

## BAB III

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 3.1 Identitas Perusahaan

PT. Sarana Bangun Sejati adalah suatu badan / perusahaan yang bergerak pada bagian pengembang bangunan. Perusahaan ini berada di Jalan Raden Patah kompleks Nagoya Gateway A/4 Batam – Kepulauan Riau dengan Bapak Eko Budiyo sebagai *project manager* pada perusahaan tersebut.

#### 3.1.1 Identitas Proyek

Nama Proyek : Perumahan Custer Ametis di Paragon Hill

Letak Proyek : Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota

Jenis Perjanjian : *lump sum*

Pemilik : PT. Sarana Bangun Sejati

Pelaksana : CV. Metalindo Jaya Bintang

Konsultan : PT. Aescon Architecture Interior

Mulai Pelaksanaan : Maret 2018

Masa Pengerjaan : 2 tahun

Waktu Pemeliharaan : 3 bulan

Nilai Kontrak : Rp 19 M

Sumber Dana : PT. Sarana Bangun Sejati



Sumber : Google Maps

**Gambar 3.1** Peta Lokasi Perumahan Paragon Hill.

### 3.1.2 Ruang Lingkup Kerja Proyek

Proyek perencanaan pembangunan Paragon Hill adalah membangun rumah 2 lantai dengan jenis tipe 90, 100, 120, 148 serta ruko 2 lantai ukuran 5 m x 10 m dan Plaza dengan kolom, balok, pelat lantai dan atap dak beton sebagai elemen strukturnya.

### 3.1.3 Fungsi Bangunan

Berikut fungsi bangunan pada proyek :

1. Pada bagian ruko dua lantai dipergunakan untuk tempat tinggal ataupun komersial.
2. Pada bagian perumahan lantai dua dipergunakan untuk tempat tinggal.

### 3.1.4 Luas Proyek

Proyek Paragon Hill ini memiliki jumlah dengan 306 unit rumah, 179 unit ruko serta 1 unit plaza. Jumlah pembangunana ini terletak dilahan yang seluas 12.6 Ha.

### **3.2 Struktur Organisasi Proyek**

Proyek merupakan proses tindakan dengan periode tertentu dan penggunaan sumber daya yang terbatas pada suatu lokasi. Struktur organisasi adalah hubungan dan koordinasi kegiatan baik dari segi individu maupun kelompok yang saling berhubungan dalam suatu proses pekerjaan demi mencapai tujuan bersama. Struktur organisasi merupakan suatu pembagian pekerjaan yang memberikan informasi mengenai kewajiban, wewenang dan hak baik individu maupun kelompok.

Struktur organisasi proyek adalah suatu kelompok yang bekerja sama dengan penggunaan sumber daya yang telah diperhitungkan untuk suatu mencapai suatu tujuan. Tiap kelompok dalam suatu struktur organisasi memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan yang diberikan dan selesai dalam jadwal – jadwal yang telah ditentukan.

Bagian – bagian yang berhubungan pada proyek Paragon Hill adalah :

1. Pemilik Proyek
2. Kontraktor
3. Konsultan

#### **3.2.1 Pemilik Proyek**

Yang dimaksud dengan pemilik proyek adalah suatu individu ataupun badan usaha yang diberi kuasa secara hukum mewakili pengguna jasa dalam hubungan dengan pelaksana dan konsultan. Hubungan pemilik proyek dengan penyedia jasa adalah proyek atau pekerjaan yang dimiliki pemilik proyek diberikan kepada penyedia jasa yang mampu melaksanakannya serta pemilik proyek membayar pekerjaan yang telah diselesaikan.

PT. Sarana Bangun Sejati sebagai pemilik proyek. Pemilik proyek juga memiliki tugas dan wewenang berikut:

1. Memilih penyedia jasa
2. Membuat kontrak kerja konstruksi dengan pelaksana (kontraktor) dan konsultan perencanaan.
3. Melakukan pembayaran terhadap *progress* pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh pelaksana.
4. Menyediakan sarana maupun prasarana yang diperlukan pelaksana demi mempermudah dan memperlancarkan pekerjaan.
5. Menyediakan lahan untuk melaksanakan pekerjaan proyek.
6. Meminta laporan terhadap pekerjaan yang dilakukan pelaksana secara periodik.
7. Bila diperlukan pemilik proyek dapat mengesahkan dan tidak menerima adanya perubahan dalam *site plan* yang telah direncanakan.
8. Menerima dan menyetujui serah terima yang diberi oleh penyedia jasa.
9. Meminta pertanggung jawaban dari konsultan pengawas dan pelaksana terhadap hasil pemeriksaan serta hasil pekerjaan yang telah diselesaikan.

### 3.2.2 Pelaksana (kontraktor)

Pelaksana adalah badan usaha yang memiliki klasifikasi serta keterampilan dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Kontraktor menerima pekerjaan yang diberikan oleh pemilik untuk menjadi bagian dari suatu proyek yang sesuai dengan perjanjian kontrak kerja.

Pada proyek ini, pihak pelaksana (kontraktor) merupakan CV. Metalindo Jaya Bangunan. Pelaksana memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

1. Penggunaan sumber daya manusia yang kompeten sehingga mampu menyelesaikan pekerjaan yang diberikan serta sesuai dengan gambar rencana kerja.
2. Menyediakan gambar kerja yang melewati pengecekan oleh pihak pengawas yang mewakili pemilik (*owner*).
3. Kontraktor berkewajiban melaksanakan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan.
4. Membuat laporan hasil kegiatan dan *progress* pekerjaan proyek setiap bulan.
5. Hasil pekerjaan pelaksana harus sesuai dengan standard – standard yang ditandatangani dalam kontrak kerja.
6. Dalam jangka waktu pelaksanaan proyek menggunakan program keselamatan kerja dan kebersihan (K3) untuk meminimalisir kecelakaan.
7. Jika terjadinya kerusakan pada masa pemeliharaan gedung, kontraktor berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan tersebut.

8. Kontraktor dapat melakukan *claim* dengan pemilik atas *progress* yang telah dikerjakan.

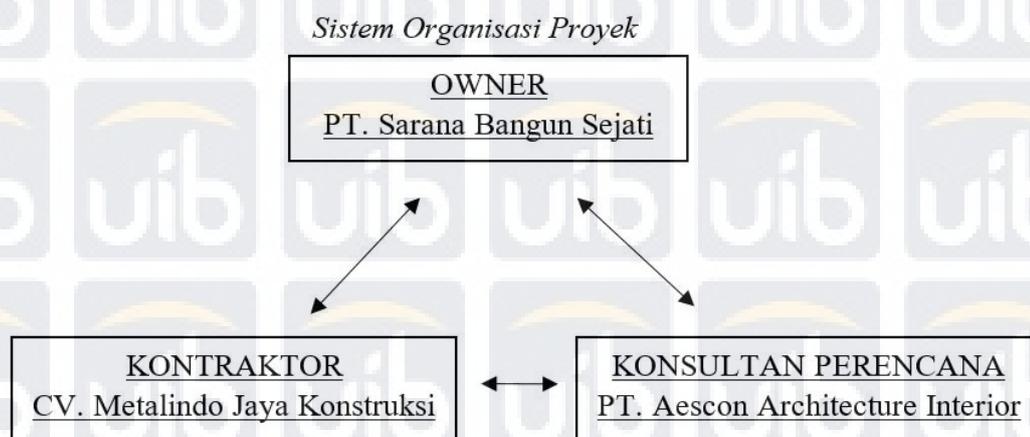
### 3.2.3 Perencana (konsultan)

Konsultan adalah perusahaan yang dapat menyediakan jasa pengawasan terhadap hal - hal perencanaan lingkungan, perancangan struktur bangunan beserta kelengkapan lainnya sehingga konstruksi tersebut dapat berjalan dengan baik.

Perencana (konsultan) pada proyek ini merupakan PT. Aescon Architecture Interior. Perencana memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

1. Mewujudkan keadaan kondisi lapangan yang memperlancar jalannya suatu proyek.
2. Menerapkan rancangan gagasan, gambar kerja rencana dan pelaksanaan yang telah disahkan oleh pemilik.
3. Konsultan dapat menolak hasil konstruksi yang tidak sama dengan perencanaan yang telah disahkan.
4. Konsultan dapat merubah desain yang telah ditentukan untuk kelancaran proyek tetapi harus disetujui oleh pemilik.
5. Bertanggung jawab atas hasil desain dan perhitungan yang telah dilakukan.

6. Membuat laporan untuk *progress* pekerjaan proyek serta menyampaikan saran baik kepada pemilik ataupun kontraktor.



**Gambar 3.2** Struktur Organisasi Proyek Perumahan Paragon Hill.

### 3.3 Manajemen Proyek

Manajemen proyek merupakan kegiatan perancangan, pelaksanaan, penjadwalan dan pengendalian seluruh sumber daya dari suatu organisasi perusahaan seoptimal mungkin dalam waktu yang ditentukan untuk mencapai sasaran tertentu. Tujuan utama dari suatu manajemen proyek adalah dari seluruh pengendalian yang dilakukan dapat mencapai waktu, biaya serta kualitas yang ditentukan. Manajemen yang benar adalah salah satu yang mempengaruhi kesuksesan penyelenggaraan suatu proyek. Suatu manajemen proyek yang benar harus mempunyai batasan – batasan terhadap kegiatan yang berhubungan dalam proyek. Dengan adanya batasan tersebut maka diharapkan tidak terjadinya *overlapping* terhadap suatu kegiatan.

### 3.4 Sistem Kontrak

Kontrak kerja konstruksi merupakan semua perjanjian yang mengatur dan mengikat pemilik, kontraktor dan konsultan yang disepakati bersama. Secara umum, kontrak dalam aspek perhitungan biaya memiliki 2 jenis kontrak. Kontrak yang dimaksud adalah kontrak *unit price* dan kontrak *lumpsum*.

Pada proyek Perumahan Paragon Hill kontrak yang digunakan adalah kontrak *lumpsum*. Kontrak *lumpsum* merupakan kontrak jasa konstruksi dengan harga pembiayaan kontrak memiliki nominal yang pasti, kelak dan tidak dapat diubah.