

## BAB II

### DATA PROYEK

#### 2.1 Data Umum Proyek

Kecamatan Pagedangan adalah kecamatan di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia. Kecamatan ini merupakan pemekaran dari kecamatan legok. kecamatan ini mempunyai jumlah penduduk sekitar 120.967 jiwa yang terdiri dari 10 desa dan 1 kelurahan dan juga kecamatan ini terletak perumahan besar yang bernama Gading Serpong atau kini di sebut sebagai Summarecon Serpong, yang kini akan menjadi kota modern yang di sebut dengan Summarecon Serpong dan BSD City tepatnya di desa cihuni. Kecamatan ini terdapat Perum Puspitek, yang masuk ke dalam wilayah Desa Pagedangan.

Banyaknya perkembangan setiap tahunnya maka suda banyak yang dilaksanakan sebagai macam pemangunan di daerah tersebut, seperti pembangunan kampus Politeknik Multimedia Nusantara. Universitas Multimedia Nusantara Dan Politeknik Multimedia Nusantara adalah wujud tanggung jawab sosial masyarakat melalui Kompas Gramedia kepada masyarakat luas. setekah pembangunan gedung politeknik multimedia ini rampung, maka akan ada tiga jurusan yang ditawarkan, yaitu Bidang multimedia dan animasi, bidang otomasi industri dan bidang manajemen logistik agar pemilihan bidang tersebut di lakukan untuk menujung kebutuhan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.



Gambar 2.1 Tampak Depan Politeknik Multimedia Nusantara

Tabel 2.2 Data Umum Proyek Politeknik Multimedia Nusantara

NO	DATA UMUM PROYEK	
1	Kegiatan	Pembangunan Politeknik Multimedia Nusantara
2	Nama kegiatan	Proyek Pembangunan Politeknik Multimedia Nusantara
3	Lokasi	Medang,Kec.Pegedangan,Tangerang,Banten
4	Jumlah Tower	1 Tower
5	Jumlah Lantai	6 lantai
6	Tinggi Bangunan	30 m
7	Fungsi Bangunan	Kampus
8	Pemilik Proyek	PT.Media Nusantara Utama
9	Nilai Kontrak	Rp.67.763.131.382
10	Kontraktor Utama	PT.Total Bangun Persada
11	Konsultant landscape	PT. Duta cermat mandiri
12	Konsultant arsitektur	PT. Duta cermat mandiri
13	Konsultant struktur	PT. Davy sukamta konsultant
14	Konsultant ME	PT. Policipta multi desain
15	Konsultant QS	PT. Reka solusi kwanntitas
16	Jenis kontrak	Lumpsum
17	Cara pembayaran	Monthy Progress
18	Waktu pelaksanaan	8 Bulan
19	Mata uang	Rupiah
20	Denda keterlambatan	(satu permil)/hari dari nilai kontrak
21	Uang muka	20% dari nilai kontrak
22	Retensi	5% dari nilai kontrak

## 2.2 Lokasi Proyek

Proyek pembangunan politeknik multimedia nusantara terletak kawasan yang dekat sekali dengan penginapan. Lebih tepatnya proyek ini berlokasi di Medang, kec. Pagedangan, Tangerang Banten. Letak proyek Politeknik Multimedia Nusantara dapat dilihat pada gambar di bawah.



Gambar 2.3 Denah Lokasi Politeknik Multimedia Nusantara

### 2.3 Luas Bangunan

Secara keseluruhan *Gross Floor Area* (luas bangunan) pada proyek Politeknik Multimedia Nusantara  $\pm 7.963$  m<sup>2</sup> dengan 5 Lantai + 1 roof. Untuk studi kasus yang dihitung dimulai dari lt. 1 – lt. atap dan Arsitektur yaitu dinding, lantai, plafond, sanitary dan pintu jendela. Adapun juga struktur atas mulai di hitung dari lantai 1 yaitu sloof, kolom, balok, ring balok, plat lantai, Corewall dan tangga. dengan luas bangunan sebagai berikut :

Tabel 2.4. Luas lantai Proyek *Politeknik Multimedia Nusantara* dari lt.1 – lt. atap

NO	LANTAI	LUAS	RUANGAN
1	Lt. 1	2212.20	Parkiran
2	Lt. 2	1167.92	Ruang Kelas,R Panel
	Lt. 3-4	1621.93	Ruang Kelas,R Panel
	Lt. 5	1621.93	Ruang Kelas,R Panel
	Lt. Atap	1621.93	Atap
	<b>Total</b>	<b>7.963</b>	

### 2.4 Jenis Kontrak

Kontrak yang digunakan pada pembangunan proyek Politeknik Multimedia Nusantara adalah kontrak Lump Sum. Kontrak Lump Sum adalah suatu kontrak dengan harga yang pasti dan tertentu telah disetujui para pihak sebelum kontrak ditandatangani. Harga ini tetap tidak berubah selama berlakunya

kontrak dan tidak dapat diubah kecuali karena perubahan lingkup pekerjaan atau kondisi pelaksanaan dan perintah tambahan dari Pengguna Jasa. Dalam kontrak Lump Sum, risiko biaya bagi penggunaan jasa minimal (kecil) dan memberi cukup pengawasan atas pelaksanaan dan pengikatan (Yasin, 2003).

Dari uraian diatas, dapat dipahami bahwa kontrak lump sum merupakan kontrak dengan jumlah harga yang pasti, risiko biaya bagi pengguna jasa (kecil) dan memberi cukup pengawasan atas pelaksanaan dan pengikatan.

## **2.5 Pihak-Pihak Yang Terlibat**

### **A. Pemilik Proyek (*Owner*)**

*Owner* merupakan seorang atau pemberi tugas atau pengguna jasa adalah perseorangan/badan/instansi/lembaga pemerintah maupun swasta, yang mempunyai ide dan dana untuk membangun suatu proyek dengan memberikan pekerjaan kepada pihak lain yang mampu melaksanakannya sesuai dengan kontrak kerja. Pada proyek Kampus Multimedia Nusantara, PT.Media Nusantara Utama berperan sebagai *Owner*. Secara garis besar tugas dan tanggung jawab *owner*, sebagai berikut:

- a. Menyediakan lahan dan menetapkan lokasi proyek.
- b. Menunjuk penyedia jasa (konsultan dan kontraktor)
- c. Memberikan gambaran atau pedoman-pedoman dan konsultasi mengenai perencanaan yang dibuat perencana.
- d. Memberi tugas kepada perencana untuk membuat gambaran dana dan hitungan rencana serta menyetujuinya bila telah sepakat.
- e. Ikut mengawasi jalanya pelaksanaan yang direncanakan dengan Mengangkat wakil di proyek yang mempunyai wewenang penuh untuk memeriksa pelaksanaan pekerjaan serta meminta pertanggung jawabannya.
- f. Memberikan fasilitas baik berupa sarana da prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia jasa untuk kelancaran pekerjaan.
- g. Membayar seluruh biaya yang diperlukan untuk mewujudkan rencana sesuai dengan persetujuan.
- h. Memberi surat perintah kerja (SPK) kepada pelaksana atau kontraktor.

- i. Berhak menolak hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan gambar rencana dan berhak mencabut kontrak apabila dianggap kontraktor tidak mampu memperbaiki dan mencapai target yang telah ditetapkan.
- j. Menerima pekerjaan yang telah selesai dan menyetujuinya.

#### B. Konsultan Perencana

Konsultan perencana adalah perorang/badan yang membuat perencanaan bangunan secara lengkap baik bidang arsitektur, sipil dan bidang lain yang melekat erat membentuk sebuah sistem bangunan. Yang menjadi konsultan perencana dalam pembangunan Proyek Politeknik Multimedia Nusantara. Secara garis besar tugas dan tanggung jawab konsultan perencana sebagai berikut:

- a. Merancang disain bangunan yang dikehendaki oleh pemilik proyek dengan menyesuaikan keadaan dilapangan.
- b. Membuat Rencana Anggaran Biaya lengkap dengan gambar kerja pelaksanaan. Membuat Rencana kerja dan syarat – syarat pelaksanaan bangunan ( RKS ) sebagai pedoman pelaksanaan.
- c. Mempertanggung jawabkan desain dan perhitungan struktur jika terjadi kegagalan konstruksi. kemudian proses pelaksanaannya diserahkan kepada konsultan pengawas. Konsultan pengawas.
- d. Melakukan perubahan disain dan penyesuai jika diperlukan dari yang telah di rencanakan.
- e. Mempertahankan desain dalam hal adanya pihak – pihak pelaksana bangunan yang melaksanakan pekerjaan tidak sesuai dengan rencana.
- f. Menentukan jenis material yang akan digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

#### C. Konsultan *Mechanical Electrical & Plumbing*

Konsultan *Mechanical Electrical & Plumbing* adalah badan atau instansi yang ahli dalam bidang *Mechanical* dan *Electrical* dan *Plumbing*. Pada proyek *Politeknik Multimedia Nusantara* PT. Policipta Multi Desain berperan sebagai konsultan MEP. Adapun lingkup pekerjaan konsultan *Mechanical Electrical & Plumbing* adalah :

- a. Bertanggung jawab untuk mengeluarkan gambar baik gambar denah maupun detail setiap bagian dari pekerjaan *Mechanical Electrical & Plumbing* yang dibangun.
- b. Menjelaskan spesifikasi dari material yang digunakan dalam pekerjaan *Mechanical Electrical & Plumbing* yang dibangun.
- c. Mengeluarkan metoda pelaksanaan dalam melakukan pekerjaan *Mechanical Electrical & Plumbing* yang dibangun.

#### D. Konsultan *Quantity Surveyor* (QS)

Konsultan QS merupakan pihak yang ditunjuk oleh pemilik proyek untuk melaksanakan pekerjaan dalam pembuatan anggaran biaya yang dibutuhkan selama pelaksanaan proyek berlangsung hingga masa pemeliharaan proyek yang sudah dibangun. Konsultan biaya dapat berupa perorangan atau badan usaha baik pemerintah maupun swasta. Pada proyek *Politeknik Multimedia Nusantara PT. Reka Solusi Kwantitas* berperan sebagai konsultan Qs. Adapun lingkup pekerjaan konsultan QS adalah :

- a. Melakukan perhitungan berdasarkan gambar yang dibuat oleh konsultan perencana.
- b. Membuat rencana anggaran biaya atau *bill of quantity* berdasarkan dari volume yang didapat dengan harga terbaru berdasarkan tahun pembuatan proyek.
- c. Membuat document tender serta melakukan penenderan untuk mendapatkan kontraktor yang akan melaksanakan proyek yang akan dibangun.

#### E. Kontraktor

Kontraktor adalah perseorangan/badan usaha penyedia jasa yang menyelenggarakan pekerjaan pembangunan sesuai dengan peraturan, syarat-syarat dan gambar-gambar perencana yang ditetapkan dalam kontrak. Yang menjadi Kontraktor dalam pembangunan proyek proyek *politeknik multimedia nusantara* Secara garis besar tugas dan tanggung jawab kontraktor, sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pekerja konstruksi sesuai dengan gambar rencana, material-material, dan aturan-arturan yang telah ditetapkan oleh pemilik proyek sesuai dengan kontrak yang di sepakati.

- b. Merencanakan tentang perencanaan pengendalian mutu,waktu dan biaya.
- c. Memperbaiki pekerjaan yang cacat setelah pelaksanaan proyek.
- d. Membuat gambar-gambar kerja yang disetujui oleh konsultan pengawas.
- e. Menyediakan alat keselamatan kerja sesuai dengan Standar pekerjaan.
- f. Menyediakan alat, material, tenaga kerja pada pelaksanaan proyek.
- g. Melakukan pemeliharaan proyek yang telah selesai.
- h. Mendapatkan jaminan asuransi tenaga kerja yang akan melaksanakan pekerjaan proyek.

## 2.6 Spesifikasi Proyek

Pengertian spesifikasi teknik adalah suatu uraian atau ketentuan-ketentuan yang disusun secara lengkap dan jelas mengenai suatu barang, metode atau hasil akhir pekerjaan yang dapat dibeli, dibangun atau dikembangkan oleh pihak lain sehingga dapat memenuhi keinginan semua pihak yang terkait. Spesifikasi adalah bagian dari Dokumen Lelang proyek konstruksi yang menjelaskan persyaratan teknik pekerjaan yang dilelangkan. Tujuan spesifikasi yaitu untuk tercapainya produk akhir Pekerjaan yang memenuhi keinginan dari pemilik pekerjaan (*owner*). Pada pembangunan proyek ini yaitu Politeknik Multimedia Nusantara menggunakan spesifikasi untuk bahan / material yang digunakan dalam pekerjaan arsitektur dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 2.5. Spesifikasi Bahan / Material Arsitektur

No	Uraian	Merk Spesifikasi
1	Pasangan dinding	Dinding hebel (uk. Panjang 60 cm x Lebar 20 cm x tebal 10 cm).
2	Floor Hardener (bahan dalam bentuk bubuk)	5 kg ex. Foricon.
3	Keramik Lantai (import marble/marmer impor)	ex. Statuario uk. 30x30 cm, uk. 60x60 cm, uk. 20x20 cm.
4	Keramik Lantai	ex. Roman uk. 30x30 cm.
5	Keramik Homogenous tile	ex. 60x60 cm.
6	Plafond gypsum	ex. Usg boral uk. 120 cm x 240 cm x tebal 9 mm,ekposed concrete
7	Plafond HPL	ex. Taco uk. 1222 cm x 244 cm tebal 1.5 mm.
8	Closet duduk	ex. Toto CW660NJ/SW660NJ
9	floor drain	ex. Toto TX1C

10	Urinoir	ex. Toto U57M
11	Paper holder	ex. Toto AW360J
15	Cermin	ex. Cermin polywood
16	Pengecatan	Cat tembok dinding ex. Catylac Cat plafond dan lantai ex acrylic emulsion Cat dinding rungan ME ex.Cat minyak/epoxy
17	Railing besi	Stainless steel $\phi$ 38 mm (1.5")
18	Step nosing	ex. Singress uk. 8x 30 cm
19	Semen mortar	MU -380 untuk perekat pasangan bata

No	Uraian	Merk Spesifikasi
1	Beton	Fc 30 Mpa
2	Besi	BJTS 420 b (D) > D 16 BJTS 520 b (D) > D 10 & D 13
3	Bekesting	Multiplex uk. 9 mm