

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1 Sejarah Perusahaan

Berdiri pada tanggal 23 Desember 1982, PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk. sebagai bagian dari grup Jaya, adalah perusahaan infrastruktur yang terpadu dengan keterampilan utama dalam pembangunan infrastruktur dan konstruksi bangunan, perdagangan aspal dan bahan bakar gas cair, manufaktur beton pracetak dan pekerjaan mekanikal dan elektrikal serta layanan pemeliharaan. Awal mula Divisi Kontraktor di PT Pembangunan Jaya adalah Perseroan, kemudian ditetapkan menjadi badan hukum tersendiri pada tanggal 23 Desember 1982 dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada Desember 2007. PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk. saat ini merupakan salah satu perusahaan penyedia jasa atau layanan di bidang Kontraktor Konstruksi ternama di Indonesia.



Gambar 0.1 Logo PT. Jaya Konstruksi

Sumber : Dokumen PT. Jaya Konstruksi

Demi mewujudkan suatu proyek yang efektif dan efisien, baik dari sumber daya, mutu, waktu dan biaya, mulai dari awal pekerjaan proyek hingga proyek tersebut selesai dikerjakan, sesuai dengan rencana dan harapan klien.

2.2 Visi dan Misi Perusahaan

2.2.1 Visi

Visi dari PT. Jaya Konstruksi ialah menjadi Perusahaan yang unggul dan merupakan aset nasional melalui bisnis pengembangan Perkotaan dengan memanfaatkan reputasi dan sinergi grup.

2.2.2 Misi

Misi dari PT. Jaya Konstruksi adalah :

- a. Mengutamakan pertumbuhan yang berkesinambungan, berkualitas dan berwawasan lingkungan;
- b. Memberi nilai tambah bagi stakeholder melalui inovasi dan teknologi;
- c. Menyediakan wadah bagi sumber daya manusia unggul untuk berkarya, berkreasi, dan tumbuh bersama berlandaskan nilai-nilai dan budaya Jaya.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Beberapa proyek di Indonesia telah banyak dipercayakan dan ditangani oleh PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk. seperti:

1. Renovasi Bundaran Hotel Indonesia

Bundaran HI mengalami renovasi di tahun 2002 untuk lebih memperindah penampilannya sebagai salah satu ikon kota Jakarta. PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama dipercaya oleh pemerintah dalam menangani proyek ini. Bundaran HI saat ini terlihat sangat indah dari tampak atas dan hiasan lampu dari kolam membuat Bundaran HI semakin indah pada malam hari. Kekuatan utama pada Bundaran HI terdapat di dua pilar beton setinggi 30 meter dan tinggi patung sekitar 7 meter. Ditempatkan pada sumbu raksasa lingkaran piring dengan diameter hingga 100 meter serta dasar yang dikelilingi oleh air kolam yang mencerminkan bentuk patung memberikan kesan mendalam tentang makna dan arti dari adanya Tugu Selamat Datang. Monumen Bundaran HI telah direnovasi oleh Pemerintah Daerah DKI dan dihiasi dengan 5 formasi (lima) air mancur yang merupakan simbol dari ideologi Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Pancasila dan sekaligus merupakan lambang penghormatan

kepada seluruh warga negara dan tamu asing yang berkunjung ke Jakarta sebagai ibu kota negara Indonesia.

2. Mega Proyek Ciputra World

PT Jaya Konstruksi MP, Tbk, PT Tatamulia Nusantara Intah, dan PT Nusa Raya Cipta dipilih sebagai kontraktor di Pembangunan Mega Proyek Ciputra World Jakarta. Namun, PT Jaya Konstruksi MP sudah menjadi sub struktur proyek di awal mula pembangunan. Superblok ini dibangun di atas lahan seluas 5,5 hektar di Jalan Prof. Dr. Satrio Jakarta yang terkenal sebagai kawasan *Central Business District* di Jakarta. Proyek ini akan terdiri dari pusat perbelanjaan dengan luas 130.000 m², auditorium dengan kapasitas 1.200 orang serta 170 unit apartemen yang dikelola oleh *The Ascott Group* dari Singapura. Proyek ini diharapkan selesai pada akhir tahun 2012.

3. *Mass Rapid Transit* (MRT)

Mass Rapid Transit paket 103 dan 104 adalah proyek konstruksi yang sedang berlangsung. Proyek ini dimulai pada tahun 2013 dan diharapkan akan selesai pada tahun 2018. Terowongan yang di bor dengan bantuan mesin bor atau biasa disebut TBM. Mesin TBM dioperasikan oleh kontraktor dari Indonesia dan Jepang, yaitu *Shimizu*, *Obayashi*, Wijaya Karya dan Jaya Konstruksi. Mesin ini memiliki diameter sepanjang 6,7 dan panjang 43 meter mampu membuat sebuah lubang sepanjang 8 meter dibawah jalan Jenderal Sudirman.

4. Universitas Pembangunan Jaya (UPJ)

Gedung baru Universitas Pembangunan Jaya adalah proyek PT. Jaya Konstruksi yang berlokasi di Sawah Baru, Tangerang Selatan. Proyek tersebut dikerjakan pada tahun 2014 dan selesai pada tahun 2015.

5. Puri Indah *Financial Tower*

Puri Indah *Financial Tower* yang berlokasi di Jakarta merupakan salah satu proyek PT. Jaya Konstruksi yang dikerjakan pada tahun 2014, dan selesai pada tahun 2015.

6. *Underpass* Dukuh Atas

Underpass Dukuh Atas merupakan proyek pertama di Indonesia yang menggunakan sistem "*box jacking*". PT. Jaya Konstruksi menerima penghargaan IFAWCA untuk Teknik Konstruksi Sipil setelah proyek *Underpass* Dukuh Atas selesai dibangun. Keberhasilan ini menunjukkan bahwa para Insinyur dan terutama pekerja Jaya Konstruksi mampu mengikuti perubahan zaman dalam perkembangan teknologi.

2.4 Gambaran Umum Proyek

Proyek Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II adalah salah satu proyek yang sedang dilaksanakan oleh PT. Jaya Konstruksi selaku kontraktor utama. Proyek ini berisi pembangunan *Mall*, Hotel, dan *Oceanarium* yang direncanakan memiliki luas area sebesar ± 108.433 m² dan terdiri dari 2 lapis Basement, 4 lantai untuk Bintaro Jaya *Xchange Mall* 2 dan 16 lantai untuk konstruksi Hotel. Lingkup pekerjaan pada proyek Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II memiliki beberapa tahapan, yaitu pekerjaan persiapan, pekerjaan struktur bawah, struktur atas, Arsitektur, dan MEP (Mekanikal, Elektrikal, Plumbing).

2.4.1 Data Umum Proyek



Gambar 0.2 Rencana Pembangunan Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II

Sumber : Dokumen PT. Jaya Konstruksi

Nama Proyek	Proyek Bintaro Jaya Xchange Mall Tahap II
Lokasi Proyek	Jalan CBD Bintaro Jaya Blok O-2 Bintaro Jaya Sektor VII, Kota Tangerang Selatan, Banten, 15227.
Fungsi Bangunan	<i>Mall, Hotel, dan Oceanarium</i>
Pemilik Proyek	PT. Jaya Real Property, Tbk.
Kontraktor Utama	PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama, Tbk.
Konsultant Arsitektur	Lead8 Architecture & Planning
Konsultant Struktur	PT. Wiratman Structure
Konsultant MEP	PT. Arkonin Manggala Pratama, Tbk.
Konsultant Oceanarium	PT. Biru Mas Asri Architecture Design Consultant
Manajemen Konstruksi	PT. Jaya Construction Management (JCM)
Jumlah Lapis Bangunan	2 Lapis Basement + 16 Lapis
Luas Area	Luas Total Hotel 16.719 m ² Luas Total Mall 84.687 m ² Luas Total Oceanarium 7.027 m ²
Total Luas Area	± 108.433 m ²
Nilai Total Kontrak	RP. 395.000.000.000 (termasuk Pph, diluar Ppn)
Waktu Pelaksanaan	630 Hari Kalender
Jenis Kontrak	Lump Sum Fix Price

2.4.2 Kondisi Awal Mulai Kerja Profesi

Kondisi proyek pada saat mulai kerja praktikan adalah sebagai berikut:

- a. Tahap pengerjaan pelat lantai di lantai 1 zona hotel
- b. Tahap pemasangan dan pelepasan bekisting kolom lantai 1 zona Hotel.

c. Tahap pengecoran pelat di lantai 1 zona Hotel.

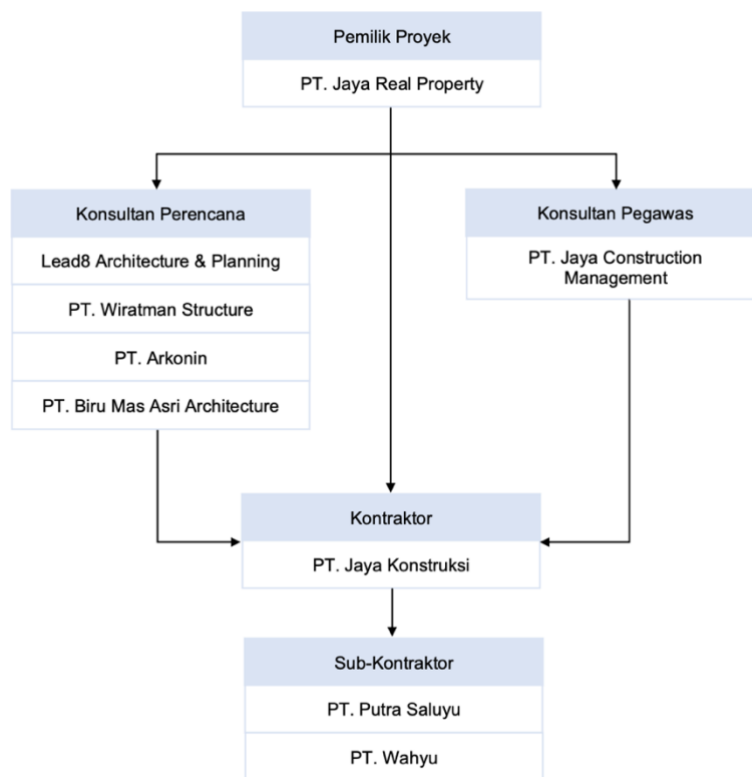
Berikut ini adalah pekerjaan yang diikuti selama kerja praktek (15 Februari – 7 Mei 2021):

- a. Persiapan persiapan balok, kolom, pelat lantai, tangga, *pile cap*, *shear wall* dan *core wall*
- b. Pekerjaan pembesian balok, kolom, plat lantai, tangga, *pile cap*, *ramp*, *shear wall*, *gutter*, dan *core wall*
- c. Test *slump* beton
- d. Pekerjaan pengecoran balok, kolom, pelat lantai, *pile cap*, *shear wall*, *gutter*, dan *core wall*
- e. Pekerjaan pelepasan bekesting balok, kolom, plat lantai, *shear wall*, *gutter*, dan *core wall*

2.5 Struktur Organisasi

2.5.1 Struktur Organisasi Proyek

Struktur organisasi proyek pembangunan Bintaro Jaya Xchange Tahap II dapat dilihat pada Gambar 2.3 :



Gambar 0.3 Struktur Organisasi Proyek

Uraian mengenai struktur organisasi proyek pembangunan Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II adalah sebagai berikut :

1. Pemilik Proyek (*Owner*)

Pemilik proyek merupakan orang atau badan yang memiliki proyek dan memberikan dan membayar biaya pekerjaan tersebut kepada pihak penyedia layanan. Pemilik proyek berhak menunjuk penyedia layanan, yaitu konsultan dan kontraktor, dengan meminta laporan proyek. Pemilik proyek pembangunan Hotel dan Pusat Perbelanjaan atau *Mall* Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II adalah PT. Jaya Real Property.

2. Konsultan Perencana

Konsultan perencana merupakan orang atau badan yang merencanakan pembangunan secara menyeluruh di bidang arsitektur, sipil, dan pembentukan suatu sistem bangunan gedung (Ervianto, 2006). Konsultan perencana mempunyai hak dan kewajiban untuk membuat perencanaan secara lengkap, mulai dari gambar rencana, rencana kerja dan syarat-syarat, perhitungan struktur, dan rencana anggaran biaya. Kemudian mereka juga mempunyai kewajiban untuk memberikan jawaban serta pemahaman kepada kontraktor apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas pada gambar rencana, rencana kerja dan persyaratan. Dalam proyek ini, terdapat 4 konsultan perencana yang berperan di bidang masing-masing, yaitu; *Lead8 Architecture & Planning*, PT. Wiratman *Structure*, PT. Arkonin Manggala Pratama, Tbk, dan PT. Biru Mas Asri *Architecture Design Consultant*

3. Konsultan Pengawas

Konsultan pengawas adalah orang atau badan yang dipilih langsung oleh pemilik proyek untuk membantu menyelesaikan pelaksanaan pekerjaan pembangunan dari awal sampai akhir proyek. Konsultan pengawas berhak dan berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan pekerjaan dalam waktu yang ditentukan, membimbing dan melakukan pengawasan secara

berkala dalam pelaksanaan pekerjaan, menghentikan sementara apabila terjadi penyimpangan pekerjaan. PT. Jaya Construction Management (JCM) adalah konsultan pengawas yang ditunjuk dalam mengawasi proyek ini.

4. Kontraktor

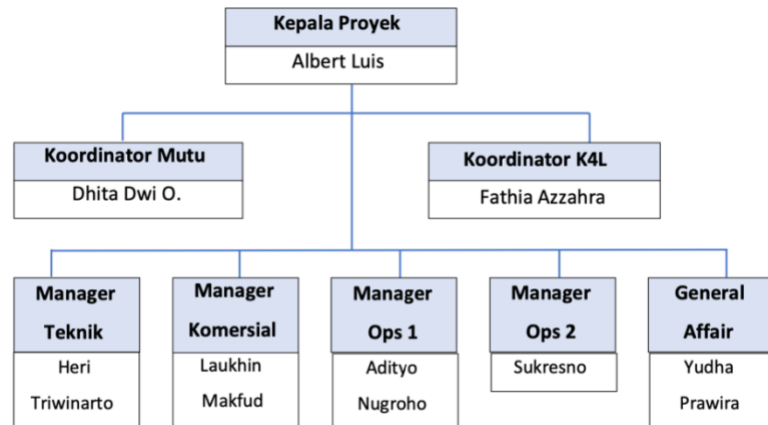
Menurut Ervianto (2006), kontraktor adalah orang atau badan yang menerima dan melaksanakan pekerjaan dengan biaya yang telah ditentukan berdasarkan rencana, peraturan, serta persyaratan yang ditetapkan. Kontraktor mempunyai hak dan kewajiban untuk membuat rencana pelaksanaan yang disahkan oleh konsultan pengawas sebagai wakil dari pengguna layanan; menyediakan alat untuk keselamatan kerja; menyiapkan laporan hasil pekerjaan; dan menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PT. Jaya Konstruksi telah dipilih oleh pemilik untuk menjadi kontraktor dalam proyek ini.

5. Sub-Kontraktor

Sub-Kontraktor merupakan orang atau badan yang menjadi bagian pada pelaksanaan pekerjaan proyek yang dikerjakan langsung oleh kontraktor utama dalam suatu proyek. Kontraktor utama akan merekrut sub-kontraktor untuk mengerjakan paket paket pekerjaan yang ada pada suatu proyek. PT. Putra Saluyu dan Wahyu dipilih untuk menjadi sub-kontraktor zona Hotel Proyek Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II.

2.5.2 Struktur Organisasi PT. Jaya Konstruksi di Proyek

Struktur organisasi Proyek Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II beserta pengertian dan tugasnya masing-masing dijelaskan dibawah ini :



Gambar 0.4 Struktur Organisasi Kontraktor

Sumber : Dokumen PT. Jaya Konstruksi

Uraian mengenai struktur organisasi PT Jaya Konstruksi pada proyek pembangunan Bintaro Jaya *Xchange* Tahap II adalah sebagai berikut:

a. Kepala Proyek

Kepala Proyek atau *Project Manager* adalah orang yang bertanggung jawab untuk memimpin dan membimbing sebuah pelaksanaan proyek yang sedang berlangsung. Menurut Dewi (2010), kepala proyek adalah orang yang memegang kunci untuk berjalannya proyek yang inovatif. Dewi (2010) juga menjelaskan bahwa dalam memilih kepala proyek atau *project manager* harus dipilih secara hati-hati. Tugas dan tanggung jawab seorang Kepala Proyek atau *Project Manager* merencanakan kegiatan operasional proyek, mengelola kegiatan operasional proyek, melaksanakan kegiatan operasional proyek, dan mengawasi pelaksanaan operasional proyek.

b. Koordinator Mutu

Koordinator mutu mempunyai peranan penting dalam kegiatan konstruksi. Koordinator mutu mempunyai fungsi

memantau mutu pekerjaan untuk memperoleh mutu pekerjaan yang berkualitas. Koordinator mutu melaksanakan kegiatan pengawasan dan intervensi dalam suatu pekerjaan dengan tujuan bekerja sesuai ketentuan yang telah ditetapkan (Gardjito, 2017).

c. Koordinator K3

Penerapan Kesehatan, Keselamatan, dan Keamanan Kerja (K3) dalam pembangunan proyek konstruksi adalah hal yang penting untuk menghindari kecelakaan saat bekerja. Menurut Bria dan Loden (2016), pembangunan proyek bangunan tinggi memiliki risiko kecelakaan kerja yang relatif tinggi. Koordinator K3 bertanggung jawab untuk mengawasi terlaksananya kegiatan K3 pada pembangunan proyek konstruksi. Kegiatan K3 dilakukan untuk melindungi tenaga kerja atas hak keselamatannya dalam melaksanakan pekerjaan untuk kesejahteraan hidup, untuk menjamin keselamatan semua orang di tempat kerja, dan sebagai sumber produksi untuk dipelihara dan digunakan secara aman dan efisien.

d. Manajer Teknik

Manajer teknik memiliki tugas melakukan perencanaan, mengelola, dan memantau kegiatan operasional pada proyek. Manajer teknik juga bertugas untuk memastikan ijin pelaksanaan proyek yang dilakukan oleh kontraktor sudah sesuai dan memastikan pelaksanaan proyek sesuai dengan mutu dan waktu yang sudah direncanakan.

e. Manajer Komersial

Peran manajer komersial dalam kegiatan konstruksi adalah mengelola kebutuhan sumber daya, membuat jadwal kegiatan proyek, menentukan tujuan kegiatan konstruksi, dan melakukan evaluasi terhadap biaya, mutu dan waktu kegiatan pelaksanaan proyek.

f. Manajer Operasional

Peran manajer operasional dalam kegiatan konstruksi adalah mengawasi pelaksanaan proyek yang sedang berjalan di lapangan

agar berjalan sesuai dengan rencana. Selain itu manajer operasional melakukan identifikasi untuk menyelesaikan masalah yang terjadi dalam proyek.

g. General Affair

Peran *general affair* dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk memenuhi semua kebutuhan operasional dalam perusahaan. Selain itu, *general affair* juga bertanggung jawab untuk merencanakan anggaran untuk kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan oleh perusahaan.

2.6 Shear Wall

Shear wall atau yang biasa disebut dinding geser merupakan struktur pada dinding yang arahnya vertikal yang memiliki fungsi sebagai penahan pengaruh gaya lateral dan gravitasi serta untuk menjamin stabilitas lateral bangunan. Dinding ini mempunyai kekakuan yang sangat tinggi pada bidangnya dan pada arah tegak lurus. Karena kekakuan dinding geser lebih besar dari pada komponen struktur lainnya, maka secara otomatis beban lateral dan gravitasi yang terjadi akan lebih banyak diserap dari dinding geser sehingga dimensi elemen-elemen struktur lainnya dapat diperkecil.

2.7 Core Wall

Core wall merupakan struktur bangunan yang sangat penting untuk suatu bangunan atau pusat struktur. Jenis ini adalah dinding geser yang terletak di area tengah bangunan, yang biasanya diisi dengan tangga atau poros lift. Dinding ini terletak di inti pusat bangunan yang memiliki fungsi ganda, sehingga menjadi pilihan ekonomis dalam pembangunan gedung pencakar langit. Semakin tinggi suatu bangunan akan mempengaruhi aksi gaya lateral menjadi lebih besar sehingga pertimbangan kekakuan, kekuatan material struktur, akan sangat menentukan keberhasilan proyek. *Core wall* memiliki fungsi sebagai penguat dan penopang kekakuan pada suatu struktur bangunan.

