

BAB I

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

1.1 Latar Belakang Proyek

Dalam Pembangunan Gedung UMKM square ini adalah kolaborasinya pemerintah kota medan dan kampus USU, gedung ini nantinya di gunakan sebagai pusat perbelanjaan yang khusus nya untuk menjual barang industri hasil karya bangsa. Dalam proyek Pembangunan Gedung kolaborasi UMKM Square Universitas Sumatra Utara ini yang menjadi kontraktor pelaksana adalah PT KAYA-AGHA KSO.

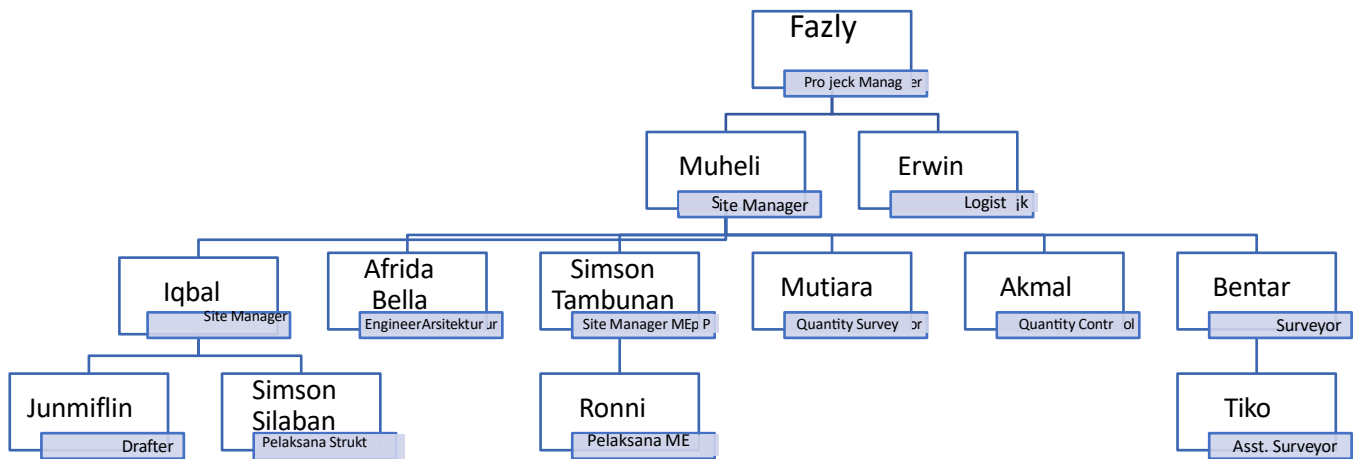
1.2 Tujuan Proyek

Pemerintah Kota (Pemko) Medan akan merencanakan pembangunan Gedung kolaborasi UMKM square Universitas Sumatera Utara di sekitar kampus USU dengan anggaran biaya sebesar Rp 97,652,467,000,00. Pembangunan gedung ini bertujuan untuk di peruntukkan bagi parapedagang kaki lima (PKL) yang berada di sekitaran USU, ada pun tujuan utama dari pembangunan Gedung UMKM square ini adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan perekonomian para pedagang.
2. Meningkatkan jiwa interpreneur dalam jiwa masyarakat medan terutama generasi muda.
3. Mendorong anak muda atau educated people berbisnis
4. Sebagai wadah untuk pemasaran produk produk lokal dan hasil kreatifitas anak muda dalam negeri
5. Pengusaha pengusaha indonesia dapat bersaing hingga menembus skala global.

1.3 Struktur Organisasi Perusahaan

Salah satu penunjang untuk mendapatkan hasil pekerjaan yang baik adalah kejelasan jalur instruksi dan koordinasi dari tim pengawasan teknis, Pelaksana Teknis maupun pihak Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan.



Gambar 1.1 Struktur Organisasi
Sumber : PT Karya-Agha

1.4 Tugas Masing Masing Bagian Struktur Perusahaan

1. *Project Manager*

Project Manager proyek adalah orang yang di beri wewenang dan tanggung jawab oleh kontraktor untuk memimpin, mengatur dan mengawasi serta membuat keputusan yang terbaik dalam pelaksanaan proyek secara keseluruhan. Kualifikasi pendidikan minimal seorang project manager adalah berpendidikan S2 Teknik, memiliki Surat Keahlian Kerja (SKA) Ahli Utama, di bidang konstruksi bangunan gedung, dan memiliki pengalaman kerja minimal 10 tahun dibidangnya. Manager proyek adalah pemegang kekuasaan tertinggi pada organisasi dilapangan, adapun tugasnya adalah :

- a. Membuat perencanaan kegiatan operasional pelaksanaan proyek
- b. Mengatur kegiatan operasional pelaksanaan proyek
- c. Melaksanakan kegiatan operasional pelaksanaan proyek
- d. Mengontrol pelaksanaan operasional pelaksanaan proyek

2. *Site manager*

Site manager adalah tenaga ahli yang memiliki kualifikasi Pendidikan minimal S1, memiliki Surat Kerja Ahli (SKA) Ahli Madya, dan memiliki pwngalaman kerja minimal 5 tahun di bidangnya.

Tugas dan tanggung jawab *Site manager* :

- a. Memberikan petunjuk kepada tim, dalam melaksanakan pekerjaan pengawasan teknis segera setelah kontrak fisik di tanda tangani.
- b. Memberikan petunjuk kepada tim dalam melaksanakan pekerjaan, untuk menyiapkan rekomendasi secara terinci atas usulan desain, termasuk data pendukung yang diperlukan.
- c. Menjamin bahwa semua isi dari kerangka acuan pekerjaan ini akan dipenuhi dengan baik yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan major serta pemeliharaan jalan.
- d. Bekerjasama dengan pihak pemberi tugas sehubungan dengan pekerjaan
- e. Menjamin semua pelaksanaan detail teknis untuk pekerjaan major tidak akan terlambat selama masa mobilisasi untuk masing-masing paket

kontrak dalam menentukan lokasi, tingkat serta jumlah dari jenis-jenis pekerjaan yang secara khusus disebutkan dalam dokumen kontrak.

- f. Membantu tim di lapangan dalam mengendalikan kegiatan-kegiatan kontraktor, termasuk pengendalian pemenuhan waktu pelaksanaan pekerjaan.
- g. Membantu dan memberikan petunjuk kepada tim di lapangan dalam mencari pemecahan-pemecahan atas permasalahan yang timbul baik sehubungan dengan teknis maupun permasalahan kontrak.
- h. Mengendalikan semua personil yang terlibat dalam pekerjaan penyelidikan bahan/material baik di lapangan maupun laboratorium serta menyusun rencana kerjanya.
- i. Memeriksa hasil laporan pengujian serta analisisnya.

3. *Site Engineer Struktur*

Site Engineer adalah seorang profesional teknik yang bekerja dengan tim manajemen lokasi untuk mengatur dan mengawasi proyek konstruksi.

Tugas dan Tanggung Jawab *Site Engineer* :

- a. Perencanaan dan penyiapan gambar teknik dan tata letak konstruksi.
- b. Meninjau jadwal kerja dan mendelegasikan tugas kerja.
- c. Mengatur bahan konstruksi dan menegosiasikan kontrak vendor.
- d. Melakukan inspeksi awal di lokasi konstruksi potensial.
- e. Mengumpulkan data dan menulis laporan lokasi dan dokumentasi kerja lain yang diperlukan.
- f. Menentukan kelayakan proyek dan memberikan persetujuan.
- g. Mengembangkan perkiraan anggaran proyek konstruksi.
- h. Memberikan saran teknis dan menyelesaikan kesulitan teknis.
- i. Memastikan kepatuhan terhadap peraturan kesehatan, keselamatan dan hukum.
- j. Berkolaborasi dengan klien, kru konstruksi, subkontraktor dan profesional lainnya.
- k. Melakukan penjaminan mutu dan memberikan umpan balik.

4. *Drafter*

Drafter adalah orang yang bertugas membuat beragam gambar untuk pekerjaan proyek sipil, seperti: gambar peta kontur, desain topografi, dan yang lainnya. Gambar-gambar ini pada umumnya berkaitan dengan proyek sipil yang cukup besar, seperti bendungan, jalan raya, jembatan dan yang lainnya.

Tugas dan tanggung jawab *Drafter* :

- a. Membuat design plans/rencana desain menggunakan *software CAD (Computer Aided Design)*
- b. Bekerja dari gambar mentahan/sketsa kasar berdasarkan spesifikasi dan persyaratan yang dibuat oleh para arsitek atau *engineer*.
- c. Mendesain sebuah produk dengan teknik engineering dan manufacturing
- d. Menambahkan detail pada gambar desain untuk mempermudah membaca gambar.
- e. Menentukan dan menghitung letak, dimensi, berat, bahan dan prosedur untuk barang yang akan dikerjakan.
- f. Identifikasi potensi permasalahan dan mereview bersama tim engineering.
- g. Pastikan desain akhir mematuhi peraturan standar kualitas
- h. Merevisi gambar kerja berdasarkan kebutuhan klien.
- i. Bekerja dibawah pengawasan arsitek atau engineer.

5. *Engineer Arsitektur*

Engineer Arsitektur adalah seorang engineer yang bertanggung jawab merencanakan sebuah project berdasarkan estetika, bagaimana sebuah project dapat terealisasikan dengan hasil yang menarik.

Tugas dan tanggung jawab *Engineer Arsitektur* :

- a. Membuat konsep perancangan.
- b. Mengembangkan rancangan.
- c. Membuat gambar kerja.
- d. Mengawasi secara berkala.

6. *Site Engineer MEP*

Site engineer MEP adalah klasifikasi profesional *single-level* yang bertanggung jawab untuk perencanaan dan desain di Bidang Mekanik, Listrik, dan Pipa (MEP).

Tugas dan tanggung jawab *Site Engineer MEP* :

- a. Mengembangkan konsep dan design MEP.
- b. Membuat gambar teknik sebagai acuan pelaksana di lapangan (layout, as built drawing, wiring diagram, shop drawing, dll).
- c. Membuat BoQ, Spesifikasi Material, Analisa Harga Satuan, dan kebutuhan dokumen penunjang lainnya.
- d. Menyesuaikan gambar perencana dengan kondisi nyata di lapangan.
- e. Mampu mengarahkan dan menjelaskan secara detail gambar perencana kepada pelaksana di lapangan dan terbiasa bekerja dalam tim.
- f. Mengelola berkas drawing secara rapi dan berkoordinasi dengan divisi lainnya terkait kebutuhan material project.

7. *Quantity Surveyor*

Quantity Surveyor adalah seorang profesional industri konstruksi dengan pengetahuan ahli tentang manajemen proyek yang meliputi manajemen biaya dan manajemen kontrak dalam suatu proyek konstruksi.

Tugas dan tanggung jawab *Quantity Surveyor* :

- a. Menyusun anggaran proyek.
- b. Membuat rencana kuantitas.
- c. Memilih kontrak.
- d. Mengelola kontrak.
- e. Memantau proyek.
- f. Menyelesaikan sengketa.
- g. Menyusun laporan proyek.
- h. Memastikan kepatuhan peraturan.
- i. Memastikan kualitas proyek.
- j. Mengelola perubahan dalam proyek.

- k. Mengelola risiko proyek.
- l. Menjaga hubungan dengan klien.
- m. Memastikan penggunaan anggaran yang efisien .
- n. Mengembangkan rencana pengadaan.
- o. Memastikan keberlanjutan proyek.

8. *Quality Control*

Quality Control adalah kegiatan yang meliputi tindakan monitoring, pengecekan inspeksi, dan pengujian untuk mengendalikan dan memastikan bahwa mutu bahan, metode pelaksanaan, serta hasil pekerjaan sesuai dengan spesifikasi teknik yang telah di tetapkan.

Tugas dan tanggung jawab *Quality Control* :

- a. Mengerti, memahami, dan mempelajari spesifikasi teknis dalam sebuah proyek konstruksi.
- b. Menjalankan pemeriksaan alat QC.
- c. Menguji mutu material dan perlengkapan yang digunakan dalam proyek.
- d. Menjalankan serta memeriksa hasil uji atau evaluasi kelayakan hasil di lapangan maupun laboratorium.
- e. Memahami perencanaan mutu untuk proyek yang dikerjakan.
- f. Mencegah risiko perbedaan ataupun penurunan mutu proyek.
- g. Membuat dan mempersiapkan bahan laporan mengenai pengendalian mutu.
- h. Memastikan metode kerja, spesifikasi teknis, dan efisiensi waktu selaras untuk kelancaran proyek.
- i. Memberikan teguran secara tertulis maupun lisan apabila ada hasil pengerjaan proyek yang ternyata tidak sesuai dengan standar mutu yang telah ditetapkan.
- j. Mempersiapkan dan memberikan data pemeriksaan mutu kepada bagian quality assurance (penjaminan mutu).
- k. Melakukan pemeriksaan dan memastikan mutu pekerjaan terjaga berdasarkan standar dan perjanjian (kontrak) yang telah ditetapkan.

9. *Surveyor*

Surveyor adalah seorang profesional yang bertanggung jawab untuk melakukan survei dan pengawasan terhadap pembangunan atau konstruksi bangunan.

Tugas dan tanggung jawab *Surveyor* :

- a. Melakukan berbagai survei yang ada di lapangan dengan menggunakan peralatan yang relevan.
- b. Menyiapkan laporan survei seperti sketsa, notes, dan sekumpulan data.
- c. Mengoordinasi staf lapangan dan mengelola data yang sudah disediakan.
- d. Bekerja sama dengan berbagai pihak yang ada di lapangan.
- e. Memastikan keakuratan data yang didapatkan dari survei dengan pengukuran dan perhitungannya.
- f. Menghitung kembali area atau cakupan survei menggunakan software.
- g. Mempersiapkan dokumen yang berkaitan dengan survei lapangan serta mempresentasikan temuan di lapangan ke konsumen.
- h. Memeriksa data history dari survei lokasi supaya analisis dapat dilengkapi.
- i. Selalu mengetahui teknologi terbaru yang bisa mendukung aktivitas survei dengan lengkap.

10. Logistik

Logistik adalah kegiatan-kegiatan pemesanan, penyimpanan dan transportasi dari bahan- bahan proyek konstruksi.

Tugas dan tanggung jawab *Logistik* :

- a. Mencari dan mensurvey data jumlah material beserta harga bahan dari beberapa supplier atau toko material bangunan sebagai data untuk memilih harga bahan termurah dan memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan.
- b. Melakukan pembelian barang atau alat ke supplier atau toko bahan bangunan dengan melaksanakan seleksi sebelumnya sehingga bisa mendapatkan harga material termurah pada supplier terpilih.
- c. Menyediakan dan mengatur tempat penyimpanan material yang sudah didatangkan ke area proyek sehingga dapat tertata rapi dan terkontrol dengan baik jumlah pendarangan dan pemakaiannya.
- d. Membuat label keterangan pada barang yang disimpan untuk menghindari kesalahan penggunaan akibat tertukar dengan barang lain.
- e. Melakukan pencatatan keluar masuknya barang serta bertanggung jawab atas pendarangan dan ketersediaan material yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan.
- f. Mengelola persediaan barang dalam jumlah yang cukup pada waktu material tersebut diperlukan dengan biaya termurah serta memenuhi persyaratan mutu spesifikasi bahan dalam kontrak konstruksi.
- g. Membuat dan menyusun laporan material sesuai dengan format yang sudah menjadi standar perusahaan kontraktor .
- h. Membuat berita acara mengenai penerimaan atau penolakan material setelah melalui control kualitas bahan oleh quality control.
- i. Menyusun macam-macam laporan logistic yang diminta oleh perusahaan.
- j. Berkoordinasi dengan pelaksana lapangan dan bagian teknik proyek mengenai jumlah dan schedule pendarangan bahan yang dibutuhkan pada masing-masing waktu pelaksanaan Pembangunan.

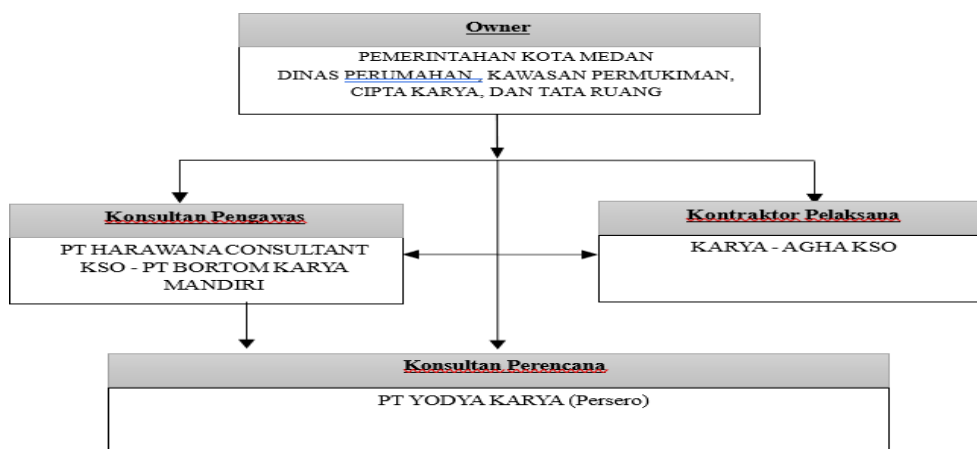
11. Security

Security adalah seseorang yang memiliki tugas untuk menjaga ketertiban wilayah proyek agar tidak digunakan berlalu lalang orang-orang yang tidak berkepentingan, mencegah terjadinya ancaman dari luar proyek dan mengamankan proyek beserta lingkungan sesuai tugas yang harus dijalankan.

Tugas dan tanggung jawab *Security* :

- Berusaha menjaga ketertiban wilayah proyek agar tidak digunakan berlalu lalang orang – orang yang tidak berkepentingan.
- Mencegah terjadinya ancaman dari luar proyek.
- Mencegah terjadinya serangan atau gangguan yang berpotensi membuat kelancaran aktivitas proyek terganggu.
- Mengamankan proyek beserta lingkungan sesuai tugas yang harus dijalankan.
- Melakukan pengawalan terhadap aktivitas proyek yang dijalankan.
- Mencegah terjadinya sabotase dari orang yang tidak bertanggung jawab.
- Mengamankan alat – alat, perkakas dan bahan bangunan agar tidak dicuri orang
- Mencegah, mengamankan dan melaporkan tindakan pencurian barang – barang atau aset proyek.

1.5 Ruang Lingkup Perusahaan Industri



Gambar 1.2 Ruang lingkup perusahaan
Sumber : PT Karya-Agha Kso

1. Owner

Pemilik proyek adalah seseorang yang memiliki kebijakan dan berbadan hukum atas apa saja yang akan dilakukan baik swasta atau pemerintah yaitu dalam hal memberikan pekerjaan dan membiayai seluruh pekerjaan proyek. Untuk Pembangunan Gedung Kolaborasi UMKM Square Universitas Sumatra Utara (Multiyears), yang bertindak sebagai pemilik proyek adalah Pemerintah Kota Medan.

Adapun tugas, wewenang, dan tanggung jawab pemilik proyek, yaitu :

- a. Memiliki wewenang penuh atas keseluruhan proyek.
- b. Mempersiapkan dana yang diperlukan untuk pembangunan proyek.
- c. Membuat surat perintah kerja.
- d. Memilih/menunjuk tim pelaksana (kontraktor) dimana sebagai pelaksana di lapangan
- e. Mengadakan pertemuan agar terjadi kesepakatan antara perencana, pengawas dan pihak pelaksana mengenai tugas, dan kewajiban serta bertanggung jawab apa yang dilakukan harus sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- f. Memilih/menunjuk tim pengawas proyek untuk mengawasi pelaksanaan proyek secara langsung.

1. Konsultan Perencana

Konsultan perencana dalam hal ini adalah sebagai pihak yang diberi tugas oleh pemilik proyek untuk merencanakan bangunan sesuai apa yang diinginkan pemilik proyek. Dalam Proyek Pembangunan Gedung Kolaborasi UMKM Square Universitas Sumatra Utara (Multiyears), yang bertindak sebagai Konsultan perencana yaitu PT. YODYA KARYA (Persero).

Tugas, wewenang dan tanggung jawab Konsultan Perencana :

- a. Membantu dalam mengurus surat-surat izin proyek yang diperlukan untuk pembangunan proyek itu sendiri.
- b. Melakukan pengumpulan data proyek dalam hal yang menyangkut proyek.

- c. Melakukan perencanaan sesuai dengan keinginan pemilik proyek,
Adapun perencanaan tersebut sebagai berikut :
- 1) Gambar-gambar struktur dan arsitektur
 - 2) Perhitungan konstruksi
 - 3) Perhitungan Perkiraan Rencana Anggaran Biaya dan membuat *Bill of Quantity oleh Engineer Estimate*
 - 4) Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS)

2. Kontraktor Pelaksana

Kontraktor pelaksana adalah badan hukum atau perorangan yang dipilih untuk melaksanakan pekerjaan proyek yang dipilih berdasarkan keahlian masing-masing. Tanggung jawab kontraktor pelaksana langsung kepada pemilik proyek dalam melaksanakan pekerjaan yang diawasi oleh tim pengawas (Konsultan Pengawas) serta pemilik proyek dan jika ada masalah dilapangan pelaksana bisa berdiskusi dengan pengawas atas masalah yang terjadi dilapangan agar dapat mencari solusi dan jalan keluarnya. Dalam Proyek Pembangunan Gedung Kolaborasi UMKM Square Universitas Sumatra Utara (Multiyears), yang menjadi Kontraktor Pelaksana adalah KARYA-AGHA KSO.

Adapun tugas, wewenang, dan tanggung jawab Kontraktor Pelaksana, yaitu :

- a. Melaksanakan Pekerjaan Konstruksi dengan peraturan dan spesifikasi yang ada dan telah ditetapkan di dalam kontrak perjanjian.
- b. Membuat jadwal pelaksanaan, eputu kerja dan rencana kerja agar pelaksanaan tidak terjadi keterlambatan.
- c. Memberikan bukti kemajuan proyek yang dipertanggung jawabkan pada laporan harian, mingguan dan bulanan dilapangan kepada pemilik proyek antara lain memuat yakni:
 - 1) Pelaksanaan pekerjaan
 - 2) Prestasi kerja yang dicapai
 - 3) Jumlah tenaga kerja yang digunakan
 - 4) Jumlah bahan material yang masuk

- 5) Keadaan cuaca dan lain-lain yang menghambat pekerjaan keputusan selama proyek berjalan.
 - d. Mempunyai kewajiban untuk menyediakan perlengkapan pertolongan pertama keselamatan untuk penggantian rugi akibat kecelakaan sewaktu pelaksanaan berlangsung.
 - e. Melakukan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah di setujui eputus.
 - f. Kontraktor berhak meminta kepada pemilik proyek sehubungan dengan pengunduran waktu penyelesaian proyek keputusan yaitu dengan memberikan penjelasan secara logis dan sesuai dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.
 - g. Bertanggung jawab atas kegiatan pelaksanaan konstruksi dan keputusan pelaksanaan proyek di lapangan dan selalu memberikan laporan apa saja masalah yang terjadi dilapangan kepada MK sebagai perwakilan owner di lapangan yang akan mengambil eputusan jika terjadi sesuatu masalah di dalam proyek.
3. Konsultan Pengawas

Konsultan proyek adalah badan usaha atau perorangan yang diminta owner (pemilik proyek) untuk mengawasi pelaksanaan proyek sehingga pelaksanaan proyek dapat berjalan dengan baik dan dapat selesai dengan cepat. Dalam Proyek Pembangunan Gedung Kolaborasi UMKM Square Universitas Sumatra Utara (Multiyears), Yang menjadi Kontraktor Pengawas adalah PT. HARAWANA CONSULTANT, Penyedia jasa konsultan ini harus memiliki beberapa orang ahli di bidang Arsitektur, Teknik Sipil, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing dan lain-lain.

Peran utama perusahaan konsultan pengawas adalah memastikan kualitas proyek konstruski sesuai dengan perencanaan. Konsultan melakukan pengawalan terhadap client mulai dari tahap perencanaan proyek dan perancangan pembangunan proyek hingga masa pelaksanaan pembangunan proyek berakhir. Sedangkan untuk tugas konsultan pengawas antara lain sebagai berikut :

- a. Mengelola administrasi dalam kontrak kerja.
- b. Melakukan pengawasan selama proyek konstruksi berjalan.

- c. Melampirkan / Membuat laporan pekerjaan yang diserahkan kepada pemilik proyek.
- d. Memberikan saran atau pertimbangan kepada pemilik proyek maupun kontraktor.
- e. Melakukan koreksi dan memberikan persetujuan mengenai hasil gambar (shop drawing) yang diajukan oleh kontraktor sebagai pedoman pelaksanaan proyek .
- f. Memilih dan menyetujui tipe dan merek bahan/material konstruksi yang diusulkan oleh kontraktor agar sesuai dengan harapan pemilik proyek namun tetap berpedoman dengan kontrak kerja konstruksi