

## BAB III

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 3.1 Identitas Perusahaan

PT. Sarana Bangun Sejati adalah perusahaan yang bergerak di bidang *developer* pengembangan konstruksi di kota Batam. Kantor utama yang beralamat di Jl. Raden Patah komp. Nagoya Gateway A/4 Batam.

##### 3.1.1 Identitas Proyek

Nama : Paragon Hill Residence

Lokasi : Belian Batam Center

Owner : PT. Sarana Bangun Sejati

Konsultan : PT. Aescon Architecture Interior

Kontraktor : CV. Metalindo Jaya Bintang

Durasi Rencana : 2 tahun

Durasi Retensi : 3 bulan

Waktu Realisasi : Maret 2018

Kontrak : *lump sum*

Nilai Kontrak : Sembilan Belas Milyar Rupiah

Sumber Dana : PT. Sarana Bangun Sejati

##### 3.1.2 Ruang Lingkup Kerja Proyek

Proyek ini direncanakan membangun rumah tinggal 2 lantai tipe mulai dari 90 hingga 148 dan ruko 2 lantai beserta pusat pembelanjaan yang mana konstruksi terdiri dari balok, kolom, pelat lantai dan dak atap dari beton.

### **3.1.3 Data Teknis Proyek**

#### **3.1.3.1 Fungsi Bangunan**

Fungsi konstruksi pada proyek ini adalah :

1. Rumah tinggal 2 lantai.
2. Ruko 2 lantai yang bisa dijadikan tempat tinggal maupun sebagai bisnis komersial.

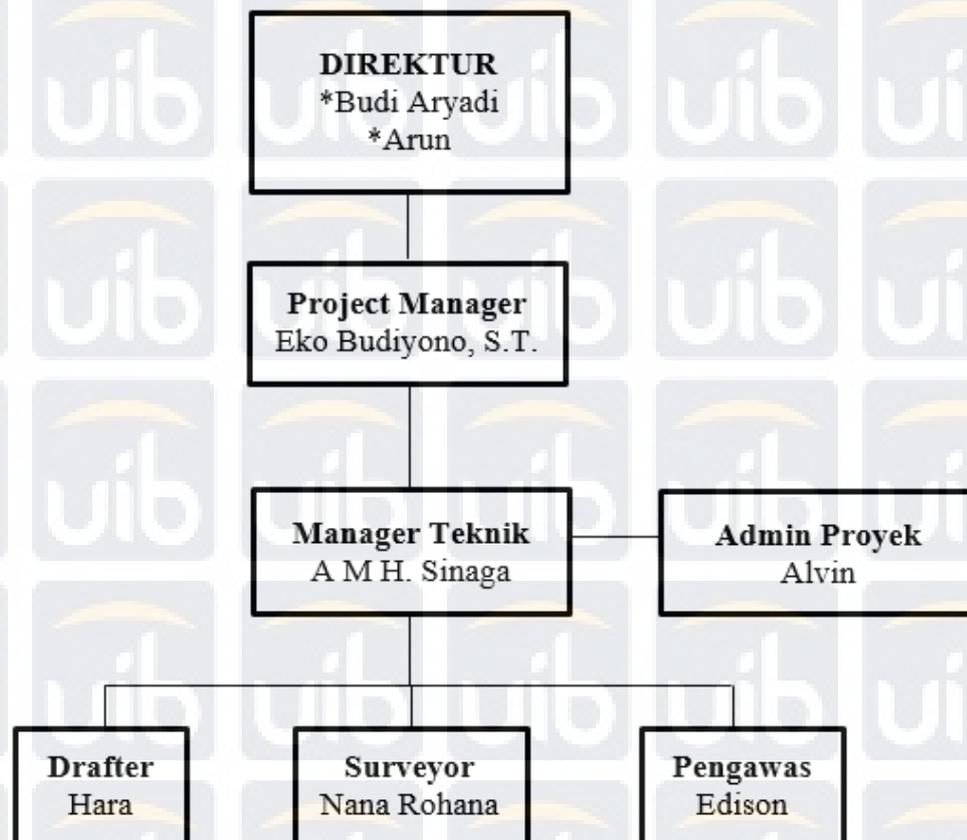
#### **3.1.3.2 Luas Proyek**

Luas lahan total yang direncanakan dalam tahap pembangunan Paragon Hill Residence sebesar 12.6 Ha yang terdiri dari 1 unit pusat pembelanjaan, 306 unit rumah tinggal dan 179 unit ruko.

### **3.2 Struktur Organisasi**

#### **3.2.1 Struktur Organisasi Proyek**

Struktur organisasi merupakan sistem kerja yang dibentuk untuk membagi tugas dan jabatan secara jelas dalam menjalankan sebuah organisasi untuk mencapai tujuan bersama-sama. Struktur organisasi proyek adalah kelompok kerja yang terdiri dari beberapa pihak yang memiliki tanggung jawab dan tugas berbeda untuk meraih hasil kerja maksimal dengan memanfaatkan sumber daya manusia yang berpengalaman dan berkompeten dalam bidang mereka masing-masing.



**Gambar 3.1 Struktur Organisasi Proyek Paragon Hill Residence**

Pihak yang memiliki hubungan langsung dalam sebuah proyek pembangunan khususnya di pembangunan perumahan Paragon Hill adalah :

1. Pemilik/*Owner*
2. Kontraktor (Pelaksana kerja)
3. Konsultan Perencana
4. Subkontraktor

#### **3.2.1.1 Pemilik Proyek (*Owner*)**

Pemilik proyek merupakan pihak yang berwenang dan berkuasa atas proyek yang kemudian akan menyerahkan wewenang kepada pihak penyedia jasa.

*Owner* memberikan ide perencanaan yang diinginkan kepada pihak penyedia jasa untuk merancang struktur yang kemudian akan direalisasikan pada pembangunan.

Dalam pembahasan ini, PT. Sarana Bangunan Sejati bertindak sebagai *owner*. Tugas dan wewenang dari pihak PT. Sarana Bangunan Sejati sebagai Pemilik Proyek adalah sebagai berikut :

1. Menunjuk penyedia jasa (kontraktor dan konsultan)
2. Mengadakan perjanjian kontrak kerja bersama pihak yang terlibat dan bersangkutan.
3. Menyediakan dana untuk membiayai seluruh keperluan proyek dari material, peralatan, hingga pembayaran upah pekerjaan.
4. Menyediakan lahan untuk pelaksanaan pembangunan.
5. Berhak Menerima laporan periodik mengenai perkembangan pekerjaan yang sedang berjalan.
6. *Owner* berhak memutus hubungan dengan penyedia jasa apabila terjadi hal-hal yang tidak bersesuaian dengan apa yang telah tercantum di dalam surat perjanjian kerja.

### **3.2.1.2 Pelaksana Kerja (Kontraktor)**

Kontraktor merupakan pihak perseorangan atau perusahaan yang memiliki keahlian dalam bidang pelaksanaan pekerjaan pembangunan. Kontraktor diberi tanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan yang diberikan oleh *owner* yang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi dan peraturan serta syarat-syarat yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

Dalam pembahasan ini, CV. Metalindo Jaya Bangunan berposisi sebagai Pelaksana (kontraktor). Hak dan kewajiban kontraktor yaitu :

1. Memiliki tenaga kerja yang memiliki keahlian, berkompeten dan berpengalaman perealisasi pekerjaan sesuai dengan gambar kerja (*Shop Drawing*) dan spesifikasi.
2. Membuat *As built drawing* yang harus disetujui oleh konsultan pengawas sebagai wakil dari pemilik.
3. Kontraktor memiliki kewajiban menyelesaikan pekerjaan dalam waktu rencana sesuai kesepakatan tertulis dalam kontrak kerja.
4. Melaporkan perkembangan *progress* pekerjaan mingguan dan bulanan kepada manajemen.
5. Mengikuti standar K3 (keselamatan kerja dan kebersihan) selama melaksanakan proyek pembangunan.
6. Kontraktor bertanggung jawab atas perbaikan yang harus dilakukan dalam masa pemeliharaan.
7. Kontraktor berhak mengajukan tagihan kepada pemilik atas *progress* pekerjaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan kontrak kerja konstruksi ataupun penambahan pekerjaan diluar kontrak kerja konstruksi.

### **3.2.1.3 Perencana (konsultan)**

Konsultan perencana merupakan perseorangan, badan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang perencanaan konstruksi yang mana harus memenuhi persyaratan untuk menyediakan jasa konsultasi sehingga pembangunan konstruksi dapat berjalan secara terstruktur dan baik.

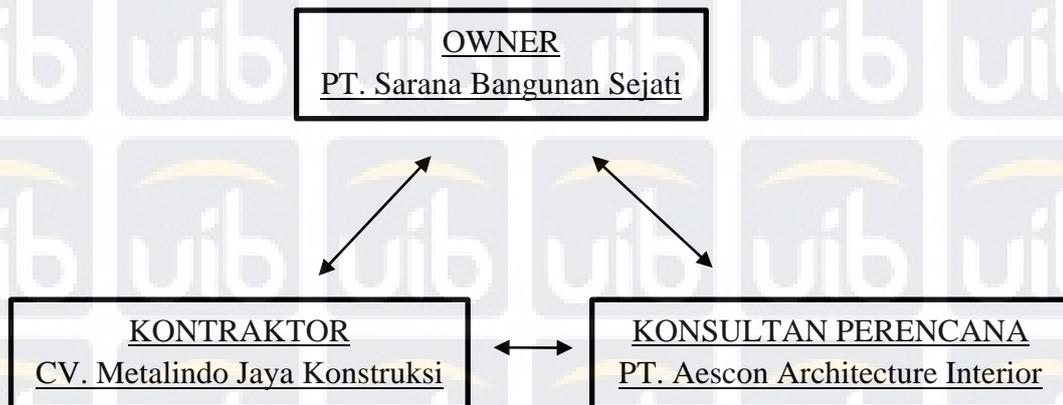
Konsultan yang ditunjuk oleh *owner* untuk mewakili serta melakukan rancangan perencanaan proyek dari awal hingga akhir proyek. Dalam pembahasan ini, PT. Aescon Architecture Interior sebagai Perencana (konsultan). Tugas dan wewenang konsultan yaitu:

1. Menyesuaikan perencanaan sesuai keinginan pemilik.
2. Menerapkan ide, gambar kerja rencana, dan pelaksanaan dari gambaran pemilik ke dalam desain bangunan.
3. Konsultan berkewajiban untuk memastikan hasil desain dan perhitungan konstruksi bangunan tidak terjadi kegagalan.
4. Konsultan berhak mengubah desain yang telah dibuat apabila terjadi kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan.
5. Konsultan membuat laporan hasil pekerjaan dan dapat menyampaikan saran ataupun pertimbangan kepada pemilik maupun kontraktor.

#### 3.2.1.4 SubKontraktor

Subkontraktor atau yang umumnya disingkat dengan *subcon*, adalah pihak ketiga yang biasanya disewa atau dipekerjakan oleh kontraktor utama untuk melaksanakan sebagian tugas dari keseluruhan proyek. Subkontraktor umumnya terbagi menjadi 2 yaitu yang hanya menyediakan tenaga kerja saja dan yang menyediakan material sekaligus tenaga kerja.

Pada pembahasan ini, jenis *subcon* yang digunakan oleh CV. Metalindo Jaya Konstruksi adalah *subcon* dari pihak perorangan yang hanya menyediakan tenaga kerja yang berpengalaman dan berkompeten dalam bidang pembangunan struktur.



**Gambar 3.2 Skema Struktur Pelaksanaan Proyek**

### 3.3 Manajemen Proyek

Manajemen proyek merupakan sebuah kegiatan perencanaan, pelaksanaan, penjadwalan dan pemanfaatan seluruh sumber daya yang dimiliki suatu perusahaan seefektif dan seefisien mungkin untuk menyelesaikan tujuan/target tertentu dalam waktu yang telah ditentukan. Manajemen proyek memiliki tujuan yang penting yaitu dari seluruh pengendalian dan pemanfaatan sumber daya yang dilakukan dapat meraih target waktu, biaya, kualitas dan hal-hal yang bersangkutan dengan nilai semaksimal mungkin.

### 3.4 Sistem Kontrak

Kontrak kerja konstruksi adalah semua dokumen perjanjian hitam di atas putih yang dibuat sebelum pekerjaan mulai dilaksanakan untuk mengikat, mengatur, dan membatasi kewajiban/hak antara pemilik, kontraktor dan konsultan dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Pada dasarnya kontrak yang disusun

dengan aspek perhitungan biaya dapat dibagi menjadi dua, yaitu kontrak *lumpsum* dan kontrak *unit price*.

Sistem kontrak yang digunakan dalam proyek pembangunan Perumahan Paragon Hill adalah kontrak *lumpsum* yaitu kontrak jasa konstruksi yang pembayarannya dengan harga pasti, tetap dan tidak bisa diubah yang tercantum dalam kontrak.