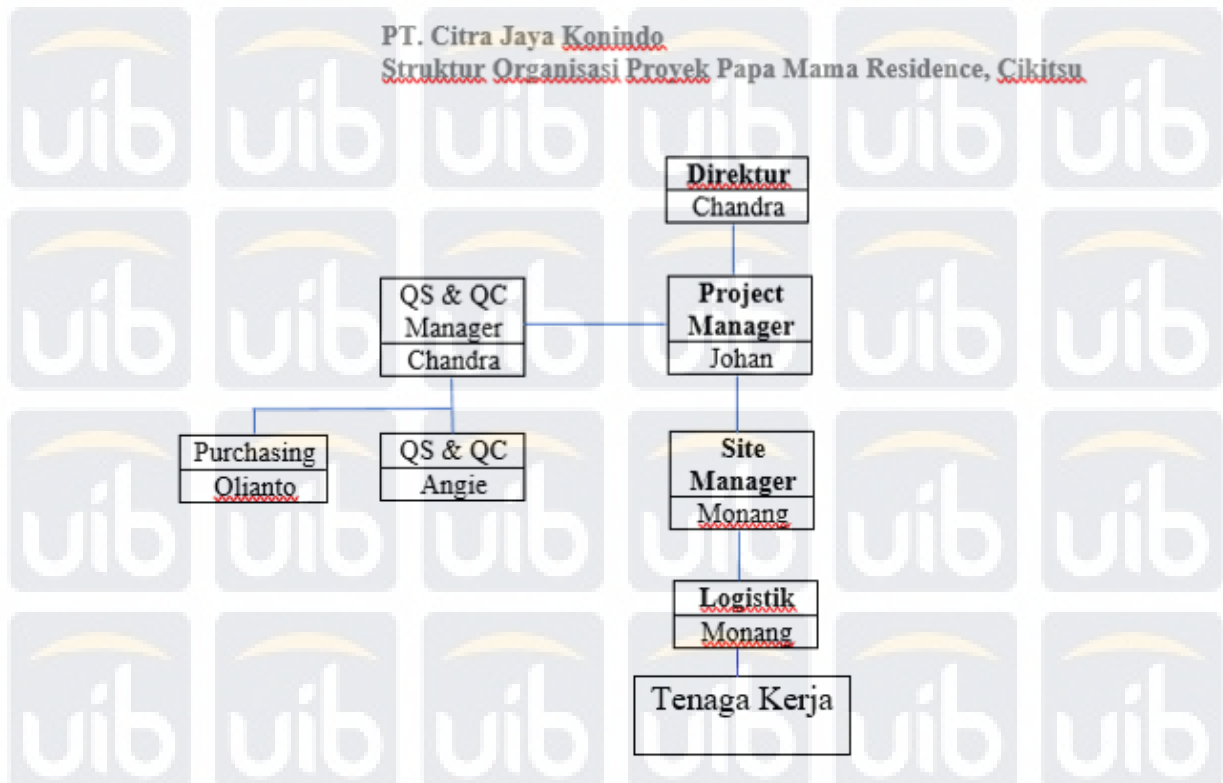
3.2.3 Pelaksana Konstruksi

Kontraktor ialah seorang atau perusahaan yang mengerjakan pekerjaan yang ditugaskan oleh pemilik dengan kesepakatan yang sudah disepakati oleh kedua pihak dalam kontrak kerja.

Dalam proyek Papa Mama Residence, PT. Citra jaya konindo adalah sebagai kontraktor. Kontraktor juga memiliki tugas yakni :

1. Menyediakan pekerja-pekerja yang berpengalaman dan dinilai pantas untuk dipekerjakan.
2. Menuntaskan pengerjaan sesuai gambar rencana dan tepat waktu.
3. Menyampaikan laporan perkembangan terbaru pekerjaan proyek kepada owner dan manajemen konstruksi.
4. Memperhatikan keselamatan dan kesehatan kerja selama proses pekerjaan proyek berlangsung.
5. kerusakan kerusakan alat yang timbul akibat proses pekerjaan harus dipertanggung jawabkan oleh pihak yang bersangkutan.
6. Mengajukan tagihan jika ada *addendum* tambahan pekerjaan diluar kontrak kerja yang telah disepakati.

3.2.4 Struktur organisasi proyek



Gambar 3.2 Struktur Organisasi

Berikut adalah tugas-tugas dari struktur organisasi Papa Mama Residence

1. Direktur sebagai pemimpin suatu perusahaan dan juga menerbitkan kebijakan – kebijakan atau institusi serta mengawasi tugas pekerjaan karyawan maupun dari tugas bagian manager. Dan juga untuk mengendalikan keseluruhan keuangan yang ada diperusahaan.
2. Project manager sebagai orang yang memimpin suatu proyek dan bertugas untuk menggerakkan organisasi proyek dalam mencapai objective proyek.

3. Site manager bertanggung jawab untuk menjamin terlaksananya pekerjaan konstruksi sesuai dengan spesifikasi teknis dan waktu kerja yang telah ditetapkan.
4. Quantity Suveyor yaitu memperhitungkan segala keperluan dan biaya yang dibutuhkan sehingga suatu pekerjaan dapat dianalisa dan diperkirakan anggarannya dan Quality Control bertugas untuk meneliti produk maupun setelah pemasangan produk untuk memperoleh standar kualitas yang diperlukan.
5. Purchasing bertugas untuk mencari dan membeli untuk menyiapkan material-material dan fasilitas yang dibutuhkan.
6. Logistic bertugas untuk menyampaikan apa saja material yang dibutuhkan diproyek.
7. Tenaga kerja bertugas untuk membangun bangunan diproyek tersebut,

3.3 Aktivitas Kegiatan Operasional proyek

Kontraktor memperkirakan nilai pelaksanaan pekerjaan proyek dapat dilakukan dengan melakukan analisa RAB (Rencana Anggaran Biaya).

Setelah pemilik menyetujui pengajuan biaya atau penawaran mengenai berbagai operasional kontraktor, maka dijalankan pengerjaan proyek tersebut.

maka PT. Citra Jaya Konindo yang bertanggung jawab langsung atas pengerjaan maupun pengontrolan pekerjaan pembangunan proyek supaya proyek berjalan sesuai rencana yang ditentukan.

3.4 Sistem yang di terapkan oleh Perusahaan

3.4.1 Manajemen Proyek

Manajemen proyek merupakan usaha pada suatu kegiatan agar tujuan tersebut dapat tercapai secara efisien dan efektif. dan tepat dalam pengoperasian serta pemeliharaan. Baik dalam waktu pengerjaan, keselamatan, kualitas, metode pelaksanaan, manajemen lapangan, kesanggupan pengadaan material yang diperlukan.

3.4.2 Strategi Pelaksanaan

Strategi Pelaksanaan dilakukan secara :

- Mengandalkan pekerja yang berpengalaman sebelumnya.
- Penggunaan tenaga kerja, alat-alat, serta material yang Standar Nasional Indonesia (SNI).
- Kelomok manajemen pelaksanaan yang aktif..
- Memantau schedule pekerjaan proyek.
- Memperhatikan K3 (keselamatan dan kesehatan kerja), dan juga Jadwal yang telah ditentukan.
- Manajemen berkualitas agar menjamin pembangunan sesuai yang direncana.
- Menggunakan prosedur proyek yang lebih baik

3.4.3 Sistem Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi

Berikut beberapa tahapan pekerjaan pada proyek pembangunan Ruko Papa Mama Residence, yakni :

A. Pekerjaan Pondasi

Pondasi dalam satu bangunan ialah bagian paling terbawah dari struktur yang mempunyai fungsi untuk memikul pembebanan serta menghantarkan beban dari struktur paling atas ke paling bawah tanah. Pengguna pondasi Tiang pancang pada umumnya yang mendapatkan daya dukung tanah yang pas untuk menahan pembebanan yang bekerja pada lapisan terdalam pada permukaan tanah.

Sebelum diperlukan perencanaan pondasi berdasarkan jenisnya, harus melakukan pemeriksaan daya dukung tanah supaya dapat mengetahui daya dukungan tanah yang baik. Maka kita bisa memutuskan tipe pondasi yang akan diterapkan.

B. Pekerjaan Kolom

Kolom ialah struktur penyanggaan yang mensalurkan pembebanan atau gaya keatas dan lateral ke pondasi. Konstruksi dayanya kekuatan kolom akan berpengaruh besar bagi gaya lateral yang akan tahan oleh kolom tersebut.

C. Pekerjaan Balok dan Pelat Lantai

Balok ialah komponen dari struktur pembangunan yang kaku dan didesign untuk mendapatkan dan menyalurkan beban ke kolom. Pelat lantai ialah lantai tingkat pembatas diantar tingkat satu dengan penigkatan yang lain. Plat lantai dipikul oleh kolom dan balok bangunan tersebut, Pekerjaan balok dilakukan setelah pekerjaan kolom sudah selesai.

3.4.4 Sistem Kontrak

Metode kontrak merupakan perjanjian antara owner dengan kontarktor yang terdapat hal yang berbungan dengan pembangunan konstruksi serta adanya aturan-aturan yang sudah disepakati oleh kedua pihak

Sistem Kontrak *Lump sum* ialah kontrak pembangunan yang digunakan pada proyek pembangunan Ruko Papa Mama Residence, semua perincian maupun aturan sudah dibahas terlebih dahulu yang berkaitan dengan system kontrak tersebut serta Metode yang disepakati menerapkan pembayaran pekerjaan bulanan dimana dijalankan berdasarkan proses pengerjaan tiap bulannya dengan sekurang-kurangnya pekerjaan sebesar 5%.