

BAB III

GAMBARAN UMUM PROYEK

3.1. Tujuan Umum Proyek

Latar belakang dibangunnya Proyek Meisterstadt - Batam ini yaitu karena Kota Batam selama ini hanya dikenal sebagai tempat untuk bersinggah saja bagi wisatawan Indonesia yang ingin berkunjung ke negara tetangga yaitu Singapura. Karena sebagaimana kita tahu, jarak antar pulau antara Batam dengan Singapura itu sangat dekat sekali. Pulau Batam hanya dipisahkan oleh selat selebar 20 km dengan Singapura. Tujuan lain dengan dibangunnya proyek ini yaitu tidak hanya warga Indonesia saja yang bisa melihat Marina Bay Sands milik Singapura, nanti warga Indonesia akan memiliki Marina Bay Sands sendiri dan bahkan warga Singapura akan bisa melihat gedung-gedung pencakar langit yang terletak di Pulau Batam.



Gambar 3.1 Proyek Meisterstadt Batam

Pekerjaan pada Proyek Meisterstadt - Batam dikembangkan di atas lahan seluas 9 hektare (ha) yang dikerjakan oleh perusahaan BUMN yaitu PT. PP (Persero) Tbk yang bertugas sebagai kontraktor utama dalam pembangunan tahap I konstruksi Meisterstadt yang meliputi pembangunan empat tower apartemen sebanyak 3000 unit, area ruko, serta pusat perbelanjaan (mal). Selanjutnya PT. AESLER GROUP INTERNATIONAL adalah merupakan perusahaan yang dipilih sebagai Manajemen Konstruksi untuk proyek ini.

Proyek multifungsi ini nantinya akan terdapat 11 gedung pencakar langit yang terdiri atas 8 menara apartemen sebanyak 6500 unit, 1 rumah sakit bertaraf internasional, 1 hotel, mal, pertokoan serta 1 perkantoran dengan rencana ketinggian 100 lantai. Untuk pengembangan proyek ini, dibutuhkan setidaknya investasi sebesar Rp15 triliun.

Untuk proses pengerjaannya terdiri dari 2 tahap, tahap I yaitu pekerjaan pembangunan 4 tower apartemen pertama setinggi 40 lantai serta ruko 3 lantai yang berjumlah 113 unit, dan terakhir akan dilaksanakan pekerjaan finishing. Setelah tahap I selesai maka langsung dilanjutkan pekerjaan tahap II yaitu pekerjaan pembangunan 6 tower yang lain. Karena dari perencanaan awal, total tower yang akan dibangun di Proyek Meisterstadt – Batam ini berjumlah 11 tower.

Dalam pengerjaan fisik pada Proyek Meisterstadt Batam ini, dipercayakan kepada kontraktor PT. PP (Persero) Tbk yang tentunya sudah memiliki banyak pengalaman dalam membangun gedung-gedung tinggi. Sedangkan PT. Aesler Group International merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang

Manajemen Konstruksi, meski dapat dikatakan baru, namun sebelum menjadi MK, perusahaan ini sudah berkecimpung dipereencanaan proyek.

3.1.1. Data Umum Proyek

Nama Proyek : Proyek Meisterstadt Batam

Lokasi Proyek : Jl. Laksmana Bintang No 1-5 Simpang Frenki
Batam Centre, Kec. Teluk Tering, Kota Batam



Gambar 3.2 Peta Lokasi Proyek

Waktu Pelaksanaan : Oktober 2017 – Maret 2020 (Tahap 1)

Nilai Investasi : Rp. 2 Triliun (Tahap 1)

Waktu Pemeliharaan : 12 Bulan

Pember Tugas / Owner : PT. Pollux Bareleng Megasuperblock

Pelaksana Kontraktor : PT. PP (Persero) Tbk

Manajemen Konstruksi : PT. Aesler Group International

Konsultan Perencana

- a. Perencana Struktur : PT. Rekacipta Kinematika
- b. Perencana Arsitektur : PT. Megatika International
- c. Perencana MEP : PT. Metakom Pranata

Sistem Pelelangan : Lelang / Tender

Jenis Kontrak : *Lump Slum*

Mulai Pelaksanaan : Oktober Tahun 2017

Sumber Dana : PT. Pollux Bareleng Megasuperblock

Sistem Pembayaran : *Monthly Progress* (Progres Bulanan)

3.1.2. Lingkup Pekerjaan

Terdapat beberapa bagian pekerjaan yang merupakan tanggung jawab dari PT. PP (Persero) Tbk yaitu pekerjaan struktur, arsitektur & MEP bangunan apartement dan podium mall, bangunan terdiri dari unit apartement, sedangkan untuk podium mall tentunya area-area yang sudah disiapkan untuk para penyewa yang telah bekerja sama, seperti XXI, Hypermart, dan lain-lain.

Selanjutnya PT. Aesler Group Internasional yang merupakan perusahaan Manajemen Konstruksi bertanggung jawab untuk memastikan segala pekerjaan, baik yang akan dikerjakan ataupun yang telah dikerjakan oleh pelaksana kontraktor yakni PT. PP (Persero) Tbk. Hal ini bertujuan agar segala pekerjaan

dapat dilakukan sesuai dengan spesifikasi yang diperlukan dan yang terpenting sesuai dengan keinginan *Owner*.

3.1.3. Data Bangunan Proyek

1. Fungsi Bangunan

Pada pembangunan Proyek Meisterstadt ini berfungsi sebagai salah satu *landmark* di Kota Batam. Untuk apartemen tentunya sebagai tempat penginapan bagi warga Batam ataupun luar Batam yang ingin berliburan. Serta dapat langsung berbelanja di Mal Meisterstadt yang telah dibangun dan direncanakan akan buka pada akhir tahun 2019 ini.

2. Dimensi Bangunan

Luas Bangunan Apartemen Tower 1, 2, 3, 5	: 768 m ² / Tower
Luas Bangunan Podium Mal	: 16.240,25 m ²

3.2. Gambaran Umum Perusahaan

Perusahaan PT. Aesler Group International merupakan perusahaan yang berdiri sejak tahun 2010 dan untuk saat ini beralamat di Noble House Lantai 36 – 11, Dr. Ide Anak Gde Agung Kav. E4 No. 2, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, 12950. Perusahaan ini bergerak dibidang Manajemen Konstruksi.

Pada pembangunan Proyek Meisterstadt Batam, PT. Pollux Bareleng Megasuperblock merupakan pemilik dari proyek tersebut, yang mana merupakan salah satu perusahaan besar yang sudah membangun bangunan gedung bertingkat lainnya. Adapun rincian beberapa tugas dari pemilik proyek adalah sebagai berikut :

- 1) Menanggung segala biaya saat proyek berlangsung. Baik dari tahap perencanaan maupun hingga tahap serah terima.
- 2) Menjadi pemberi instruksi bagi para pelaku konstruksi lainnya yang terlibat.
- 3) Menjadi penentu untuk pekerjaan tambah kurang (*Site Instruction*) jika memang perlu dikerjakan ataupun harus diganti dengan pekerjaan lain.
- 4) Menjalankan segala kewajiban yang sudah tertera didalam kontrak pekerjaan dengan pelaku konstruksi lainnya.

b. Konsultan Perencana

Untuk konsultan perencana, tiap-tiap scope pekerjaan memiliki konsultan perencananya sendiri. Untuk struktur direncanakan oleh PT. Kinematika, untuk arsitektur direncanakan oleh PT. Megatika dan sedangkan untuk scope MEP direncanakan oleh PT. Metakom Pranata. Masing-masing dari konsultan perencana memiliki tugas dan tanggung jawabnya masing-masing, diantaranya adalah :

- 1) Memastikan bangunan yang akan dibangun sudah sesuai dengan spesifikasi dan kekuatan daya dukung minimum untuk menahan beban yang akan ada pada bangunan tersebut.
- 2) Membuat desain bangunan yang sesuai dengan keinginan pemilik proyek / *owner* dengan tetap mengacu kepada peraturan-peraturan yang ada.
- 3) Mengatur segala jalur mulai dari pipa, kabel, elektronik, dan lain-lain.

c. Kontraktor

Untuk kontraktor yang mengerjakan proyek ini adalah merupakan salah satu perusahaan BUMN yaitu PT. PP (Persero) Tbk yang mana tentunya sudah memiliki pengalaman dalam membangun proyek-proyek besar. Tugas dari pelaksana kontraktor antara lain :

- 1) Membangun proyek dengan benar sesuai dengan gambar *ForCon* (*For Construction*) yang sudah diterbitkan oleh pihak konsultan perencana.
- 2) Selalu memperhatikan metode pelaksanaan dari setiap item pekerjaan yang ada.
- 3) Selalu berkonsultasi dengan pihak manajemen konstruksi jika terjadi permasalahan dilapangan.
- 4) Melapor kepada manajemen konstruksi akan progress dari pelaksanaan proyek, serta menginformasikan kepada Manajemen Konstruksi jika ada perubahan (revisi) terhadap pekerjaan ataupun

jika ada pekerjaan tambah atau kurang yang harus dilakukan sehingga menimbulkan biaya tambahan (*Site Instruction*).

- 5) Melakukan pertemuan untuk membahas tentang proyek setiap seminggu sekali. Hal ini bertujuan untuk mengurangi ketidaksepahaman pendapat.
- 6) Menjadi penanggung jawab penuh untuk seluruh pekerjaan diproyek.
- 7) Selalu memerhatikan K3 (Keamanan, Kesehatan, Keselamatan) dalam bekerja.

d. Manajemen Konstruksi

Manajemen Konstruksi di Proyek Meisterstadt Batam dipegang oleh PT. Aesler Group International yang merupakan salah satu perusahaan besar yang juga biasanya sebagai perencana proyek-proyek besar.

Beberapa rincian tugas dari Manajemen Konstruksi adalah sebagai berikut :

- 1) Menjadi pengawas akan seluruh pekerjaan dilapangan yang bertujuan untuk menjaga mutu dan schedule tetap terjadwal.
- 2) Menilai pekerjaan pelaksana kontraktor, dan melaporkannya ke pemilik proyek (*owner*) untuk ditindak lanjuti.
- 3) Memberikan arahan kepada pelaksana kontraktor jika terdapat masalah dilapangan.
- 4) Memastikan metode kerja yang digunakan oleh pelaksana kontraktor sudah sesuai dengan mestinya.

3.4. Serangkaian Aktivitas Proyek

Pelaku konstruksi yakni perusahaan Manajemen Konstruksi di Proyek Meisterstadt Batam bertugas mengawasi seluruh pekerjaan yang dilakukan oleh Kontraktor yaitu PT. PP (Persero) Tbk, yang mana terkadang ada pekerjaan yang tidak sesuai spesifikasi ataupun material yang berbeda dari rencana. Harus dilakukan teguran agar selanjutnya hasil pekerjaan dari kontraktor tersebut sesuai dengan perencanaan.

Manajemen Konstruksi juga memiliki peran jikalau kontraktor ingin meminta *monthly payment/progress* kepada pemilik proyek (*owner*) yang mana mengacu kepada pekerjaan yang telah terpasang dilapangan. Maka nanti akan ada inspeksi bersama antara MK dan Kontraktor agar progress yang diajukan sesuai dengan dilapangan. Manajemen Konstruksi juga tentunya menjaga mutu serta waktu agar pekerjaan selesai tepat dengan jadwal yang telah disepakati.

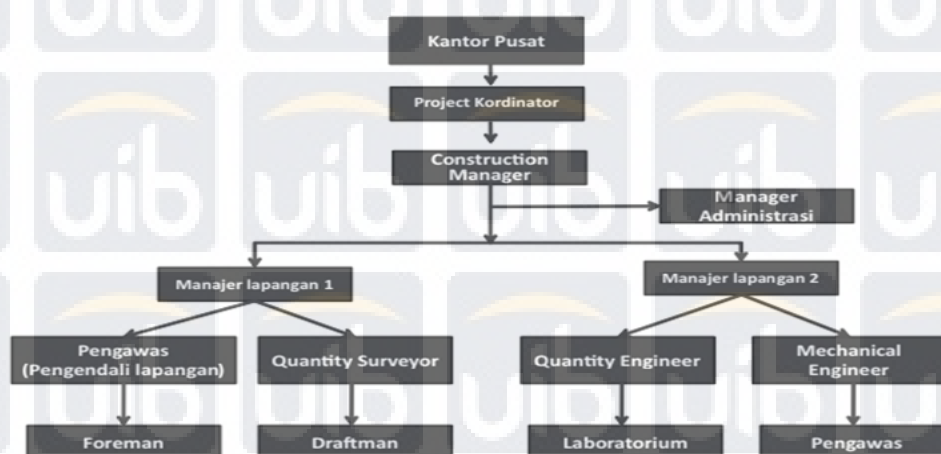
3.5. Sistem Manajemen Perusahaan

PT. Aesler Group International tentunya selalu berupaya untuk meningkatkan mutu pekerjaan dilapangan dengan menerapkan Manajemen Integrated Quality Improvement Program (IQIP). Program tersebut berfungsi untuk mementoring aktifitas proyek dibawah arahan atau koordinasi dari Kordinator Proyek (*Project Cordinator*), yang nantinya akan dilanjutkan kepada Manajer Konstruksi dilapangan. Hal ini bertujuan untuk mengatur pelaksanaan proyek agar sesuai dengan waktu yang ditentukan dengan mengacu kepada mutu dan kualitas yang baik.

3.6. Sistem Manajemen Proyek

Hal ini bersifat berkesinambungan dengan sistem manajemen perusahaan, yang mana jika sistem manajemen perusahaan sudah baik dan benar pasti untuk proyek juga akan menjadi lebih terarah dan tepat waktu. Berikut dijelaskan system manajemen proyek serta alur menjaga mutu dari proyek tersebut.

1. Bagan Organisasi Umum Perusahaan



Gambar 3.4 Bagan Organisasi Umum Proyek

2. Pengorganisasian

Konstruksi pelaksanaan pembangunan pada Proyek Meisterstadt Batam oleh PT. Pollux Bareleng Megasuperblock telah dipercayakan kepada pihak-pihak konstruksi lainnya, diantara lain adalah sebagai berikut :

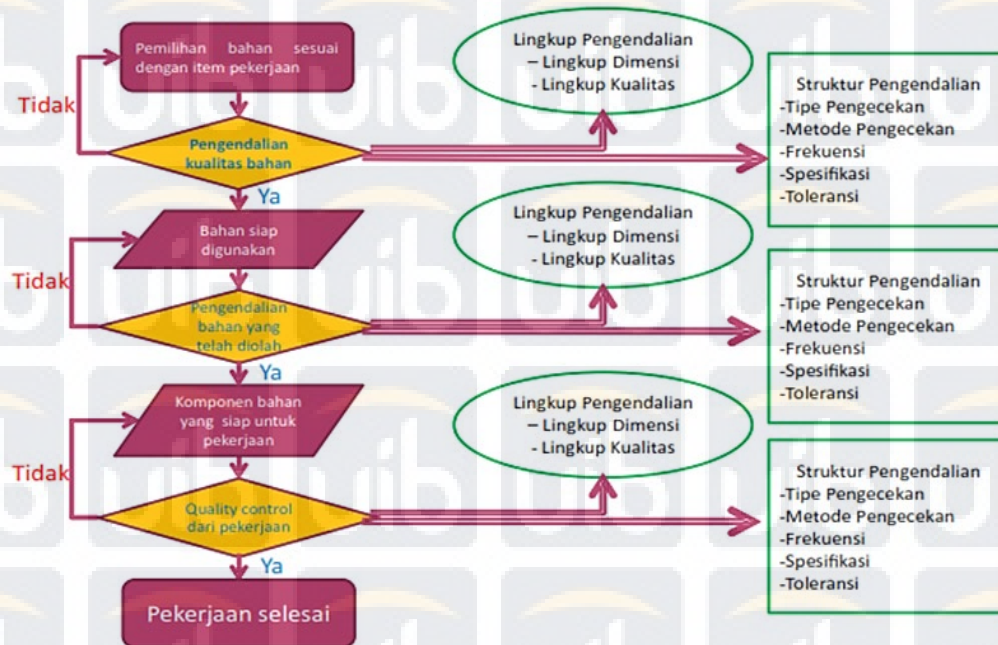
- a) Manajer Konstruksi
- b) Engineer (Struktur, Arsitektur, MEP)
- c) Admin Proyek
- d) Admin Umum

e) *Quality Control (QC)*

f) Inspektur (Arsitektur, Struktur, MEP)

3. Metode Pengendalian Mutu

Adapun metode yang digunakan untuk mengendalikan mutu pekerjaan yang dilakukan oleh Kontraktor adalah sebagai berikut :



Gambar 3.5 Diagram Pengendalian Mutu