

BAB III

GAMBARAN PROYEK

3.1 Tinjauan Umum Proyek

- Nama Proyek : Proyek Pembangunan Apartemen 18 Lantai
Puri Khayangan Residence
- Jenis Bangunan/Gedung : Bangunan Apartemen
- Fungsi : Rumah Tinggal
- Luas Tanah : 1.961,75 M²
- Lokasi Proyek : Jalan Raja Ali Kelana, Belian, Kec. Batam
Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau 29433
- Waktu Pelaksanaan : 3 Tahun
- Keterangan Proyek : - Lantai 1 Komersial dan Service
- Lantai 2 & 3 Parkir
- Lantai 4 - 18 Hunian
- Fatwa Planologi : 353/A2.2/12/2016
- Ijin Mendirikan Bangunan : KPTS.209/IMB/DPMPTSP.BTM/V/2017
- AMDAL : 227/IL/DPMPTSP-BTM/IX/2017

- KKOP : AU. 105/1/4/DJPU.DBU-2018

- Pengembang : PT. KINARYA REKAYASA

- Konsultan MK : PT. MARINA WIDYAKARSA

- Kontraktor Struktur, Arsitektur, & MEP : PT. LINGGA JAYA KONSTRUKSI

- Kontraktor Pondasi : PT. PRATAMA WIDYA

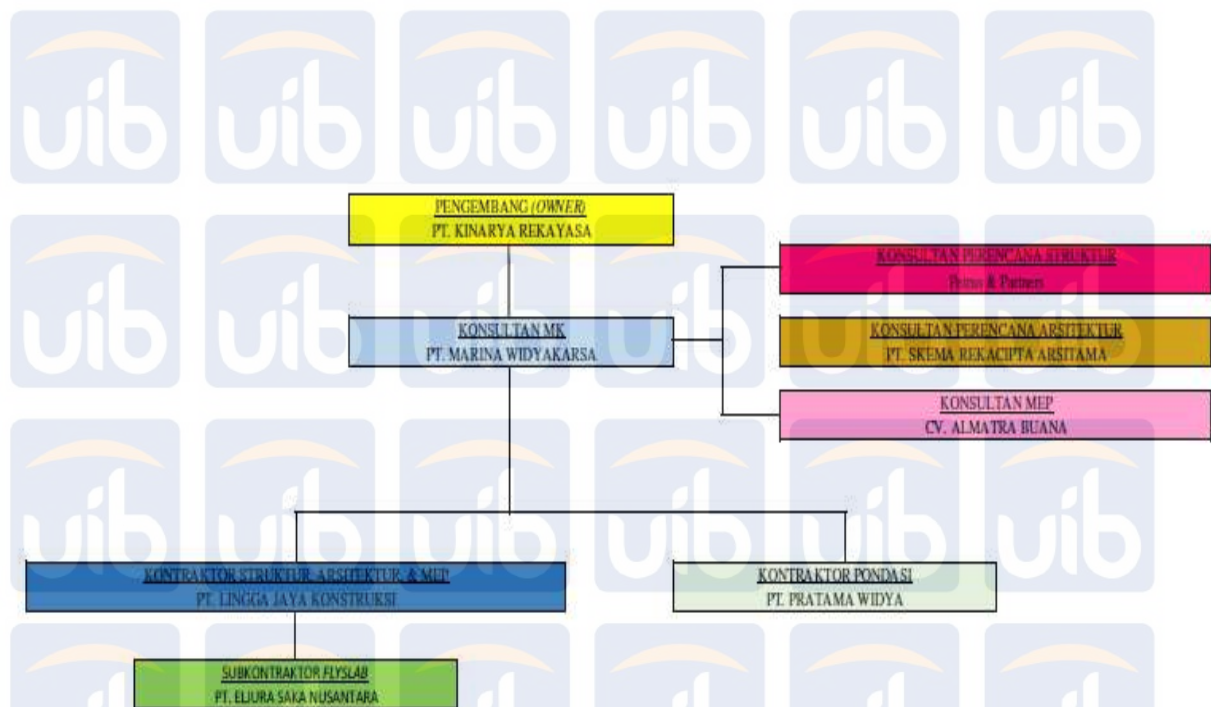
- Konsultan Perencana Arsitektur : PT. SKEMA REKACIPTA ARSITAMA

- Konsultan Perencana Struktur : Petrus & Partners

- Konsultan MEP : CV. ALMATRA BUANA

3.2 Struktur Organisasi Proyek

Struktur organisasi proyek adalah sebuah susunan aktivitas organisasi yang terdapat di lapangan. Demi pelaksanaan dan kelancaran sebuah proyek diperlukan sebuah struktur organisasi proyek yang tersusun dengan baik dan teratur. Oleh sebab itu dibentuk sistem organisasi yang dapat menunjang kelancaran, ketepatan, dan pekerja yang dapat bekerja secara maksimal dan sinergis baik untuk pelaksanaan di lapangan.



Gambar 3.1 Struktur organisasi Proyek Apartemen Puri Khayangan Residence Batam

Dengan adanya struktur organisasi proyek ini dapat mengetahui setiap divisi memiliki peranan dan tanggung jawab masing-masing, selain peranan dan tanggung jawab setiap divisi juga harus memiliki keterkaitan kerja antar divisi guna pelaksanaan proyek. Berikut adalah penjelasan peranan dan tanggung jawab setiap divisi yang ada dalam struktur organisasi diatas :

3.2.1 *Owner* (Pemilik Proyek)

Owner secara singkat adalah orang atau perusahaan yang memiliki proyek. *Owner* adalah orang yang memiliki uang (dana) untuk membuat infrastruktur dan memperkerjakan penyedia jasa (kontraktor) untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan infrastruktur yang diinginkan oleh pihak *owner*. *Owner* menerima setiap hasil proses pekerjaan yang sedang berlangsung guna memperhatikan ketepatan masa waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan

yang di rencanakan. *Owner* memberikan fasilitas yang diperlukan oleh penyedia jasa dan menyediakan lahan untuk persiapan pelaksanaan kerja. Tugas *owner* adalah sebagai berikut:

- a) Menyediakan dana yang dibutuhkan dalam pembangunan dan menyewa penyedia jasa dalam bentuk kontrak.
- b) Memilih penyedia jasa baik secara langsung maupun secara lelang untuk melaksanakan proyek pembangunan.
- c) Menerima proses pekerjaan proyek yang sedang berlangsung setiap bulan dari pihak penyedia jasa.
- d) Memberikan fasilitas dan lahan yang dibutuhkan oleh penyedia jasa.
- e) Memberikan keputusan secara langsung kepada penyedia jasa.

3.2.2 Konsultan MK (Manajemen Konstruksi)

Konsultan MK adalah tangan kanan dari *owner*. *Owner* memberikan tugas kepada Konsultan MK untuk mengawasi, mengatur, dan merencanakan proyek pembangunan selama proyek pembangunan berlangsung. Konsultan MK juga bertugas untuk memimpin, bertanggung jawab, serta berkoordinasi pada pelaksanaan proyek secara langsung supaya dapat berjalan secara terstruktur. Berikut adalah tugas-tugas Konsultan MK di lapangan proyek, yaitu:

- a) Merencanakan *schedule* pekerjaan di lapangan supaya proyek selesai tepat waktu sesuai yang diinginkan oleh pihak *owner*.
- b) Mengecek pekerjaan kontraktor di lapangan proyek sesuai dengan *planning* yang telah di *approve* oleh pihak konsultan MK.
- c) Memberikan masukan seperti metode pekerjaan yang lebih efektif untuk membuat pekerjaan berjalan lebih efisien.
- d) Memberikan solusi kepada setiap permasalahan yang muncul di lapangan proyek.
- e) Mengecek gambar-gambar yang dibuat oleh pihak kontraktor sebelum gambar di *approve* guna tidak adanya kesalahan struktur dalam pembangunan.
- f) Melakukan pengontrolan *time schedule* dan memonitor sumber daya manusia, alat kerja, dan material.

Terdapat beberapa konsultan lain dibawah konsultan MK didalam proyek pembangunan, yaitu:

- a) Konsultan perencana arsitektur, bertugas untuk merencanakan gambar bangunan dengan data detail baik secara ukuran, bahan, lokasi dan lain-lainnya.
- b) Konsultan perencana struktur, bertugas untuk merencanakan struktur sesuai keinginan *owner*.

- c) Konsultan MEP (*Mechanical Electrical Plumbing*), merancang dan mengecek sistem MEP di lapangan

3.2.3 Kontraktor

Kontraktor ialah perusahaan penyedia jasa yang bertugas untuk melaksanakan pembangunan suatu infrastruktur sesuai dengan kontrak yang diterima. Kontraktor yang melaksanakan proyek pembangunan biasanya adalah perusahaan kontraktor yang menang dalam lelang, pelelangan dilakukan oleh pihak *owner* untuk mencari pihak kontraktor yang sesuai dengan ketentuan yang diinginkan oleh pihak *owner* baik secara dana maupun pengalaman kerja. Kontraktor melaksanakan pembangunan di lapangan proyek dan diawasi secara langsung oleh pihak konsultan. Berikut ialah beberapa tugas dari pihak kontraktor, seperti berikut :

- a) Mengerjakan pembangunan sesuai dengan pekerjaan yang telah tercantum dalam kontrak yang telah disetujui oleh kedua pihak *owner* dan kontraktor.
- b) Menyiapkan sumber daya manusia yang dibutuhkan dalam proyek pembangunan
- c) Menyelesaikan pekerjaan pembangunan sesuai dengan masa waktu yang sudah ditentukan di dalam kontrak