

DAFTAR ISI

I. PENDAHULUAN

II. DATA PROYEK

III. BUDGET RENCANA (RENCANA BIAYA AWAL)

IV. PROSES PELELANGAN

V. MONITORING & REALISASI BIAYA KONSTRUKSI

VI. DAFTAR LAMPIRAN (BILA DIPERLUKAN)

LAPORAN BULANAN-LAYANAN JASA QS
PROYEK SENEN JAYA BLOK 1&2

I. PENDAHULUAN

Laporan Monitoring Biaya Konstruksi adalah Laporan Perkembangan Kegiatan Layanan Jasa Konsultan Quantity Surveying pada pelaksanaan Proyek Senen Jaya Blok 1&2, Jakarta Pusat. Tujuan laporan ini selain memenuhi tugas selaku konsultan Quantity Surveyor, juga memberikan masukan kepada PT. Pembangunan Jaya selaku pemilik proyek untuk memantau perkembangan Proses Tender dan Perkembangan Biaya Konstruksi.

II. DATA PROYEK

- | | | | | |
|----|-----------------------|---|--|-------------------------------|
| A. | Nama Proyek | : | Senen Jaya Blok 1&2 | |
| B. | Lokasi | : | Pasar Senen, Kel. Senen, Kec. Senen, Jakarta Pusat | 10410 |
| C. | Luas Lantai Bangunan | : | 61.600 m2 | |
| D. | Jumlah lapis bangunan | : | 5 lapis terdiri dari 1 Basement dan 4 lantai atas | |
| E. | Jenis Bangunan | : | Gedung | |
| F. | Fungsi Bangunan | : | Pusat Perbelanjaan | |
| G. | Kontraktor Pelaksana | : | 1. Dewatering 1 | : PT. Geo Water |
| | | | 2. Cut & Fill | : PT. Talenta Anugrah Pratama |
| | | | 3. Pengadaan Spun Pile | : PT. Jaya Beton Indonesia |
| | | | 4. Pemancangan Pondasi | : PT. Pakubumi Semesta |
| | | | 5. SAPP | : PT. Jaya Konstruksi MP |

6. Mekanikal & Elektrikal	: PT. Jaya Teknik Indonesia
7. STP/WWTP	: PT. Mega Tirta Perkasa
8. Roling Door	: PT. Biru Indokon
9. Facade Bangunan	: PT. Jaya Konstruksi MP
10. Lift & Eskalator	: PT. Mitsubishi Jaya
11. Unit Genset	: PT. Berkah Manunggal Energy
12. Unit Chiller	: PT. Jaya Teknik Indonesia
13. Gondola	: PT. Mitra Gondola
14. Landscape	: PT. Pesona Tamanindo

III. BUDGET (RENCANA BIAYA AWAL)

TOTAL BIAYA KONSTRUKSI : Rp. 428,875,484,110
HARGA / M2 BANUNAN : Rp. 6,961,653 / M2

Catatan :

1. Ratio-Ratio Yang digunakan :
 - a. Ratio Beton : 0,42 M3/M2
 - b. Ratio Besi : 170 KG/M3
 - c. Bkisting : 5.2 M2/M3
2. Diluar PPN-11%
3. Sesuai Kolom 3 Minitoring Biaya Konstruksi

IV. PROSES PELELANGAN

IV.1 RENCANA AWAL PELELANGAN

1. Prasarana (Washing Bay, Keet & Pemagaran)
2. Pematangan Lahan
3. Pondasi
4. STP & RWTP
5. Struktur, Arsitektur, Plumbing & Penangkal Petir
6. Rolling Door
7. Facade Bangunan
8. Instalasi Mekanikal & Elektrikal
9. Lift & Escalator
10. Unit Genset
11. Landscape
12. Chiller
13. Signage

1V.2 REALISASI PELELANGAN

NO	PAKET	PEKERJAAN	SPH HASIL PELELANGAN	KENDALA YANG ADA	NILAI SPK
1	Paket-01	Dewatering	1. PT.Geoweter Mandiri Rp. 1,724,709,761 2. PT. Perintis Geotexindo Rp. 2,812,692,000 3. PT.Wasser Jaya M. Rp. 2,070,500,000 4. PT. Tetrasa Geosindo, Tidak memasukkan 5. PT. Sukses Inti G, Tidak memasukkan 6; PT. Titik Utama Agung, Tidak memasukkan	-	Rp. 1,640,000,000 (PT. Geowater Mandiri) EE. Rp. 1,944,764,957
2	Paket-02	Cut & Fill	1. PT.Talenta Anugrah Rp. 1,360,775,000 2. PT. Harmoni Jaya Rp. 3,604,992,000 3. PT. Prima Maju Jaya Rp. 1,664,479,000 4. PT. Mekar Jaya Lestari Tidak memasukkan	-	Rp.300.000.000,- (PT. Talenta Anugrah) EE. Rp. 444,934,000


			5. PT. Putri Intan Anugrah Tidak memasukkan 6. PT. Bangun Sejahtera Tidak memasukkan 7. PT. Lancar Jaya Tidak memasukkan		
3	Paket-03	Pengadaan Pondasi	1. PT. Waskita Precast Rp. 27,997,556,000 2. PT. Pacific Prestress I. Rp. 25,546,552,000 3. PT. Wika Beton Rp. 24,988,782,000 4. PT. Jaya Beton Rp. 26,927,046,700 3. PT. Adhi Persada Beton Rp. 27,168,046,200	-	Rp. 9,743,514,000 (PT. Jaya Beton Indonesia) EE. Rp. 12,087,618,920
4	Paket-04	Pemancangan Pondasi	1. PT. Hamer sakti Rp. 6,562,250,000 2. PT. Pakubumi Semesta	-	Rp. 4,225,000,000 (PT. Pakubumi Semesta) EE Rp. 4,889,333,500

			Rp. 9,285,934,628 3. PT. Indopora Rp. 12,285,853,756 4. PT. Acset Indonusa Tidak memasukkan 5. PT. Daya Cipta Tidak memasukkan 6. PT. Hume Sakti Tidak memasukkan		
5	Paket-05	STP	1. PT. Dwijaya Selaras Rp. 1,288,787,280 2. PT. Sumber Tirta H. Rp. 1,322,172,500 3. PT. Mega Tirta Rp. 1,336,940,000 4. PT. Tunas Wikarya Rp. 1,372,599,000 5. PT. Ramcomas M. Rp. 1,563,357,578	-	Rp. 1,190,000,000 (P.T. Mega Tirta Perkasa) EE Rp. 1,305,950,910

6	Paket-06	Struktur, Arsitektur, Plumbing & Penangkal Petir	1. PT. Jaya Konstruksi Rp. 229,152,617,253 (6 lapis)	-	Rp. 222.500.000.000,- (PT. Jaya Konstruksi) EE. Rp. 222,599,154,963 Add.I (6 lapis menjadi 5 lapis) Rp. 202,694,598,000
7	Paket-07	Rolling Door	1. PT. Biru International Rp. 10,894,795,195 PT. Bintang Surya R. Rp. 13,040,525,752 3. PT. Prestasi Cahaya M. Rp. 14,392,601,648 ` 5. PT. Jof metal Rp. 14,780,133,048 6. PT. Sanwamas Metal Rp. 16,308,602,110	-	Rp. 10,880,000,000 (PT. Biru International) EE. Rp. 11,174,808,936
8	Paket-08	Facade bangunan	PT. Jaya Konstruksi Rp. 10,485,162,836	-	Rp. 11,692,000,000 (Incl Prov Sum Area Viesta Rp. 1.500.000.000) (PT. Jaya Konstruksi) EE. Rp. 10,884,577,788

9	PAKET-09	Mekanikal & Elektrikal	PT. Jaya Tekind Rp. 108,694,268,000	-	Rp. 101,500,000,000 (PT. Jaya Tekind) EE. Rp. 94,900,297,000,-
10	Paket-10	Lift & escalator	PT. Mitsubishi Jaya Rp. 22,370,375,005	-	Rp. 15,888,000,000 (PT. MJEE) EE. Rp. 16,294,762,000,-
11	Paket-11	Unit Genset	PT. Daya Manunggal D Rp. 10,722,846,540 PT. Traktor Nusantara Rp. 10,778,718,377 PT. BME Rp. 12,060,000,000 PT. Altrak Nusantara Rp. 15,557,056,304 PT. Trakindo Tidak memasukkan PT. Kohlerindo Tidak memasukkan	-	Rp. 10,300,000,000 (PT. BME) EE. Rp. 10,103,587,786,-

12	Paket-12	Softscape	Pesona Tamanindo Rp. 1,479,737,668	-	Rp. 1,274,000,000 (4 Paket) EE. Rp. 1,296,300,000 (Paket 1,2 & 3 Penunjukan By PJ ke PT. Pesona Tamanindo)
13	Paket-13	Chiller	PT. Hamparan Daya Cipta (Daikin) Rp. 17,346,547,000 PT. Jaya Tekind (York) Rp. 10,589,150,000 PT. Tatamerika (Hitachi) Rp. 8,571,500,000 PT. Rajawali (Carrier) 14,079,121,055 PT. Trane Indonesia Tidak memasukkan	-	Rp. 8,200,000,000 (PT. Jaya Tekind) EE. Rp. 8,108,275,438
14	Paket-14	Gondola	PT. Gondola Karya L Rp. 891,750,000 PT. DHE Demag Rp. 2,230,000,000 PT. Mitra Gondola Rp. 980,000,000	-	Rp. 770,000,000 (PT. Mitra Gondola) EE. Rp. 1,324,211,755

	<p align="center">PROYEK SENEN JAYA BLOK 1&2</p> <p align="center">JAKARTA-PUSAT</p>	<p align="center">LAPORAN BULANAN</p> <p align="center">31/Mei/2023</p>
---	--	--

			PT. Pola Gondola Rp. 912,000,000		
15	Paket-15	Signage Interior	PT. Gading Murni Rp. 739,778,000 2. PT. Pedikon PDK Rp. 1,385,980,000 3. PT. Tiga Warna Jaya Rp. 1,707,200,000 4. PT. Inti Sarana Maju Rp. 1,939,886,920	Pelelangan bulan April 2023, sudah masa final Account	Rp. 759,000,000 (PT. Gading Murni) EE. Rp. Rp 1.940.401.350,00

Catatan : - Diluar PPN-11%

V. DAFTAR LAMPIRAN

- A. MONITORING BIAYA KONSTRUKSI : Sesuai Lampiran-I
- B. MONITORING SURAT PERINTAH PERUBAHAN : Sesuai Lampiran-II

Catatan :

1. Realisasi Ratio-Ratio :

- a. Ratio Beton : 0,43 M3/M2
- b. Ratio Besi : 173 KG/M3
- c. Bkisting : 4.9 M2/M3

2. Diluar PPN-11%

LAMPIRAN-I LAPORAN BULANAN - QS		MONITORING BIAYA KONSTRUKSI PROYEK SENEN JAYA BLOK 1 &2 - JAKARTA PUSAT						TANGGAL	: 31/05/2023
NO	URAIAN PEKERJAAN	BUDGET AWAL (Rp)	REALISASI SAMPAI DENGAN SAAT INI (EXCLD. PPN 10%)				TOTAL ESTIMASI SAAT INI (Rp)	DEVIASI THD. BUDGET AWAL (Rp)	KETERANGAN
			PAKET INDIK		PERUBAHAN				
			SUDAH SPK (Rp)	BELUM SPK (ESTIMASI) (Rp)	ADD / FINAL KN (Rp)	ESTIMASI (Rp)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9 = 8 - 3	10
I	PEMBONGKARAN BANGUNAN LAMA	-							- Dilar Biaya Proyek
II	PEKERJAAN PRASARANA - Washing Bay, Jalan Sementara, Direksi Keet & Pemagaran	1.548.902.954		1.548.902.954			1.548.902.954	-	- Dimonitor oleh PJ
III	PEKERJAAN PEMATANGAN LAHAN III.1 DEWATERING SELAMA CUT/FILL III.2 CUT & FILL	1.640.062.727 300.000.000	1.640.000.000 300.000.000	- -	(251.000.000) (100.000.000)		1.389.000.000 200.000.000	(251.062.727) (100.000.000)	- Sudah final account - Sudah final account
IV	PONDASI IV.1 PENGADAAN IV.2 PEMANCANGAN IV.3 GROUND ANCHOR & STRUTTING	9.743.514.000 4.225.000.000 1.873.106.813	9.743.514.000 4.225.000.000		(2.391.444.500) (957.045.424)		7.352.069.500 3.267.954.576	(2.391.444.500) (957.045.424)	- Sudah final account - Sudah final account - Include Paket Struktur
V	STP + RWTP	889.323.000	1.190.000.000		31.000.000		1.221.000.000	331.677.000	Proses Final Account, tinggal menunggu - BA KN dari PJ perubahan IPLC menjadi SLO
VI	STRUKTUR, ARSITEKTUR, LUAR BANGUNAN, PLUMBING & PENANGKAL PETIR VI.1 PRELIM VI.2 STRUKTUR VI.3 ARSITEKTUR VI.4 PLUMBING VI.5 PENANGKAL PETIR	35.815.028.520 105.527.658.598 57.878.921.154 9.662.232.667 1.432.213.821	34.884.147.290 103.480.873.493 53.588.029.032 9.402.202.522 1.339.346.133		8.337.776.877 (759.372.013) 2.229.035.232 684.282.879 Incl. VI.4		43.221.924.167 102.721.501.480 55.817.064.264 10.086.485.401 1.339.346.133	7.406.895.647 (2.806.157.118) (2.061.856.890) 424.260.734 (92.867.688)	- Sudah Addendum - II - Minus 529 jt SDH Addendum - II & minus 229 jt Belum Add, Siap Final Account - Siap Final Account - Final Account tunggu final 3 SPP lagi
VII	ROLLING DOOR	14.324.265.900	10.880.000.000		(298.881.024)		10.581.118.976	(3.743.146.924)	- Proses Final Account
VIII	FACADE BANGUNAN	12.372.804.000	11.692.000.000		(751.104.059)		10.940.895.941	(1.431.908.059)	- Proses Final Account
IX	INSTALASI MEKANIKAL & ELEKTRIKAL IX.1 PRELIM IX.2 ME	105.876.564.602	6.179.605.067 95.320.394.933		1.500.000.000 (4.227.443.822)		7.679.605.067 91.092.951.110	(7.104.008.424)	- Addendum - I, Draft sudah di PJ - Proses Final Account
X	LIFT & ESCALATOR	16.813.975.001	17.657.400.000		695.000.000		18.352.400.000	1.538.424.999	- Proses Final Account
XI	UNIT GENSET	11.502.978.113	10.300.000.000		-		10.300.000.000	(1.202.978.113)	- Proses Final Account
XII	LANDSCAPE & SPECIAL LIGHTING	7.718.794.628	1.274.000.000		(16.820.100)		1.257.179.900	(6.461.614.728)	- Sudah final Account, Berkas di PJ
XIII	CHILLER	7.060.826.625	8.200.000.000				8.200.000.000	1.139.173.375	- Proses Final Account
XIV	SIGNAGE XIV.1 Sunulan Signage Interior	Gabung Facade	Gabung Facade 759.000.000				759.000.000	759.000.000	- SPK Awal dalam proses PJ
XV	PEKERJAAN AKIBAT JEMBATAN KE BLOK-III	683.142.000	Ditunda						
XVI	OPSI TAMBAHAN LAUVRE CONCRETE WOOD PARKIR	703.799.325	Gabung Facade		-		-	(703.799.325)	
XVII	JEMBATAN PENYEBRANGAN ORANG AKSES KE ATRIU	4.402.000.000	423.142.351		271.432.271		694.574.622	(3.707.425.378)	- Dimonitor oleh PJ
XVIII	PENYAMBUNGAN DAYA	4.420.000.000		4.420.000.000			4.420.000.000	-	- Dimonitor oleh PJ
XIX	GONDOLA	1.500.000.000	770.000.000				770.000.000	(730.000.000)	
XX	MARKETING GALERY	500.000.000		500.000.000			500.000.000	-	- Dimonitor oleh PJ
XXI	U-TURN, TAMAN, RPPJ & SPANDUK			543.454.197			543.454.197	543.454.197	- Dimonitor oleh PJ
JUMLAH (EXCLD. PPN-10 %)		418.415.106.449	383.248.654.821	7.012.357.150	3.995.416.318	-	394.256.428.289	(21.602.429.346)	
CONTINGENCES (2,5%)		10.460.377.661							
TOTAL		428.875.484.110					394.256.428.289	(21.602.429.346)	
LUAS BANGUNAN (M2)		61.605					61.605		
HARGA / M2		6.961.653					6.399.704		

Thd SPK Awal 102.9%
Thd Budget 94.2%

NO	PAKET PEKERJAAN	STATUS SPP						KONDISI AWAL		KLARIFIKASI / NEGOSIASI		KETERANGAN
		Total SPP	BATAL	SPH blm diterima QS	SPH diterima QS	Final KN	Belum KN	KONTRAKTOR	ESTIMASI QS	FINAL	ESTIMASI KASAR (YANG BELUM FINAL)	
								(Rp)	(Rp)	(Rp)	Kontraktor ESTIMASI QS	
I.	PAKET SUB STRUKTUR											0 Sudah Final Account
II.	PAKET SAPP-PT. JAYA KONSTRUKSI	136	5	0	131	128	3	15,256,414,329	10,089,267,926	10,491,722,976		-
II.0	ADDENDUM - I (Kontrak Awal 5 Lapis)	5		0	5	5	0					a. Addendum 6 lapis menjadi 5 lapis
II.1	PRELIM SAPP	No SPP						8,924,908,429	8,036,090,609	8,337,776,877		a. (Addendum - II - JKN)
II.2	PEK. STRUKTUR TAHAP I (ADD. II)	12		0	12	12	0	148,374,848	(712,881,363)	(529,971,706)		a. (Addendum - II - JKN)
	PEK. STRUKTUR TAHAP II	2		0	2	2	0			(220,400,307)		
II.3	PEK. ARSITEKTUR	84	2	0	82	82	0	4,020,762,627	2,271,229,366	3,729,038,232		-
II.4	PEK. PLUMBING & PEN. PETIR	33	3	0	30	27	3	2,162,368,426	494,829,313	684,282,879		-
III.	PAKET ME-PT. JAYA TEKIND	84		0	84	84	0	4,699,712,513	(2,503,693,430)	(2,727,443,822)		-
III.1	PRELIM ME	No SPP						2,111,770,668	1,230,070,158	1,500,000,000		a. (Addendum - I - JTD)
III.2	PEK. ME	84		0	84	84	0	2,587,941,845	(3,733,763,588)	(4,227,443,822)		-
IV.	PAKET CHILLER-PT. JAYA TEKIND	1		1	0	0	0					
V.	PAKET FACADE-PT. JAYA KONSTRUKSI	5		-1	6	6	0	251,096,324	(1,045,550,935)	(751,104,059)		-
	V.1 PEK. FACADE	5		-1	6	6	0	251,096,324	(1,045,550,935)	(751,104,059)		-
VI.	PAKET ROLLING DOOR-PT. BIRU INTERNASIONAL	25		0	25	25	0	43,069,173	(171,539,855)	(298,881,024)		-
	VI.1 PEK. ROLLING DOOR	25		0	25	25	0	43,069,173	(171,539,855)	(298,881,024)		-
VII.	PAKET GENSET-PT. BME	2		2	0	0	0					
VIII.	PAKET LIFT	1		0	1	1	0	805,926,000	805,926,000	695,000,000		
IX.	PAKET JPO	3		0	3	3	0	276,805,987	260,678,516	271,432,271		
X.	PAKET STP	0		0	0	0	0			31,000,000		Pekerjaan Tambah Prelim
	TOTAL	257	5	2	250	247	3	21,333,024,325	7,435,088,222	7,711,726,342	-	-