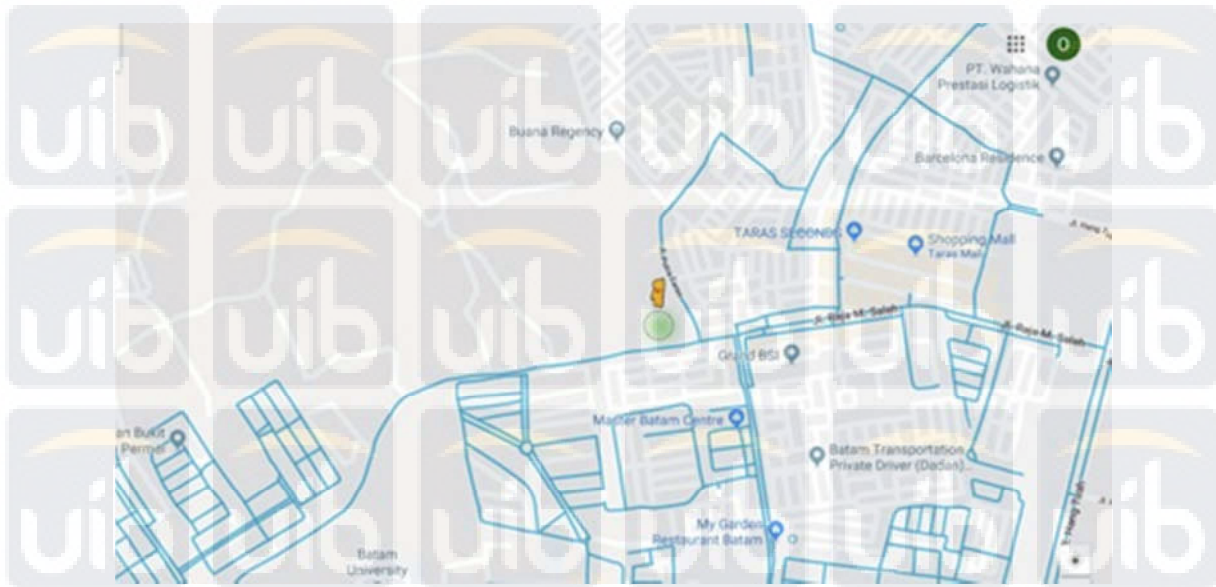


BAB III

GAMBARAN UMUM PROYEK

3.1 Data Umum Proyek

Nama Proyek	: Ruko Papa Mama Residenced
Lokasi Proyek	: Kampung Belian, Batam Center
Waktu Pelaksanaan	: 05 Juli 2018 – 04 Agustus 2019
Waktu Pemeliharaan:	90 hari
Pemberi Tugasnya	: PT.Cakrawala Utama Mandiri Anda
Konsultan Perencanaan	: Pak Nancao
Kontraktornya	: PT.Citra Jaya Konindo
Sistem Pelelangan	: Tender yang dipilih
Waktu Pelaksanaana	: 360 Hari
Waktu Pemeliharaanya	: 90 Hari
Mulai Pelaksanaan	: 05 Juli 2018
Metode Pelelangan	: Tender Terpilih
Jenis Kontrak	: Lump Sum
Nilai Kontraknya	: Rp ± 3.926.000.000,00
Sumber Dana	: PT.Cakrawala Utama Mandiri Anda
Sistem Pembayaran	: pembayaran perbulan (5% prosesnya)
Ownernya	: PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda
Lantai	: 3 lantai



Gambar 1 Peta Lokasi Papa Mama Residence Kampung Belian Kota Batam

Sumber : Google Maps



Gambar 2 Peta Lokasi Papa Mama Residence Kampung Belian Kota Batam

Sumber : Google Earth

3.2 Lingkup Pekerjaan Proyek

Lingkup pekerjaannya adalah pembangunan ruko 3 lantai yang dimana jumlah ruko sebanyak 13 unit ruko yang akan dibangun dengan bertujuan aman dan nyaman untuk di hunikan dan juga dapat dijadikan sebagai investasi jangka panjang bangunan atau dipergunakan untuk usaha yang juga dilengkapi oleh beberapa fasilitas seperti pasar kering, pasar basah, dan taman bermain serta tempat yang strategis. Ruko Papa Mama Residence di kembangkan oleh PT. Cakrawala Utama Mandiri Anda. Pada proyek ini terdapat 2 macam ruko yang sama dengan ruko-ruko lainnya

3.3 Data Bangunan Proyek

3.3.1 Fungsi Bangunan

Fungsi pembangunannya Ruko Papa Mama Residence ini memiliki tujuan sebagai tempat bertinggal dan juga sekaligus bisa dijadikan tempat usaha bagi masyarakat yang berada di Kota Batam maupun masyarakat di luarnya kota Batam. Selain itu masyarakat juga bisa dijadikan sebagai investasi jangka panjang untuk kedepannya. Pembangunan ruko berada di lokasi yang strategisnya yaitu dekat dengan pusat keramaian kota dan memiliki suasana yang teraman, nyaman, dan tentram.

3.3.2 Dimensi Bangunan

Panjang pada Ruko : 12.00 m

Lebar pada Ruko : 5.00 m

Tinggi pada Ruko : 10,20 m

Luas pada Bangunan : $\pm 180.00 \text{ m}^2$

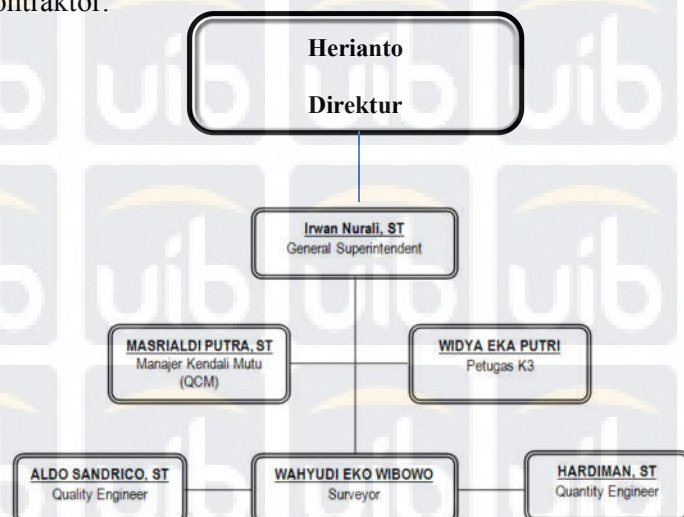
3.4 Struktur Organisasi dan Manajemen

Dalam kegiatannya pelaksanaan proyek konstruksinya sungguh diharuskan adanya struktural organisasi dan manajemnya proyek yang merupakan perangkaian aktivitas pelaksana proyek yang dilaksanakan dari awal hingga akhirnya pelaksanaan proyek.

Dalam pekerjaan proyek semua unsur harus memiliki tanggung jawab yang dapat dijalankan oleh masing-masing tugasnya dimana harus dapat menyelesaikan pekerjaan yang menjadi tangun jawabnya. Maka struktur pada organisasi sangatlah memiliki peran yang sangat penting sekali karena keberhasilannya suatu proyek konstruksi sangatalah bergantung dari koordinasinya dan kerjasama yang di ciptakan oleh unsur – unsur pengelola proyek.

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

1. Pemberi wewenang
2. Konsultan Perencana.
3. Kontraktor.



Universitas Internasional Batam

3.4.1 Pemberi Tugas

Ialah seorang atau pihak hukum yang mempunyai proyek tersebut dan mengasihikan pekerjaannya kepada pihak lain dan membayar biaya pekerjaan itu sesuai dengan persyaratan dan perjanjian yang disepakati dalam bentuk Surat Perintah.

Dalam proyek ini, PT. Cakrawala mempunyai tindakan sebagai Pemilik Proyek sekaligus pendanaan proyek. Tugas dan tanggung jawab pengasih tugas adalah :

- 1 Memilih penyediaan jasa.
- 2 Meminta pelaporan evaluasi atau audit berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan.
- 3 Memberikan fasilitas yang diperlukan untuk berlangsungnya proyek.
- 4 Menyediakan lahan pelaksanaan proyek
- 5 Megadakan dana yang ada dan pembayaran kepada pihak penyedia jasa.
- 6 Ikut serta pada proses mengawasi sejauh proyek ini berlangsung dengan menggunakan cara menunjuk suatu badan atau orang yang melakukannya atas nama *owner*/ pemilik.
- 7 menyetujui jika ada perubahan-perubahan yang terjadi dalam proyek.

8. Memberitahukan hasil pekerjaannya yang telah dikerjakan pada butir-butir di atas untuk penggunaannya anggaran.

3.4.2 Konsultan Perencanaan (*consultant / designer*)

Merupakan sebuah badan hukum yang melaksanakan proyek yang diberikannya oleh pemberi tugas sesuai dengan penyepakatan perjanjian kedua belahan pihak. Dalam proyek ini, PT. Citra Jaya Konindo di tunjuk sebagai kontraktor.

Tugas dan tanggung jawab dari konsultan perencana adalah sebagai berikut:

1. Menandatangani pengontrak dan persetujuannya bersama pengguna jasa.
2. Belajar dan mendalami isi kontrak kerja yang pasti dilaksanakan.
3. Memimpin dan mengarahkan semua kegiatannya pelaksanaan sesuai rencana pelaksanaan pekerjaannya.
4. Melihat dan mengatur proses pelaksanaan pengerjaan guna mendapatkan hasil yang sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
5. Melaksanakan pemantauan dan pemeliharaan serta melaksanakan perbaikan.
6. Bertanggungjawab atas seluruh pelaksanaan baik pada kualitas maupun kuantitas.
7. Laksanaanya baik kualitasnya maupun volumenya.
8. Sebagai penanggung jawab pertama pada proses pelaksanaanya
9. Pembuatan rincian waktu dan meletakan anggota

10. Menentukan spesifikasi peralatan yang digunakan nantinya
11. Mengkoordinasikan personilnya dan proses perjalanan proyek
12. Menganalisis berjalanya pelaksanaan terhadap penyesuaian terhadap gambaran kerja
13. Bertanggungjawab atas selesainya proyek
14. Dapat melaksanakan pekerjaan pada bagian perpipaan dan tangki serta mampu memberikan kontribusi maupun memimpin anggota pada bidang tersebut.
15. Dapat memimpinkan tenaga kerja biar dapat pencapaian bobot proyek yang di sesuaikan dengan rincaian waktu yang sudah diberikan beserta kualitas yang mendukung.
16. Mempelajari masing-masing gambaran proyek, gambar untuk dipelajarinya dan untuk pelaksanaannya di lapangan.
17. Selalu terus menerus melihat dan memantau kebugaran dan kehati-hatian dalam berkerja.
18. Hati-hati dalam cara-cara dalam hal kualitasnya pekerjaan.
19. Mampu mengerkerja sesuai waktu yang telah dirincikan

3.5 Tugas dan Tanggung Jawab

3.5.1 Manager

1. Memimpin kegiatan pelaksanaan di lapanganya dengan menunggangi sumber-sumber daya yang ada secara maksimal dan penuh persyaratan.

2. Memimpin cara pelaksanaan proyek dengan melaksanakan tugas proyek.
3. Mempelajari dan memberikan soluis terhadap persoalan yang terjadi sejauh proses tindakan pelaksanaan di lapangan.
4. Menjalin hubungan rasa saudara dengan pihak-pihak pemiliknya demi kelancaran pelaksanaan.

3.5.2 Administrasi & Keuangan

1. Bersamanya teknis dan pengaturan kontrak menyusun *cashflow* proyek.
2. Mengadakan inventarisasi, pemeliharaan, dan pengawasan terhadap aset kantor proyek beserta kelengkapannya.
3. Menyelenggarakan tatauusaha perjalananya dan kendaraan bermotor.
4. Mengadakan tatauusaha kepengawaian di proyek.
5. Mengadakan berita acara pembayaranya angsuran harga kontrak.
6. Melakukan pengendalian sumber dana berupa pembayaran prestasi kerja dan menggunakan dana proyek.

3.5.3 Teknis dan Administrasi

1. Persiapan konsep penganggaran pelaksaan proyek (APP).
2. Menyiapkan dan melengkapi metode konstruksi serta program kinerja minggunya untuk melakukan kerja di lapangan.
3. Mensiapkan gambaran kerja untuk pelaksanan pekerjaan di lapangan.

4. Memimpin proses pengiatan surveinya dilapangan dan jika butuh melasanakan penyelidikan kembali keadaan tanah di lapangan.
5. Mensiapkan gambaran pelaksanaan untuk diteruskan kepada pengguna jasa dan satu set diarsip dalam pengarsipan perusahaan.
6. Menyiapkan jadwal waktu pelaksanaan pada lapanganya dan jadwal mengadakan sumber daya.
7. Melakukan pengendalian pelaksanaannya dalam bentuk biaya, mutu, dan waktu.
8. Menyipakan pendesainan dan contoh mutu betonnya sesuai spesifikasi teknis.

3.5.4 Logistik

1. Mengatur jadwal kedatangan material dan peralatan diproyek
2. Melakukan penyurveian dan memberi info kepada atasan proyek tentang tempat dan harga jual / sewa material dan alat berat
3. Menyelenggarakan pengadaan material dan alat sesuai dengan kebutuhannya.
4. Melakukan administrasi pesan material dan alat hingga pada pengiriman
5. Melakukan perawatan dan memperbaiki jika ada alat perlengkapannya yang rusak.
6. Melaksanakan pengordinasian fungsional dan pembinaannya sumber daya manusia.

3.5.5 Pelaksana Lapangan

1. Memahaminya gambar pendesign dan detail teknik berupa pedoman dalam melakukan pekerjaan dilapangan
2. Melakukan pekerjaanya di lapangan bersamaan dengan wewenang dan tanggungjawabnya.
3. Menjalanin kontraksi yang baik berupa pengawas pekerjaan/konsultan untuk penglancaran pengerjaan pekerjaan.
4. Berusaha hemat dan efisien dalam menggunakan bahan, alat, dan tenaga pekerja di lapangan.
5. Memeriksa dan melakukan pengukuran hasil pekerjaan secara terus menerus.
6. Membuat pelaporan harian pelaksanaan pekerjaan yang terjadi dilapangan.

3.6 Aktivitas Kegiatan Operasional proyek

3.6.1 Aktifitas kegiatan pada proyek

PT.Citra Jaya Konind merlaksanakan pekerjaan konstruksi dengan menggunakan analisa biaya Rencana Anggaranannya Biaya dari hasil rancangan yang disusun oleh konsultan perencanaan untuk memperkirakan nilai proyek dan jangka waktu selesainya pelaksanan kepada owner.

Setelah memberikan pemawaran dan disepakati oleh owner mengenai rangkaian pelaksanaan keseharian pelaksana, barulah pengadaan pelaksanaan proyek tersbut. Dalam proyek ini PT. Citra Jaya Konind bertanggung jawab langsung pada pelaksanaan dan lain sebagainya yang di anggap perlu

3.6.2 Pengendalian Operasional K3

Keseluruhan penugasan manajemen penyelamat dan penyehatan kerja pada pekerjaan yang dikerjakan akan ditugaskan untuk Organisasi K3 yang terbagi dari ketua regu yang terbagi masing-masing pembedangan dengan penanggung jawab utama Pak Johan S.T selaku *Project Manager*.

Setiap pelaksanaan yang memiliki tingkat resiko pada kecelakaan akan dilaksanakan pengidentifikasi bahayanya dan dilaksanakan upaya pengendalian berdasarkannya lingkup pekerjaannya masing-masing, Pekerjaan pengalian Tanah berpengaruh pada Pekerja penimbunan oleh turunya tanah yang memiliki tingkat risiko yang tinggi, akan dilakukan pengupayakan pengurangan sebagai berikut :

1. Menyediakan perperisapan pengerjaan berupa alat pelindung diri yang benar
2. Melaksanakan pemelatihan diri dengan pentingnya system keselamatan kerja kepada semua pekejra sebelum pelaksanaan dimulai
3. Memasang tanda peringatan dan aturan yang di perlukan untuk menghindari beberapa keadaan- keadaan darurat pada saat dilapangan, akan difasilitasi fasilitas berupa pekerjaan K3 yang akan siap siaga di lapangan pada saat pekerjaan yang sedang berkelanjutan dan didukung dengan menggunakan alat-alatan P3K yang mencukupi. Petugas K3 akan melaksanakan pemeriksaan kepada seluruh perlengkapan K3 secara berkala

Sebelum pengerjaan dilakukan keseluruhan pelaksanaan yang ikut sertakan akan menghadiri sosialisasi tentang sistem keselamatan pekerja dan di uji pengetahuan pekerja kepada modul dan materinya yang sudah diberikan.

Kemudian, Manager Proyek juga pasti menjelaskan prosedural dan petunjuk pekerja yang telah direncanakannya kepada semua pekerja untuk mengurangi resikonya pekerjaan.