

BAB II: TINJAUAN UMUM PROYEK

2.1. Latar Belakang Perusahaan

Didirikan pada tahun 1978 oleh Ir. Pui Sudarto dan Ir. Ben Susanto, kemudian perusahaan PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi ini disahkan oleh notaris Winanto Wiryomartani, S.H dengan nomor 196 pada tahun 1990. Setelah itu pada tahun 1992 PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi mendapatkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman No.C2-4617HT.01.01. Kini PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi telah berevolusi menjadi sebuah kontraktor bangunan yang terkenal di Indonesia. Sesuai dengan nama perusahaan, pertama kali perusahaan ini memulai bisnis dengan mengembangkan struktur baja tetapi setelah itu selama 20 tahun, bisnis perusahaan terus berkembang, keahlian perusahaan telah diperluas untuk jenis bangunan lain juga seperti kantor, mal, plaza, hotel, bangunan, pendidikan dan lainnya. Dalam rangka untuk meningkatkan pelayanan kepada *client*, PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi memiliki 200 profesional yang berpengalaman di bidangnya. Dengan pengalaman pada setiap bidangnya beserta sumber daya manusia yang besar, lebih memungkinkan perusahaan terus tumbuh dalam menjadi pimpinan di bidang perindustrian.

Kantor pusat PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi berlokasi di jalan Kebun Jambu No. 7 Jakarta Barat 11720, Indonesia. PT. Pulauintan Bajaperkasa Konstruksi juga memiliki kantor cabang diberbagai kota di Indonesia, seperti Bandung, Balikpapan dan Samarinda.

2.2. Visi dan Misi Perusahaan

Visi : Menjadikan PT. Pulauintan Bajaperkasa Konstruksi sebagai perusahaan Kontraktor yang terkemuka dan dapat diandalkan dengan adanya kualitas SDM, pengalaman serta integritas dan kerjasama.

Misi : PT. Pulauintan Bajaperkasa Konstruksi berharap dapat memberikan kualitas terbaik dan layanan tepat waktu dengan harga yang kompetitif dan jaminan untuk memberikan kepuasan pelanggan.

2.3. Struktur Organisasi

2.3.1. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi diperlukan untuk dapat menjalankan kegiatan bisnisnya dengan baik maka PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi membentuk suatu struktur organisasi. Dimana dalam susunan struktur organisasi, semua pihak saling berhubungan, dan memiliki sistem manajemen yang sudah baik dengan masing-masing tugas dan bagian yang terkait sudah terspesifikasikan dengan baik maka tujuan perusahaan diharapkan akan segera tercapai.

Struktur organisasi PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi sebagai berikut :



Tugas dan Tanggung Jawab :

1. Direktur Utama

Bertanggung jawab atas kelancaran dan pelaksanaan kegiatan perusahaan, mengkoordinir serta membimbing kegiatan perusahaan sehari-hari. Serta, mempertanggung jawabkan semua kewajiban yang menyangkut rugi laba perusahaan, produksi, keuangan dan pemasaran.

2. Wakil Direktur

- Membantu direktur dalam menjalankan tugas-tugas.
- Mengontrol manajer pengkaderan dalam peningkatan SDM.
- Memberikan masukan bersifat konstruktif kepada direktur dan pengurus.

3. Audit Internal

- Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, SDM, pemasaran, TI dan kegiatan lainnya
- Melakukan komunikasi secara langsung dengan direksi, dewan komisaris, dan komite audit beserta anggota-anggotanya.

4. Marketing Manager

- Manajer pemasaran bertanggung-jawab terhadap manajemen bagian pemasaran.
- Manajer pemasaran bertanggung-jawab terhadap perolehan hasil penjualan dan penggunaan dana promosi.
- Manajer pemasaran sebagai koordinator manajer produk dan manajer penjualan.
- Manajer pemasaran membina bagian pemasaran dan membimbing seluruh karyawan dibagian pemasaran.
- Manajer pemasaran membuat laporan pemasaran kepada direksi.

5. Direktur Operasional

- Sistem operasional dibawah naungan direktur operasional.
- Merangkap operasional.
- Menyiapkan standar operasional perusahaan (SOP).

- Membuat rencana kerja dan anggaran konstruksi.
- Mengendalikan seluruh direktur administrasi dan keuangan
- Bertanggung jawab kepada direktur utama.
- Membuat evaluasi kegiatan perusahaan bidang keuangan.
- Menandatangani seluruh dokumen yang berkaitan dengan administrasi perusahaan.
- Melakukan penelitian dan analisa keuangan termasuk masalah pajak.

6. Project Manager

- Kegiatan konstruksi Melakukan koordinasi dengan semua pihak terkait.
- Membangun komunikasi internal dan eksternal.
- Menetapkan kebutuhan sumber daya.
- Menentukan alternatif mencapai target.
- Menyetujui rencana dan metode kerja.
- Menunjuk pemasok dan subkontraktor.
- Tercapainya sasaran biaya, mutu, waktu, K3 dan lingkungan.
- Efisiensi dan efektifitas penggunaan sumberdaya.
- Terkoordinasinya semua pihak terkait

2.3.2. Struktur Organisasi Proyek

Susunan organisasi yang dibentuk untuk mengerjakan suatu proyek pada perusahaan. Struktur organisasi proyek ini bersifat sementara akan selesai sesuai dengan jadwal selesainya proyek tersebut.

Suatu proyek sangat dibutuhkan perencanaan yang baik, teratur dan sistematis agar pekerjaan-pekerjaan yang dilaksanakan dapat selesai tepat pada waktunya dengan kualitas dan biaya yang sesuai dengan yang telah direncanakan. Maka, dibentuklah struktur organisasi pada proyek The Aspen Peak @Admiralty agar pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan dapat berjalan dengan baik dan efektif sebagai berikut:

1. Manager Proyek

Dalam proyek yang sedang berjalan selalu ada pemimpin proyek yang mengkoordinir para teamnya untuk dapat bekerja sama dan bertanggung jawab terhadap pekerjaannya. Manajer proyek adalah posisi yang tertinggi di dalam struktur organisasi proyek. Memiliki tugas dan wewenang terhadap pekerjaan dan keputusan yang tepat dilapangan, antara lain:

- Bertanggung jawab penuh dilapangan terhadap keputusan dalam pembangunan proyek yang ditanganinya.
- Memberi keputusan mutlak terhadap semua permasalahan yang ada di proyek.
- Melaksanakan dan memimpin rapat secara internal maupun eksternal dengan owner.
- Membuat schedule pelaksanaan proyek, mengatur manajemen dan mengawasi pelaksanaan proyek.

2. Site Manager

Berada dibawah manajer proyek, yang bertugas membantu manajer proyek dalam mengatur jadwal proyek yang sedang dikerjakan, membantu memonitor pekerjaan dilapangan dan membuat laporan selama kegiatan proyek berlangsung.

3. Kepala Bagian Arsitektur

Seseorang yang membawahi beberapa orang staff pada bagian arsitektur atau perancangan. Memiliki tugas dan wewenang terhadap pekerjaan dan keputusan yang tepat dilapangan, antara lain:

- Membuat gambar rencana bangunan.
- Melaksanakan pengawasan pelaksanaan arsitektur bangunan.
- Melaksanakan pembuatan gambar kerja.
- Memberikan bantuan penjelasan terkait desain bangunan kepada owner.

4. Kepala Bagian Sipil

Seseorang yang membawahi suatu bidang pekerjaan yang berkaitan dengan perencanaan struktur pada proyek yang akan dikerjakan. Mempunyai hak dan kewajiban:

- Membuat rencana struktur dan anggaran menurut type bangunannya.
- Membuat evaluasi dan laporan pembangunan (fisik dan anggaran).
- Menyediakan kelengkapan pelaksanaan bangunan (gambar kerja, spesifikasi, uraian syarat pelaksanaan, SPK, dan lain–lain).

5. Kepala Bagian MEP

Mempunyai hak dan kewajiban:

- Membuat gambar rencana MEP.
- Melaksanakan prosedur pemasangan daya listrik, telepon dan air.
- Menyimpan semua data perizinan dan data listrik secara tertib dan teratur.

6. Chief Supervisor

Chief Supervisor merupakan merupakan penanggung jawab dalam membuat, mengatur, melaksanakan dan mengontrol kegiatan oprasional proyek. Adapaun uraian dan tanggung jawab Chief Supervisor adalah sebagai berikut :

- Membuat perencanaan kegiatan operasional proyek.
- Merencanakan jadual pekerjaan untuk Supervisor dan Mandor.
- Merencanakan dan menghitung kebutuhan dan penempatan material maupun tenaga kerja.
- Merencanakan penggunaan peralatan.
- Mengatur kegiatan operasional proyek.
- Mengkoordinasikan shop drawing yang diterima dari Site Manager untuk di aplikasikan / dilaksanakan dalam pekerjaan lapangan.
- Mengarahkan Supervisor / Mandor / Subkontraktor.
- Melakukan koordinasi dengan GA (Genaral Affair) Officer terkait dengan urusan umum.
- Melakukan koordinasi dengan QC terkait kualitas pekerjaan.
- Melakukan koordinasi dengan Safety terkait dengan K3.
- Melakukan koordinasi dengan Storekeeper terkait dengan material.

7. Pengawas Atau Supervisor

- Pengawas lapangan bertugas membantu Manajer konstruksi dalam proses pelaksanaan maupun pengawasan proyek di lapangan. Mempunyai hak dan kewajiban:

- Menyiapkan dan melengkapi metode konstruksi serta program kerja mingguan untuk pelaksanaan di lapangan.
- Membuat daftar komponen kerusakan yang terjadi di lapangan.
- Membuat laporan hasil kemajuan pekerjaan.

8. Safety Office

- Mengontrol program keselamatan & kesehatan kerja (K3) di site.
- Melakukan pertolongan pertama ketika kecelakaan.
- Evaluasi program keselamatan & kesehatan (K3) setiap bulan.
- Memberikan penjelasan tentang program keselamatan untuk staff di site.
- Membuat laporan program keselamatan dan kesehatan langsung ke manager proyek.

9. Quality Control

- Mempelajari dan memahami penugasan sebagai seorang Quality Control Engineer.
- Menyiapkan dan memelihara peralatan pengukuran, pemeriksaan dan pengujian, serta memastikan bahwa masa kalibrasi peralatan yang digunakan masih berlaku dan layak pakai.
- Mempelajari dan menguasai spesifikasi teknis dan standar praktis yang berlaku.
- Mempelajari Rencana Mutu (Quality Plan) yang dibuat oleh Quality Assurance Engineer.
- Melaksanakan pemeriksaan atau pengujian bahan/meterial yang akan digunakan dalam pekerjaan.
- Mempelajari metoda kerja dan standar pelaksanaan yang akan digunakan dalam pekerjaan.
- Melakukan uji coba campuran untuk penerapan rencana campuran kerja, berdasarkan bahan/material yang ada dilapangan dan persyaratan spesifikasi teknis.
- Memberikan data/laporan kepada Quality Assurance Engineer tentang kesiapan pelaksanaan lapangan sebagai bahan pertimbangan untuk memberikan rekomendasi.

- Melaksanakan pemeriksaan atau pengujian setiap jenis pekerjaan baik dilapangan maupun dilaboratorium.
- Menertibkan laporan ketidak sesuaian bila terjadi penyimpangan
- Membuat laporan hasil pemeriksaan, pengujian atau pengukuran termasuk pengukuran untuk pelaksanaan kalibrasi internal kepada Quality Assurance Engineer Baik Secara berkala atau khusus.

10. Engineer

Engineer lebih berfokus pada perhitungan construction engineering, value engineering, pembuatan shop drawing, time control dan pengawasan pelaksanaan engineering proyek.

11. Drafter

- Membuat gambar pelaksanaan/gambar shop drawing gambar shop drawing adalah gambar detail yang disertai ukuran dan bentuk detail sebagai acuan pelaksana dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan dilapangan sesuai dengan gambar perencanaan yang sudah dibuat sebelumnya.
- Membuat gambar akhir pekerjaan/asbuilt drawing Gambar asbuilt drawing adalah gambar laporan pelaksanaan yang sudah dibuat dilapangan untuk dijadikan pertanggung jawaban kepada pemilik proyek/owner, gambar asbuilt drawing dibuat setelah pekerjaan selesai dan tidak ada perubahan dilapangan.
- Menyesuaikan gambar perencana dengan kondisi nyata dilapangan seringkali apa yang sudah direncanakan oleh perencana tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dilapangan karena kondisi kenyataannya ternyata berbeda atau bisa jadi telah ada perubahan bentuk struktur pekerjaan sebelumnya yang menyebabkan pekerjaan selanjutnya harus berubah, disinilah tugas seorang drafter untuk membuat gambar kerja yang dapat dilaksanakan.
- Menjelaskan kepada pelaksana lapangan/ surveyor Gambar shop drawing yang sudah dibuat adakalanya kurang dipahami oleh pelaksana lapangan baik dari segi bentuk detail struktur maupun ukuran bangunan sehingga diperlukan koordinasi yang baik dengan pihak lapangan agar struktur

bangunan yang dibuat sesuai dengan apa yang sudah direncanakan sebelumnya.

12. Administrasi

- Melakukan seleksi atau perekrutan pekerja diproyek untuk pegawai bulanan sampai dengan pekerja harian dengan spesialisasi keahlian masing-masing sesuai posisi organisasi proyek yang dibutuhkan.
- Melayani tamu–tamu intern perusahaan maupun ekstern dan melakukan tugas umum.
- Memelihara bukti-bukti kerja sub bagian administrasi proyek serta data-data proyek.
- Mengisi data-data kepegawaian, pelaksanaan, asuransi tenaga kerja, menyimpan data-data kepegawaian karyawan dan pembayaran gaji serta tunjangan karyawan.
- Membuat laporan akuntansi proyek dan menyelesaikan perpajakan serta retribusi.
- Mengurus tagihan kepada pemilik proyek atau jika kontraktor nasional dengan banyak proyek maka bertugas juga membuat laporan ke kantor pusat serta menyiapkan dokumen untuk permintaan dana ke bagian keuangan pusat.
- Membantu project manager terutama dalam hal keuangan dan sumber daya manusia sehingga kegiatan pelaksanaan proyek dapat berjalan dengan baik.
- Pembuatan laporan keuangan atau laporan kas bank proyek, laporan pergudangan, laporan bobot prestasi proyek, daftar hutang dan lain-lain. Membuat dan melakukan verifikasi bukti-bukti pekerjaan yang akan dibayar oleh owner sebagai pemilik proyek.
- Membuat laporan ke pemerintah daerah setempat, lurah atau kepolisian mengenai keberadaan proyek dan karyawan dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan.
- Mencatat aktivitas proyek meliputi inventaris, kendaraan dinas, alat-alat proyek dan sejenisnya. Menerima dan memproses tagihan dari sub kontraktor jika proyek yang dikerjakan berskala besar sehingga melakukan

pemborongan kembali kepada kontraktor spesialis sesuai dengan item pekerjaan yang dikerjakan.

13. Logistik

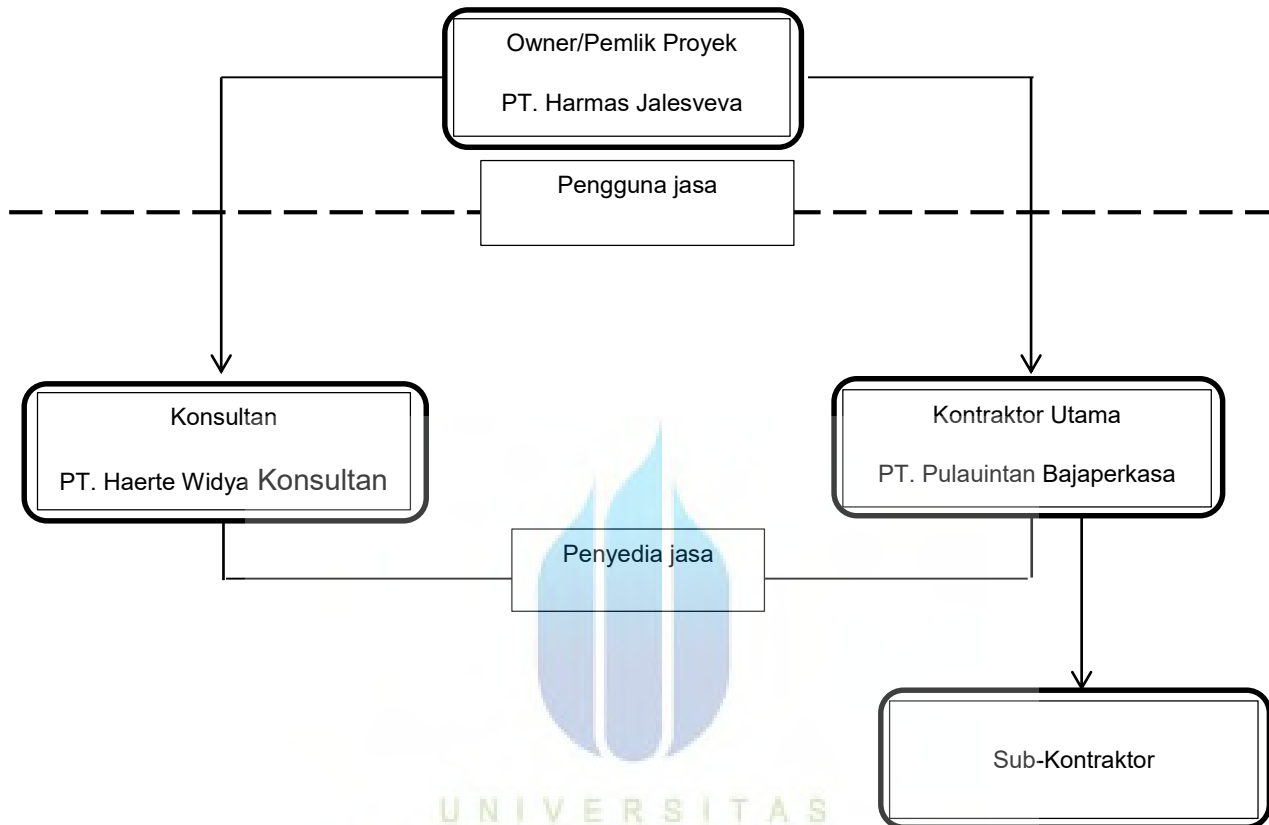
Tugas dan tanggung jawab logistik adalah sebagai distributor pengadaan material di area proyek yang sedang dikerjakan.

2.4. Hubungan Kerja

Dalam suatu proyek konstruksi pastinya terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan suatu proyek mulai dari tahap ide sampai dengan tahap pelaksanaan secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga pihak yang saling berkaitan dan bekerja sama satu dengan yang lainnya. Ketiga pihak tersebut adalah:

Pemilik Proyek : PT. Harmas Jalesveva
Konsultan Perencana : PT. Haerte Widya Konsultan
Konsultan Pengawas : PT. Harmas Jalesveva
Kontraktor Utama : PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi
Subkontraktor : PT. Mitra Powerindo Sejahtera (Generator Set)
PT. Alpha Kencana Sejahtera (Alumunium)
PT. Sumaputra Anindya (Pintu Kayu)
PT. Anugerah Mesindo Abadi (Peralatan Machining Besi, Mesin)
PT. Kaltacitra Utama (Mechanical & Electrical)
PT. Fransa Ritirta (Sewage Water And Purification Plant)
PT. Loista (Furniture & Interior)
PT. Rajawali

skema hubungan kerja antara pemilik proyek, perencana dan pelaksana, sebagai berikut



Gambar 1: Skema Hubungan Kerja
Sumber: Data Pribadi

2.4.1. Pemilik Proyek

Pemilik Proyek atau Owner merupakan suatu badan (swasta atau pemerintah) atau perorangan yang menghendaki suatu pekerjaan dilaksanakan oleh pihak lain sesuai dengan kemampuan dana yang dimilikinya, baik dengan melaksanakannya sendiri atau karena suatu alasan tidak mengerjakan sendiri, melainkan meminta kepada ahli atau perencana untuk melaksanakan pembangunannya. Pemilik atau Owner dalam The Aspen Peak @Admiralty adalah PT. Harmas Jalesveva.

Tugas dan Wewenang Pemilik Proyek atau Owner:

1. Menyediakan dana untuk pelaksanaan pembangunan dan menyiapkan lahan.

2. Menyelesaikan perizinan dan persyaratan yang harus dipenuhi kepada instansi atau pihak-pihak yang terkait sehubungan dengan pembangunan Proyek tersebut.
3. Menentukan Konsultan Perencana dan menunjuk Kontraktor Pelaksana.
4. Mengesahkan perubahan dalam pelaksanaan pekerjaan.
5. Menuntut ganti rugi atau memutuskan hubungan kerja dengan Kontraktor apabila Kontraktor tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak kerja.
6. Menilai pekerjaan dan mengadakan pengawasan secara berkala.
7. Memberikan wewenang kepada Konsultan untuk mewakilinya dalam meneruskan apa yang menjadi keinginan dari Pemilik.
8. Mengesahkan seluruh dokumen pembayaran dan membayar Kontraktor maupun Konsultan sesuai dengan kemajuan proyek.

2.4.2. Konsultan Perencana

Konsultan Perencana membuat desain bangunan yang diinginkan pemilik, dalam Proyek The Aspen Peak @Admiralty yang bertindak sebagai Konsultan Perencana adalah PT. Haerte Widya Konsultan

Tugas dan Wewenang Konsultan Perencana:

1. Membantu Owner dalam melaksanakan studi kelayakan,
2. Menerjemahkan keinginan Owner ke dalam bentuk desain yang mendetail dan juga dilengkapi dengan laporan rekayasa struktural, gambar-gambar arsitektur dan teknik sipil, spesifikasi bahan atau material dan proses serta metode pelaksanaan secara rinci,
3. Membuat laporan-laporan berkala,
4. Membantu Kontraktor dalam hal desain yang memerlukan penjelasan bagi Kontraktor Pelaksana atau memberikan alternatif desain yang diusulkan oleh Kontraktor.

2.4.3. Manajemen Konstruksi Pengawas

Manajemen Konstruksi Pengawas adalah suatu tim yang ditunjuk oleh pemberi tugas untuk bertindak sebagai Konsultan Pengawas, dalam Proyek The Aspen Peak @Admiralty ini Konsultan Pengawas berperan sebagai koordinator pemborong, membuat rencana kerja induk, mengawasi waktu, mutu pekerja dan pekerjaan, membuat berita acara pembayaran,

mengeluarkan instruksi yang berhubungan dengan pekerjaan demi kelancaran Proyek. Dalam pembangunan Proyek The Aspen Peak @Admiralty yang bertindak sebagai Konsultan Pengawas adalah PT Harmas Jalesveva.

Tugas dan Wewenang Konsultan Pengawas:

1. Menyiapkan sistem pengendalian atau pengawasan yang akan dijalankan pada tahap pelaksanaan konstruksi dan tahap penyerahan pekerjaan.
2. Mengawasi pelaksanaan Kontraktor dalam menjalani tugasnya mengenai pengendalian mutu, biaya maupun waktu.
3. Membuat laporan progress pekerjaan sebagai bahan evaluasi dan efektifitas pekerjaan berdasarkan laporan harian yang dibuat oleh Kontraktor.
4. Berhak mengeluarkan instruksi perubahan pekerjaan kepada Kontraktor dan wajib dijalankan oleh yang bersangkutan.
5. Berhak untuk menginstruksikan kepada Kontraktor untuk mengganti personil Kontraktor yang dinilai tidak kompeten dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari personil tersebut harus diganti.

2.4.4. Kontraktor Utama

Kontraktor adalah seseorang atau badan (swasta atau pemerintah) yang memiliki kemampuan melaksanakan suatu pekerjaan pembangunan sesuai dengan bidang keahlian yang dimilikinya dan terkait dalam suatu pekerjaan atau kontrak dengan Pemilik dan harus dapat menyelesaikan pelaksanaan pembangunan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang tertera dalam kontrak. Pekerjaan dilaksanakan menyesuaikan gambar-gambar rencana yang telah disetujui oleh Pemilik. Pelaksana pada Proyek The Aspen Peak @Admiralty adalah PT. Pulau Intan Bajaperkasa Konstruksi.

Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab Kontraktor Pelaksana:

1. Melaksanakan seluruh pekerjaan yang diserahkan Pemilik sesuai dengan dokumen kontrak dan gambar pelaksanaan yang telah disepakati dengan menggunakan material dan pekerja sesuai dengan kualitas dan standard yang telah disahkan oleh Pemilik.
2. Menyediakan alat keselamatan kerja seperti yang diwajibkan dalam peraturan untuk menjaga keselamatan pekerja dan masyarakat.
3. Membuat laporan hasil pekerjaan berupa laporan harian, mingguan, dan bulanan.

4. Menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah di selesaikannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.4.5. Sub-Kontraktor

Tugas dan Wewenang Sub Kontraktor adalah:

1. Membantu pekerjaan kontraktor utama berdasarkan atas paket pekerjaan yang telah ditentukan dalam Proyek,
2. Mengajukan permintaan pembayaran pada Kontraktor atas prosentase pekerjaan yang telah dicapai,
3. Mengkonsultasikan hasil pekerjaan dengan Kontraktor.

Pada Proyek The Aspen Peak @Admiralty terdapat beberapa Sub Kontraktor, yaitu :

PT. Mitra Powerindo Sejahtera

PT. Alpha Kencana Sejahtera

PT. Sumaputra Anindya

PT. Anugerah Mesindo Abadi

PT. Kaltacitra Utama

PT. Fransa Ritirta

PT. Loista

PT. Rajawali



2.5. Prosedur Pendapatan Proyek

Menurut Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 metode pemilihan suatu proyek dibagi beberapa jenis yaitu :

1. Pelelangan Umum adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya untuk semua pekerjaan yang dapat diikuti oleh semua Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang memenuhi syarat. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 23)
2. Seleksi Umum adalah metode pemilihan Penyedia Jasa Konsultansi untuk pekerjaan yang dapat diikuti oleh semua Penyedia Jasa Konsultansi yang memenuhi syarat. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 27)
3. Pelelangan Terbatas adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi dengan jumlah Penyedia yang mampu melaksanakan diyakini terbatas

dan untuk pekerjaan yang kompleks. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 24)

4. Pelelangan Sederhana adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Jasa Lainnya untuk pekerjaan yang bernilai paling tinggi Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 25)
5. Pemilihan Langsung adalah metode pemilihan Penyedia Pekerjaan Konstruksi untuk pekerjaan yang bernilai paling tinggi Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 26)
6. Seleksi Sederhana adalah metode pemilihan Penyedia Jasa Konsultansi untuk Jasa Konsultansi yang bernilai paling tinggi Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 28)
7. Sayembara adalah metode pemilihan Penyedia Jasa yang memperlombakan gagasan orisinal, kreatifitas dan inovasi tertentu yang harga/biaya tidak dapat ditetapkan berdasarkan Harga Satuan. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 29)
8. Penunjukan Langsung adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Jasa dengan cara menunjuk langsung 1 (satu) Penyedia Barang/Jasa. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 23)
9. Kontes adalah metode pemilihan Penyedia Barang yang memperlombakan barang/benda tertentu yang tidak mempunyai harga pasar dan yang harga/biaya tidak dapat ditetapkan berdasarkan Harga Satuan. (Peraturan Presiden no 70 tahun 2012 pasal 1 ayat 30)

Menurut Zidni (2008) Dalam Wahyudin (2004) Metode pemilihan jasa konstruksi yang sudah ditetapkan oleh Keppres No. 80/2003 dibagi 5 cara yaitu:

1. Pelelangan Umum

Metode pemilihan barang atau jasa yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara terbuka dengan pengumuman secara luas sekurang – kurangnya di suatu surat kabar nasional atau surat kabar provinsi.

2. Pelelangan Terbatas

Pelelangan terbatas dapat dilaksanakan apabila dalam hal jumlah penyedia barang atau jasa yang mampu melaksanakan diyakini terbatas dan ntuk pekerjaan yang kompleks serta diumumkan secara luas sekurang-kurangnya disuatu surat kabar nasional dana tau satu surat kabar provinsi dengan mencantumkan penyedia

barang atau jasa yang mampu, sehingga memberi kesempatan kepada penyedia barang atau jasa lainnya yang memenuhi kualifikasi.

3. Pemilihan Langsung

Pemilihan langsung yaitu pemilihan penyedia barang atau jasa yang dilakukan dengan membandingkan beberapa penawaran, sekurang-kurangnya 3 penawaran dari penyedia barang atau jasa yang telah lulus prakualifikasi dan dilakukan negosiasi baik teknis maupun biaya serta harus diumumkan minimal melalui papan pengumuman resmi untuk penerangan umum dan bila memungkinkan melalui internet. Pemilihan langsung dapat dilaksanakan manakala metode pelelangan umum atau metode pelelangan terbatas dinilai tidak efisien dari segi pelelangan.

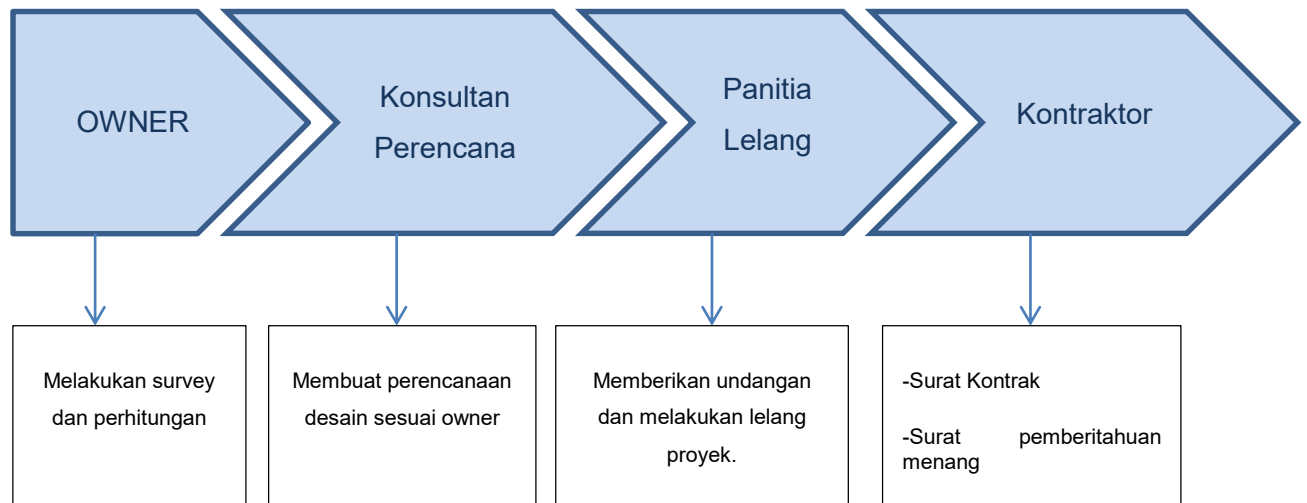
4. Penunjukan Langsung

Penunjukan langsung ini dapat dilakukan apabila dalam keadaan tertentu dan keadaan khusus terhadap 1 penyedia barang atau jasa dengan cara melakukan negosiasi baik teknis maupun biaya, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.

5. Swakelola

Swakelola adalah pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan, dan diawasi sendiri oleh pelaksana swakelola dengan menggunakan tenaga sendiri dan/atau tenaga dari luar, baik tenaga ahli maupun tenaga upah borongan. Tenaga ahli dari luar tidak boleh melebihi 50 persen dari tenaga sendiri. Metode swakelola yang kedua ialah swakelola oleh instansi pemerintah lain nonswadaya (universitas negeri, lembaga penelitian atau lembaga ilmiah pemerintah, dan lembaga pelatihan) adalah pekerjaan yang perencanaannya dan pengawasannya dilakukan oleh pengguna barang atau jasa, sedangkan pelaksanaan pekerjaan dilakukan oleh instansi pemerintah yang bukan penanggung jawab anggaran.

Prosedur yang digunakan pada proyek The Aspen Peak Residence @Admiralty adalah menggunakan sistem **Tender** atau dengan **Pelelangan Terbatas**.



Gambar 2 : Skema Pengadaan Proyek
Sumber: Data Pribadi

Dari diagram diatas dapat disimpulkan bahwa sistem pengadaan proyek dilakukan dengan cara pelelangan Terbatas/ Tender yang dilakukan oleh pihak owner. Owner sebagai pemilik atau dalam proyek ini PT. Harmas Jelesveva membuat perencanaan bersama dengan konsultan perencana yang selanjutnya diskusikan jika hasil diskusi tersebut telah dicapai maka panitia lelang memberikan undangan kepada pihak-pihak kontraktor untuk mengikuti proses pelelangan. Selanjutnya, pihak owner memili dan pada pelelangan proyek The Aspen Peak @Admiralty dimenangkan PT. Pulau Intan Bajaperkasa.

2.6. Metode Pengadaan Proyek

2.6.1. Mobilisasi Peralatan Dan Bahan

Peralatan dan bahan yang diperlukan dalam proyek dikirim secara bertahap. Pengiriman disesuaikan dengan schedule pemakaian barang dan jasa. Sehingga untuk pekerjaan yang berada di awal maka pengiriman dilakukan terlebih dahulu.

a. Pengangkutan menuju lokasi

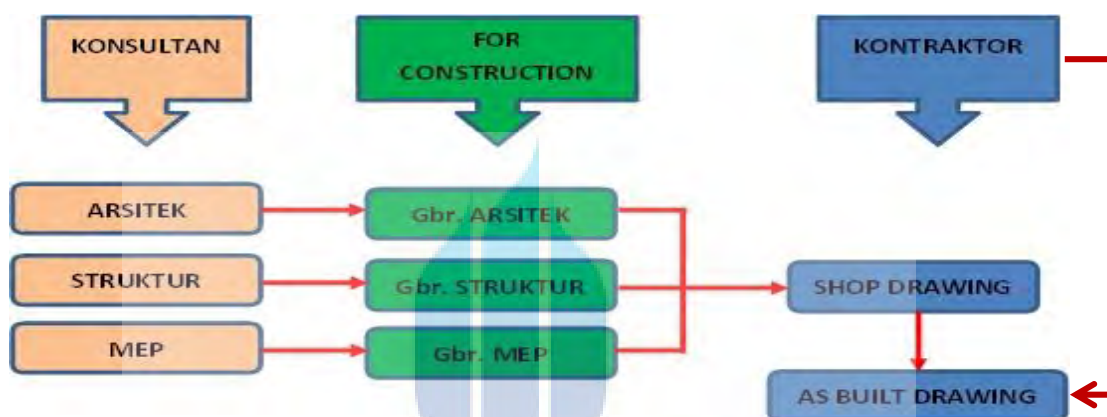
Menggunakan mobil truk trailer dan angkat angkut berat lainnya dan kemudian diletakkan pada area material.

b. Pengangkutan pada lokasi proyek

Setelah peralatan dan bahan-bahan material tiba di lokasi proyek, peralatan dan bahan-bahan tadi akan diletakkan pada lokasi dimana peralatan dan bahan-bahan material tersebut dibutuhkan.

2.6.2. Pengadaan Gambar Kerja

Gambar kerja merupakan pedoman dalam bekerja di lapangan. Agar proses pekerjaan di lapangan lancar dan tepat waktu sesuai schedule kerja, maka dalam pengadaan gambar kerja pun harus tepat waktu. Gambar kerja (Shop Drawing) dibedakan menurut status gambar, yaitu :



Gambar 3: Skema Pengadaan Gambar
Sumber: Data Pribadi

a. Gambar Kerja for Construction

Gambar yang dikeluarkan oleh pihak perencana pada saat proses pengajuan tender. Sifatnya sewaktu-waktu dapat berubah, dikarenakan proses perancangan belum sepenuhnya selesai.

b. Gambar Kerja As Built Drawing

Dibuat oleh kontraktor pada akhir pembangunan, as Built Drawing merupakan gambar yang telah dikoreksi, perbaikan, revisi, dari gambar pelaksanaan yang ada, dikarenakan adanya permasalahan di proyek pada saat bangunan dikerjakan. Juga menerangkan pihak mana saja yang ikut mengerjakan proyek yang dibangun, seperti : sub kontraktor-sub kontraktor, supplier-supplier, dll yang andil dalam pembangunan proyek.

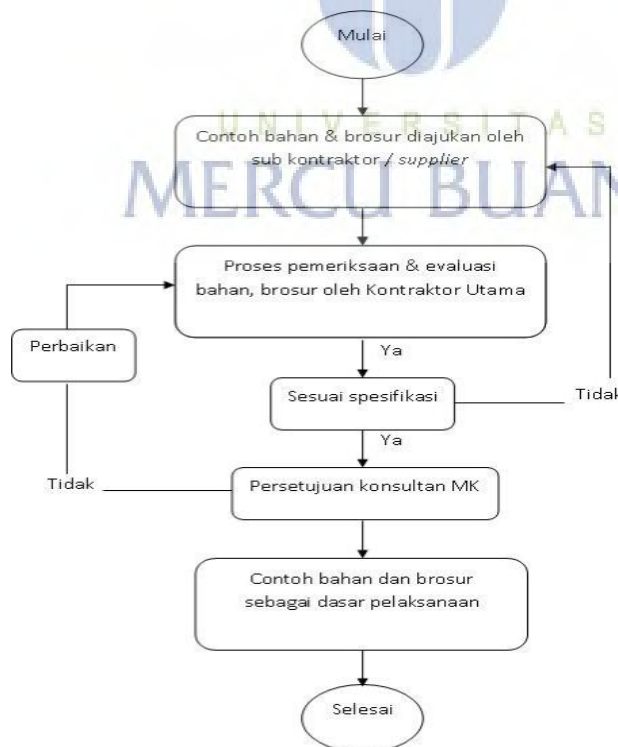
c. Gambar Shop Drawing

Gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan pekerjaan. Shop drawing ini dibuat oleh kontraktor, yang diajukan approval terlebih dahulu ke MK/Konsultan Pengawas/Owner, sebelum mulai dikerjakan.

2.6.3. Pengadaan Bahan Material

Sama halnya dengan pengadaan shop drawing, pengadaan bahan material pun harus sesuai dengan schedule pekerjaan sehingga diketahui kapan bahan material akan dipakai dan kapan harus didatangkan ke lokasi proyek. Jika pengadaan bahan material terlambat maka pekerjaan pun akan terlambat.

Pengadaan material pada proyek The Aspen Peak @Admiralty ini menggunakan sistem tender, dengan spesifikasi yang diajukan oleh pihak subkontraktor/supplier kepada pihak kontraktor, lalu dilakukan evaluasi dan pengecekan bahan material. Jika telah sesuai spesifikasi maka akan diajukan untuk disetujui oleh pihak owner/ Manajemen Konstruksi atau pada proyek The Aspen Peak @Admiralty ialah PT. Harmas Jalesveva berdasarkan tender dan Bill of Quantity (BQ) yang telah disepakati bersama.



Gambar 4 : Skema Pengadaan Bahan Material
Sumber: Data Pribadi

2.7. Kualifikasi Kontraktor

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

GOLONGAN	KUALIFIKASI	BATASAN JUMLAH		BATAS NILAI PROYEK/PEKERJAAN
		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

Tabel 1: Kualifikasi Kontraktor
 Sumber: Data Pribadi

Berdasarkan Kualifikasi diatas maka PT. Pulau Intan Bajaperkasa yang merupakan pelaksana konstruksi (kontraktor) dalam proyek The Aspen Peak @Admiralty termasuk kedalam Golongan Besar dengan kualifikasi Gred 7.

2.8. Time Schedule

Time schedule adalah rencana alokasi waktu untuk menyelesaikan masing-masing item pekerjaan proyek yang secara keseluruhan adalah rentang waktu yang ditetapkan

untuk melaksanakan sebuah proyek. schedule harian, schedule mingguan, bulanan, tahunan atau waktu tertentu. Ada beberapa jenis time schedule :

2.8.1. Kurva S

Kurva-S adalah suatu kurve yang disusun untuk menunjukkan hubungan antara nilai kumulatif biaya atau jam-orang (man hours) yang telah digunakan atau persentase (%) penyelesaian pekerjaan terhadap waktu. Dengan demikian pada kurva-S dapat digambarkan kemajuan volume pekerjaan yang diselesaikan sepanjang berlangsungnya proyek atau pekerjaan dalam bagian dari proyek. Dengan membandingkan kurva tersebut dengan kurva yang serupa yang disusun berdasarkan perencanaan, maka akan segera terlihat dengan jelas apabila terjadi penyimpangan. Oleh karena kemampuannya yang dapat diandalkan dalam melihat penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaan proyek, maka pengendalian proyek dengan memanfaatkan Kurva-S sering kali digunakan dalam pengendalian suatu proyek.

Pada Kurva-S, sumbu mendatar menunjukkan waktu kalender, dan sumbu vertikal menunjukkan nilai kumulatif biaya atau jam-orang atau persentase penyelesaian pekerjaan. Kurva yang berbentuk huruf "S" tersebut lebih banyak terbentuk karena kelaziman dalam pelaksanaan proyek yaitu:

- Kemajuan pada awal-awalnya bergerak lambat.
- Kemudian diikuti oleh kegiatan yang bergerak cepat dalam kurun waktu yang lebih lama.
- Pada akhirnya kegiatan menurun kembali dan berhenti pada suatu titik akhir.

2.8.2. Bar Chart

Bar chart adalah diagram alur pelaksanaan pekerjaan yang dibuat untuk menentukan waktu penyelesaian pekerjaan yang dibutuhkan. Hal-hal yang ditampilkan dalam Bar Chart adalah:

- Jenis pekerjaan
- Durasi waktu pelaksanaan pekerjaan
- Alur pekerjaan

Fungsi Bar Chart ialah

- Untuk mengetahui waktu penyelesaian pekerjaan, sehingga proyek dapat diselesaikan tepat waktu
- Untuk mengetahui alternatif jalur penyelesaian pekerjaan dan waktu penyelesaian jika melalui jalur tersebut.

2.8.3. Network Planning

Network Planning adalah sebuah jadwal kegiatan pekerjaan berbentuk diagram network sehingga dapat diketahui pada area mana pekerjaan yang termasuk kedalam lintasan kritis dan harus diutamakan pelaksanaannya. Untuk membuat network planning membutuhkan data-data yaitu:

- Jenis pekerjaan yang dibuat detail rincian item pekerjaan
- Durasi waktu masing-masing item pekerjaan
- Jumlah total waktu pelaksanaan pekerjaan
- Metode pelaksanaan konstruksi

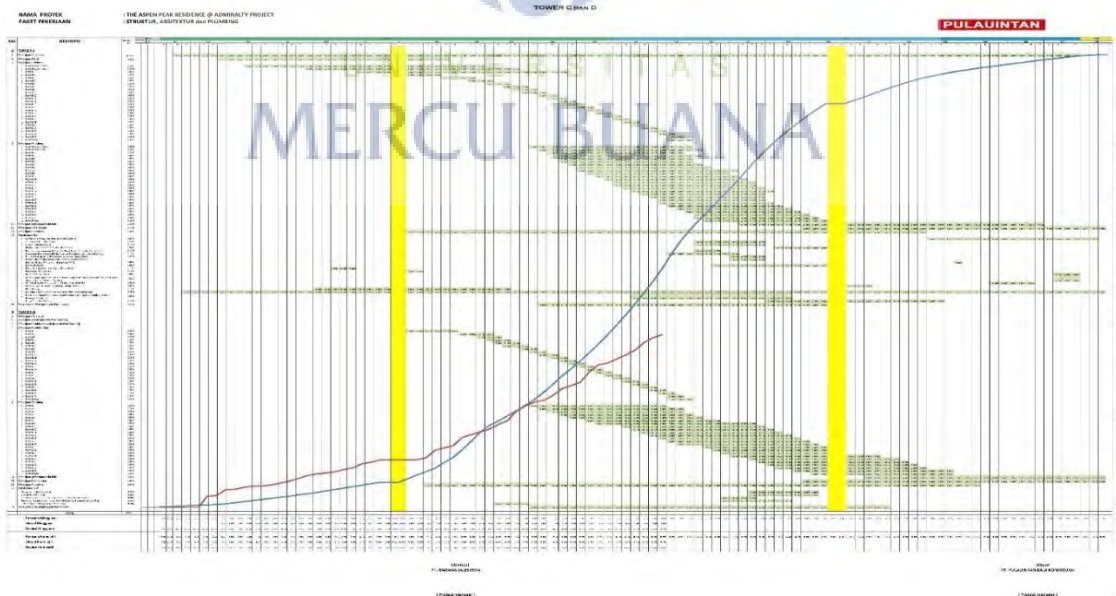


Table 2: Tabel Kurva S Proyek The Aspen

Sumber: Data Proyek

Time schedule yang digunakan pada proyek The Aspen Peak @Admiralty yang berlokasi di Jalan Fatmawati No 1, Jakarta Selatan untuk memantau dan mengetahui tahapan-tahapan pekerjaan yang harus dikerjakan sesuai dengan urutan agar tepat waktu ialah dengan menggunakan Metode Kurva S.

