

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

PT Jaya Real Property Tbk didirikan pada 25 Mei 1979 dengan nama PT Bintaro Raya dan merupakan bagian dari Pembangunan Jaya Group Sejak 1979. PT Jaya Real Property, Tbk. telah mengembangkan, membangun, dan mengelola kawasan serta perkembangan yang inovatif dan berkelanjutan di mana penduduk, komunitas, dan bisnis dapat berkembang. Perusahaan ini memelopori penciptaan komunitas yang terintegrasi yang menggabungkan perumahan modern dengan berbagai fasilitas umum, perdagangan, dan transportasi umum. Selain itu pengembangan pertama perusahaan ini memelopori pembentukan komunitas yang layak huni dan berkelanjutan dengan memadukan operasi perumahan dan komersial dengan perencanaan ramah lingkungan dan pemanfaatan sumber daya yang memadai.

Perusahaan ini telah mengembangkan rancangan yang sangat beragam dengan sebagian besar terkonsentrasi di Jakarta Selatan dan Tangerang, meliputi kompleks hunian modern, kondominium, pusat perbelanjaan, superblok *mixed-use*, rumah sakit, hotel, jalan tol, dan distribusi air bersih. Dalam mencapai tujuan dan keberhasilan perusahaan dalam merancang dan mengembangkan sebuah komunitasnya, PT. Jaya Real Property memiliki visi yang berbunyi “*to be one of the best in property development and management in Indonesia.*” atau menjadikan salah satu perusahaan pengembang properti terbaik di Indonesia dan misi yang mendukung *core value* perusahaan, yaitu:

1. Pendapatan perusahaan mencapai pertumbuhan di atas rata-rata industri *real estate* dan properti di Indonesia.
2. Memberikan produk dan layanan yang berkualitas sehingga dapat memuaskan pelanggan.
3. Mengembangkan sumber daya manusia yang berkualitas dan suasana kerja yang baik untuk kinerja yang tinggi.
4. Mengoptimalkan produktivitas sumber daya untuk kepentingan pelanggan, pemegang saham atau owner serta karyawan.

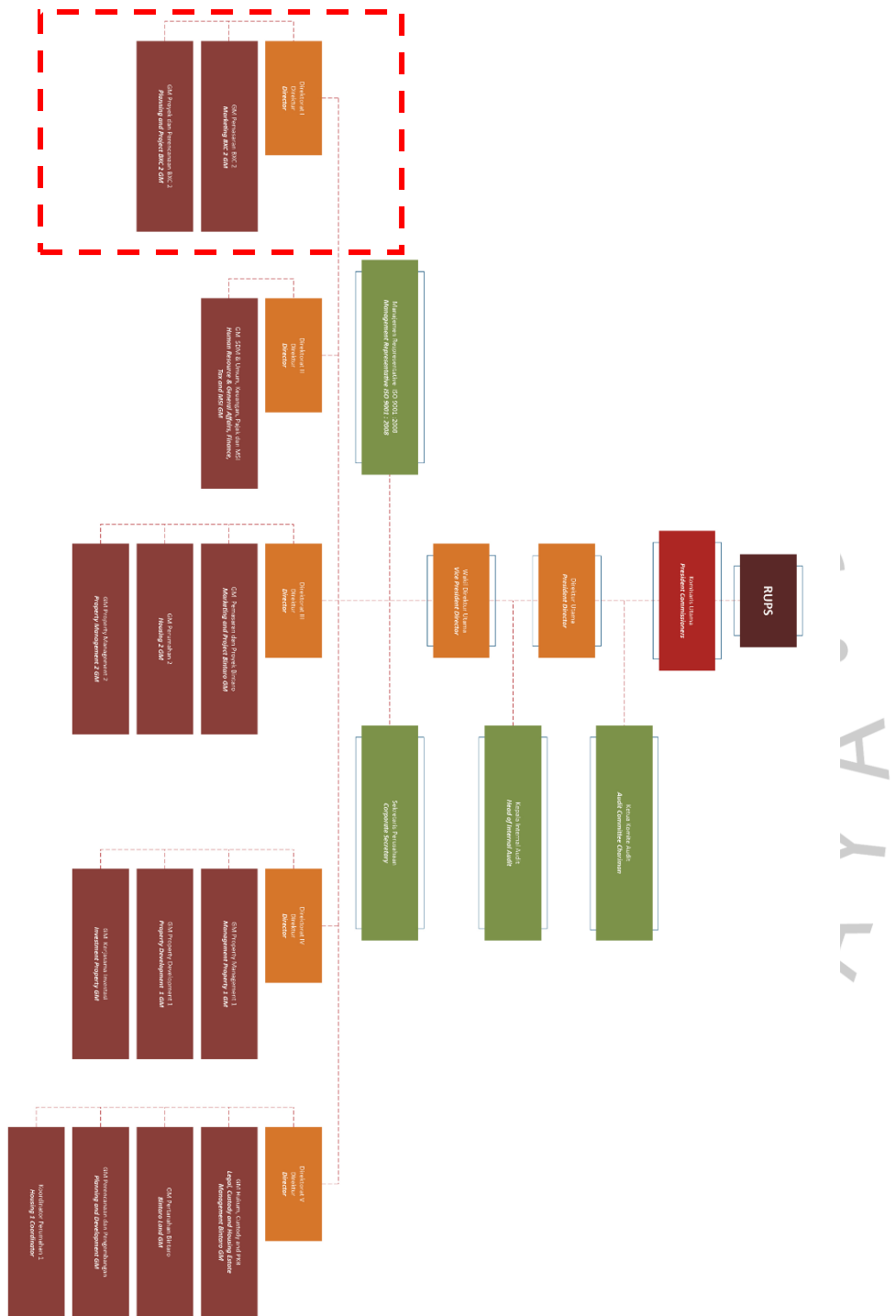
5. Peduli dengan aspek sosial dan lingkungan di setiap unit bisnis, dengan menerapkan sistem berkelanjutan.

2.2 Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan kerangka atau susunan yang berisikan fungsi, bagian, posisi, kedudukan, tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang berbeda-beda dalam suatu organisasi (Institute Project Management (PMBOK guide), 2017). PT. Jaya Real Property, Tbk. memiliki beberapa bagian struktur organisasi maupun korporasi di dalamnya. Selain itu, struktur organisasi dalam proyek juga memiliki unsur-unsur spesialisasi kerja, standarisasi, sentralisasi dan desentralisasi, serta koordinasi dalam membuat sebuah keputusan dan wewenangnya.

Berdasarkan struktur organisasi korporasi yang tercantum, PT Jaya Property dikepalai oleh Direksi utama dan berkoordinasi langsung dengan Komisaris, Manajemen Respresentatif, dan Sekretaris umum perusahaan. Kemudian perusahaan membagi wewenangnya menjadi beberapa bagian atau unit yang dikepalai oleh Direksi Utama Unit tersebut. Selama masa kerja profesi, praktikan ditempatkan pada Direktorat 1, yaitu Unit Pembangunan Bintaro Jaya Xchange Tahap 2.

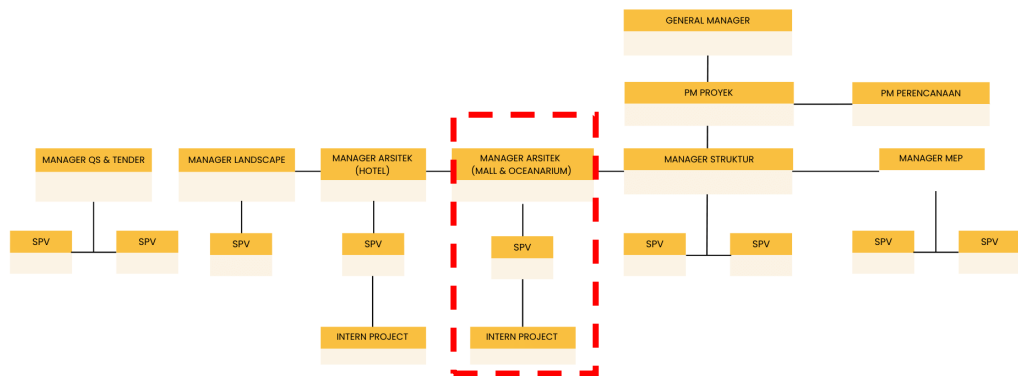
Berikut merupakan posisi Unit yang ditempatkan praktikan dalam Struktur korporasi dari PT Jaya Real Property Tbk.



Gambar 2.1 Corporate Structure PT Jaya Real Property Tbk
 (Sumber: Data Perusahaan, 2022)

Sistem organisasi proyek merupakan sistem atau kerangka yang berguna untuk membantu dalam proses pencapaian suatu tujuan dalam suatu proyek. Dalam penyusunan susunan sistem organisasi proyek memiliki fungsi untuk mengatur wewenang dan sumber daya seperti tenaga

kerja, material, bahan-bahan, peralatan serta modal dalam proyek. Selama praktikan melaksanakan kerja profesi, praktikan berada di dalam naungan pemilik proyek, yaitu PT. Jaya Real Property, Tbk. yang di mana praktikan di bawah pengawasan Arsitek *Mall*.



Gambar 2.2 Project Organization Structure PT Jaya Real Property Tbk
(Sumber: Data Proyek, 2022)

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan umum PT Jaya Real Property Tbk. sebagai perusahaan korporasi yang bergerak di sektor perdagangan dan bisnis properti adalah mengembangkan nilai properti dan memajukan komunitas serta masyarakat secara kawasan. Proyek yang dilaksanakan PT. Jaya Real Property sebagai pengembang merupakan proyek jangka panjang yang memiliki nilai investasi tinggi. Project yang dilaksanakan oleh Jaya Real Property di seluruh Indonesia terbagi menjadi beberapa jenis fasilitas, yaitu:

Tabel 2.2 Tabel Proyek Jaya Real Property berdasarkan Jenis Fasilitas

No.	Jenis Fasilitas
-----	-----------------

-
- 1) Perumahan dan Residensial
 - 2) Superblok dan Condominium
 - 3) Shopping & Trade Center
 - 4) Sport Centers & Recreation
 - 5) Hotels
 - 6) Hospitals
 - 7) Toll Road
 - 8) Clean Water Distribution
-

Sumber: jayarealproperty.com, 2022

Pada laporan ini praktikan akan berfokus membahas salah satu project PT. Jaya Real Property yang memfasilitasi sebuah kawasan berkonsep superblok *mixed use development*. Superblok mixed-use development adalah penggabungan dua masa bangunan atau lebih ke dalam satu wadah dengan mengintegrasikan atau saling terkait satu sama lain fungsi satu dengan lainnya seperti kantor, tempat perbelanjaan, hotel, atau perumahan (Hampton, 1997).

Salah satu proyek superblok *mixed-use* PT Jaya Real Property yang bergerak di sektor perdagangan dan *lifestyle* adalah Proyek Bintaro Jaya Xchange Mall 2. Pembangunan Bintaro Jaya Xchange Mall 2 mengintegrasikan fungsi komersial dengan fungsi hunian serta non komersil dengan salah satu fasilitas transit menjadi suatu fungsi *mixed use* untuk meningkatkan nilai kawasan Jurangmangu, Bintaro, Graha Raya dan sekitarnya. Pembaruan fasilitas publik pada kawasan Jurangmangu, terutama pada titik transit, seperti stasiun dan halte bus menjadi konsep utama kawasan untuk membangun komunitas terpadu. Pembangunan

superblok Bintaro Jaya XChange 2 yang sedang berjalan terdiri dari area *mall*, hotel, *landscape*, dan Oceanarium, dan *tunnel* menuju stasiun.



Gambar 2.3 Impresi Superblok Bintaro Jaya Xchange
(Sumber *jayaproperty.com*, 2022)

Dalam proyek berlangsung praktikan menjalankan tugasnya dibawah Divisi Unit Bangunan Bintaro Jaya XChange *Mall* Tahap 2. Praktikan diikutsertakan pada project pembangunan dan pengawasan area *Mall* dan *Landscape*. Berikut merupakan rincian data proyek yang berlangsung dalam Proyek Bintaro Jaya XChange *Mall* Tahap 2:

2.3.1 Data Umum Proyek

Adapun data umum bangunan yang praktikan dapatkan selama masa kerja profesi

- a. Tipe proyek : *Mall* dan Hotel
- b. Total Luas Lantai
 - Carpark *Mall* & *Mall* : 81.023 m²
 - Hotel, Chapel, Banquet : 15.699 m²
 - Gedung Parkir : 8.800 m²
 - Oceanarium : 7.680 m²
- c. Jumlah Lantai
 - Mall* : 2 level basement, oceanarium, 4 lantai *Mall* termasuk connector tunnel, *Skybridge* menuju Bintaro Jaya XChange
 - Hotel : 13 lantai hotel dan Chapel serta Banquet

2.3.2 Perencanaan Letak dan Luas Lahan Proyek

Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2 terletak di kawasan tertata menjadi kawasan niaga dan jasa. Kawasan dengan luas lahan 25,845 m² merupakan kawasan yang berpotensi untuk dikembangkan ke dalam usaha perdagangan dan jasa. Pembangunan fasilitas yang dikembangkan oleh perusahaan merupakan fasilitas seperti Hotel, Convention Centre, Office Tower, dan hunian Apartemen.

Pada tahap perencanaan *mall*, terdapat usulan-usulan tata letak maupun luas kawasan untuk *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2. Pembagian luas kawasan pada *mall* dan hotel, yaitu Carpark *Mall* dan Hotel memiliki luas lahan 81,083 m² yang termasuk dengan Connection Tunnel, Sky Bridge ke BXC tahap 1. Kemudian adanya pembagian luas lahan untuk Hotel, Chapel dan Banquet sebesar 15,699 m². Gedung parkir dengan luas lahan 8.800 m² dan kemudian adanya Oceanarium seluas 7,680 m².

2.3.3 Perencanaan Pihak – Pihak yang Terlibat dalam Pelaksanaan

Dalam sebuah proyek konstruksi perlu banyak pihak yang terlibat dalam menyelesaikan sebuah proyek. Pada bab ini praktikan ingin memberi gambaran umum terkait pihak-pihak yang terlibat dan fungsinya. Seluruh pihak merupakan pihak yang membantu dan bertanggung jawab atas pekerjaan sesuai tupoksinya. Berikut ini merupakan pihak-pihak terlibat dalam proses pelaksanaan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2:

2.3.3.1. Pemberi Tugas/ Pemilik Proyek (*Owner*)

Seseorang atau badan instansi yang memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan mendanai pekerjaan tersebut. Proses penunjukan instansi/kontraktor biasanya dilakukan dengan tender atau penunjukan langsung oleh pemilik proyek (*owner*). Pada pembangunan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange yang bertindak selaku *owner* adalah PT. Jaya Real Property Tbk. Tugas serta tanggung jawab dari pemilik proyek adalah sebagai berikut:

1. Penanggung jawab seluruh proses dan keputusan dalam proyek.
2. Penyedia biaya perencanaan serta pelaksanaan pekerjaan proyek.
3. Pengadaan kegiatan pekerjaan serta administrasi proyek.
4. Menunjuk kontraktor serta instansi terkait pelaksanaan pekerjaan proyek
5. Memastikan ketersediaan serta pengelolaan biaya proyek.

Sedangkan, hak atau wewenang dari pemilik proyek adalah sebagai berikut:

1. Mengawasi jalannya pekerjaan proyek dan memastikan bahwa pekerjaan proyek sesuai dengan jadwal serta sesuai dengan rencana yang telah disepakati bersama.
2. Menerima laporan harian mengenai pelaksanaan pekerjaan serta pengadaan proyek oleh MK (Manajemen Konstruksi).
3. Membuat surat perintah kerja atau SPK.

2.3.3.2. Konsultan Pengawas

a. Konsultan Pengawas (Manajer Proyek Konstruksi)

Konsultan manajemen proyek konstruksi (MK) merupakan pihak yang ditugaskan oleh pemilik proyek (*owner*) untuk mengelola dan mengawasi proses pelaksanaan pembangunan (Rangan, Tarru, masiku, & Henrianto & Mawaratu, 2022). Konsultan manajemen proyek bertindak sebagai koordinator dibawah pimpinan owner dalam pembangunan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan pekerjaan kontraktor. Pada proyek pembangunan Proyek *Mall* konsultan pengawas yang bertanggung jawab adalah PT. *Jaya Construction Management*. Manajemen Konstruksi memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

1. Mengawasi dan membuat persetujuan terhadap kemungkinan perubahan dan penyesuaian hasil perencanaan.
2. Mengawasi dan memberikan penilaian terhadap perkembangan pelaksanaan pekerjaan proyek dilapangan serta melakukan penjadwalan rencana.
3. Mengawasi produktivitas terhadap beberapa aspek, seperti waktu, biaya, dan dampak yang ditimbulkan.

4. Mengawasi standar mutu kesesuaian dengan spesifikasi dan rencana kerja.

b. Konsultan Perencana

Konsultan perencana merupakan pihak yang menyediakan jasa untuk melakukan perancangan dan perencanaan secara detail untuk keperluan pembangunan proyek. Konsultan perencana juga bertanggung jawab atas seluruh produksi gambar setelah masa pelelangan dilakukan. Jenis-jenis gambar yang diproduksi meliputi gambar arsitektural, struktur dan pembangunan, serta MEP (mekanikal, elektrik, *plumbing*). Beberapa konsultan perencanaan yang terlibat proyek pembangunan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2 meliputi:

a) Konsultan Perencana Arsitek *Mall*

Dalam Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange, konsultan perencana arsitek *Mall* yang bertanggung jawab adalah PT. ARKONIN. Adapun konsultan arsitek *Mall* mempunyai tugas dan wewenang berupa:

1. Merancang bangunan sesuai kebutuhan dan harapan *owner* pada area *mall*.
2. Memberikan masukan kepada *owner* mengenai konsep rancangan pembangunan *mall* secara menyeluruh.
3. Memproduksi gambar proyek dan gambar pendukung dengan detail untuk mempermudah pelaksanaan proyek pada area *mall*

b) Konsultan Perencana Struktur

Pada proyek pembangunan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2, konsultan perencana struktur yang bertanggung jawab adalah PT. WIRATMAN. Konsultan struktur mempunyai tugas dan wewenang berupa:

1. Memberi masukan kepada konsultan arsitektur mengenai perencanaan dan kekuatan konstruksi dalam lapangan.
2. Merevisi gambar perencanaan jika terdapat temuan yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan.
3. Berkontribusi dalam rapat koordinasi untuk mengatasi perubahan struktural yang terjadi dalam kondisi eksisting dan gambar.

c) Konsultan Perencana Mekanikal, Elektrikal, dan *Plumbing*

Fungsi lain adalah konsultan MEP pada pembangunan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange. Konsultan perencana mekanikal, elektrikal, dan *plumbing* yang bertanggung jawab adalah PT. ARKONIN mempunyai tugas dan wewenang berupa:

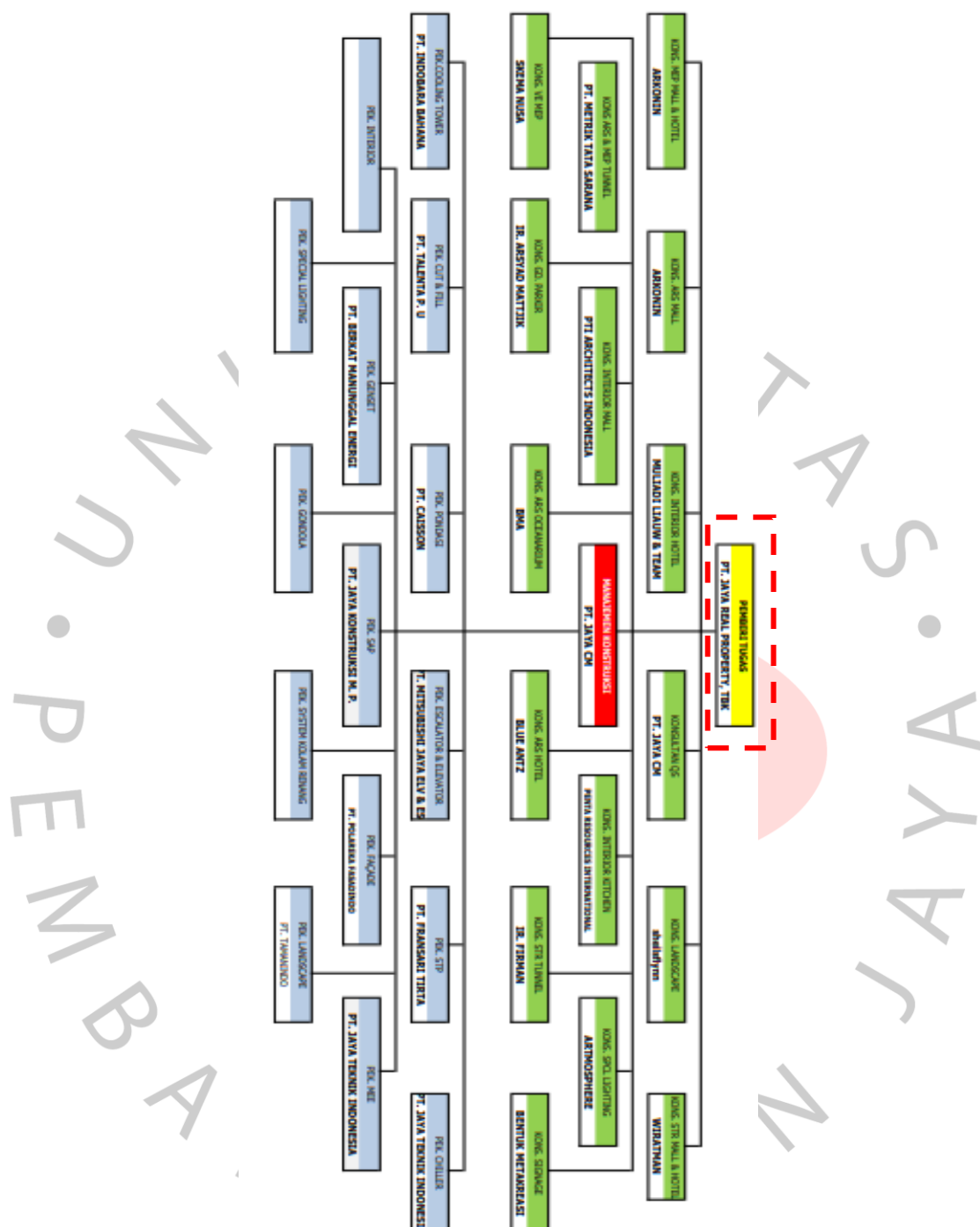
1. Merancang mekanikal elektrikal serta *plumbing* pada proyek pembangunan.
2. Memberikan saran mengenai mekanikal elektrikal serta *plumbing* yang akan digunakan pada pelaksanaan pekerjaan.
3. Memastikan bahan mekanikal elektrikal serta *plumbing* sudah memenuhi standar perancangan.
4. Memproduksi gambar struktural dan skema umum terkait mekanikal, elektrikal, dan *plumbing* pada proyek.

d) Konsultan Perencana Lansekap

Pada Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange, konsultan perencana Lansekap yang bertanggung jawab adalah SHEILSFLYM ASIA. Konsultan Lansekap terpilih mempunyai tugas dan wewenang berupa:

1. Merancang konsep dan desain ruang dalam area lansekap secara detail pada proyek pembangunan.
2. Memberikan saran mengenai konsep desain ruang luar yang akan digunakan pada pelaksanaan pekerjaan.
3. Memastikan bahan dan material serta jenis tanaman untuk area lansekap *mall* sudah memenuhi standar perancangan.

Pihak-pihak yang terlibat tersebut yang akan berkontribusi langsung dalam pembangunan Proyek *Mall* Bintaro Jaya XChange Tahap 2 diikuti dengan proses tender yang akan terpilih dalam proses pembangunannya. Pihak-pihak terlibat sudah terbagi sesuai dengan fungsinya dan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan, tupoksi, serta wewenangnya masing-masing. Adapun beberapa pihak lainnya yang membantu dalam proyek pembangunan Bintaro Jaya XChange Tahap 2 sebagai berikut:



Gambar 2.4 Struktur Organisasi Kerja dalam Proyek Bintaro Jaya Xchange
(Sumber: Data Proyek, 2022)