

BAB II

TINJAUAN INSTANSIONAL PROYEK

2.1 DEFINISI PROYEK

Proyek adalah rencana pekerjaan dengan sasaran khusus dan dengan penyelesaian yang tegas. (Sumber : Kamus Besar Bahasa Indonesia).

Adapun ciri – ciri dari suatu proyek adalah :

- Adanya titik awal dan titik akhir
- Mempunyai hasil yang berbeda - beda antara proyek yang satu dengan proyek yang lainnya.
- Adanya tahapan - tahapan pembangunan.
- Mempunyai tujuan spesifik.

Proses pekerjaan suatu proyek adalah awal dari permasalahan yang akan dihadapi oleh individu dan koordinator proyek, karena di sini merupakan penggabungan segala individu dalam suatu instansi. Maka dalam proses pekerjaan proyek sangatlah dibutuhkan suatu struktur organisasi proyek guna mempermudah koordinasi antar berbagai pihak yang terlibat dalam suatu proyek.

2.2 JENIS - JENIS ORGANISASI PROYEK

Organisasi proyek merupakan gambaran umum mengenai susunan pekerjaan yang harus dilaksanakan dalam suatu proyek, guna mengetahui lingkup pekerjaan, penanggung jawab dan mempermudah koordinasi antar berbagai divisi terkait.

Berdasarkan Soekanto Reksohadiprodjo (dalam buku : “Manajemen Proyek” ,1983) macam – macam Struktur Organisasi yang dapat di aplikasikan dalam suatu proyek, yakni :

1. Struktur Organisasi Fungsional.
2. Struktur Organisasi Proyek.
3. Struktur Organisasi Matrik.
4. Struktur Organisasi Usaha
5. Struktur Organisasi Tim kerja

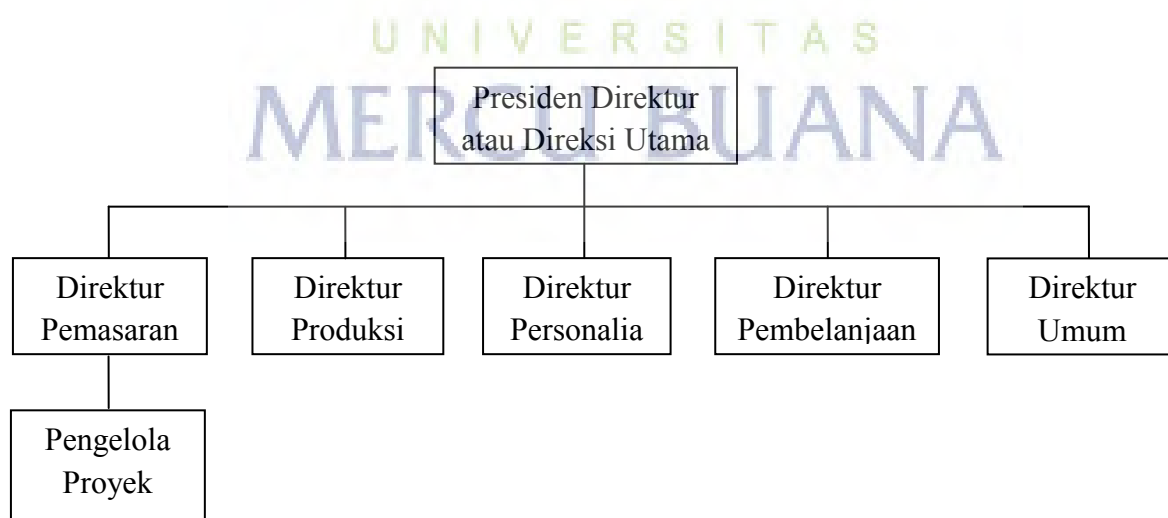
Berdasarkan *Barrie* dan *Paulson* (dalam buku : Barrie, D.S.and Paul son, RC. “ *Professional Construction Management*”,1984) macam –macam Struktur Organisasi yang dapat di aplikasikan dalam suatu proyek, yakni :

1. Struktur Organisasi Pendekatan Tradisional.
2. Struktur Organisasi Pemilik-Pembangun (The Owner-Builder).
3. Struktur Organisasi Perancang-Pembangun atau Perancang-Pengelola (Putar Kunci).
4. Manajemen Konstruksi Profesional.

2.2.1 Struktur Organisasi berdasarkan *Soekanto* (1983)_dalam “ :

1. Struktur Organisasi fungsional.

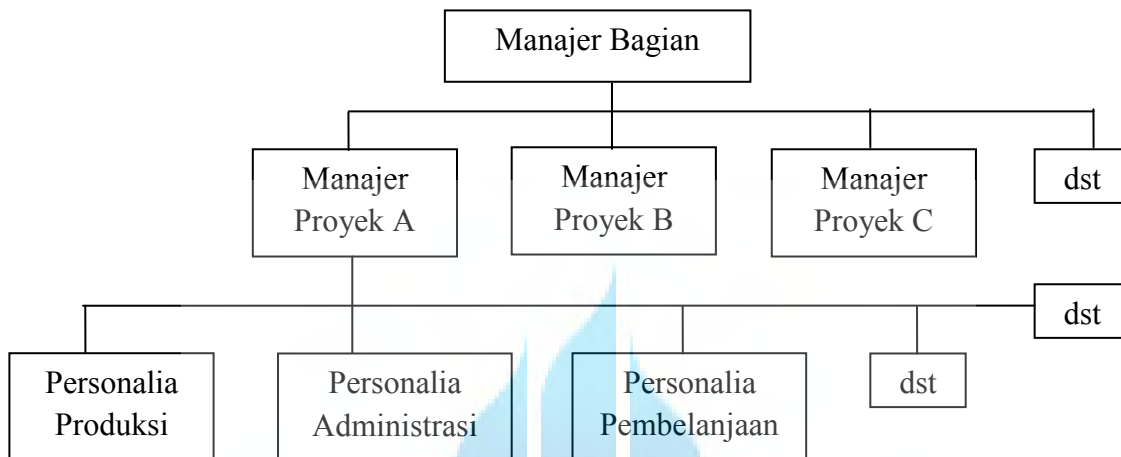
Struktur organisasi fungsional terdiri dari Bagian Pemasaran, Bagian Produksi, Bagian Personalia dan Bagian Pembelanjaan serta Bagian Umum. Pada struktur organisasi fungsional apabila ada seseorang yang disertai tugas untuk mengelola suatu proyek biasanya orang tersebut sudah terlanjur setia pada bagian mana dia dahulu bekerja. Oleh karena itu seharusnya organisasi tersebut tidak memanfaatkan menarik seluruh orang-orang dari bagiannya dahulu, tetapi sebaiknya juga menarik orang-orang pada bagian lain yang mampu sehingga pengalaman dan pengetahuan dapat di nikmati bersama. Struktur organisasi fungsional yang menangani proyek-proyek dapat dilihat pada Gambar 2.1.



Gambar 2.1. Srtuktur Organisasi Fungsional (Soekanto, 1983)

1. Struktur Organisasi Proyek.

Pada hakekatnya struktur organisasi proyek bermula dari organisasi fungsional. Pengelola proyek dari suatu bagian meminta agar orang-orang fungsional yang bekerja pada proyek benar-benar pindah untuk bekerja sepenuhnya dibawah kekuasaannya. Untuk jelasnya dapat dilihat Gambar 2.2

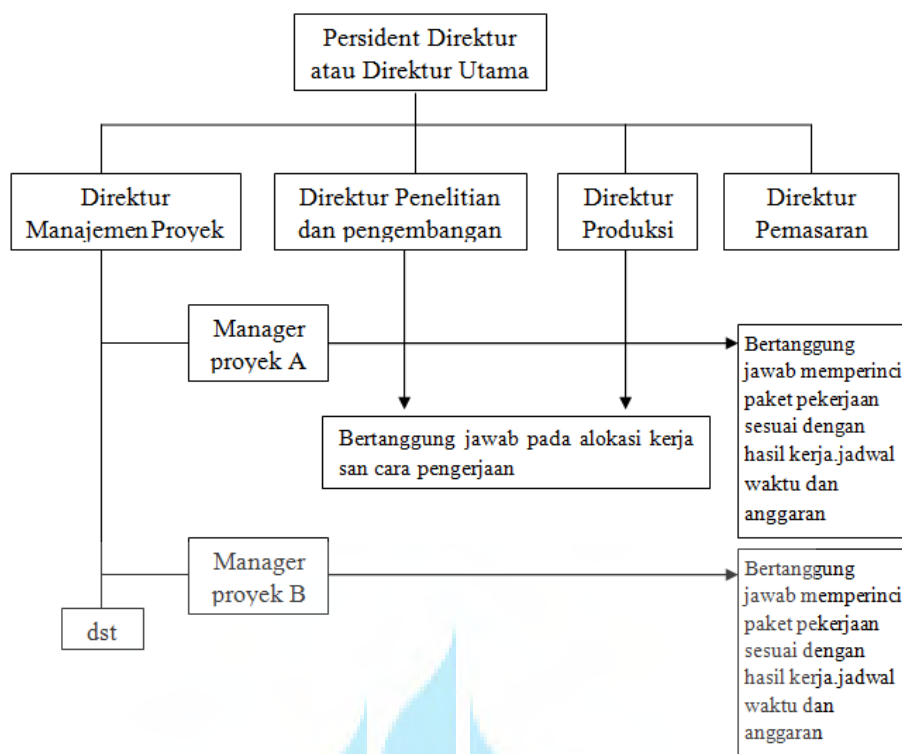


Gambar 2.2. Struktur Organisasi Proyek (Soekanto, 1983)

Semakin banyak proyek maka semakin banyak pula duplikasi fungsi. Selain itu para karyawan akan ragu di mana dia akan ditempatkan bila pelaksanaan proyek sudah selesai. Sebaliknya manajer bagian mungkin akan khawatir bila personilnya ditarik ke proyek-proyek. Pemanfaatan personil-personil yang fungsional akan menjadi tidak efektif dan efisien. Oleh karena itu diciptakanlah apa yang disebut struktur organisasi matriks.

2. Struktur Organisasi Matrik

Organisasi matriks biasanya diciptakan berdasarkan kebaikan-kebaikan organisasi fungsional dan organisasi proyek. Para ahli/staf dihimpun berdasarkan fungsinya untuk mengerjakan proyek tertentu. Dalam hal ini dibentuk bagian manajemen proyek secara tersendiri.



Gambar 2.3. Struktur Organisasi Matrik (Soekanto, 1983)

Kelemahannya ialah bahwa organisasi matriks biasanya hanya dapat dilakukan oleh perusahaan besar dan bila sistemnya tak lancar dapat menimbulkan pertentangan dan kesenjangan antara bagian fungsional dan bagian manajemen proyek.

3. Struktur Organisasi Usaha

Jenis organisasi ini biasanya dipakai pada perusahaan-perusahaan besar dimana sering muncul proyek penelitian dan pengembangan produk. Pada kelanjutannya akan dibentuk organisasi fungsional di dalam perusahaan tersebut dengan maksud agar kegiatan dapat mandiri dan luwes dengan sumber daya manusia serta dana tersendiri. Dalam hal ini, kerjasama antara teknisi, peneliti dan para ahli pemasaran perlu dibina terutama pada saat permulaan pengembangan produk.

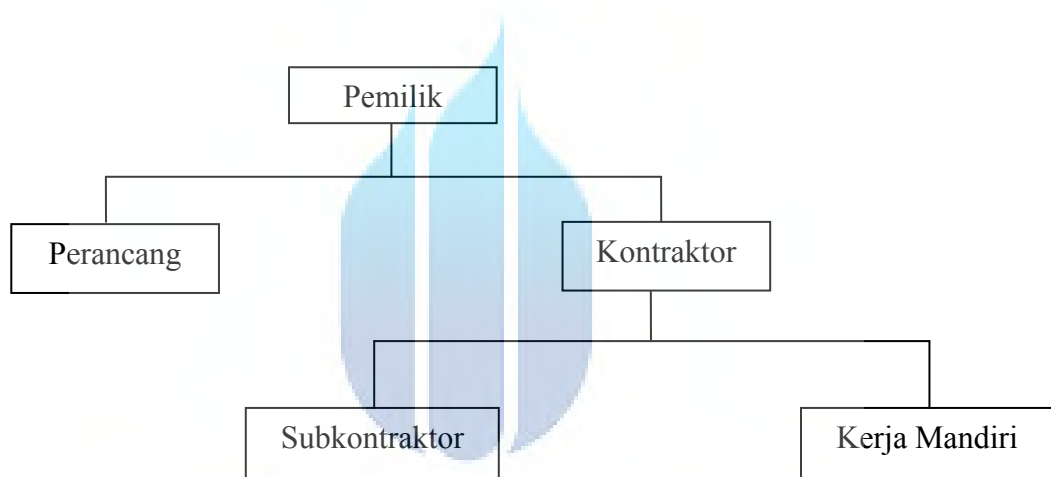
4. Struktur Organisasi tim kerja

Bentuk organisasi ini biasanya dimanfaatkan untuk menanggulangi proyek-proyek yang muncul secara tiba-tiba atau belum direncanakan dan sifatnya ad hoc (sementara). Para anggota organisasi ini biasanya merupakan personil-personil senior dan tidak dibebaskan dari pekerjaan rutinnnya. Namun dengan bekal pengalaman yang ada, biasanya mereka lebih mampu dan tenang dalam menanggulangi persoalan yang timbul secara mendadak.

2.2.2 Struktur Organisasi berdasarkan *Berrie dan Poulson (1984)* :

1. Struktur Organisasi Pendekatan Tradisional.

Dalam struktur organisasi ini pihak pemilik (owner) mempekerjakan seorang pendesain (arsitekturnal designer) yang bertugas dalam mempersiapkan rencana dan spesifikasi proyek, kemudian melakukan inspeksi sampai tingkat tertentu yaitu memonitor informasi dan mengawasi perkembangan pelaksanaan konstruksi. Pembangunan konstruksi merupakan tanggung jawab kontraktor utama tunggal kepada pemilik melalui suatu perjanjian. Banyak pekerjaan pada kenyataannya boleh dikerjakan oleh kontraktor khusus individu di bawah perjanjian subkontrak dengan kontraktor utama. Biasanya perusahaan tersebut dinamakan Subkontraktor.



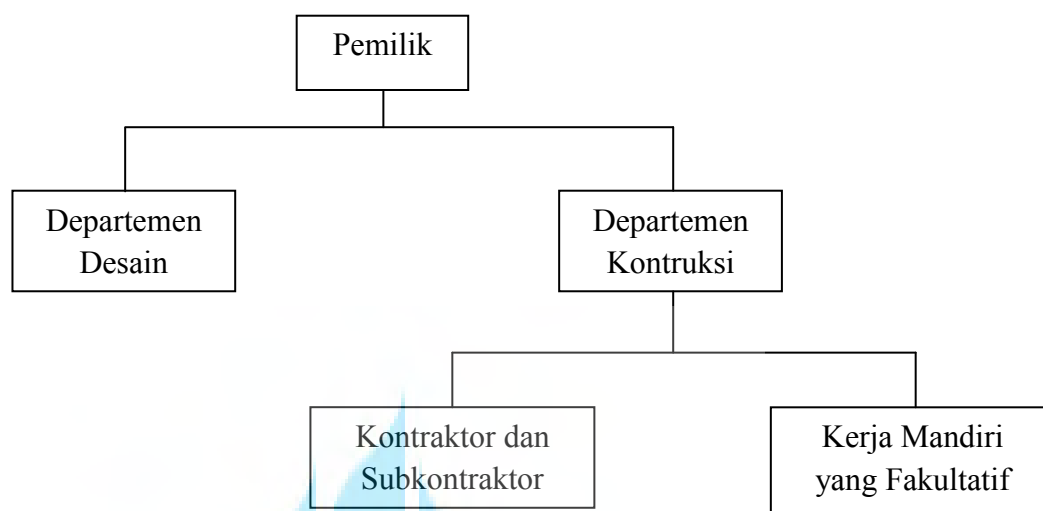
Gambar 2.4. Struktur Organisasi Tradisional (*Barrie dan Paulson, 1984*)

Subkontraktor pada umumnya mengajukan penawaran pekerjaan untuk sebagian saja dari rencana pemilik, namun hubungan kontak formalnya adalah secara langsung dengan kontraktor utama dan selanjutnya kontraktor utama bertanggung jawab kepada pemilik mengenai semua pekerjaan, termasuk juga pekerjaan-pekerjaan yang di subkontrakkan. Struktur organisasi berdasarkan pendekatan tradisional dapat dilihat pada Gambar 2.4

2. Struktur Organisasi Pemilik-Pembangun (*The Owner-Builder*).

Secara historis banyak sekali kota-kota atau negara-negara terutama pada bagian/dinas pekerjaan umum, badan pemerintah pusat, dan perusahaan-perusahaan swasta telah melaksanakan pekerjaan dengan kemampuan sendiri, baik mengenai pembuatan desain

maupun mengenai pelaksanaan konstruksinya. Pendekatan ini sering disebut sebagai 'force account' (Perhitungan berdasarkan kemampuan sendiri).



Gambar 2.5. Srtuktur Organisasi Pemilik - Bangunan (Barrie dan Paulson),

Para pemilik yang lain atau perwakilannya seperti biro reklamasi, dinas bangunan publik dan badan pelayanan umum (general services administration) walaupun banyak mempertahankan pertanggung jawaban manajemen dan desain konseptualnya, tetapi mereka telah memanfaatkan jasa-jasa konsultan untuk semua atau sebagian dari desain detailnya serta menyerahkan kepada kontraktor untuk mempekerjakan dan mengawasi tenaga kerjanya.

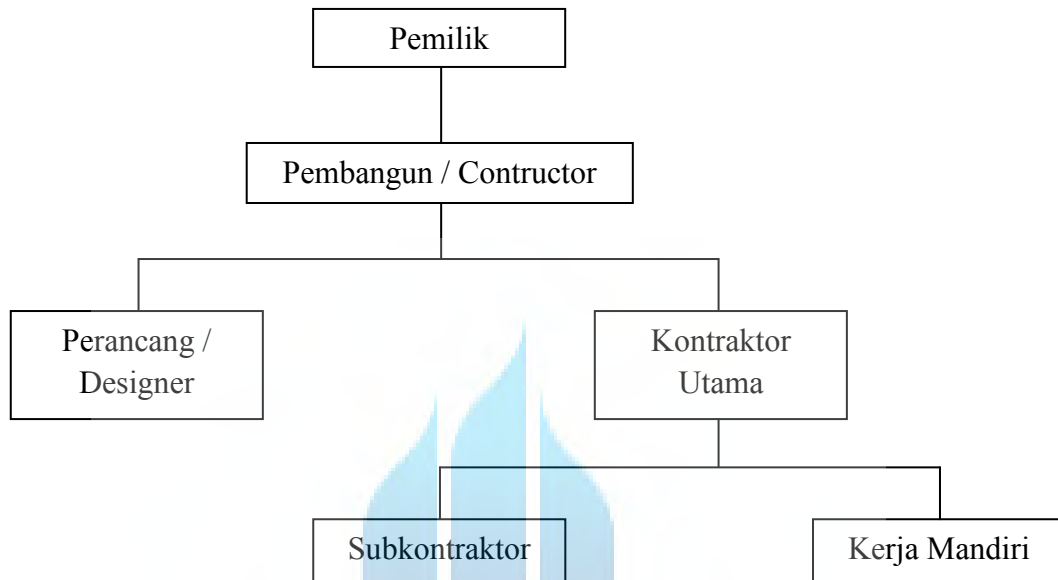
3. Struktur Organisasi Perancang-Pembangun atau Perancang-Pengelola (Putar Kunci).

Beberapa ahli membedakan pengertian antara perancang-pembangun (perancang-pengelola) dan putar kunci. Namun pada prakteknya kedua hal tersebut sering saling tertukar. Dalam metode ini keseluruhan manajemen proyek yang meliputi konsep perencanaan, perancangan, pelaksanaan konstruksi serta penyelesaian proyek biasanya ditangani oleh satu perusahaan.

Berdasarkan pengertian perancang-pembangun, pihak pembangun tidak bertindak sebagai kontraktor utama. Pihak pembangun tidak mengendalikan pekerjaan dalam satu tangan terhadap semua kontraktor. Ada suatu bentuk kontrak khusus yang dinegosiasikan antara perancang-pembangun bersama dengan pemilik dalam mengelola proyek. Untuk

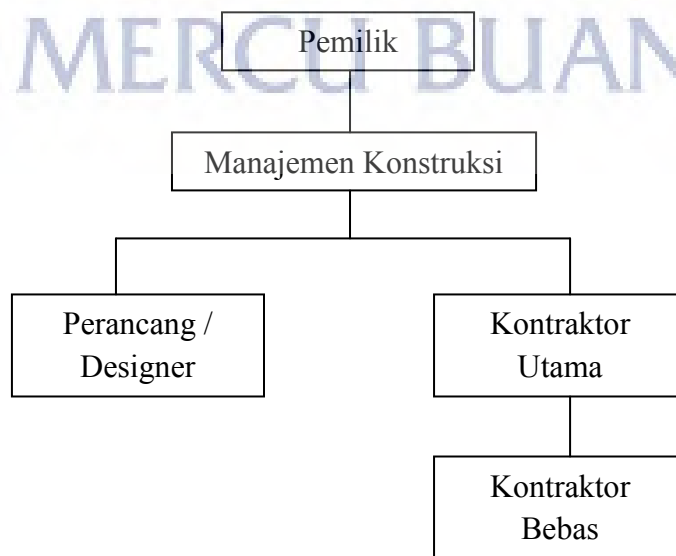
jelasnya dapat dilihat pada Gambar 2.6. Sedangkan menurut pengertian perancang-pengelola, pelaksanaan konstruksi dikerjakan oleh sejumlah kontraktor bebas menurut rata cara yang sesuai dengan konsep manajemen konstruksi profesional. Selanjutnya lihat Gambar 2.7.

Perancangan - Pembangunan



Gambar 2.6. Struktur Organisasi Perancang - Pembangunan “putar kunci” (Barrie dan Paulson, 1984)

Perancangan - Pengelola



Gambar 2.7. Struktur Organisasi Perancang - Pengelola “putar kunci” (Barrie dan Paulson, 1984)

Dengan menggunakan sistem perancang-pembangun atau perancang- pengelola, pelaksanaan konstruksi dapat dilaksanakan dengan segera melalui program konstruksi bertahap yang bertujuan untuk mempersingkat waktu pelaksanaan proyek. Cara untuk menyelesaikan proyek seperti ini telah dipakai pada sebagian besar dari proyek-proyek industri berat yang berorientasi pada proses, sebagaimana yang telah dibangun di negara Amerika Serikat pada beberapa dasawarsa terakhir ini.

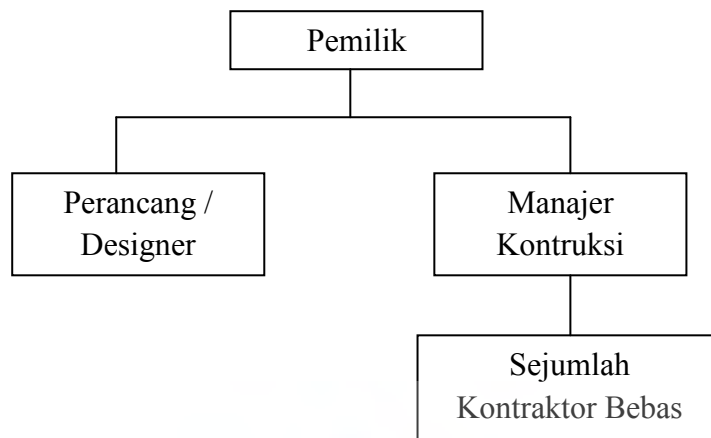
4. Manajemen Konstruksi Profesional.

Manajemen konstruksi profesional membentuk satu tim atas tiga kelompok utama yaitu pemilik, perancang, dan manajer konstruksi dalam suatu hubungan yang tidak saling bertentangan dan hal ini membuka kesempatan bagi pemilik untuk berperan secara penuh dalam proses pelaksanaan konstruksi.

Struktur organisasi manajemen konstruksi profesional dibagi atas dua jenis pendekatan. Pendekatan yang pertama yaitu melalui penggunaan suatu perusahaan konsultan sebagai pengawas pekerjaan para kontraktor, sedangkan pendekatan yang ke dua yaitu menggunakan jasa kontraktor utama sebagai pengawas dari seluruh pekerjaan yang disubkontrakkan.

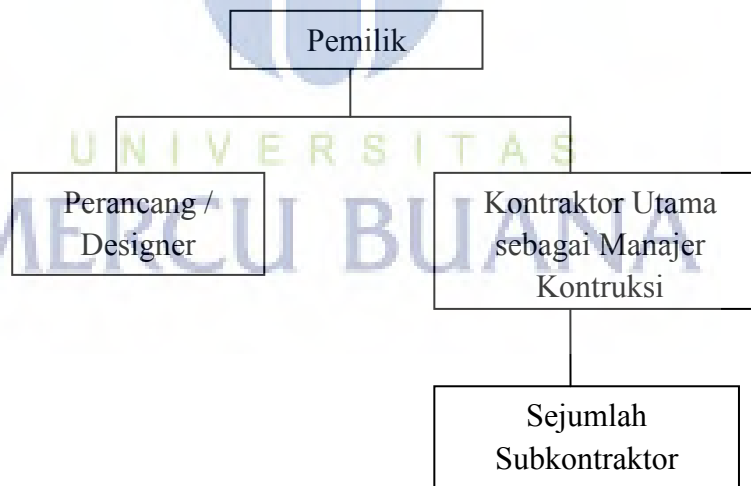
Dari segi waktu penyelesaian proyek, kualitas pekerjaan dan dari segi pengawasan keuangan proyek maka penggunaan struktur organisasi manajemen konstruksi profesional melalui pendekatan pertama akan lebih kompetitif bila dibandingkan terhadap penggunaan struktur organisasi pendekatan ke dua. Hal ini disebabkan karena adanya perbedaan yang jelas antara tugas dan wewenang pada masing-masing unsur. Lihat Gambar 2.8 dan pada Gambar 2.9

Manajemen Kontruksi Profesional – Manajer Kontruksi



Gambar 2.8 Srtuktur Organisasi Manajemen Kontruksi Profesional
(Barrie dan Paulson, 1984)

Manajemen Kontruksi Profesional – Kontraktor Utama



Gambar 2.9 Srtuktur Organisasi Manajemen Kontruksi Profesional
(Barrie dan Paulson, 1984)

2.3 TAHAPAN - TAHAPAN PEMBANGUNAN

Untuk mencapai suatu pelaksanaan yang baik diperlukan adanya strategi yang mengatur jadwal pelaksanaan, sehingga proyek tersebut dapat berjalan dengan teratur dan mempunyai hasil yang baik.



Gambar 2.10. Tahapan – Tahapan Pembangunan

Beberapa tahapan dalam proses pembangunan proyek ialah sebagai berikut :

1. Kesepakatan dasar membangun
2. Pendefinisian tantangan dan resiko
3. Desain awal arsitektur / pra desain arsitektur
4. Desain arsitektur
5. Pengurusan perijinan bangun IMB
6. Persiapan pembangunan konstruksi
7. Pembangunan
8. Serah terima
9. Masa garansi

2.3.1 PENJELASAN DARI TAHAPAN PEMBANGUNAN

1. Kesepakatan dasar membangun

Kesepakatan dasar membangun proyek dilakukan antara pemilik dengan pihak arsitek kontraktor mengenai hal yang berkenaan dengan proses membangun,

antara lain perancangan arsitektur, pembiayaan pembangunan, pengendalian proses pembangunan, tahapan penyelesaian hingga tahapan masa garansi. Semua kesepakatan ini dituangkan secara tertulis dan disetujui pemilik proyek pembangunan dan pelaksana pekerjaan pembangunan agar dikemudian hari menjadi acuan kewajiban dan haknya masing-masing.

2. Pendefinisian tantangan dan resiko

Pada tahapan ini dipelajari tantangan yang dapat muncul dan menjadi hambatan proses pembangunan proyek. Hambatan dapat timbul dari hal teknis maupun hal non-teknis pembangunan. Hal teknis dapat berupa tantangan struktur bangunan atau kesulitan pelaksanaan pembangunan. Tantangan non teknis dapat berupa pengajuan izin bangunan, pengorganisasian pekerja hingga transportasi pengadaan material.

3. Desain awal arsitektur / pra desain arsitektur

Pra desain arsitektur merupakan gambaran awal bangunan yang dibentuk dari hasil diskusi antara pemilik proyek dengan arsitek. Dalam diskusi disampaikan keinginan pemilik proyek untuk proyek yang akan dibangun atau dapat juga saran masukan dari arsitek dari sisi keilmuan dan pengalamannya. Seorang arsitek yang baik mampu menjembatani keinginan pemilik proyek melalui solusi arsitektur desain yang baik. Arsitek tidak hanya mementingkan tampilan muka bangunan semata tetapi juga mempertimbangkan konsep keseluruhan dan alasan arsitektural yang kemudian mendasari terbentuknya desain secara utuh dalam satu kesatuan.

4. Desain arsitektur

Fase desain arsitektur merupakan pematangan dari pra desain arsitektur. Fase ini merupakan pekerjaan koreksi desain arsitektur antara pemilik project dengan arsitek. Desain dianggap matang apabila ada persetujuan atas rancangan bangunan antara pemilik dengan arsitek. Selanjutnya rancangan arsitektur yang sudah disetujui dirubah menjadi gambar kerja lapangan. Gambar kerja merupakan serangkaian gambar pedoman pekerjaan lapangan yang dimengerti oleh pelaksana lapangan.

5. Pengurusan perijinan bangunan IMB

Pengurusan perijinan dilakukan apabila desain arsitektural telah selesai. Gambar desain arsitektur dibutuhkan petugas tata kota untuk meluluskan permintaan perijinan bangun. Pengurusan perijinan sangat penting karena apabila pembangunan proyek dijalankan tanpa ijin dapat mengakibatkan proyek disegel oleh pemerintah.

6. Persiapan pembangunan konstruksi

Fase ini merupakan tahapan dimana kontraktor dan arsitek sudah mempunyai gambaran atas rencana bangunan yang akan dibangun. Rencana atas bentuk desain telah disetujui, jenis dan quantity material diketahui. Selanjutnya kontraktor akan menawarkan rencana anggaran biaya proyek (RAB) untuk mendapat persetujuan pemilik proyek. Bila rencana anggaran biaya bangun ini sudah disetujui pemilik proyek, kontraktor dapat menyiapkan semua keperluan pembangunan material ataupun immaterial seperti, tenaga kerja dan sistem kerja, sebelum pelaksanaan pekerjaan fisik konstruksi bangunan dimulai.

7. Pembangunan

Pembangunan konstruksi bangunan merupakan pelaksanaan lapangan dari perencanaan yang disetujui. Proses pembangunan dikerjakan sepenuhnya oleh kontraktor. Tugas pengawasan lapangan dilakukan secara total oleh kontraktor dan parsial oleh arsitek hingga proses pembangunan selesai.

8. Serah terima

Fase ini merupakan titik yang menandakan selesainya pekerjaan pembangunan proyek. Fase ini dicapai bila bangunan telah bersih dan dapat segera dihuni.

9. Masa garansi

Masa garansi berjalan sepanjang 3 bulan untuk kerusakan yang diakibatkan atau terjadi karena proses pembangunan proyek oleh kontraktor. Kerusakan yang disebabkan hal diluar proses pembangunan proyek tidak termasuk hal hal yang digaransikan.

2.3.2 PENYELENGGARA PROYEK

2.3.2.1 Pemilik / pemberi proyek (Owner)

Pemilik Proyek atau pemberi tugas adalah orang / badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan atau memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan membiayai proyek tersebut baik itu secara perorangan atau berbagai instansi atau perusahaan.

Pada proyek bangunan South Condominium Jakarta (*Kota Kasablanka*) ini secara keseluruhan adalah di bawah kepemilikan dari **PT. Elite Prima Hutama** (*Owner*).

Tanggung jawab dan wewenang dari pemilik (owner) :

- Menandatangani surat perjanjian antara pemilik dan pembangun.
- Menyelesaikan dan menandatangani semua perizinan yang berkaitan dengan pembangunan proyek.
- Menyediakan dana pembangunan proyek berdasarkan desain bangunan yang telah disepakati oleh beberapa pihak terkait dan mutu bahan bangunan yang diperlukan.
- Memberikan keputusan dan instruksi kepada pembangun berkaitan dengan perubahan pada pekerjaan, waktu pengerjaan, dan biaya proyek.
- Menghadiri rapat-rapat koordinasi dengan pembangun proyek agar dapat memantau pelaksanaan proyek.
- Menerima hasil pekerjaan yang telah selesai dari Kontraktor dan Konsultan Perencana
- Membuat rencana yang lengkap dengan gambar-gambar kerja dan spesifikasi gambar yang jelas dan dapat dilaksanakan dengan baik.

2.3.2.2 Konsultan Perencana (Design Architect)

Konsultan adalah perorangan atau badan hukum yang bergerak di bidang jasa konstruksi bangunan yang memiliki kemampuan merancang, merencanakan atau memberikan konsultasi dimana konsultasi tersebut diberikan sesuai permintaan dan keinginan atau kebutuhan owner.

Syarat - syarat Konsultan Perencana Antara Lain :

- Perencana dapat berupa perorangan atau berbentuk badan hukum .

- Perencana harus mampu / mengusahakan semaksimal mungkin memenuhi keinginan pemilik, oleh karenanya harus seorang ahli.
- Perencana harus merupakan kepercayaan pemilik
- Perencana harus sanggup dan mampu menjadi penasehat dalam pelaksanaan pekerjaan

Tugas dan wewenang konsultan perencana antara lain :

- Memeriksa desain yang akan diajukan ke owner.
- Merencanakan dan mendesain gambar arsitektur hingga ke gambar detail sebagai gambar pekerjaan di lapangan.
- Memberikan konsultasi mengenai hal – hal yang berkaitan dengan arsitektur, struktur, mekanikal dan eletrikal jika terjadi kesalahan dalam pelaksanaannya.
- Bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi sebagai akibat langsung dari kesalahan yang dibuat oleh seorang perencana.
- Menyempurnakan desain yang telah disetujui oleh pihak owner untuk dapat diterapkan dilapangan.

Proyek bangunan South Condominium Jakarta (*Kota Kasablanka*) ini melibatkan beberapa instansi, antara lain :

➤ **Konsultan Arsitektur ialah PT. AIRMAS ASRI**

Tugas dan wewenang divisi Perencana Arsitektur, ialah :

1. Tahap Pertama (persiapan perancangan)
Mengumpulkan data dan informasi lapangan, membuat interpretasi secara garis besar terhadap pengarahannya,
 - Konsultasi dengan Pemerintah daerah setempat mengenai perijinan bangunan.
 - Pembuatan desain arsitektural (lingkup pekerjaan pokok).
 - Melaksanakan tugas-tugas yang mungkin diperlukan untuk mendukung pekerjaan pokok (lingkup pekerjaan pelengkap). Seperti pembuatan maket.
 - Mengkoordinasi dan melaksanakan tugas di luar bidang keahlian M.E & P seperti bidang keahlian arsitektur, teknik struktur, yang mungkin diperlukan dalam rangka perancangan bangunan.
2. Tahap kedua (pra perancangan)

- Meliputi pembuatan rancangan tapak, tahap rancangan perkiraan biaya dan mengurus sampai mendapat ijin pendahuluan. Tahap pra rancangan ini seperti : gambar-gambar, laporan-laporan, rencana anggaran biaya.

3. Tahap ketiga (perencanaan dan perancangan)

Memberi masukan ide-ide kepada owner atau solusi-solusi bila terjadi permasalahan dan hambatan dalam proses perencanaan dan perancangan disaat proyek sedang berjalan atau berlangsung.

Konsultan perencana dalam pembangunan **Apartemen South Condo Proyek Kota Kasablanka, Jalan Cassablanka kav. 88, Menteng Dalam-Jakarta** terdiri dari :

1. Proyek Development Management selaku pemilik proyek sendiri (Owner) **PT. ELITE PRIMA HUTAMA**
2. Bidang Arsitek **PT. AIRMAS ASRI** yang membuat perencanaan gambar, mendesain interior maupun eksterior
3. Bidang Structural engineer **PT. GISTAMA INTISEMESTA** yang bertugas mengawasi pekerjaan struktural lapangan
4. Bidang MEP engineer **PT. SKEMANUSA CONSULTAN TEKNIK** yang bertugas mengawasi mekanikal, elektrikal dan plumbing
5. Bidang Quantity Surveyor **PT. DAVIS LANGDON & SEAH INDONESIA** yang bertugas menghitung dan menganalisis biaya proses konstruksi bangunan dari awal hingga selesai
6. Bidang Surveyor **PT. ARAMSA INFRAYASA** yang bertugas mensurvei pengukuran dan vertikalitas gedung
7. Bidang Traffic Consultan **MVA SINGAPORA & PAMINTORI CIPTA** sebagai konsultasi yang bertugas pada bidang transportasi
8. Bidang Acoustic Consultant **LITAC** sebagai konsultan yang bertugas menyediakan bahan-bahan akustik
9. Bidang Investigasi Soil & Concrete **SOLEFOUND SAKTI & SOFOSCO** yang bertugas menyelidiki tanah dan beton

Konsultan perencana ditunjuk langsung oleh pemilik untuk bekerja sama dalam perencanaan gambar desain apartement south condominium kota kasablanka untuk bekerja sama dalam proses konstruksi hingga selesai.

2.3.3 KONTRAKTOR PELAKSANA

Kontraktor Pelaksana adalah suatu badan usaha yang ditunjuk untuk melaksanakan hasil rancangan dari konsultan perencana dalam bentuk gambar 3 dimensi atau bentuk nyata. Pelaksana juga harus mampu mewujudkan keinginan pemilik untuk menjadi kenyataan.

Tugas dan tanggung jawab :

- Membuat jadwal pekerjaan yang akan dilaksanakan dilapangan.
- Membuat shopdrawing untuk gambar kerja dilapangan.
- Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan prosedur kontrak kerja.
- Mengikuti dan mentaati petunjuk yang diberikan oleh pemberi tugas.
- Memberi keputusan terhadap segala kesepakatan pekerjaan dilapangan, terutama dengan staff pekerja yang ikut terlibat didalamnya.
- Mengontrol penggunaan barang dan kebutuhan barang untuk pekerjaan proyek.

Hal - hal yang perlu diperhatikan oleh seorang pelaksana :

- Menjaga hubungan baik antara pemberi tugas dengan konsultan.
- Memeriksa jadwal pelaksanaan pekerjaan agar selesai tepat waktu.
- Memberi kepuasan terhadap hasil kerja kepada pemberi tugas (owner).
- Memeriksa penyediaan bahan utama dalam pelaksanaan proyek.
- Harus sudah memperhitungkan factor-faktor yang dapat menghambat pelaksanaan proyek.
- Memperhitungkan gaji/upah karyawan agar tidak mengurangi mutu pekerjaan.

Kontraktor pelaksana yang ditunjuk oleh owner dalam proyek Kota Kasablanka ini adalah **PT. ACSET INDONUSA**.

2.3.4 KONSULTAN PENGAWAS

Merupakan badan yang ditunjuk owner untuk mengawasi pelaksanaan proyek oleh kontraktor dilapangan. Pengawas berarti mewakili pemberi tugas dalam tahap pelaksanaan pekerjaan konstruksi tetap, bukan sebagai pimpinan harian melainkan hanya mewakili pemberi tugas dal hal- hal yang menyangkut teknik pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik yang meliputi :

1. Memberi penjelasan tambahan untuk memperjelas maksud dan pengertian yang telah ditetapkan dalam dokumen kontrak.
2. Memeriksa dan memeberikan perestujuan bagi waktu pemberian pembayaran angsuran biaya pelaksanaan .
3. Membuat gambar-gambar atau syarat-syarat tambahan untuk menyesuaikan dengan keadaan, bila dianggap perlu, untuk memperjelas hal-hal yang dianggap belum cukup jelas dalam dokumen kontrak.

Pada proyek Kota Kasablanka ini, owner tidak menggunakan konsultan manajemen konstruksi. Sebagai penggantinya owner memakai metode **IN-HOUSE**, yang dibentuk dari owner sendiri yang mempunyai tugas mengawasi pekerjaan dilapangan.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

2.4 KUALIFIKASI KONTRAKTOR

Kualifikasi kontraktor merupakan penggolongan jenis kontraktor berdasarkan modal dana yang dimiliki kontraktor. Penggolongan kontraktor berdasarkan skala proyek yang dikerjakan adalah sebagai berikut :

KUALIFIKASI JASA PELAKSANA KONSTRUKSI (KONTRAKTOR)

GOLONGAN	KUALIFI KASI	BATASAN JUMLAH		BATAS NILAI PROYEK/PEKERJA AN
		BIDANG	SUB BIDANG	
BESAR	GRED 7	5 bidang	Sesuai kompetensinya	1 milyar s.d tidak terbatas
	GRED 6	5 bidang	12 sub bidang	1 milyar s.d 25 milyar
MENENGAH	GRED 5	5 bidang	10 sub bidang	1 milyar s.d 10 milyar
KECIL	GRED 4	5 bidang	8 sub bidang	0 s.d 1 milyar
	GRED 3	5 bidang	6 sub bidang	0 s.d 600 juta
	GRED 2	4 bidang	4 sub bidang	0 s.d 300 juta
PERORANGAN	GRED 1	2 bidang	2 sub bidang	0 s.d 50 juta

PT. Acset Indonusa merupakan jasa pelaksana konstruksi (kontraktor) yang masuk dalam **Golongan Besar**.

2.5 PROSEDUR MENDAPATKAN PROYEK

Ada beberapa tata cara yang dilakukan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa, dan penunjukan pemborong yang dilakukan melalui :

2.5.1 Tender Sistem Lelang

a) Pelelangan Umum

Pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak, dan pada papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

b) Pelelangan Terbatas

Pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang – kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam daftar rekanan terseleksi (DRT) yang dipilih di antara rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkungannya atau kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha dapat mengetahuinya.

2.5.2 Pemilihan Langsung

Pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang – kurangnya tiga penawar dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis yang dapat dipertanggungjawabkan dari rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai bidang usaha, ruang lingkungannya, atau kualifikasi kemampuannya.

2.5.3 Pengadaan Langsung

Pelaksanaan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan di antara rekanan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas atau pemilihan langsung, melainkan atas dasar kepercayaan. Dilakukan hanya pada 1 penyedia jasa dengan cara negosiasi.

Proyek tempat praktikan kerja praktek didapat dengan cara **Penunjukan Langsung** yang dilakukan tanpa melalui tender apapun. Hal ini dilihat karena kontraktor tersebut memberikan penawaran yang baik dan penawaran yang diajukan tidak berbeda jauh dengan apa yang diinginkan oleh owner.

2.6 ORGANISASI PERUSAHAAN

Organisasi perusahaan merupakan suatu instansi yang bertanggung jawab dalam mengkoordinir masing-masing pekerjaannya dengan memberikan tugas dan tanggung jawab berdasarkan peraturan yang sudah dibuat.

Organisasi perusahaan bersifat permanen dan biasanya memakai sistem organisasi perusahaan hirarki atau vertikal. Sistem ini menjelaskan bagian-bagian pekerjaan sesuai dengan posisi dan jabatan masing-masing personal.

Organisasi perusahaan PT. Acset Indonusa berada di kantor pusat **PT. Acset Indonusa, wisma ITC, lantai 4-R.401, Jl. Abdul Muis, No.8.**

2.7 ORGANISASI PROYEK

Sistem organisasi proyek yang sering dibuat umumnya hanya bersifat sementara dikarenakan karakter dari tiap - tiap proyek yang dikerjakan sangat berbeda satu dengan yang lainnya sesuai dengan tingkat kesulitan dari proyek tersebut. Organisasi proyek ini akan berakhir pada saat proyek itu selesai dan organisasi yang telah tersusun akan tidak berlaku lagi.

Organisasi proyek memiliki bagian - bagian utama dalam menjalankan tugas diperusahaan seperti pada perusahaan kontraktor **PT. Acset Indonusa**, antara lain :

a. General Manager

General Manager adalah pimpinan di suatu proyek yang memberikan pengarahan dan nasehat untuk urusan manajemen dan teknik operasional proyek dan juga membina serta memimpin marketing perusahaan. General Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak RM. Franky AD.**

b. Project Manager (Kepala Proyek)

Dalam proyek yang sedang berjalan selalu ada pemimpin proyek yang mengkoordinir para teamnya untuk dapat bekerja sama dan bertanggung jawab terhadap pekerjaannya. Project Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Freddy Napitupulu.** Manajer proyek adalah posisi yang tertinggi di dalam struktur organisasi proyek. Manajer proyek ditetapkan oleh pemimpin perusahaan untuk memimpin

dalam melaksanakan proyek yang sedang dikerjakan. Memiliki tugas dan wewenang terhadap pekerjaan dan keputusan yang tepat dilapangan, antara lain :

- Bertanggung jawab penuh dilapangan terhadap keputusan dalam pembangunan proyek yang ditanganinya.
- Berperan aktif dalam memonitor seluruh pekerjaan yang ada di proyek.
- Memberi keputusan mutlak terhadap semua permasalahan yang ada di proyek.
- Berwenang dalam pemberian tugas kepada seluruh bawahannya.
- Memastikan proyek telah berjalan sesuai dengan project planning.
- Melaksanakan dan memimpin rapat secara internal maupun eksternal dengan owner.
- Membuat laporan lengkap selama kegiatan proyek hingga selesai dan masa pemeliharannya dalam buku.
- Membuat schedule pelaksanaan proyek.
- Mangatur manajemen dan mengawasi pelaksanaan proyek.
- Bertanggung jawab atas kemajuan dan kesuksesan selama pembangunan proyek.

c. Deputy Project Manager (Wakil Kepala Proyek)

Deputy Project Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Jumri Arief**. Jabatannya berada dibawah manajer proyek, bertugas membantu manajer proyek dalam mengatur *schedule* proyek yang dikerjakan, membantu memonitor pekerjaan dilapangan dan membuat laporan selama kegiatan proyek berlangsung.

d. Quality Control Manager

Quality Control Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Prasetyo Adi**. Quality Control memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- Memastikan semua material yang dipakai sesuai dengan spesifikasi teknis (sesuai dengan approval material).
- Melakukan uji kualitas material melalui tes laboratory seperti pengujian beton dengan melakukan *slump test* dan *crushing test*.
- Melakukan standar operasional *quality control*.

e. Finance Manager

Finance Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Ibu Theresia**. Tugas dan tanggung jawab dari Finance Manager yaitu mengurus dan menghitung biaya financial pada proyek yang sedang dikerjakan.

f. HSE Manager (Human Safety Environment)

Sebagai pihak pertama yang merespon apabila terjadi kecelakaan ditempat kerja. Tugas dari *human safety environment* adalah :

- Menciptakan lingkungan pekerjaan yang aman, nyaman, dan ramah lingkungan.
- Menyiapkan tempat tinggal pekerja konstruksi dan MCK.
- Memasang tanda-tanda keselamatan kerja dan memberi batas aman area kerja. Seperti tangga emergency, bambu pembatas, dan rambu-rambu keselamatan kerja.
- Memastikan pekerja memakai APD (Alat Pelindung Diri). Seperti helmed, safety belt, safety shoes, google (kacamata pelindung), air plug (pembatas kebisingan).

g. HRD (Human Resourch Development)

Pengawas lapangan bertugas membantu Manajer konstruksi dalam proses pelaksanaan maupun pengawasan proyek di lapangan.

Tugas dan tanggung jawab :

- Menyiapkan dan melengkapi metode konstruksi serta program kerja mingguan untuk pelaksanaan di lapangan.
- Membuat daftar komponen kerusakan yang terjadi di lapangan.
- Mengawasi mutu pekerjaan dan mengontrol pekerjaan lapangan sesuai dengan gambar kerja.
- Menerima rencana kerja dari Manajer Kontruksi untuk dijabarkan dan dilaksanakan.
- Menolak semua hasil pekerjaan yang tidak memenuhi syarat.
- Membuat laporan hasil kemajuan pekerjaan.

h. Quantity Surveyor Manager

Quantity Surveyor Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Kusworo**. *Quantity Surveyor* mempunyai tugas dan tanggung jawab, sebagai berikut :

- Tersedianya back up data RAB dan RAP serta evaluasinya :
 - Mereview perhitungan dan analisa (RAP & RAB).
 - Mengevaluasi analisa RAB dan RAP kontrak.
- Terlaksananya pengendalian claim dan tagihan pihak mandor/ sub kontraktor.
- Terlaksananya tagihan / *claim* ke *owner* tepat waktu :
 - Membuat tagihan ke *owner* sesuai yang tercantum dalam kontrak.
 - Memonitor tagihan / pembayaran termin.
- Terlaksananya kegiatan/proposal pekerjaan tambah kurang.

i. Construction Manager

Construction Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Edi Polistiono**. Bagian administrasi ditetapkan oleh manajer proyek yang berfungsi dalam penanganan keadministrasian yang berkaitan dengan urusan proyek.

Tugas dan tanggung jawab :

- Menyelenggarakan inventarisasi, pemeliharaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan proyek serta perlengkapannya.
- Membuat laporan keuangan secara rutin.
- Menyusun laporan perusahaan.
- Membuat schedule kerja : administrasi perusahaan, keuangan, dokumentasi, surat menyurat dan logistik.

j. Engineering Manager

Engineering Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Egy DK**. Bertugas mengkoordinir *shop drawing, drawing for tender, drawing for construction, as a build drawing*.

k. MEP Manager

MEP Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Sapto Hartoko**. Bertugas merencanakan sistem instalasi pada bangunan, serta membuat gambar-gambar rencana detail untuk mempermudah pelaksanaan instalasi bangunan tersebut.

l. Plant Manager

Plant Manager pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Riyanto**. *Plant Manager* memiliki tugas dan tanggung jawab dalam penyediaan listrik, air, mekanikal di lapangan selama proses konstruksi berlangsung.

m. Chief Surveyor

Chief Surveyor pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Hinsu Gultom**. Surveyor mempunyai tugas dan tanggung jawab, sebagai berikut :

- Membuat schedule alat survey dan kalibrasi.
- Melakukan pengukuran awal :
 - Menentukan level ± 0.00 bangunan.
 - Menentukan as bangunan.
- Melakukan pengukuran sesuai schedule pelaksanaan :
 - Menentukan level bangunan.
 - Pekerjaan marking.
 - Pengecekan secara vertikal (ketegakan) dan horizontal (kerataan) terhadap struktur bangunan dan bekisting.
- Membuat laporan harian pelaksanaan pengukuran.
- Melakukan pemeliharaan rutin alat ukur.
- Membuat laporan bulanan alat ukur.
- Membuat laporan kalibrasi alat bulanan.

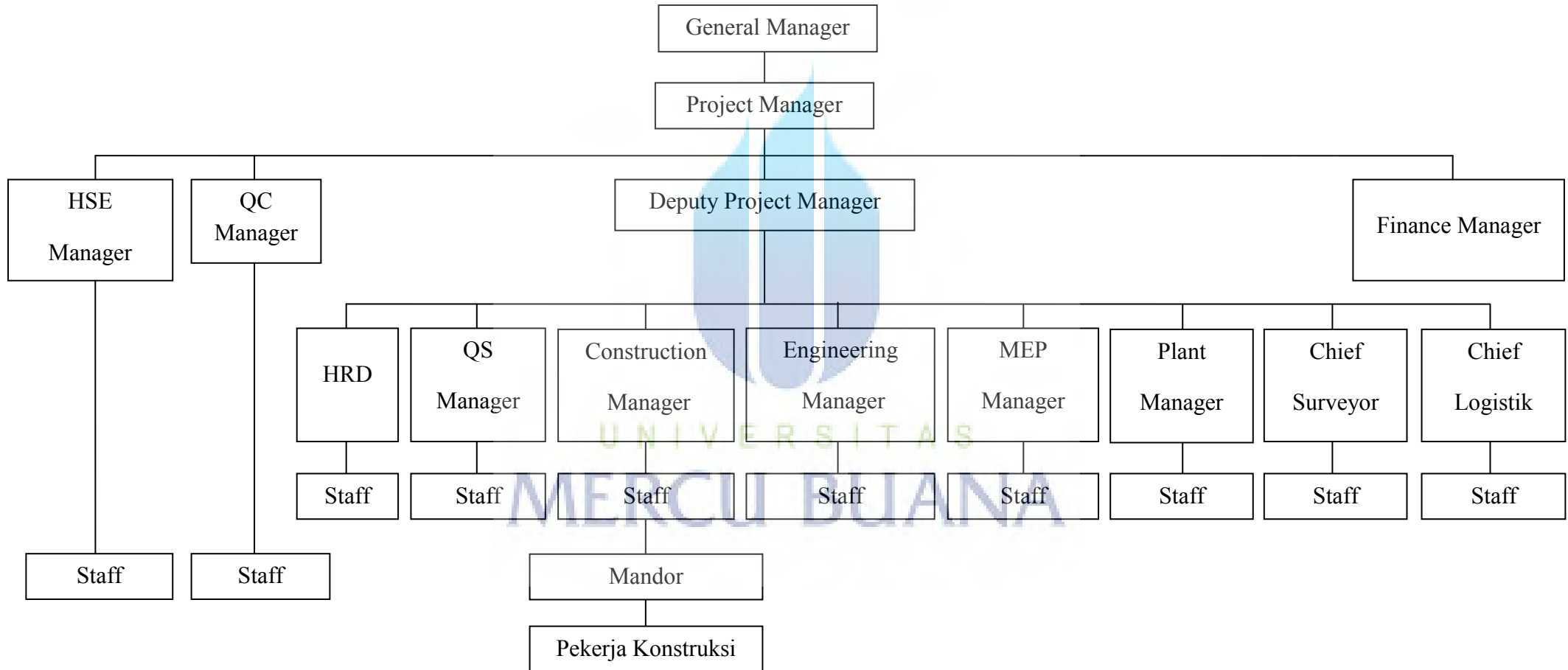
n. Chief Logistik

Chief Logistik pada proyek Kota Kasablanka adalah **Bapak Fajar**. Tugas dan tanggung jawab *Logistik* adalah sebagai distributor pengadaan material di area proyek yang sedang dikerjakan.

Masing-masing kepala bagian dalam organisasi proyek diatas, memiliki staff atau bawahannya sesuai dengan tugasnya. Struktur organisasi proyek KOTA KASABLANKA dapat dilihat dibawah ini :



STRUKTUR ORGANISASI PROYEK KOTA KASABLANKA





UNIVERSITAS
MERCU BUANA