

BAB III DATA UMUM PERUSAHAAN

3.1. Latar Belakang Proyek

Kota Batam diprediksikan akan menyaingi Singapura. Hal tersebut terlihat dari posisi Batam yang berada dijalur perdagangan dunia. Selain itu, tingginya biaya hidup di Singapura membuat pengusaha melirik Batam untuk berinvestasi disini.

Kota batam merupakan sebuah kota yang termasuk kota besar diindonesia yang mempunyai angka penduduk yang lumayan besar. Oleh karena itu dipastikan dengan adanya pembangunan Meisterstadt Pollux Habibie dan lokasi yang cukup strategis bisa menjadi jembatan antar Negara-negara yang ada di asia tenggara.

Maka dengan menghadirkan Meisterstadt Pollux Habibie maka diharapkan akan bisa lebih meningkatkan daya ekonomi di batam.

Meisterstadt Batam akan menjadi kawasan terintegritas pertama di Asia Tenggara, selain lokasinya yang strategis, Batam juga memiliki potensi besar untuk memulai usaha dan investasi.

Untuk menciptakan kehidupan yang sempurna ada beberapa elemen dasar yang harus diterapkan. Seperti tempat tinggal yang nyaman, infrastruktur, dan teknologi yang terintegritas.

3.2. Maksud dan tujuan

3.2.1 Proyek Meisterstadt Batam mempunyai maksud antara lain :

- 1) Mendirikan apartment, mall, dan ruko
- 2) Membuka lapangan pekerjaan

- 3) Menghadirkan hal yang baru yang belum pernah ada sebelumnya dikawan batam

3.2.2 Tujuan pembangunan proyek

Meisterstadt Batam mempunyai tujuan antara lain:

- 1) Rekreasi dan tempat belanja
- 2) Menambah daya tarik wisatawan
- 3) Membuka lowongan pekerjaan

3.3 Lokasi Proyek

Proyek Meisterstadt Batam terletak di Jalan Laksamana Bintang No.1-5, Simpang Frankie, batam kota , kepulauan riau , letak geografis

- 1) Arah depan : Ruko-ruko
- 2) Arah kanan : Kawasan perusahaan
- 3) Arah belakang : Permukiman Penduduk (Perumahan Anggrek Sari)
- 4) Arah kiri : Komplek Pertokoan Mitra Raya

3.4 Data umum proyek

- 1) Nama Proyek : Meisterstadt Batam
- 2) Lokasi Proyek : Jl. Laksamana Bintang No.1-5, Simpang Frankie, Kota Batam – Provinsi Kepulauan Riau
- 3) Fungsi Gedung : Tempat Beristirahat , Tempat Berbelanja
- 4) Pemilik Proyek : PT. Pollux Barelang Mega

- Super Block
- 5) Konsultan M.K : PT. Aesler Group Internasional
 - 6) Konsultan Arsitektur : PT. Megatika Internasional /
PT. Aesler Group Internasional
 - 7) Konsultan Struktur : PT. Rekacipta Kinematika
 - 8) Konsultan M&E : PT. Metakom Pranata
 - 9) Kontraktor : PT. PP (Persero) Tbk.
 - 10) Waktu Pelaksanaan : 17 Oktober 2017-31 Maret 2020
 - 11) Jenis Kontrak : Lumpsum Fixed Price Sub Kontraktor
 - 12) Luas Lahan : 214.319,00 m²
 1. Pek. Pondasi : PT. Pratama Widya

3.5 Data Teknis

- 1) Luas bangunan : 214.319m²
- 2) Tower : 7 Tower (4 Tower yang sudah selesai sementara)
- 3) Jumlah Lantai : 164 Lantai (4 tower yang sudah selesai sementara)
- 4) Jumlah unit : 2.940 Unit

3.6 Manajemen Proyek

3.6.1 Uraian Proyek

Target yang harus ditentukan untuk mendapatkan hasil yang baik, yaitu pnerapan pembelajaran, keterampilan, cara teknis, serta sumber daya yang

mencapai target. Suatu proyek dapat didefinisikan dalam, suatu bentuk usaha yang mempunyai tujuan tertentu yang mempunyai jangka waktu tertentu. Usaha tersebut dibatasi dari beberapa variable, yaitu, waktu, kualitas, pengeluaran.

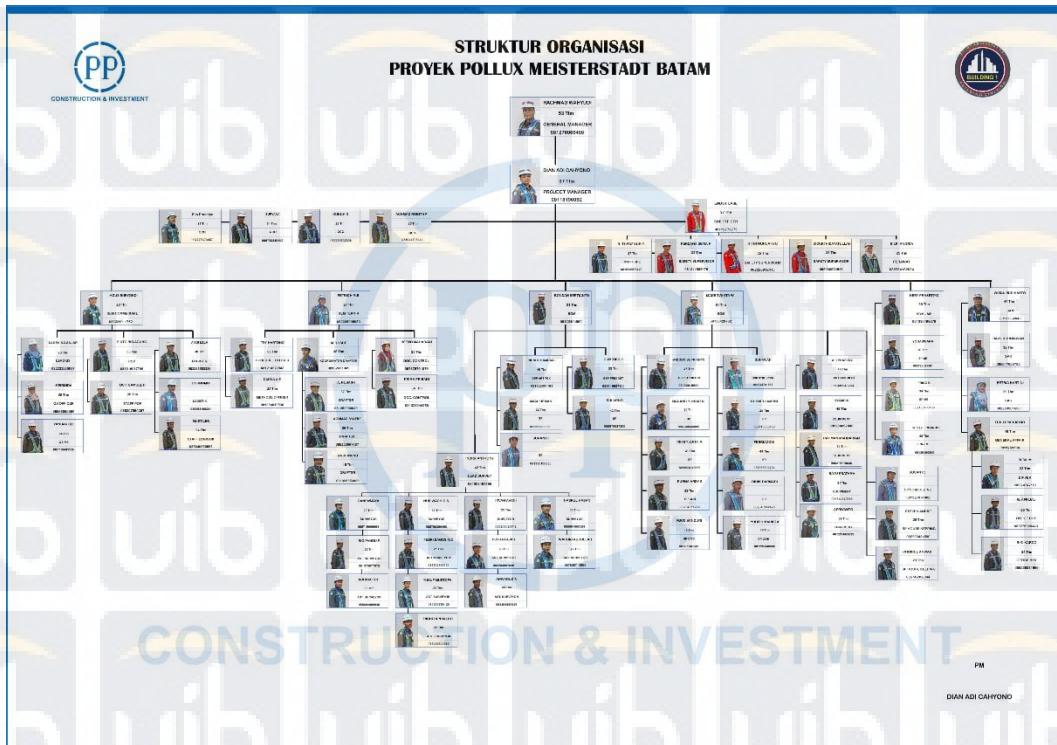
Suatu kegiatan ini menghasilkan beberapa unsur-unsur yang dikelola sebagai berikut :

- Tenaga kerja
- Alat-alat yang dibutuhkan dalam proyek
- Uang
- Metode pelaksana
- Suatu proyek diawali dengan adanya ide dari pihak pemilik proyek dan kemudian dituangkan dalam perencanaan pembaangunan

3.7 Unsur-Unsur Organisasi proyek

Ada pun unsur yang terlibat dalam proyek

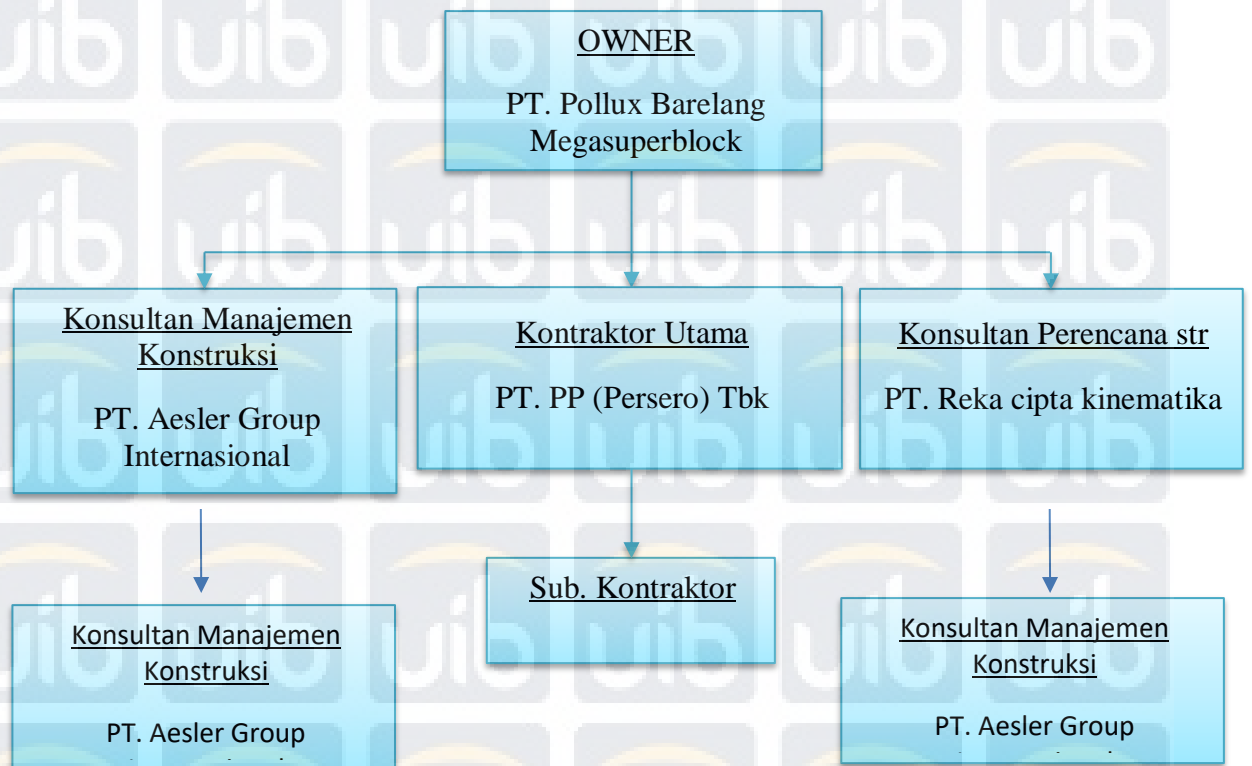
- Pihak owner
- Kontrak tor
- Konsultan



Gambar 3.1 susunan struktur kontraktor pelaksana

3.8 Hubungan pekerjaan

Dari ketiga unsur diatas hubungannya dialam proyek untuk menajalani perannya masing-masing. Hubungan ini memiliki sifat kontrak ataupun dengan pihak-pihak yang terkait dalam hubungan kerja



Gambar 3.2 Susunan Organisasi Proyek

Dari susunan diatas, bisa dijelaskan bahwa hubungan kerja antara pihak terkait adalah :

3.9. Pemilik Proyek dan Konsultan Perencana

Hubungan kedua pihak terikat kontrak, pemilik proyek memberi imbalan jasa kepada konsultan perencana arsitektur tersebut.

3.9.1. Sistem Laporan Proyek, Adminitrasi, Rapat Proyek

a. Sistem Laporan

Laporan proyek dikerjakan pada saat pekerjaan proyek berjalan dan akan diberikan pada sore hari. Pada pembangunan Meisterstadt Pollux Habibie, ada beberapa laporan. Seperti harian, mingguan, dan bulanan.

- Laporan Harian

Laporan di proyek Meisterstadt Pollux Habibie setiap harinya saat dilaksanakan proyek, seperti adanya pengecekan.

Laporan ini berisikan lampiran data-data diantaranya :

- Hasil kerja dilapangan
- Jam kerja
- Keadaan lapangan
- Kondisi cuaca
- Bahan bangunan yang masuk

Dengan adanya laporan seperti maka dari awal proyek hingga akhir akan tertata rapi.

Laporan Mingguan

Dalam laporan ini mengambil dari data laporan harian selama 1(satu) minggu berjalan proyek tersebut. Laporan ini dibuat oleh pelaksana proyek tersebut.

Laporan Bulanan

Dalam laporan ini menggabungkan hasil dari laporan harian dan mingguan dibuat oleh kontraktor dari *site manager*, agar pemakaian biaya bisa terkedali dan hasil kerja yang dicapai dapat dikontrol oleh pemilik proyek.

b. Admintrasi Proyek

Tugas administrasi dalam membuat laporan keuangan proyek dibuat oleh salah satu staff administrasi di proyek tersebut, dan dibentuk dalam laporan :

- 1) Daftar pengeluaran, tetapi daftar ini tidak langsung dibuatkan, karena menunggu progress hari kerja proyek
- 2) Bukti pembukuan telah ditulis setiap minggunya.

Dalam hal ini laporan dikirimkan dalam seminggu sekali kepada staff administrasi yang bersangkutan.

Dalam hal ini bagian staff administrasi yang akan bertanggung jawab selama kegiatan yang ada diproyek pada bidang yang bersangkutan mengenai keuangan, dokumen pembayaran, serta sumber daya manusia pada proyek.

3.9.2 Peran dalam pemasangan

a. *Superteendent*

1. Mengatur dan mengawasi agar sesuai dengan metode pelaksanaan dan urutan pekerjaan.
2. Mempersiapkan pekerjaan agar dilaksanakan dalam kondisi yang aman sesuai dengan dan prosedur keselamatan kerja.
3. Mengatur rencana kerja harian.
4. Memonitor pelaksanaan system keselamatan kerja dalam pelaksanaan pekerjaan.

b. *Engineer*

1. Menyiapkan metoda kerja yang digunakan sebagai acuan dilapangan berupa alat, dan material.
2. Memeriksa tahapan kerja dilapangan
3. Melakukan koordinasi teknis dengan pihak subkontraktor terkait.

c. *SHE*

She bersama tim engineer akan membantu dan memastikan pekerjaan mengikuti ketentuan dan peraturan keselamatan dan kesehatan kerja.

1. Memberikan *safety* induksi kepada semua pekerja.

2. Menciptakan dan memonitoring lingkungan pekerjaan yang sehat dan aman.

3. Memastikan semua pekerja mematuhi persyaratan safety untuk bekerja.

d. Surveyor

1. Melakukan marking

2. Memastikan pekerjaan dilakukan dalam batas-batas yang dijadwalkan

e. QA/QC

1. Membuat laporan/ map harian.

2. Membuat laporan penyimpangan-penyimpangan yang terjadi (NCR) dan menidaklanjuti.

3. Mengkoordinir ijin pelaksanaan pekerjaan / *work inspection request (WIR)*

3.9.3 Rapat Proyek

Rapat ini biasa akan dihadiri oleh pihak-pihak yang terkait dalam proyek tersebut, seperti kontraktor, subkontraktor, dan pihak lain yang bersangkutan dalam proyek ini. Dengan adanya rapat ini, bisa memecahkan suatu masalah dalam proyek tersebut secara sama-sama dan terperinci..

3.9.4 Dan Upah kerja

Dalam hal ini biasanya dalam segi intensitas waktu pekerja sama saja, hampir sebagian besar sama, akan tetapi dalam segi upah pasti berbeda-beda.

3.9.5. Tenaga kerja (Ada 5-8 orang)

Tenaga kerja ada dibagi dalam 3 (tiga) bagian yaitu :

- Tenaga Kerja tetap

Adalah tenaga kerja yang tetap dan memiliki gaji yang tetap diproyek tersebut.

- Tenaga kerja Harian

Adalah tenaga kerja yang dibayar harian oleh proyek tersebut

-Tenaga Kerja Borongan

Adalah tenaga kerja yang dibayar dengan apa yang dikerjakannya, biasanya pekerjaan ini ada mandor yang mengawasi pekerjaan tersebut.