

## **BAB III**

### **TINJAUAN UMUM PROYEK**

#### **3.1 Data Umum Proyek**

Nama Proyek : Pembangunan Komplek Ruko Mitra Junction

Lokasi Proyek : Jalan Dang Merdu Batam, Kepri, Indonesia

Pemberi Tugas : PT. Harapan Cipta Persada

Konsultan Perencana : PT. WE Arsitek

Kontraktor : PT. Cahaya Teguh Perkasa

Waktu Pelaksanaan : 2 tahun

Mulai Pelaksanaan : 08 Agustus 2017

Akhir Pelaksanaan : 08 Agustus 2019

Jenis Kontrak : Kontrak *Lump sump*

Nilai Kontrak : Rp 15.000.000.000

Sumber Dana : PT. Harapan Cipta Persada

Sistem Pembayaran : Progres bulanan

#### **3.2 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup pembangunan dengan menggunakan struktur bawah dan struktur atas dengan menggunakan material beton.

### 3.3 Data Teknis Proyek

Tujuan dari proyek ialah menjadikan Komplek Pertokoan bagian dari investasi properti dari pemilik proyek. Ruko ini memiliki rencana bangunan bertingkat sebanyak empat tingkat, dengan luasan tiap lantai seluas tujuh puluh lima meter persegi. Ukuran masing-masing lantai sebesar 5 meter x 15 meter persegi.

### 3.4 Data Struktural

#### 3.4.1 Tiang Pancang

Perencanaan struktur bawah ialah digunakan pondasi tiang jenisnya pancang beton berbentuk persegi empat sebagai penahan utama secara seluruh struktur berdiameter yang digunakan untuk pondasi tiang pancang tersebut sebesar 20 cm x 20 cm.

#### 3.4.2 Pondasi

Penghubung yang digunakan antara pondasi dan kolom ialah dengan menggunakan komponen struktur lainnya yakni *pilecap*.

1. Pondasi 1: 90cm x 90cm x 50cm dengan tulangan utama berdiameter 1,6 cm dan jarak 15 cm, 2 lapis dirangkai berbentuk jajar genjang digunakan mutu beton sebesar K-250.

2. Pilecap 2: 105 cm x 105 cm x 50 cm dengan tulangan utama, ukuran 16 mm sebagai diameter, dengan jarak 15 cm, 2 lapis dirangkai berbentuk keranjang, dan beton mutu K-250.

#### **3.4.3 Sloof**

*Sloof Ground Beam*, sloof pertama dengan ukuran 25 cm x 45 cm, berjumlah tulangan utama sejumlah 8, diameter 16 mm. Tulangan pinggul 1 buah berdiameter 8mm pada sisi kanan dan sisi bagian kiri, untuk tulangan sengkang berdiameter 8mm digunakan jarak 10 cm, digunakan mutu sebesar K-250.

#### **3.4.4 Kolom Beton**

Kolom 1, berukuran 300 mm x 500 mm, tulangan utama 12 buah, diameter 16 mm, untuk sengkang berdiameter 8mm digunakan jarak 100 mm, serta duntuk beton digunakan mutu beton sebesar K-250.

#### **3.4.5 Balok Beton**

Balok beton yang digunakan memiliki ukuran-ukuran sebagai berikut:

1. Balok 1, dengan ukuran 30 cm x 70 cm, jumlah tulangan utama 10 buah dipakai diameter sebesar 22 mm dan susunan tumpuan berjumlah 6 buah berdiameter 22 mm dan 4 buah berdiameter 22 mm dibawah.

Susunan lapang berjumlah 6 buah berdiameter 20 mm dan 4 buah

berdiameter 20mm diatas. Digunakan sengkang berdiameter 0,8 cm , jarak 1,5 cm, dan digunakan beton-beton mutu K-250.

2. Balok 2 memiliki ukuran 30 cm x 50 cm, tulangan utama berjumlah 12 buah berdiameter 16 mm. Susunan tumpuan digunakan 7 buah berdiameter 16 mm dan 5 buah berdiameter 16 mm dibawah. Pada tumpuan lapangan digunakan 7 buah berdiameter 16 mm dan 5 buah berdiameter 16 mm diatas. Sengkang yang digunakan berdiameter 0,8 cm, jarak 1,5 cm, dan digunakan beton-beton mutu K-250.

3. Balok 3 memiliki ukuran 45 cm x 25 cm. Tulangan utama berjumlah 9 buah berdiameter 16 milimeter (tumpuan 5 dan lapangan 4). Sengkang digunakan tulangan berdiameter 8 milimeter dengan jarak 100 mm, dan digunakan mutu K-250.

#### **3.4.6 Plat Lantai**

Perencanaan pelat lantai untuk pembangunan gedung ruko 4 lantai menggunakan beton bertulang dengan tebal dari pelat lantai tersebut sebesar 130 mm.

#### **3.4.7 Tangga**

Perencanaan tangga dengan menyerupai huruf L. Lebar yang digunakan untuk tangga sebesar 220 mm dan jarak antar tinggi anak tangga sebesar 120 mm.

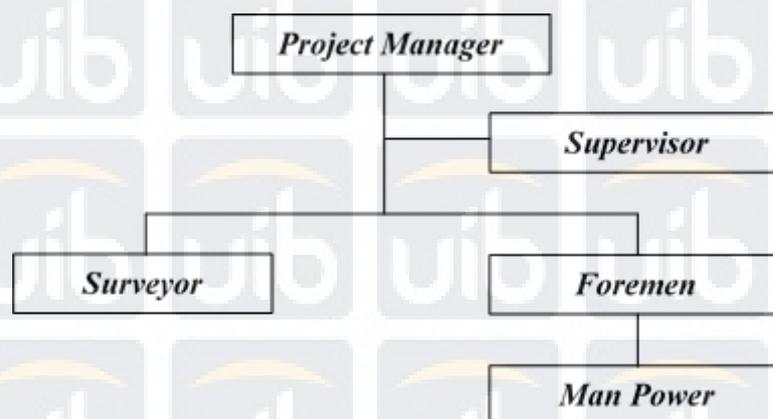
### 3.5 Struktur Organisasi

Proyek ini didefinisikan kegiatan yang terjadi selama masa proyek dimana memanfaatkan manusia yang terbatas termasuk bahan dan biaya. Struktur organisasi didefinisikan menjadi wadah berinteraksi dalam lingkungan. Organisasi memberikan otoritas, tanggungjawab atas masing jabatan, sehingga tiada terjadinya perselisihan pada kegiatan yang dilakukan.

Dalam melaksanakan pengembangan, diperlukan wadah yang terorganisir. Masalah yang muncul selama proses implementasi proyek umumnya kompleks, sehingga solusinya memerlukan kerjasama antara personel yang menjadi anggota struktur organisasi proyek. Struktur organisasi memiliki karakteristik termasuk:

1. Berkaitan dengan individu.
2. Terorganisir secara sistematis dan jelas membagi uraian tugas individu.

Pada proyek memiliki sistem struktur organisasi seperti berikut:



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Pembangunan Mitra Junction, sumber Arsip PT. Harapan Cipta Persada

### 3.6 Manajemen Proyek

Manajemen proyek adalah suatu organisasi yang merencanakan hal tentang kepemimpinan dan cara untuk mengendalikan suatu tatanan proyek agar menghasilkan kuantitas dan kualitas dari para pelaku proyek dan menjamin agar proyek tersebut dapat berjalan sesuai dengan rencana awal yakni pengelolaan sumberdaya manusia dan sumber daya alam.

Indikator dalam manajemen proyek adalah hal utama maka dari itu dibutuhkan manajemen yang mengatur tentang tugas, wewenang dan tanggung jawab daripada pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung. Tujuan dari hal tersebut adalah agar para pelaku dapat mengerjakan pekerjaan secara efisien dan tidak tumpang tindih.

Penerapan manajemen akan sempurna bila mengikuti peraturan yang telah diberlakukan pada setiap masing-masing terliabat yang telah memegang tugasnya. Pelaku yang terlibat adalah pemilik dan penyedia jasa pembangunan yang terdiri dari kontraktor dan konsultan jasa.

#### 1. Pemberi Tugas (Owner)

Pemberi tugas atau *owner* adalah suatu lembaga yang beranggotakan satu atau lebih bertujuan untuk mengembangkan atau membangun fasilitas kota atau daerah baik untuk pribadi ataupun untuk khalayak umum. Penerima dalam Proyek Pengembangan adalah PT.Mulia Cipta Sukses Abadi yang berwenang yakni:

- a. Mengatur segala macam bentuk kualitas dan kuantitas agar terciptanya tujuan yang telah dibangun.

b. Menjalin kesepakatan dengan penyedia jasa dalam bentuk laporan administrasi, surat perintah kerja dan lainnya.

c. Memilih penyedia jasa yang akan melaksanakan pembangunan dari *project*..

d. Sebagai sumber dana utama.

e. Berhak meminta hasil laporan pekerjaan pada penyedia jasa.

f. Menetapkan pekerjaan dan memberikan wewenang kepada penyedia jasa.

g. Jika terjadi kendala atau pelanggaran yang tidak sesuai dengan kontrak kerja, pemilik dapat memutuskan agar penyedia jasa diputuskan dan diganti dengan penyedia jasa lainnya.

## 2. Konsultan Perencanaan

Konsultan perencanaan berwenang mengatur dan membuat rencana awal dari suatu *project* yang akan dibangun atas dasar pemikiran dari pihak pemilik dengan cara memperhitungkan dan mendesain secara teknis dan keilmuan. PT Dasatria Konstruksi sebagai konsultan perencana dalam *project* ini yang memiliki wewenang, tugas, serta kewajiban sebagai berikut:

a. Sumber gagasan utama untuk merencanakan dan memberi tugas terhadap desain.

- b. Merencanakan dan membuat desain perhitungan tentang apa yang akan dijalankan kemudian dilaporkan dalam bentuk laporan tertulis dan disampaikan kepada pemilik.
- c. Menentukan alat dan bahan yang sesuai untuk mendukung agar lancarnya proses pembangunan.
- d. Membuat rencana kerja dan persyaratan untuk membangun implementasi sesuai dengan aturan implementasi.
- e. Perhitungan desain dapat dipertanggung jawabkan sepenuhnya.
- f. Apabila rencana awal tidak sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan maka hal tersebut dapat diubah oleh konsultan perencana dengan memperhitungkan faktor teknis.

### **3.7 Hubungan Kerja Unsur Pelaksana Proyek**

Hubungan kerja yang terjalin terhadap pelaku pembangun konstruksi ini pada umumnya atas dasar yang telah disepakati bersama yang tertulis dalam perjanjian. Hubungan kerja pelaksana proyek ini memiliki pola sebagai berikut:

#### **1. Hubungan antara Pemilik dan Konsultan Perencana.**

- a. Konsultan perencana memiliki kewajiban atas apa yang dikerjakan secara teknik kemudian dilaporkan kepada pemilik proyek.

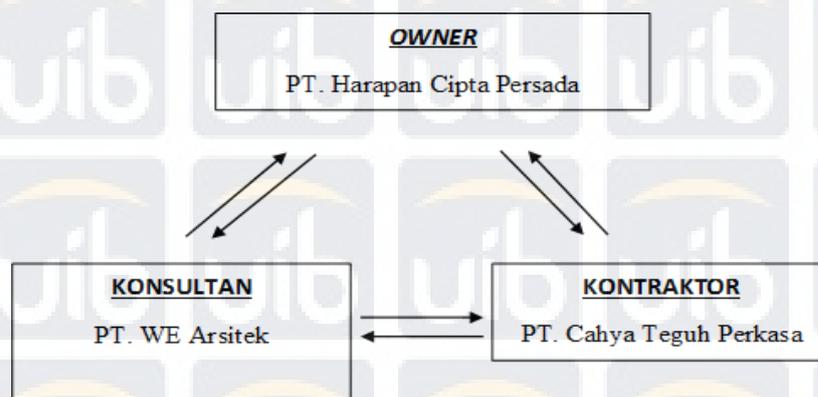
b. Pendanaan terhadap *project* yang dibangun berhak diterima oleh penyedia jasa konsultan perencanaan dengan syarat pekerjaan yang dihasilkan sesuai dengan keinginan dari pemilik.

2. Hubungan antara Pemilik dan Kontraktor.

a. Pemilik memberikan gambar rencana yang telah diperoleh oleh konsultan perencana kepada pihak penyedia jasa kontraktor.

b. Penyedia jasa kontraktor melaporkan kepada pemilik tentang hasil pekerjaan dilapangan yang sesuai dengan gambar rencana dan jika ada kendala yang terjadi dilapangan pihak penyedia jasa kontraktor dapat mengajukan untuk perubahan gambar desain kepada pemilik atau konsultan pengawasan.

c. Pemilik berkewajiban melakukan pembayaran kepada penyedia jasa sesuai dengan hasil pekerjaan dan jadwal yang telah disepakati.



Gambar 3.2 Hubungan Kerja antar Pelaksana Proyek

### 3.8 Sistem Kontrak

Kontrak diatur dalam dokumen yang telah disepakati oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa. Dokumen bisa berupa sistem kontrak secara harga satuan atau kontrak secara *lumpsum*. Sistem kontrak pada proyek pembangunan ruko ini menggunakan sistem *lumpsum*. Dengan sistem ini penyedia jasa bertanggung jawab penuh sesuai dengan waktu yang telah disepakati terhadap biaya tetap dari rencana awal dan *progress* pekerjaan yang berjalan harus tepat waktu.

Pembayaran atau pencairan dana untuk pihak penyedia jasa pada proyek ini dilakukan *progress* bulanan. Hal tersebut berkaitan dengan *progress* fisik yang telah diselesaikan oleh pihak kontraktor setiap bulannya.