BAB II

KAJIAN UMUM PROYEK

2.1. Latar Belakang Proyek

Wisma Amaris Bandung merupakan wisma milik dana pensiun Kompas Gramedia yang dirancang untuk memenuhi target dari owner yang hendak membangun salah satu wismanya dikota bandung dan kota kota lainnya.bertepatan dengan itu PT Lentera Permai Oetama ditunjuk sebagai pemenang tender dalam proyek kali ini, wisma ini bibangun diatas lahan seluas 1.336m^2 yang dulunya merupakan bekas perumahan.lokasi

2.1.1 Data Umum Proyek

- Nama Proyek : Pembangunan Wisma Amaris
- Lokasi : Jl. Cimanuk No. 14 Bandung
- Owner : Dana Pensiun Kompas
- Konsultan Perencana : PT. Aaron 2urbo
- Kontraktor Pelaksana : PT. Lentera Permai Oetama
- Perencana Struktur : PT. Stadin
- Perencana Interior : Tata Wastu Asia
- Mekanikal Elekrikal : PT. Sigmatect Tatakarsa
- Jumlah lantai : 4 lantai (semi basement, lantai 1, 2, 3)
- Luas Lahan : 1.336 m^2
- Luas keseluruhan lantai : 1.362,8 m^2
- Luas lantai dasar : 31.000 m^2
- KDB : 33 % x Luas Bangunan
- GSB : 15 M (Meter)
- KLB : 1,02

2.1.2 Pegertian Proyek

Proyek adalah unit kecil dari aktifitas investasi dengan kegiatan-kegiatan yang saling berkaitan untuk mencapai tujuan akhir yang telah ditentukan. Metoda pelaksanaan suatu proyek merupakan bagian yang terpenting dalam maiiajemen konstruksi, karena hal mi merupakan salah satu faktor yang menentukan keberhasilan proyek. Untuk menentukan keberhasilan proyek harus didasari dengan ide yang berasal dari metoda serta latar belakang yang telah disusun. Ide yang dimaksud mencakup 4 aspek penting, antara lain:

1. Huhungan antara pemilik proyek dengan para pelaksana (koordinator)
2. Jenis-jenis dan dokumen kontrak.
3. Kriteria pemilihan kontraktor yang sebelumnya dilakukan proses pelelangan (tender).
4. Pelaksanaan pemhangunan

Proses pembangunan suatu proyek meliputi proses desain sampai dengan pelaksanaannya, adapun unsur-unsur yang terlibat didalamnya antara lain:

- Pemberi tugas / pemilik (*owner*)
- Perencana (*architect*)
- Pelaksana (kontraktor / pemborong)

2.1.3 Cara Mendapatkan Proyek

Terdapat beberapa macam cara untuk mendapatkan projek :

1. Penunjukan

   Biro mendapatkan kepercayaan dari pemberi tugas didasari suatu kredibilitas suatu biro untuk melaksanakan perencanaan. Kredibilitas suatu biro tergantung dari Iamanya biro tersebut berdiri dan terdaftar dalam suatu lembaga yaitu INKINDI (Ikatan Nasional Konsultan Indonesia), yang terdailar pada Departemen Pekerjaan Umum dan sudah mempunyai referensi dalam bidang bangun membangun

Penunjukan ini dapat dengan cara :

a) Dengan penunjukan langsung. Perencana ditunjuk langsung berdasarkan kepercayaan penuh dari pemberi tugas kepada biro perencanaan, biasanya untuk pembangunan milik sendiri (swasta).

b) Penunjukan berdasarkan usulan teknis. Pemberi tugas menyusun *Term of Re f erence* (TOR) dari projek kemudian mengirimkannya kepada perencanaperencana yang dirasa mampu menangani projek yang bersangkutan. TOR ini kemudian dipelajari oleh perencana-perencana tersebut untuk kemudian dijadikan dasar dalam menyusun usulan teknis kepada pemberi tugas. Hal-hal yang biasanya dimasukkan ke dalam usulan teknis oleh biro perencana adalah :

1. Personil perusahaan lengkap dengan *Curriculum Vitae-nya*
2. Pengalaman-pengalaman dan keahlian yang pernah dilakukannya
3. Usulan teknis perencanaan serta usulan biaya dari projek yang bersangkutan.

Kemudian beberapa usulan teknis dan biaya tersebut dinilai dan diseleksi, kemudian ditunjuk biro perencanaan yang memenuhi syarat. Pemberi tugas kemudian dibantu konsultan untuk mengadakan penelitian dan pengambilan keputusan

2. Mengajukan suatu usulan projek

Biro perencanaan mengadakan *Feasibility Study (FS)* mengenai suatu projek, kemudian diajukan kepada calon pemberi tugas (pemerintah atau swasta) jika ternyata calon pemberi tugas tersebut sctuju terhadap projck hasil *FS* yag dilakukan oleh perencana yang bersangkutan, maka projek tersebut dikembangkan pada tahap selanjutnya. Cara seperti ini memerlukan keberanian dari biro untuk menanggung resiko biaya yang dikeluarkan untuk FS jika ternyata proposal yang diajukan tidak disetujui oleh pemberi tugas.

3. Sayembara

Tiap biro perencana berhak untuk berusaha semaksimal mungkin dalam perencanaan untuk memenangkan sayembara. Pemenang akan ditunjuk langsung untuk melaksanakan perencanaannya secara lengkap menjadi dokumen.

2.1.4 Gambaran Umum Proyek

Proyek pembangunan wisma Amaris merupakan wisma milik Gramedia group (*owner*) yang berdiri berdiri sejak tahun 1991 berada di bawah naungan PT Grahawita Santika yang memiliki brand dari kelas menengah hingga kelas atas yaitu Hotel Santika, premiere bintang 4 sebanyak enam buah, Hotel Santika Bintang 3 sebanyak delapan buah, Hotel maupun wisma Amaris, serta resort dan vila.

Selama tahun 2009 ini, Santika Indonesia membangun Hotel Santika di Balikpapan, Santika Bangka, Santika Purwokerto, Santik Ambon dan Hotel Amaris Banjarmasin, Amaris Palangkaraya, Amaris Bali, Amaris Bandung,Cengkareng dan juga yang ada di Kramat Jati Jakarta.

Untuk terus memperkenalkan Santika kepada pelanggan asing, manajemen Santika melakukan promosi dengan langsung datang ke luar negeri untuk mempresentasikan kelebihan dari hotel tersebut serta apa yang akan didapatkan para tamu nantinya jika menginap di hotel Santika. Namun, perusahaan itu tetap fokus kepada pasar domestik mengingat tingkat hunian dari tamu lokal masih mendominasi hotel tersebut.

2.2. Profil Perusahaan

Perusahaan dibawah ini merupakan perusahaan kontraktor tempat kami melaksanakan kuliah kerja praktik 1 selama 2 bulan

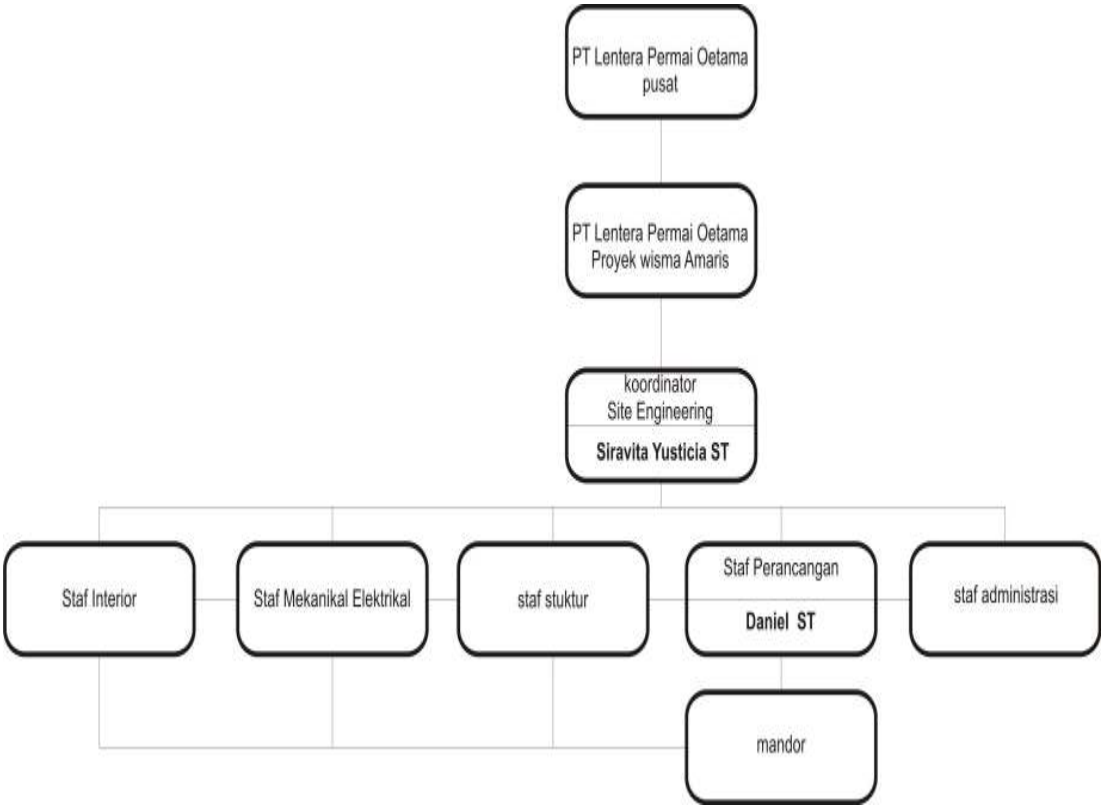
PT Lentera Permai Oetama
Jl. Kacang Panjang Raya No. 3,Jakarta Barat 11740,Indonesia
DKI Jakarta
Fax. (021) 5811948
Telp. (021) 5812187, Telp.(021) 5810527

PT. Lentera Permai Oetama merupakan badan usaha swasta nasional yang bergerak dibidang pembangunan sebagai *General Contractor* yang berasal dari Jakarta, PT ini didirkan pada tahun 1999 dengan tujuan untuk dapat memberikan kontribusi pada bidang pembangunan perumahan khususnya di kota Jakarta dan sekitarnya. PT. lantera Permai Oetama juga biasanya berbinis yang bergerak di bidang properti khususnya bahan bangunan berupa material penutup atap sebagai distributor dari Jakarta ke kota - kota yang ada disekitarnya.

Pada tahun 2009 kmaren PT Lentera Permai Oetama ditunjuk oleh Kompas Gramedia group sebagai *owner* pemilik proyek untuk menangani pembangunan wisma Amaris untuk wilayah kota Bandung, tepatnya dijalan Cimanuk no.14 Bandung.

2.3. Struktur Organisasi

struktur organisasi kepegawaian PT lentera Permai Oetama yang pertugas sebagai kontraktor pembangunan wisma Amarias untuk wilayah kota Bandung :



Gambar 2.1. Struktur Organisasi Proyek