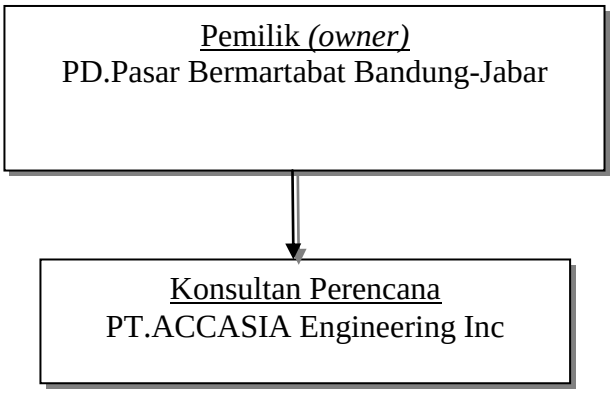
BAB III

PESERTA PROYEK KONTRUKSI

3.1. Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Tahap Konseptual Beserta Pola Hubungan Kerja

3.1.1 Tahap Perencanaan



Gambar 3.1.1.1 **Diagram Alir Tahap Perencanaan**

Untuk lebih mengefektifkan pekerjaan dan perencanaan dalam pembangunan proyek, maka pemilik menunjuk konsultan perencana yaitu PT. ACCASIA Engineering Inc.

Konsultan Perencana ini bertugas sebagai penasihat Pemilik setelah Pemilik menyampaikan tujuan pembangunan dan segala sesuatu yang menyangkut sistem struktur maupun non struktur dari bangunan yang diinginkan, untuk lebih jelasnya sebagai berikut :

Tugas pemilik antara lain :

- Bertanggung jawab atas kelancaran pemberian keputusan
- Memberikan data-data spesifikasi yang diinginkan kepada Konsultan Perencana, seperti kegunaan bangunan jumlah ruang dan fungsi.

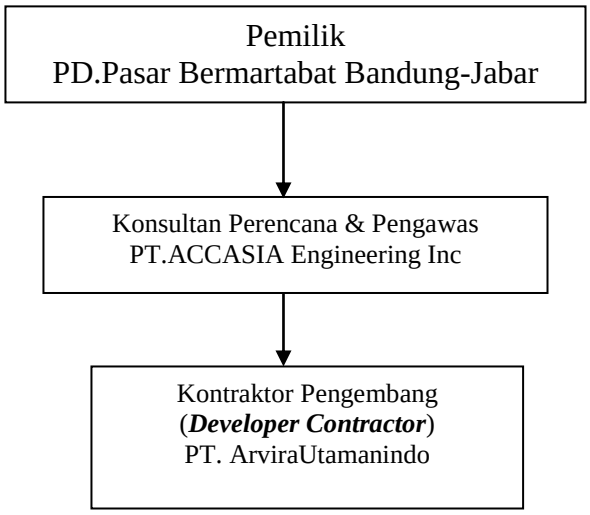
Tugas Konsultan Perencana meliputi :

- Perencanaan tata letak bangunan dilokasi yang telah disediakan
- Perencanaan arsitektural bangunan
- Perencanaan dan perhitungan kontruksi
- Perencanaan gambar kontruksi
- Perencanaan anggaran biaya, RKS (Rencana Kerja dan Syarat-Syarat)

Konsultan Perencana bertanggung jawab atas ketepatan fungsi bangunan, konsep bangunan ruang secara fungsional, estetika dan desain secara keseluruhan.

3.2 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Tahap Definisi Beserta Pola Hubungan Kerja

3.2.1 Tahap Pelaksanaan



Gambar 3.2.1.1 **Diagram Alir Tahap Pelaksanaan**

Tugas pemilik antara lain :

- Bertanggung jawab atas kelancaran pemberian keputusan
- Memberikan data-data spesifikasi yang diinginkan kepada Konsultan Perencana, seperti kegunaan bangunan jumlah ruang dan fungsi.
- Memonitor kegiatan teknis

Kosultan Perencana bertugas menghadiri rapat yang dilaksanakan oleh Konsultan Pengawas dan membuat gambar-gambar revisi bila terjadi perubahan dalam rangka penggunaan ruang, fungsi estetika, dan desain secara keseluruhan.

Konsultan Pengawas adalah wakil dari Pemilik yang bertanggung jawab kepada Pemilik atas kerja Kontraktor. Tanggung jawab Konsultan Pengawas adalah Memantau agar proyek selesai pada waktunya sesuai dengan anggaran yang ditetapkan dan menciptakan organisasi kerja yang solid.

Secara umum tugas Konsultan Pengawas adalah :

- Memberi petunjuk kepada pelaksana mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan untuk menjamin mutu dan kelancaran pekerjaan.
- Melakukan pengawasan atas kualitas bahan, peralatan, tenaga kerja, biaya termasuk pengawasan atas pelaksanaan uji coba barang / peralatan, cara-cara pelaksanaan dan hasil pelaksanaan pekerjaan atau sesuai dengan pelaksanaan pekerjaan.
- Melakukan pemantauan/monitoring, pengendalian pemesanan atau *procurement* berbagai peralatan bangunan yang penting, agar kedatangannya di proyek tepat waktu dan sesuai dengan perjanjian pelaksanaan pekerjaan.

- Melakukan pengawasan atas kuantitas bagian-bagian pekerjaan agar sesuai dengan perjanjian pelaksanaan pekerjaan.
- Mengawasi, meneliti dan mengusulkan perubahan serta penyesuaian yang terjadi selama pelaksanaan pekerjaan.
- Mengontrol ketepatan waktu dan biaya pelaksanaan pekerjaan.
- Meneliti dan mencatat semua pekerjaan tambah dan kurang yang terjadi, termasuk juga melakukan evaluasi / meneliti perhitungan biaya pekerjaan tambah dan atau biaya pekerjaan kurang yang diajukan pelaksana pekerjaan, serta pengaruh waktu pelaksanaan pekerjaan.
- Membantu pemberi tugas dalam mengelola dan mengendalikan pelaksanaan pekerjaan dilapangan.
- Melakukan evaluasi atas hasil pengujian / test yang dilakukan oleh pelaksana pekerjaan.
- Meneliti dan mengesahkan gambar-gambar sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawing*) yang dibuat oleh pelaksana pekerjaan.
- Mengkoordinasikan dengan aktif pelaksanaan pekerjaan di lapangan sekurang-kurangnya seminggu sekali disertai pembuatan risalah rapat.
- Menyelenggarakan dan memimpin rapat koordinasi di lapangan sekurang-kurangnya seminggu sekali disertai pembuatan risalah rapat.
- Meneliti dan mengevaluasi laporan perkembangan pekerjaan harian, mingguan dan bulanan, yang dibuat oleh pelaksana pekerjaan.
- Menyusun dan menyerahkan laporan bulanan dan laporan akhir kepada pemberi tugas.

- Mengusulkan kepada Kontraktor pelaksana agar dalam pelaksanaan sesuai dengan keinginan perencana sehingga menghasilkan pekerjaan yang baik dan cepat.
- Memberikan saran dan pendapat kepada pemberi tugas sehubungan dengan penyelesaian masalah yang tumbuh dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan.
- Merekomendasikan bahwa tahapan pembayaran kepada pelaksana pekerjaan (Kontraktor Pelaksana) telah dapat dilakukan berdasarkan Berita Acara Pekerjaan yang selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk pembuatan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, Berita Acara Serah Terima Pekerjaan dan Berita Acara Serah Terima kedua Pekerjaan.
- Memberikan laporan secara dini mengenai kemungkinan adanya keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan dan memberikan usulan jalan keluar beserta langkah-langkah yang harus dilakukan untuk menanggulangi keterlambatan tersebut.
- Melaporkan mengenai kekurangan dan cacat yang terjadi selama masa pemeliharaan.
- Menyusun dan menyempurnakan buku petunjuk penggunaan dan perawatan (*Manual Book*), serta petunjuk operasi peralatan dan perlengkapannya, dengan mencakup perubahan-perubahan selama masa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan gambar-gambar pelaksanaan di lapangan.

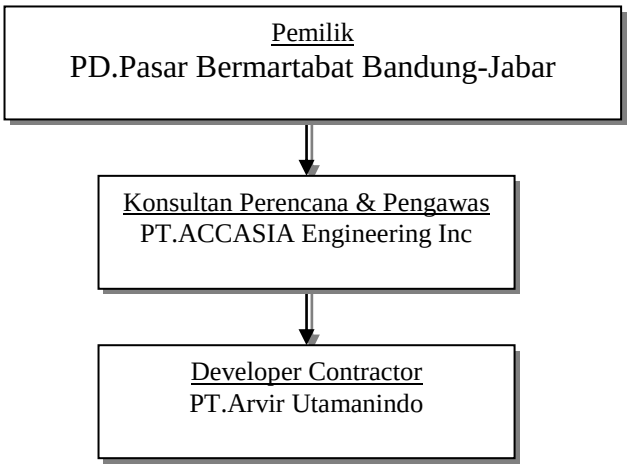
Kontraktor bertanggung jawab atas terlaksananya pembangunan yang lancar dan memenuhi persyaratan teknik dan administratif.

Tugas Kontraktor adalah :

- Perencanaan alokasi tenaga kerja, peralatan dan material
- Perencanaan alokasi biaya
- Koordinasi di lapangan dan pencatatan
- Mengikuti rapat-rapat kordinasi
- Mengajukan usulan perubahan atau perbaikan gambar rencana
- Menjamin pelaksanaan perkerjaan sesuai yang tercantum dalam dokumen kontrak
- Membuat analisa anggaran biaya dan penjadwalan waktu kerja
- Membuat laporan harian, mingguan, dan bulanan, serta
- Membuatan dokumentasi kemajuan proyek

3.3. Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Tahap Implementasi Beserta Pola Hubungan Kerja

3.3.1 Tahap Pemeliharaan



Gambar 3.3.1 **Diagram Alir Tahap Pemeliharaan**

Pada tahap pemeliharaan dimulai dengan penyerahan pertama. Penyerahan pertama ini dilakukan apabila seluruh pekerjaan telah diselesaikan sesuai dengan dokumen kontrak dan telah mendapat persetujuan Konsultan Pengawas, bahwa pekerjaan telah selesai seluruhnya dengan sempurna, termasuk hasil uji/test untuk tiap jenis pekerjaan seperti yang ditentukan pada syarat-syarat teknis, dan pembersihan proyek.

Setelah serah terima pertama Kontraktor harus memberikan masa pemeliharaan selama 6 bulan untuk seluruh instalasi yang terpasang.

Dalam masa pemeliharaan, Kontraktor berkewajiban melaksanakan pemeliharaan setiap dua minggu oleh orang yang ahli, berpengalaman dan trampil.

Kontraktor wajib membiayai setiap bagian pekerjaan yang tidak berfungsi dengan baik selama jangka waktu jaminan setelah proyek diserah terimakan pertama kali.

Tahap pemeliharaan diakhiri dengan Penyerahan Kedua setelah Kontraktor menunaikan kewajiban-kewajibannya dalam masa pemeliharaan dan setelah mendapat persetujuan dari Konsultan Pengawas.