

BAB III GAMBARAN UMUM PROYEK

3.1 Tinjauan Umum Proyek

Ruko Papa Mama Residences dibangun dengan tujuan agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat di Kota Batam. Ruko Papa Mama Residences tepatnya yang beralamat di Jl. Putra Faren Batam Center, Batam – Indonesia.

PT. Citra Jaya Konindo merupakan suatu perusahaan yang berada di Kota Batam yang berkecimpung di bidang konstruksi pembangunan atau kontraktor dimana perusahaan ini sudah beridiri sejak tanggal 15 April 2015.

3.2 Data Umum Proyek

Nama Proyek	: Ruko Papa Mama Residence
Alamat Proyek	: Jalan Putra Faren, Batam Center
Waktu Pekerjaan	: 05 Juni 2018 – 04 Juni 2019
Waktu Perawatan	: 90 hari
Pemberi Tugas	: PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda
Konsultan Perencana	: Pak Nanciao
Kontraktor	: PT. Citra Jaya Konindo
Sistem Pelelangan	: Tender Terpilih
Waktu Pelaksanaan	: 360 Hari
Waktu Pemeliharaan	: 90 Hari
Mulai Pelaksanaan	: 05 Mei 2018

Sistem Pelelangan	: Tender Terpilih
Jenis Kontrak	: Lump Sum
Nilai Kontrak	: Rp ± 3.925.900.000,00
Mulai Pelaksanaan	: Mei 3
Sumber Dana	: PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda
Sistem Pembayaran	: Monthly Progress (5% Progress)
Owner	: PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda
Lantai	: 3 lantai



Gambar 2 Denah Lokasi Papa Mama Residences Kampung Belian Kota Batam

3.3 Lingkup Pekerjaan Proyek

Lingkup kerja proyek ini yaitu pembangunan ruko 3 lantai dengan jumlah ruko berjumlah 13 unit ruko yang aman serta nyaman untuk di huni dan dapat dijadikan sebagai investasi bangunan atau dipergunakan untuk usaha dan juga dilengkapi beberapa fasilitas seperti pasar basah, pasar kering, dan taman

bermain. Ruko Papa Mama Residence di kembangkan oleh PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda. Tipe Ruko yang tersedia hanya dua tipe yaitu Tp 2 Block dan Tipe Hook.

3.4 Data Bangunan Proyek

3.4.1 Fungsi Bangunan

Pembangunan Ruko Papa Mama Residences ini memiliki tujuan yaitu dapat dijadikan sebagai tempat huni dan juga sekaligus bisa dijadikan tempat usaha bagi masyarakat yang berada di Kota Batam ataupun Masyarakat yang berasal dari luar Kota Batam. Pembangunan ruko terletak di daerah yang sangat strategis yaitu dekat dengan pusat keramaian kota dan memiliki suasana yang aman, nyaman, dan tentram.

3.4.2 Dimensi Bangunan

Panjang Ruko : 12 m

Lebar Ruko : 5 m

Tinggi Ruko : 10,2 m

Luas Bangunan : $\pm 180 \text{ m}^2$

Jumlah Lantai : 3 lantai

3.5 Struktur Organisasi dan Manajemen

Pada kegiatan pembangunan proyek konstruksi ini diperlukan adanya struktur organisasi dan manajemen proyek yang merupakan rangkain kegiatan pelaksana proyek yang dimulai dari awal hingga akhir pengerjaan proyek.

Dalam pengerjaan proyek konstruksi, setiap unsur–unsur pelaksana yang sudah ditetapkan memiliki tanggung jawab masing–masing sesuai dengan jabatan serta aktifitas yang dilakukannya. Maka struktur organisasi sangat berperan penting dikarenakan kelancaran suatu proyek konstruksi bergantung dari kerjasama dan koordinasi yang di hasilkan oleh unsur – unsur pengelola proyek.

Terdapat beberapa pihak pengelola yang saling berkaitan dalam proyek pembangunan Ruko Papa Mama Residence Kota Batam adalah:

1. Pemberi Tugas (Owner).
2. Konsultan Perencana.
3. Kontraktor Pelaksana.

3.5.1 Pemberi Tugas

Pemberi tugas merupakan suatu badan hukum atau orang yang menjadi pemilik proyek tersebut dan memberikan proyek tersebut kepada pihak lain untuk dikerjakan serta mengeluarkan dana atau biaya pekerjaan berdasarkan kesepakatan bersama sesuai dengan syarat – syarat dan perjanjian dalam bentuk surat perintah.

Dalam proyek ini, PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda bertindak sebagai Pemilik Proyek. Berikut ini terdapat beberapa Tugas Kewajiban dan wewenang pemberi tugas yaitu:

1. Melakukan pemilihan penyedia jasa yaitu konsultan dan kontraktor
2. Meminta laporan pelaksanaan proyek pekerjaan.
3. Memberikan fasilitas yang dibutuhkan untuk kelancaran proyek.
4. Menyediakan lahan untuk pelaksanaan proyek.

1. Mempersiapkan dana dan membayarnya kepada pihak kontraktor dan pengawas.
2. Ikut serta dalam pengawasan selama proyek berlangsung dengan cara menunjuk satu badan atau orang yang bertindak atas nama pemilik.
3. Melakukan pengesahan apabila terdapat perubahan dalam proyek yang telah direncanakan.
4. Memberi tahu hasil pengerjaan yang sudah dilaksanakan pada poin-poin di atas terhadap pengguna anggaran.

3.5.2 Konsultan Perencanaan

Konsultan perencana adalah salah satu badan hukum atau perseroan yang sangat dipercaya oleh *owner* yang mana konsultan perencana ini mempunyai keahlian terutama di bidang sipil, arsitektur, mekanikal, dan elektrikal dan juga untuk melakukan perencanaan serta memberikan pengawasan pada saat proyek berlangsung. Pada Proyek ini Pak Nancio ditunjuk sebagai konsultan.

Berikut ini terdapat beberapa poin kewajiban dan wewenang konsultan perencana yaitu :

1. Memberikan masukan dan pengarahan teknis pada saat pelaksanaan proyek berlangsung.
2. Membuat dan merancang perencanaan yang terdiri dari RAB, gambar atau denah pekerjaan, syarat dan ketentuan rencana pekerjaan dan perhitungan struktur bangunan pekerjaan.

1. Melakukan evaluasi dan pengecekan terhadap laporan yang diberikan oleh penyedia jasa yakni yang berkaitan dengan progress fisik pekerjaan dilapangan.
2. Menjalin kerjasama dan hubungan kerja serta mengadakan koordinasi terhadap badan hukum terkait di wilayah pekerjaan.
3. Melakukan pemeriksaan dan diskusi serta memberikan saran terhadap hasil pekerjaan secara rutin dengan penyedia jasa.
4. Memberikan usulan kepada pengguna jasa dan kontraktor.
5. Memiliki wewenang untuk memberhentikan pelaksana apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pekerjaan.
6. Memberikan penjelasan dan pemahaman kepada pihak kontraktor terkait hal-hal yang kurang jelas atau kesalahpahaman.
7. Mengerjakan tugas dan kewajiban berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan.

3.5.3 Pelaksana (Kontraktor)

Kontraktor adalah sebuah badan hukum yang melakukan pengerjaan proyek yang mana di berikan oleh pemberi tugas sesuai dengan kesepakatan perjanjian antar kontraktor dan pemberi tugas. Pada proyek ini, PT. Citra Jaya Konindo melaksanakan tugas sebagai kontraktor.

Berikut ini adalah Tugas dan wewenang Kontraktor yaitu sebagai berikut:

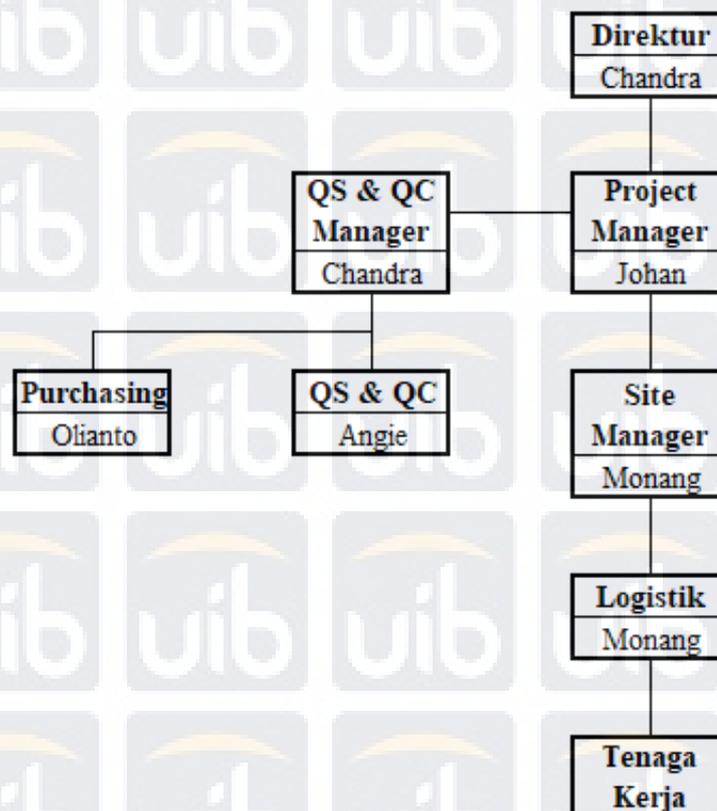
1. Menyetujui serta menandatangani kesepakatan perjanjian kontrak dengan pengguna jasa.

1. Mengkaji serta memahami mengenai kesepakatan perjanjian kontrak kerja yang akan dikerjakan.
2. Memantau serta memimpin semua aktivitas pengerjaan sesuai dengan perencanaan pekerjaan dengan tujuan agar mendapatkan hasil yang maksimal dan sesuai dengan perencanaan.
3. Melakukan pemantauan serta perawatan dan melakukan perbaikan serta memberkan solusi apabila terjadi kerusakan atau masalah.
4. Sebagai penanggung jawab terhadap semua pekerjaan dilapangan baik kualitas maupun kuantitas.
5. Merancang jadwal Schedule dan memilih personil.
6. Membuat keputusan terhadap Spesifikasi Alat yang akan digunakan
7. Menganalisa dan melakukan pemeriksaan pada proses pekerjaan apakah sudah sesuai atau benar dengan gambar kerja yang telah diberikan.
8. Memiliki tanggung jawab terhadap waktu penyelesaian proyek.
9. Mampu menjadi pemimpin tenaga kerja dengan tujuan agar bobot dan kualitas pada proyek dapat tercapai semaksimal mungkin sesuai dengan jadwal schedule yang sudah ditetapkan.
10. Memahami spesifikasi proyek, gambar untuk dipahami dan untuk proses pengerjaan di lapangan.
11. Memantau dan memperhatikan kesehatan dan keselamatan kerja secara terus menerus.

1. Memantau serta memperhatikan tata cara dalam hal kualitas pekerjaan.
2. Siap dan sanggup bekerja sesuai dengan schedule yang diberikan.

PT. Citra Jaya Konindo

Struktur Organisasi Proyek Papa Mama Residence, Cikitsu



Gambar 3 Struktur Organisasi

3.6 Tugas dan Tanggung Jawab

3.6.1 Manager

1. Bertanggung jawab dan menjadi pemimpin kegiatan pekerjaan di lapangan dengan memanfaatkan Sumber Daya Alam semaksimal mungkin serta harus memenuhi persyaratan waktu, biaya dan kualitas pekerjaan.

1. Memimpin pengelolaan proyek dengan melaksanakan tugas proyek.
2. Mengidentifikasi dan memberikan solusi terhadap masalah-masalah yang timbul ketika proses pengerjaan di lapangan berlangsung.
3. Saling menjalin dan menjaga hubungan baik dan komunikasi dengan pihak pengguna jasa demi kelancaran pelaksanaan pekerjaan.

3.6.2 Administrasi & Keuangan

1. Menghitung dan menyusun *cashflow* pada proyek.
2. Melaksanakan penataan usaha pimpinan dan surat menyurat.
3. Melakukan penyelenggaraan inventaris, perawatan, dan monitoring terhadap kantor proyek serta kelengkapannya.
4. Mempersiapkan berita acara pada pembayaran angsuran harga kontrak.
5. Mengendalikan sumber dana pada pemakaian dana proyek.

3.6.3 Logistik

1. Merancang dan Membuat jadwal penyediaan material dan peralatan kerja di proyek.
2. Melakukan survey dan memberitahukan kepada kepala proyek tentang sumber dan harga jual / sewa material dan alat berat.

1. Melakukan penyelenggaraan pembelian material dan alat kerja sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan.
2. Melaksanakan administrasi pemesanan dan pengiriman material dan alat.
3. Melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan alat perlengkapannya.

3.6.4 Pelaksana Lapangan

1. Paham terhadap desain gambar dan spesifikasi teknik serta menjadikan pedoman dalam melaksanakan pengerjaan proyek di lapangan.
2. Melaksanakan pekerjaan di lapangan sesuai dengan tanggung jawabnya.
3. Saling Menjalin dan menjaga hubungan baik dan komunikasi kepada pihak konsultan demi kelancaran pekerjaan di lapangan.
4. Berusaha untuk menghemat dan efektif dalam pemanfaatan bahan, alat, dan tenaga kerja di lapangan.
5. Memeriksa serta mengukur hasil pekerjaan secara berlaka.
6. Membuat laporan harian pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

3.7 Aktivitas Kegiatan Operasional Proyek

PT.Citra Jaya Konindo merupakan konstraktor pelaksana konstruksi yaitu dengan menganalisa biaya RAB dari data hasil perancangan yang disusun oleh konsultan perencana untuk memprediksi nilai proyek serta memprediksi jangka waktu pelaksanaannya kepada owner.

Setelah mengajukan penawaran dan disetujui oleh owner tentang rangkaian biaya operasional pelaksana, barulah dilakukan pelaksanaan proyek tersebut. Dalam proyek konstruksi ini PT. Citra Jaya Konindo memegang tanggung jawab penuh secara langsung dalam proses pelaksanaan, pengawasan, dan pengendalian selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

3.8 Sistem Yang Diterapkan Perusahaan Pada Proyek

3.8.1 Manajemen Proyek

Keahlian dan keterampilan sangat diperlukan dalam penerapan sistem manajemen proyek dengan menerapkan cara teknis yang baik dan sumber daya yang tersedia dengan tujuan untuk mencapai tujuan dan hasil yang maksimal dari manajemen proyek yang meliputi penghematan atau efisiensi waktu, keamanan dan keselamatan kerja, mutu bangunan dan ketepatan dalam pengoperasian dan time schedule supaya pelaksanaan pekerjaan dapat sesuai dengan perencanaan yang sudah di rencanakan.

Yang mana pada proses pelaksanaan ini dilaksanakan melalui satu kantor pusat yang memiliki tugas sebagai pengendalian dan koordinasi atas pengadaan bahan atau material, merekayasa dan membuat laporan kepada pemilik dan juga manajemen konstruksi.

3.8.2 Strategi Pelaksanaan

Strategi ini akan dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

1. Memanfaatkan tenaga kerja yang ahli serta berpengalaman.

1. Penggunaan material dan peralatan yang ada di Indonesia serta telah memenuhi Standard Nasional Indonesia (SNI).
2. Tim Manajemen pelaksanaan yang terpantau secara tertib serta aktif dan kompak.
3. Memantau dan memperhatikan secara khusus terhadap jadwal *schedule* pekerjaan.
4. Menjamin kualitas pembangunan sesuai dengan mutu yang direncanakan dengan menggunakan sistem quality control.
5. Menggunakan alur prosedur proyek yang lebih efektif serta efisien
6. Berpartisipasi aktif dari semua pihak yaitu antara owner, konsultan perencana serta kontraktor pelaksana.
7. Pemanfaatan alat mesin dilapangan sesuai dengan petunjuk yang benar dalam membantu proses pelaksanaan proyek.

3.8.3 Sistem Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi

Berikut ini adalah tahap-tahap pelaksanaan pengerjaan proyek konstruksi yaitu sebagai berikut :

1. Pengerjaan Kolom
Kolom merupakan tiang atau batang yang berfungsi untuk menahan kuat tekan secara vertikal dari kerangka struktur yang menahan beban dari struktur balok, plat lantai, dan beban lain yang berada di atasnya. Struktur Kolom ini memegang peranan yang sangat penting, sehingga jika terjadi kegagalan pada salah satu kolom merupakan titik fatal yang dapat mengakibatkan keruntuhan pada



lantai yang berada di atasnya dan juga mengakibatkan keruntuhan
total seluruh struktur yang ada pada bangunan.

1. Pengerjaan Balok dan Pelat Lantai

Pengerjaan Balok hanya dapat dikerjakan ketika pekerjaan kolom telah selesai dikerjakan, balok ini merupakan struktur bangunan yang kaku yang memiliki fungsi yakni untuk menahan dan meneruskan beban yang kemudian diteruskan menuju struktur kolom. Sedangkan pelat lantai merupakan lantai tingkat yang mana berfungsi sebagai pembatas antara tiap tingkat yang satu terhadap tingkat yang lain. Pelat lantai memiliki dukungan berupa balok yang menjadikan tempat bertumpu setiap tingkatan lantai pada bangunan.

3.8.4 Sistem Perjanjian Kontrak

Sistem kontrak merupakan sebuah perjanjian hukum antara *owner* dengan kontraktor pelaksana dalam suatu proyek konstruksi. Ditinjau dari jenisnya sistem kontraktor terbagi menjadi beberapa, akan tetapi perjanjian kontrak yang digunakan pada pembangunan Ruko Papa Mama Residences adalah sistem kontrak dengan sistem *lump sum* yang berarti resiko-resiko yang mungkin akan terjadi sepenuhnya di tanggung oleh pelaksana atau kontraktor dengan biaya atau harga yang sudah pasti dan tidak berubah hingga pekerjaan selesai sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang telah diberikan. Kemudian sistem pembayaran atau tagihan yang terdapat pada kontrak dilakukan sebanyak satu kali dalam satu bulan dengan minimum pencapaian sebesar 5%.