

**BAB II****DATA PROYEK****2.1 Jenis dan Nama Proyek**

Proyek Padina Soho & Residence – Daan Mogot Raya, merupakan salah satu proyek yang dibangun dengan konsep SOHO (Small Office Home Office). SOHO itu sendiri merupakan bangunan multi – fungsi dimana unit bangunannya dapat difungsikan sebagai tempat tinggal (Apartment) maupun perkantoran (Office). Seiring dengan kebutuhan dan keperluan tempat tinggal juga perkantoran yang semakin meningkat, PT PBP sebagai owner mewujudkan suatu bangunan SOHO pada lokasi yang strategis, nyaman dan memiliki fasilitas penunjang perekonomian di daerah Daan Mogot Raya – Tangerang Kota.

**2.2 Data Umum Proyek****2.2.1. Data Proyek**

- a. Nama Proyek : Padina SOHO & Residence
- b. Lokasi Proyek : Jl. Daan Mogot Raya KM 19,6, Batu Ceper, Kb. Besar, Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15122
- c. Jumlah Bangunan : 2 unit Apartement & 1 unit SOHO Utama (Connecting Tower)
- d. Total Luas Lahan : 4.343 m<sup>2</sup>
- e. Ketinggian Bangunan : 42,75 m

f. Luas Lantai Struktur : 32.014 m<sup>2</sup>

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2012, Tentang Rencana Tata Kota wilayah Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032. Proyek Padina SOHO & Residence, sebagai berikut:

- |                       |   |                                |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| 1) Struktur Ruang     | : | Pusat Pelayanan Kota           |
| 2) Ketentean Umum     | : | Apartement dan Kantor Bangunan |
| g. Detail Jumlah Unit | : | 388 Unit Residence, 66 Unit    |
| Soho, & 6 Unit Retail |   |                                |
| h. Jenis Proyek       | : | Apartement dan SOHO            |
| i. Pemilik Proyek     | : | PT. Patra Bangun Properti      |

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

### 2.2.2. Data Konsultan Perencana

- |                           |   |                                    |
|---------------------------|---|------------------------------------|
| a. Arsitektur             | : | PT. Bringin Rancang Sejahtera      |
| b. Struktur               | : | PT. Cipta Sukses                   |
| c. MEP                    | : | PT. Berkah Konsultanindo Nusantara |
| d. Quality Surveyor       | : | PT. Danata Estima Sarana           |
| e. Menejemen Konsultan    | : | PT. Patra Bangun Properti          |
| f. Kontraktor Pelaksanaan | : | PT. Adhi Persada Gedung            |
| g. Waktu Pelaksanaan      | : | 480 Hari Kalender (16 Bulan)       |

- h. Nilai Kontrak : Rp. 124.836.800.000,00
- i. Jenis Kontrak : Lump Sump Fixed Price
- j. Lingkup Pekerjaan : Struktur & Arsitektur

### 2.3 Lokasi Proyek

Roseville SOHO & Suite terletak di Jalan Daan Mogot Raya KM 19,6, Batu Ceper, Kb. Besar, Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15122. Data ini menginformasikan akses ke lokasi proyek, ketersediaan lahan dan kondisi lingkungan. Data ini Penulis dapatkan dari aplikasi Google Maps.



2.1 Denah Lokasi Proyek



### 2.1 Denah Lokasi Proyek

Batas – batas lokasi proyek adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Perumahan Warga
- b. Sebelah Barat : Pabrik Steel
- c. Sebelah Timur : Perumahan Warga
- d. Sebelah Selatan : Kawasan PT. Garda Bakti Nusantara

### 2.4 Spesifikasi Struktur

- a) Nama Gedung : Padina Soho & Residence
- b) Jumlah Lantai : 14 Lantai
- c) Mutu Beton :
  - Borepile : K-300 NFA
  - Pilecap : K-400 NFA
  - Capping Beam : K-400 NFA
  - Kolom : K-400 NFA

- Balok : K-300 NFA
  - Pelat : K-300 NFA
  - Tangga : K-300 NFA
  - Core Wall : K-400 NFA
  - Shear Wall : K-400 NFA
  - Reitening Wall : K-300 NFA
- d) Mutu Besi Beton:
- BJTD 40
  - BJTP 24
- e) Pondasi : Borepile Ø100 cm, Ø80 cm, Ø60 cm
- f) Tipe Stuktur : Reinforced Concrete

## 2.5 Ruang Lingkup Pekerjaan

Secara umum, pekerjaan dari proyek Padina Soho & Residence meliputi :

- a. Pekerjaan Persiapan
- 1) Pembersihan Lahan
  - 2) Pengukuran dan Survey
  - 3) Perencana Siteplan
  - 4) Penyediaan Sumberdaya (air kerja dan listrik kerja)
  - 5) Pembuatan Shop Drawing
  - 6) Pengadaan Material
  - 7) Moiblisasi Peralatan

**b. Pekerjaan Tanah**

- 1) Pekerjaan Dewatering
- 2) Pekerjaan Galian & Buang Tanah

**c. Pekerjaan Struktur**

- 1) Pekerjaan Pondasi borepile
- 2) Pekerjaan capping beam
- 3) Pekerjaan retaining wall
- 4) Pekerjaan pilecap
- 5) Pekerjaan tie beam
- 6) Pekerjaan kolom
- 7) Pekerjaan balok
- 8) Pekerjaan core wall
- 9) Pekerjaan shear wall
- 10) Pekerjaan pelat
- 11) Pekerjaan tangga
- 12) Pekerjaan ramp

**d. Pekerjaan arsitektur**

- 1) Pekerjaan dinding bata ringan dan kolom praktis
- 2) Pekerjaan plester dinding
- 3) Pekerjaan Pengacian
- 4) Pekerjaan pemasangan plafond
- 5) Pekerjaan pemasangan kusen

- 6) Pekerjaan pemasangan keramik
- 7) Pekerjaan pengecatan
- 8) Pekerjaan sanitary

## 2.6 Fasilitas Pelengkap

Terdapat banyak fasilitas pelengkap yang menjadi pendukung selama proyek berlangsung Fasilitas-fasilitas tersebut adalah sebagai berikut :

### 2.6.1 Kantor Proyek

Merupakan bangunan yang dibangun sebagai tempat kerja pegawai, pengawas sebagai tempat monitoring semua kegiatan dilapangan dan penyimpanan data-data tentang proyek



### 3.1 Kantor dan Proyek

- Ruang Rapat (Meeting Room).

Merupakan tempat untuk mengadakan pertemuan dan membahas permasalahan yang terjadi di lapangan. Ruangan ini hanya dipakai dalam waktu rapat.



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

3.2 Ruang Rapat

- Ruang PEM/PPM



3.2 Ruang PEM

- Ruang Engineer



3.2 Ruang Engineer

- Pos Satpam



3.2 Pos Satpam

## 2.7 Jenis Jenis Kontrak Proyek Konstruksi

- Menurut cara terjadinya:
  - Hasil tender
  - Penunjukan
  - Nagosiasi
- Menurut Cara Penentuan Harga
  - Fixed price or Lump sum price contract
  - Fixed unit price contract
  - Escalation contract
  - Target estimate with penalty and incentive fee contract
- Jenis Jenis Kontrak Konstruksi menurut (Keppres 80 tahun 2003)
  - Berdasarkan bentuk imbalan
    - Lump sum
    - Harga Satuan
    - Gabungan lump sum dan harga satuan
    - Terima jadi (turn key)
    - Persentase
  - Berdasarkan jangka waktu pelaksanaan
    - Tahun Tunggal
    - Tahun Jama
  - Berdasarkan jumlah pengguna barang/ jasa:
    - Kontrak Pengadaan Tunggal

- Kontrak Pengadaan Bersama

## 2.8 Pengertian Pengertian Sistem Kontrak Proyek Konstruksi

### a) Kontrak Proyek Sistem Lump Sum Fixed Price

Adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung penyedia barang/jasa.

### b) Kontrak Proyek Sistem Harga Satuan

Adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap, untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat sementara, sedangkan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar benar telah dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa.

### c) Kontrak Proyek Sistem Gabungan Lump Sum & Harga Satuan

Adalah kontrak pengadaan barang/jasa yang merupakan gabungan Lump Sum dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.

**d) Kontrak proyek Sistem Terima jadi**

Adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.

**e) Kontrak proyek Sistem Persentase**

Adalah kontrak pelaksanaan jasa konsultasi bidang konstruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi/ pemborongan tersebut.



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA