

## BAB III : TINJAUAN KHUSUS PROYEK

### 3.1. Profil Perusahaan

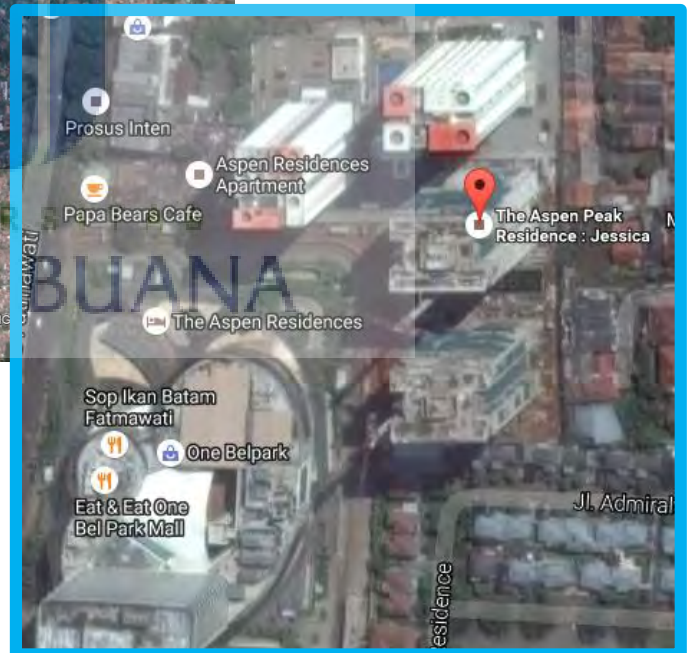
Nama Perusahaan : PT. Pulau Intan Bajaperkasa

Alamat Perusahaan : Kebun Jambu No. 7 Jakarta Barat 11720, Indonesia

### 3.2. Data Proyek



Gambar 1 : Lokasi Site  
Sumber: Data Proyek



Gambar 2 : Lokasi Proyek  
Sumber: Google Maps

Lokasi Proyek Apartemen Aspen Peak Residence @Admiralty berada di Jakarta, Indonesia tepatnya di wilayah Fatmawati, Jakarta Selatan. Apartemen The Aspen Peak Residence memiliki 4 tower dan disampingnya terdapat One Bell Park.

### 3.2.1. Data Fisik



Gambar 5: Proyek The Aspen Apartement  
Sumber: Data Proyek

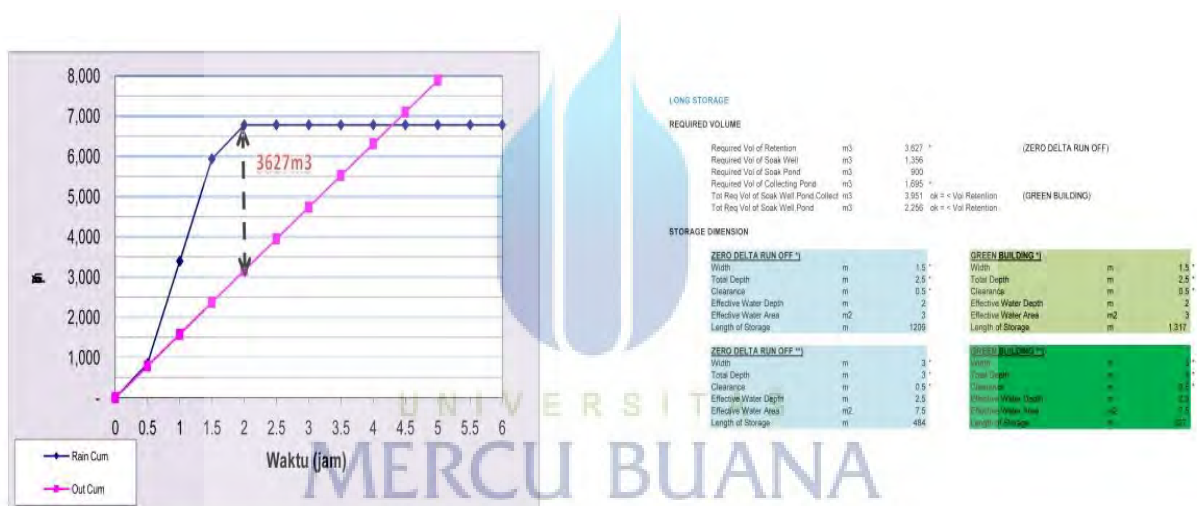
Nama Proyek	: The Aspen Peak Residences @Admiralty
Kategori Proyek	: Gedung
Alamat Proyek	: Jl. Fatmawati No. 1 Jakarta Selatan
Pemilik Proyek	: PT. Harmas Jalesveva
Perencana	: PT. Haerte Widya Konsultan
Kontraktor Pelaksana	: PT. Pulauintan Bajaperkasa Konstruksi
Fungsi Bangunan	: Apartement
Cara Pembayaran	: Progress Payment System
Jenis Kontrak	: Lumpsum Fixed Price
Luas Lahan	: 14 Ha
Luas Bangunan	: 35527 m <sup>2</sup>
Jumlah Unit	: 347 Unit
Jumlah Lantai	: 28 Lantai + Top Floor
Dengan rincian	:
a. Lantai 1-2	: Lobby dan fasilitas penghuni apartement (gym, retail dll)

- b. Lantai 3-21 : Apartemen tipikal tipe 3BR, 2BR, Studio
- c. Lantai 22-28 : Apartemen tipikal tipe 3BR, 2BR, Studio
- d. Basement 1 & 2 : 269 Mobil

- Struktur Bangunan :
- a. Pondasi : Boring dan Pilecap
  - b. Kolom Balok : Beton Portal

### 3.2.2. Konsep Kawasan

Konsep kawasan pada superblock The Aspen ialah menggunakan konsep green building, dimana tabel perhitungan green building sebagai berikut :



LONG STORAGE			
<b>REQUIRED VOLUME</b>			
Required Vol of Retention	m3	3,627 *	(ZERO DELTA RUN OFF)
Required Vol of Soak Well	m3	1,356	
Required Vol of Soak Pond	m3	900	
Required Vol of Collecting Pond	m3	1,695 *	
Total Req Vol of Soak Well/Pond/Collect	m3	3,951	ok = + Vol Retention (GREEN BUILDING)
Total Req Vol of Soak Well/Pond	m3	2,256	ok = + Vol Retention
<b>STORAGE DIMENSION</b>			
<b>ZERO DELTA RUN OFF (**)</b>			
Width	m	1.5 *	<b>GREEN BUILDING (**)</b>
Total Depth	m	2.5 *	Total Depth
Clearance	m	0.5 *	Clearance
Effective Water Depth	m	2	Effective Water Depth
Effective Water Area	m2	3	Effective Water Area
Length of Storage	m	1299	Length of Storage
<b>ZERO DELTA RUN OFF (**)</b>			
Width	m	3 *	<b>GREEN BUILDING (**)</b>
Total Depth	m	3 *	Total Depth
Clearance	m	0.9 *	Clearance
Effective Water Depth	m	2.5	Effective Water Depth
Effective Water Area	m2	7.5	Effective Water Area
Length of Storage	m	484	Length of Storage

**SOAK WELL** (Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No.12 Tahun 2009 tentang Pemanfaatan Air Hujan)  
 State Ministry of Environment Regulation No. 12 Year 2009 about Rainfall usefull

Area	m2	45,000
% of paved area		0.75
Total Paved Area	m2	33,900
Paved area for 1m3 soak well	m2	25 *
Volume of Soak Well	m3	1,356

Ø 1.00	0.79	3	2,355	576
Ø 1.20	1.13	3	3,391	400
Ø 1.50	1.77	3	5,299	256
Ø 2.00	3.14	3	9,420	144

**SOAK POND** (Peraturan Gubernur No. 68 Tahun 2005 tentang Pembuatan Sumur Resapan)  
 Governor DKI Regulation No. 68 Year 2005 about Soak Well

Area	m2	45,000	> 5,000
% of Soak pond		0.01 *	
Area of Soak Pond	m2	450	
Eff depth of Soak Pond	m	2	
Vol of Soak Pond	m3	900	

**COLLECTING POND** (Peraturan Gubernur DKI No 38 Tm 2012. Bangunan Gedung Hijau)  
 Governor DKI Regulation No. 38 Year 2012 about Green Building

Total GFA	m2	> 50,000
Area	m2	45,000
% of paved area		0.75
Total Paved Area	m2	33,900
Collected rain water	mm	50 *
Vol of Collecting Pond	m3	1,695

**Tabel 1: Table Green Building**  
 Sumber: Data Proyek



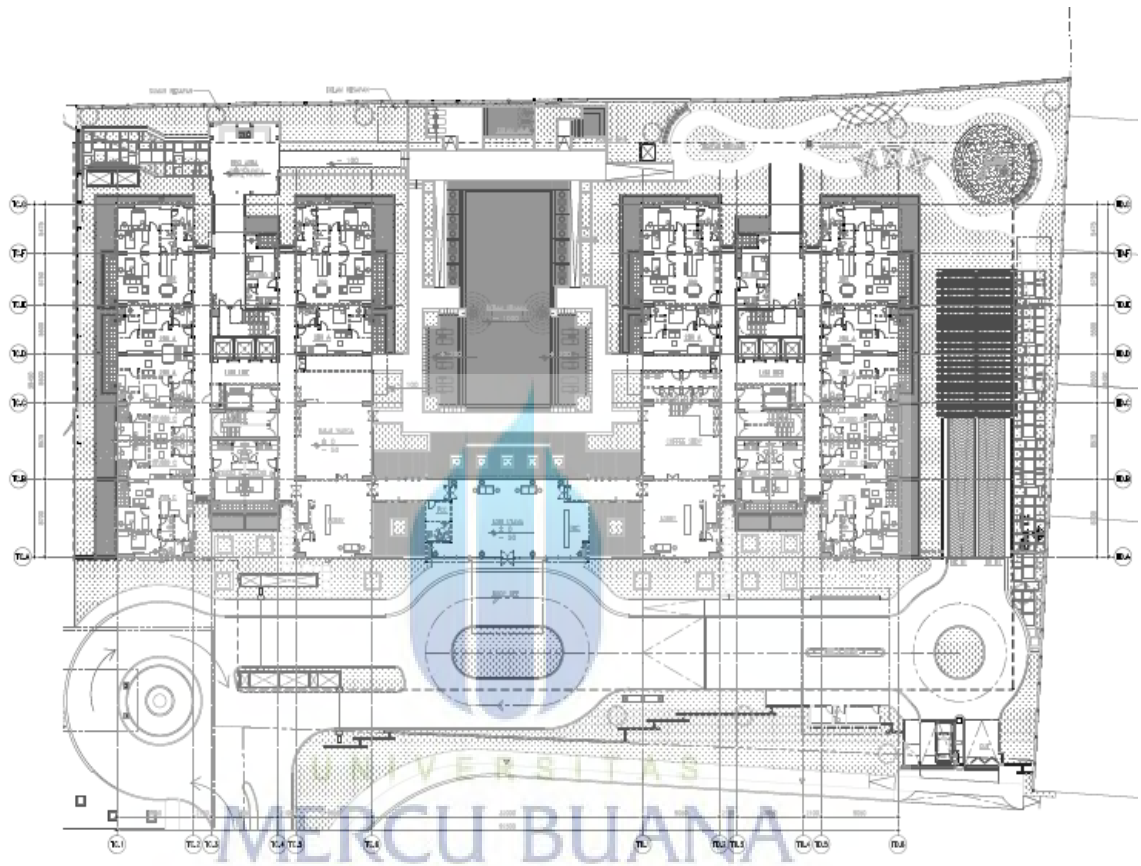
### 3.2.3. Project Team

Pemilik / Owner	: PT. Harmas Jelesveva
Alamat Kantor Pusat	: Komplek Admiralty Residence
Project Manager	: Adhy Irianto
Kontraktor Utama	: PT. Pulau Intan Bajaperkasa
Konsultan Perencana	:
Konsultan M.E	: PT. Skemanusa Consultama Teknik
Konsultan Arsitek	: PT. Airmas Asri
Konsultan Struktur	: PT. Haerte Widya Konsultan
Quantity Surveyor	: PT. Branusa Widnell

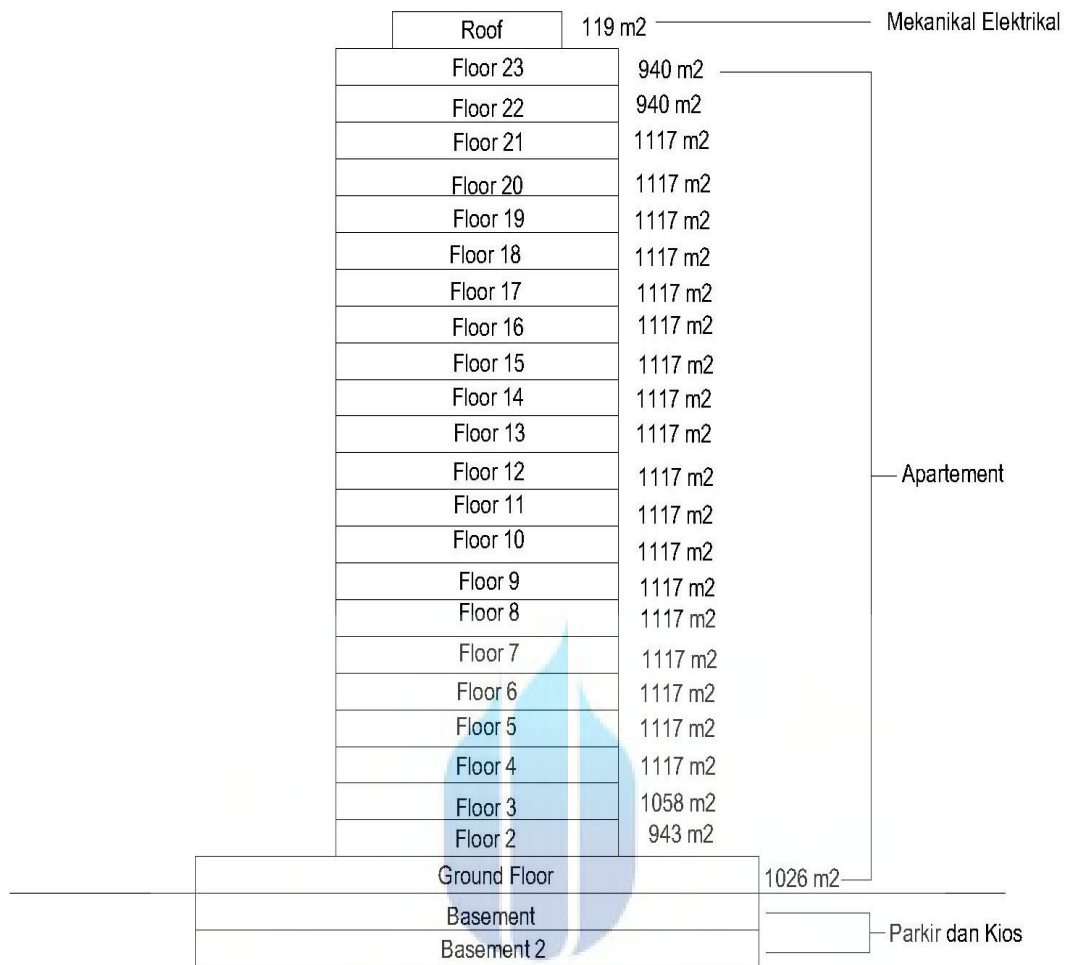
### 3.2.4. Data Teknis

Aspen Peak Residence @Admiralty adalah salah satu apartement yang terletak di daerah Jakarta Selatan dengan lokasi yang strategis berada di jalan RS. Fatmawati No.1 dengan mempunyai 2 Basement dan 28 Lantai untuk apartement.

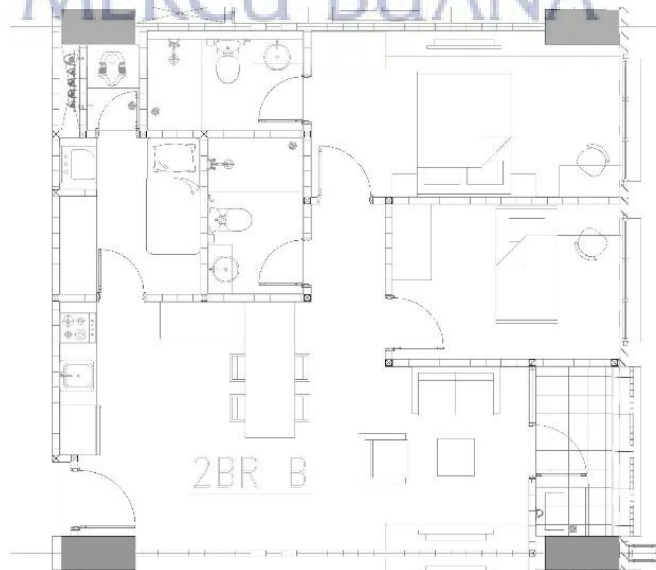
Tower C / Tower Jessica ialah salah satu dari 4 tower The Aspen Peak @Admiralty Residence yang dibangun oleh owner PT. Harmas Jelesveva. Kawasan The Aspen Peak Residence @Admiralty ialah kawasan superblok yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan dan aktivitas penghuni dari mulai mall, perumahan, office, semua berada dalam satu kawasan The Aspen @Admiralty.



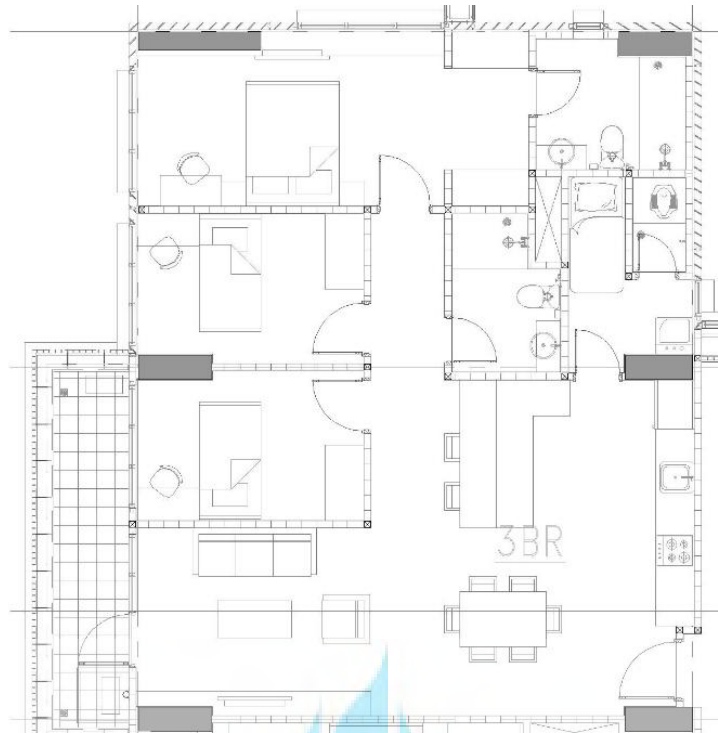
**Gambar 6: Site Plan Tower C-D**  
**Sumber: Data Proyek**



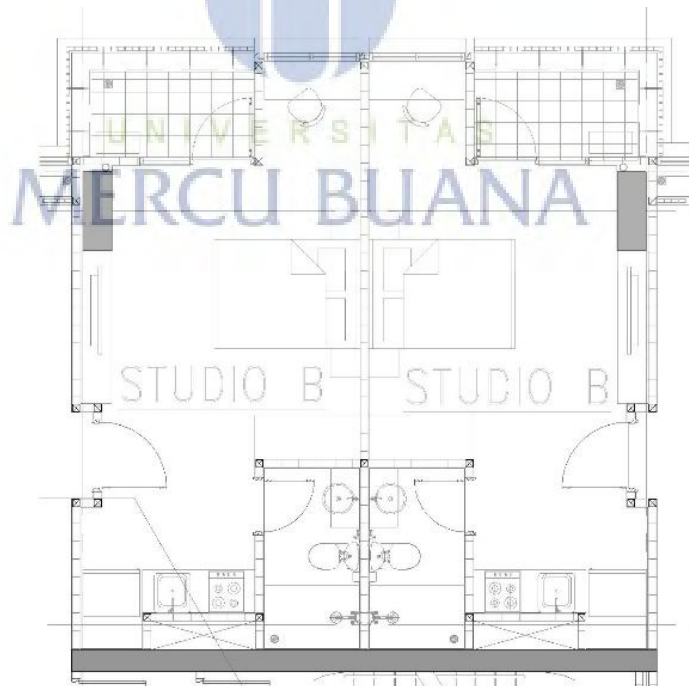
Gambar 7 : Skematik Tower C  
 Sumber: Data Proyek



Gambar 8: Denah Tipe 2 BR  
 Sumber: Data Proyek



Gambar 9: Denah Tipe 3BR  
Sumber: Data Proyek



Gambar 10: Denah Tipe Studio  
Sumber: Data Proyek

### 3.3. Pihak-Pihak yang Terlibat

Di dalam Proyek The Aspen Peak @Admiralty ini terdapat beberapa pihak-pihak yang terlibat. Dan dapat dijabarkan sebagai berikut :

#### 3.3.1. Pemilik Proyek/ Owner

Pada proyek bangunan Apartement The Aspen Peak @Admiralty ini secara keseluruhan adalah di bawah kepemilikan dari PT. Harmas Jalesveva yang berperan sebagai pemilik proyek atau owner atau juga disebut sebagai pemberi tugas. Keterangan Owner ialah sebagai berikut :

PT. HARMAS JALESVEVA  
Kantor Pusat Komplek Admiralty Residence  
Jalan Fatmawati No. 1 Jakarta Selatan 12540

#### 3.3.2. Konsultan Arsitek

Konsultan Arsitek adalah konsultan yang telah ditunjuk oleh pemberi tugas untuk melaksanakan perencanaan proyek ini, dalam batas-batas yang ditentukan, baik teknis maupun administratif. Dalam hal ini konsultan yang ditunjuk adalah PT. AIRMAS ASRI  
keterangan konsultan arsitek sebagai berikut :

PT. AIRMAS ASRI  
Jl. Cikini IV No.6, RT.15/RW.5, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat, 10350  
(021) 31906688

#### 3.3.3. Konsultan Struktur

Konsultan Struktur adalah konsultan yang telah ditunjuk oleh pemberi tugas untuk melaksanakan perencanaan proyek ini dalam bidang-bidang struktur, baik teknis maupun administratif. Dalam hal ini konsultan yang ditunjuk adalah: PT. HAERTE WIDYA KONSULTAN. Keterangan konsultan struktur sebagai berikut :

PT. HAERTE WIDYA KONSULTAN  
Rukan Grand Aries Niaga Blok E1 No. 5A, Jalan Taman Aries,  
Jakarta 11610  
(021) 29319262



### 3.3.4. Konsultan Mekanikal & Elektrikal

Konsultan M.E adalah konsultan yang telah ditunjuk oleh pemberi tugas untuk melaksanakan pekerjaan M.E pada proyek ini, dalam batas-batas yang ditentukan, baik teknis maupun administratif. Dalam hal ini konsultan yang ditunjuk adalah: PT. SKEMANUSA KONSULTAMA TEKNIK

PT. SKEMANUSA KONSULTAMA TEKNIK  
JL. Joglo Raya, No. 48, Mega Kebon Jeruk Masionette No.18, Jakarta  
(021) 5858205

### 3.3.5. Kontraktor Utama

Pemborong atau kontraktor adalah pihak perusahaan yang ditunjuk pemilik melalui proses *tender* untuk melaksanakan pembangunan dan telah menandatangani surat perjanjian pemborongan. Dalam hal ini kontraktor yang ditunjuk adalah:

PT. Pulau Intan Bajaperkasa  
Kantor Pusat Jalan Kebon Jambu No. 7 Kapuk. Jakarta, Indonesia  
Telepon : (021) 5452489  
Fax : (021) 5405734

### 3.3.6. Quantity Surveyor

Pada proyek bangunan The Aspen Peak @Admiralty ini secara keseluruhan tentang pembiayaan nilai proyek dan mutu untuk owner yang terkait dengan pekerjaan di proyek adalah di kerjakan dari PT. Branusa Widnell yang berperan dalam pekerjaan QS. Keterangan konsultan Quantity Surveyor ialah sebagai berikut :

PT. BRANUSA WIDNELL  
Jalan Harmoni Plaza Blok B No.21, Jakarta 10130  
(021) 8385 5010

## 3.4. Lingkup Pekerjaan Arsitektur

Lingkup pekerjaan yang diamati dalam kerja praktik ini ialah mengenai pekerjaan arsitektur pada proyek The Aspen Peak Residence @Admiralty antara lain :

- a. Pekerjaan keramik dinding dan keramik lantai
- b. Pekerjaan dinding
- c. Pekerjaan Plafond

- d. Painting, Aci, dan Plester
- e. Pekerjaan kusen pintu dan jendela

### **3.5. Spesifikasi Pekerjaan Teknis**

#### **3.5.1. Persiapan Pelaksanaan**

- a. Sebelum pelaksanaan dimulai, pelaksana pekerjaan harus menyerahkan gambar kerja dan detailnya kepada Konsultan Pengawas untuk disetujui. Yang dimaksud dengan gambar kerja ialah yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan, lengkap dengan dimensi peralatan, jarak peralatan satu dengan lainnya, jarak terhadap dinding, dimensi aksesoris yang digunakan. Konsultan Pengawas berhak menolak gambar kerja yang tidak mengikuti ketentuan.
- b. Pelaksana Pekerjaan diwajibkan untuk mengecek kembali atas segala ukuran kapasitas peralatan (equipment) yang akan dipasang. Apabila terdapat keraguan maka Pelaksana Pekerjaan harus segera menghubungi Konsultan Pengawas untuk berkonsultasi.

#### **3.5.2. Pelaksanaan Pemasangan**

- a. Sebelum pelaksanaan dimulai, kontraktor harus menyerahkan gambar kerja dan detailnya kepada Direksi/ Manajemen Konstruksi untuk disetujui.
- b. Kontraktor harus mengadakan pemeriksaan ulang atas segala ukuran dan kapasitas peralatan yang akan dipasang. Apabila ada sesuatu yang diragukan maka kontraktor harus segera menghubungi Owner.