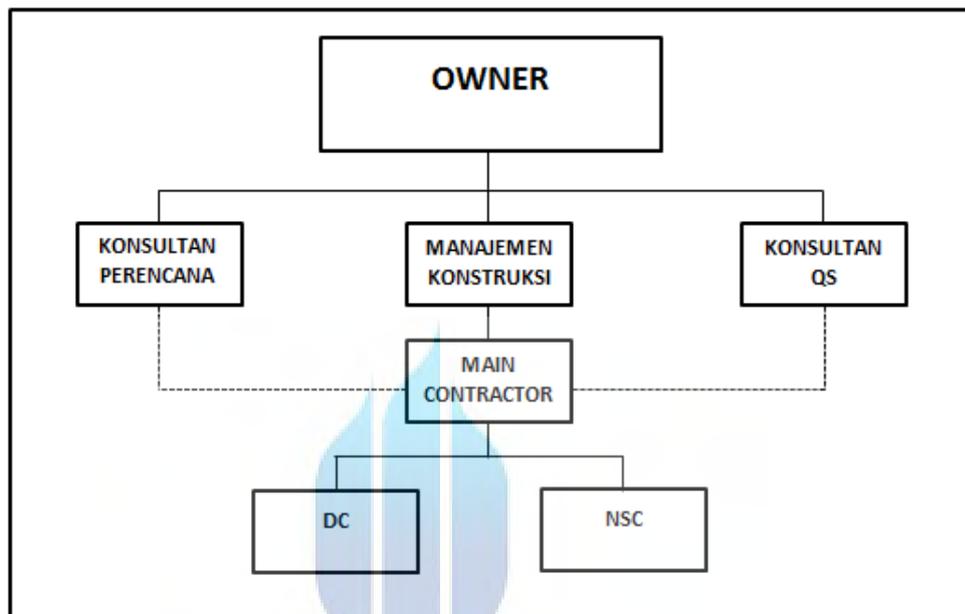


BAB III

SISTEM ORGANISASI DAN MANAJEMEN PROYEK

3.1 Struktur Organisasi



Gambar 3.1 Skema Hubungan Antara Owner, Kontraktor & Konsultan

3.1.1 Organisasi dan pihak yang terkait

Dalam organisasi proyek pembangunan pada umumnya, tentu banyak pihak– pihak yang terkait satu sama lain. Keterkaitan tersebut digambarkan dalam suatu struktur organisasi, dimana pihak-pihak tersebut memiliki tugas dan wewenang masing–masing terhadap proyek yang sedang dilaksanakan. Pada proyek pembangunan gedung Jakarta Box Tower, organisasi – organisasi yang terlibat baik dari perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan, serta pembiayaan, adalah sebagai berikut:

a. Pemilik Proyek (*Owner*)

Pemilik proyek adalah seseorang atau suatu instansi baik itu pemerintah maupun swasta yang mempunyai keinginan untuk mendirikan suatu bangunan dengan dana yang dimilikinya, baik bangunan tersebut didirikan untuk kepentingan sendiri atau untuk suatu pelayanan publik dengan alasan tertentu. Kemudian *Owner* akan memberikan wewenang pada pihak lain dalam merencanakan dan melaksanakan sesuai dengan kontrak yang berlaku. Dalam proyek Jakarta Box Tower, yang bertindak sebagai *Owner* adalah PT Mardhika Artha Utama.

1. Hubungan antara *Owner* dengan Konsultan Perencana & Konsultan Pengawas

Owner memberikan wewenang pada konsultan perencana untuk merencanakan pembangunan (Arsitektur, Struktur, Mekanikal & Elektrikal). Konsultan pengawas memberikan suatu jasa pengawasan dan manajemen proyek untuk jalannya proses konstruksi sehingga pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan perencanaan yang telah ditentukan. Sedangkan *Owner* membayar sejumlah biaya atas semua jasa yang telah dikerjakan kepada semua konsultan sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.

2. Hubungan antara *Owner* dengan Kontraktor

Kontraktor memiliki kewajiban dan wewenang untuk melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan pekerjaan proyek

sesuai kontrak yang berlaku. Pelaksanaan harus dilakukan dengan baik, tepat waktu, sesuai dengan spesifikasi atau standar yang diinginkan, dan dapat dipertanggung jawabkan pada waktu penyerahan pekerjaan. Sedangkan *Owner* membayar biaya pelaksanaan kepada kontraktor sesuai dengan kontrak yang disepakati. Kontrak yang disepakati oleh

Owner dengan Kontraktor adalah Kontrak *Lump Sum*

Tugas dan wewenang dari pemilik proyek (*Owner*), meliputi :

- a. Mengusahakan izin yang diperlukan untuk membangun proyek konstruksi (IMB).
- b. Mengadakan pembebasan lahan.
- c. Melakukan pemilihan konsultan dan kontraktor dengan pelelangan maupun penunjukan langsung serta mengadakan perjanjian (kontrak).
- d. Menyediakan dana pembangunan proyek.
- e. Menyetujui dan menolak perubahan pekerjaan (tambahan atau pengurangan pekerjaan).
- f. Memberikan keputusan dan instruksi yang berkaitan pada perubahan pekerjaan, waktu, dan biaya.
- g. Menghadiri rapat-rapat dengan pelaksana proyek dan memantau perkembangan proyek.
- h. Mengadakan pembayaran atas pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan sesuai dengan kontrak yang ditetapkan.

b. Konsultan Perencana

Konsultan Perencana adalah perorangan atau instansi baik pemerintah maupun swasta yang bergerak di bidang jasa konstruksi bangunan, yang memiliki kemampuan merancang, merencanakan, atau memberikan konsultasi kepada pihak Owner. Dimana konsultasi tersebut berdasarkan sesuai permintaan, keinginan dan kebutuhan Owner.

1. Antara Konsultan Perencana dengan Kontraktor

Setiap konsultan perencana harus melakukan koordinasi rencana pekerjaan dengan kontraktor. Agar pelaksanaan pekerjaan proyek dapat sesuai dengan rencana yang diinginkan oleh Owner. Jika kontraktor mendapati perbedaan baik pada gambar kerja maupun metode pelaksanaan dapat langsung dikoordinasikan dengan konsultan perencana.

Pada proyek Jakarta Box Tower, jasa konsultan perencana dipegang oleh :

- a) Arsitektur : PT. Duta Cermat Mandiri
- b) Struktur : PT. Wiratman Structure
- c) MEP : PT. Arnan Pratama Consultants

Tugas dan wewenang dari konsultan perencana, meliputi:

- a. Merencanakan proyek sesuai keinginan Owner.
- b. Membuat gambar dan perhitungan teknis sesuai perencanaan.

- c. Memberikan konsultasi kepada Owner saat tahap perencanaan mengenai desain, kekuatan konstruksi, dan scheduling.
 - d. Memberikan masukan dan usulan mengenai konstruksi pendukung bangunan.
 - e. Membuat revisi atas perencanaan sebelumnya, jika ada yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan.
 - f. Memberikan usulan, saran dan pertimbangan kepada Owner maupun pelaksana proyek tentang pelaksanaan pekerjaan.
 - g. Menghadiri rapat-rapat teknis dan koordinasi agar bila ada perubahan-perubahan bisa cepat diketahui dan diantisipasi.
- c. Konsultan Pengawas**

Konsultan Pengawas adalah pihak yang mengawasi pelaksanaan pembangunan proyek untuk mengetahui apakah rencana yang dilaksanakan benar-benar sesuai dengan desain dan aturan yang telah direncanakan. Dalam proyek ini PT. Trimatra Jaya Persada sebagai Manajemen Konstruksi.

Tugas dan wewenang dari konsultan pengawas meliputi :

1. Melaksanakan pengawasan secara rutin dalam perjalanan pelaksanaan proyek.
2. Konsultasi pengawas memberikan saran atau pertimbangan kepada pemilik proyek maupun kontraktor.
3. Mengoreksi dan menyetujui gambar *shop drawing* yang diajukan kontraktor sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan proyek.

4. Memperingatkan atau menegur pihak pelaksana pekerjaan jika terjadi penyimpangan terhadap kontrak kerja.
5. Menghentikan pelaksanaan pekerjaan jika pelaksana proyek tidak memperhatikan peringatan yang diberikan.
6. Memberikan tanggapan atas usul pihak pelaksana proyek.
7. Konsultan pengawas berhak memeriksa gambar shopdrawing pelaksana proyek.
8. Mengoreksi pekerjaan yang dilaksanakan oleh kontraktor agar sesuai dengan kontrak kerja yang telah disepakati sebelumnya.

d. Kontraktor

Kontraktor adalah pihak atau suatu instansi baik pemerintah maupun swasta yang menerima tugas untuk mewujudkan secara fisik pembangunan berdasarkan gambar kerja. Dalam pelaksanaannya kontraktor dibantu oleh pelaksana lain, seperti sub kontraktor (jika ada). Pada proyek Jakarta Box Tower ini yang bertindak sebagai kontraktor adalah PT. Wijaya Kusuma Contractors.

Tugas dan wewenang dari kontraktor meliputi :

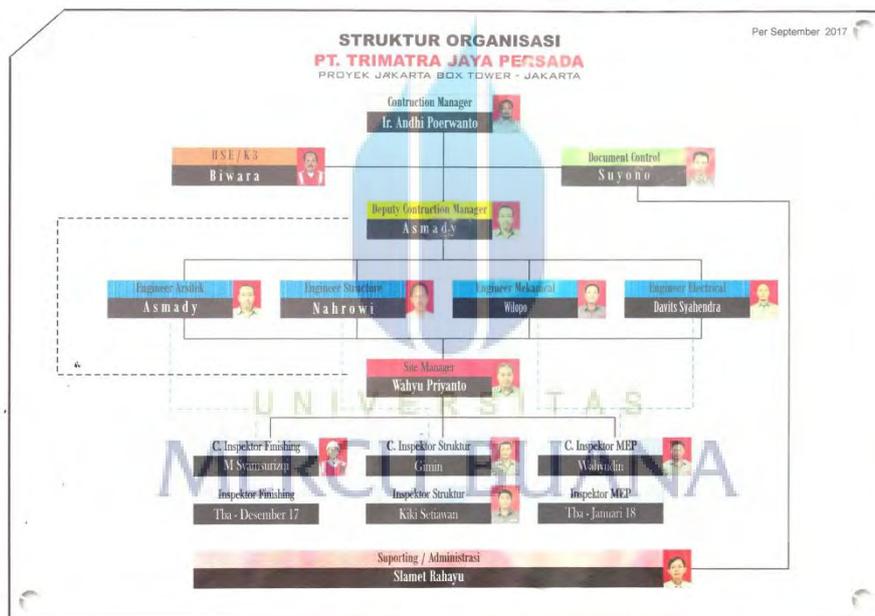
1. Menyusun dan memperhitungkan Rencana Anggaran Pelaksanaan Proyek (RAPP) untuk keperluan pendanaan pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi.

2. Memperhitungkan syarat dan ketentuan dalam kontrak tentang bentuk, volume, mutu, dimensi dan lainnya dari setiap bagian pekerjaan
3. Memilih dan menetapkan Metode Pelaksanaan Konstruksi yang akan dipakai.
4. Menyiapkan cash flow untuk pembiayaan pelaksanaan pekerjaan dan rencana– rencana pendanaan (funding plan) serta sistem pengendalian internal, baik bagi aspek keuangan maupun bagi operasional pengendalian waktu dan mutu.
5. Mempelajari gambar kerja dengan seksama dan melaporkan kepada konsultan perencana dan konsultan pengawas setiap ada perubahan.
6. Menyiapkan sumber daya manusia seperti tenaga ahli sampai dengan pekerja bangunan dalam berbagai bidang pekerjaan.
7. Menyediakan alat–alat yang dipergunakan, memperbaikinya apabila ada kerusakan, dan jika pekerjaan telah selesai, wajib menyingkirkan alat–alat tersebut dari lokasi dan membersihkan berkas – berkasnya.
8. Membuat laporan pekerjaan harian, mingguan, bulanan sesuai dengan keperluan Owner dan Kontraktor.
9. Menjalankan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.
10. Kontraktor dapat meminta kepada pemilik proyek (*owner*) untuk memberikan perpanjangan waktu penyelesaian proyek

dengan memberikan alasan yang masuk akal dan sesuai dengan kenyataan yang menyebabkan perlunya waktu tambahan tersebut.

3.1.2 Organisasi Proyek PT. Trimatra Jaya Persada

Struktur organisasi yang terlibat pada aktivitas diatas disusun dalam bagan struktur organisasi dengan hubungan kerja organisasi di atas digambarkan secara umum dalam skema pada gambar dibawah ini :



Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Trimatra Jaya Persada

3.2 Manajemen Proyek

Manajemen Proyek adalah salah satu cabang yang secara umum bertujuan untuk mengelola sumber daya yang ada baik itu tenaga kerja, dana, bahan dan material, metode pelaksanaan serta alat-alat berat yang diperlukan pada suatu proyek pembangunan. Manajemen Proyek sebisa mungkin mengatur segalanya secara efisien dan efektif, sehingga hasil yang diperoleh sesuai dengan spesifikasi, biaya dan waktu yang direncanakan. Tujuan dari proses Manajemen Proyek adalah untuk mengusahakan agar semua rangkaian pekerjaan:

- a. Pengembangan dan penyelesaian sebuah proyek dalam budgeting yang telah ditentukan, jangka waktu yang ditetapkan, dan kualitas bangunan proyek yang sesuai dengan spesifikasi teknis.
- b. Bagi Kontraktor yang Bonafide, yaitu untuk mengembangkan reputasi akan kualitas pekerjaannya (Workmanship) serta dapat mempertahankannya.
- c. Menciptakan organisasi dikantor pusat maupun di lapangan, yang menjamin beroperasinya secara Team Work.
- d. Menciptakan iklim kerja yang mendukung, baik dari sarana, kondisi kerja, keselamatan kerja, dan komunikasi timbal balik yang terbuka antara atasan dengan bawahan.
- e. Menjaga keselarasan hubungan antar pekerja sehingga terdorong untuk memberikan yang terbaik dari kemampuan dan keahlian masing-masing pekerja.

Pada pelaksanaan proyek pembangunan Jakarta Box Tower, tahapan proses manajemen proyek terbagi menjadi 3 tahap, yaitu perencanaan (*Planning*), pengorganisasian (*Organizing*), pelaksanaan dan pengendalian (*Controlling*).

1. Perencanaan (*Planning*)

Kegiatan perencanaan dibagi menjadi 2 tahap, *Planning* dalam garis manajemen Konsultan dan garis manajemen Kontraktor. Perencanaan yang ditangani oleh Konsultan mencakup perencanaan fisik struktur secara terperinci sampai pada RAB dan Durasi Pekerjaan. Sedangkan yang ditangani oleh Kontraktor mencakup RAPP dalam pelaksanaan, dan Perencanaan Administrasi Lapangan.

2. Pengorganisasian (*Organizing*)

Kegiatan *organizing* berupa kegiatan mengatur dan menyusun organisasi atau kegiatan proyek konstruksi yang akan dilaksanakan agar kinerja yang dihasilkan sesuai dengan sasaran pembangunan, termasuk mengatur hubungan kerja diantara unsur-unsur organisasi. Yang masing masing pihak memiliki tugas, kewajiban, tanggung jawab dan wewenang sesuai dengan peraturan atau ketentuan yang telah ditetapkan.

3. Pelaksana dan Pengendalian (*Controlling*)

Dalam tahap ini, dilakukan pelaksanaan fisik bangunan sesuai gambar kerja. Kontraktor dan seluruh pihak yang terkait dengan pelaksanaan berkewajiban melakukan tugas dan wewenang masing- masing pekerjaan yang telah ditetapkan. Pada tahap ini, proses penetapan apa yang telah

dicapai dibuat dalam bentuk suatu laporan pekerjaan, adanya evaluasi kerja, pengawasan, dan langkah perbaikan yang diperlukan jika ada sesuatu yang diluar tahap perencanaan.

Kegiatan pengendalian dilakukan mulai dari bahan dasar dan proses olah output yang diaplikasikan dalam suatu bentuk, antara lain :

- a. Pelaksanaan tes uji material, kegiatan ini untuk menjaga dan memastikan kualitas dari material yang akan digunakan.
- b. Pembuatan master schedule (daily/weekly/monthly report).
- c. Pembuatan S curve, untuk mengetahui seberapa jauh progress yang telah dicapai dalam proses pelaksanaan.
- d. Kegiatan checklist, Pengawasan dsb.

