


		DATA UMUM	TANGGAL	31-Jul-23
DIVISI MARKETING		GEDUNG	HALAMAN	1 / 2

 <p>Image project Mixed Use Sentul City (Dari sisi selatan-Jl. MH Thamrin)</p>	NAMA PROYEK	:	Management Konstruksi project Saffron Noble Apartment, Sentul City	
	PEMILIK	:	PT Sentul City,Tbk	
	JENIS PROYEK	:	Apartment	
	LOKASI	:	Jalan MH Thamrin 61, Sentul City (Lokasi Proyek di dalam Project Mixed Use Sentul City)	
	PERIODE	:	TBA	

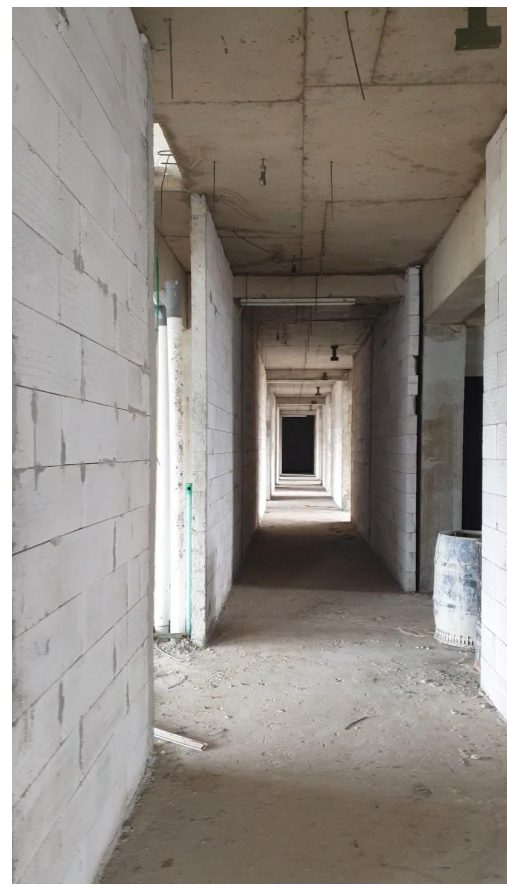
1	Jumlah Lantai			
	- Basement	2	lantai	(Parking, Lobby Lift, MEP area)
	- Ground Floor	1	lantai	(Lobby, Event area)
	- 1st, 2nd, 3rd Floor	3	lantai	(Co Working space)
	- 4th - 11; 13 - 27 Floor	23	lantai	(Facility: 26 Storey of unit rooms (Studio, 1BR, 2BR, Loft Unit))
	- 28 - 30 Floor	3	lantai	(Facility: 3 Storey of unit rooms Penthouse))
	- Roof Floor	1	lantai	
	Total	33	lantai	
	Type Unit (Luasan Nett)	Type Unit (Luasan Semigros S)		
	a) Suite A	30,90 m ²	10 Unit	36,10 m ²
	b) Suite B	30,50 m ²	10 Unit	34,50 m ²
	c) 1 Br	46,15 m ²	4 Unit	52,60 m ²
	d) 2 BR-A	56,40 m ²	2 Unit	63,80 m ²
	e) 2 BR-B	66,70 m ²	1 Unit	71,70 m ²
	f) 2 BR-C	58,30 m ²	1 Unit	66,00 m ²
		288,95 m ²		324,70 m ²
	Jumlah Unit	28	Unit per lantai	
	Jumlah Unit	644	Unit tipikal <i>tanpa lantai Penthouse</i>	
2	Luas Lantai			
	- Luas Tanah Mixed use keseluruhan	78.000 m ²	atau 7,8 Ha	
	- Safron Noble 1 Tower	± 7.000 m ²		
	Total	m ²		
3	Kapasitas Parkir			
	- Kap. BED	...		
	- Kap. Parkir (Car)	Appx. 600 lot (Marketing aspect- (Opus 1:1) ; (Safron 1:2)		
4	Fasilitas	...		
	Informasi Umum	- Progres Saffron terhenti sejak Desember 2018 - Progres Saffron termasuk ke dalam project phase-1 Mixed Use Sentul City - Saat ini unit yang sudah terual di Opus ±70% (478 Unit dari 728 Unit)		
5	Lingkup Pekerjaan	Pengawasan		
		A.		
		B.		
6	Biaya Konstruksi	TBA		
	PAGU	TBA	incl PPN % ; KSO - Jaya CM %	
	Jaminan Penawaran	TBA	berlaku dd mmmm sd dd mmmm yyyy	
7	Konsultan			
	- MK	PT Jaya CM (Leader)		
	- Architect	TBA		
	- Struktur	TBA		
	- MEP	TBA		
	- Infrastruktur	TBA		

		DATA UMUM	TANGGAL	31-Jul-23
DIVISI MARKETING		GEDUNG	HALAMAN	1 / 2
	- Landscape	TBA		
	- Façade	TBA		
	- Green Building	TBA		
	- QS	PT Sentul City, Tbk		
8	Kontraktor			
	- Main Kontraktor (STR dan ARS)	PT Adhi Persada Gedung		
	- Kontraktor ME	PT Rajawali Parama Konstruksi		
	(Elektrikal, Elektronik, MVAC, Fire Fighting)			
	- Pondasi	TBA		
	- Gondola	TBA		
	- Elevator	TBA		
	- STP	TBA		
	- HVAC	TBA		
	- Busduct	TBA		
	- Facade	TBA		
	- Pengadaan Genset	TBA		
	- Landscape	TBA		
	- Special Lighting	TBA		

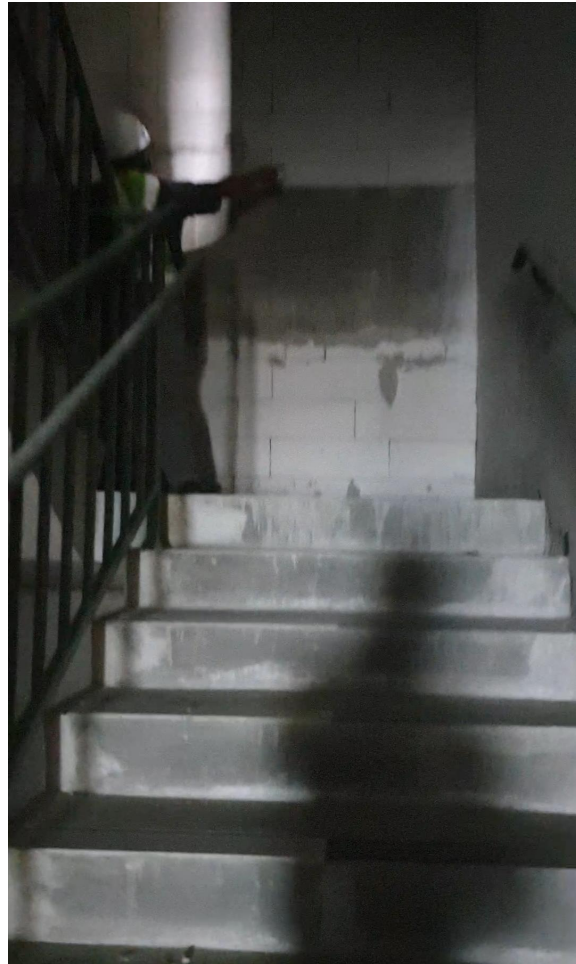
Kondisi project Saffron Noble



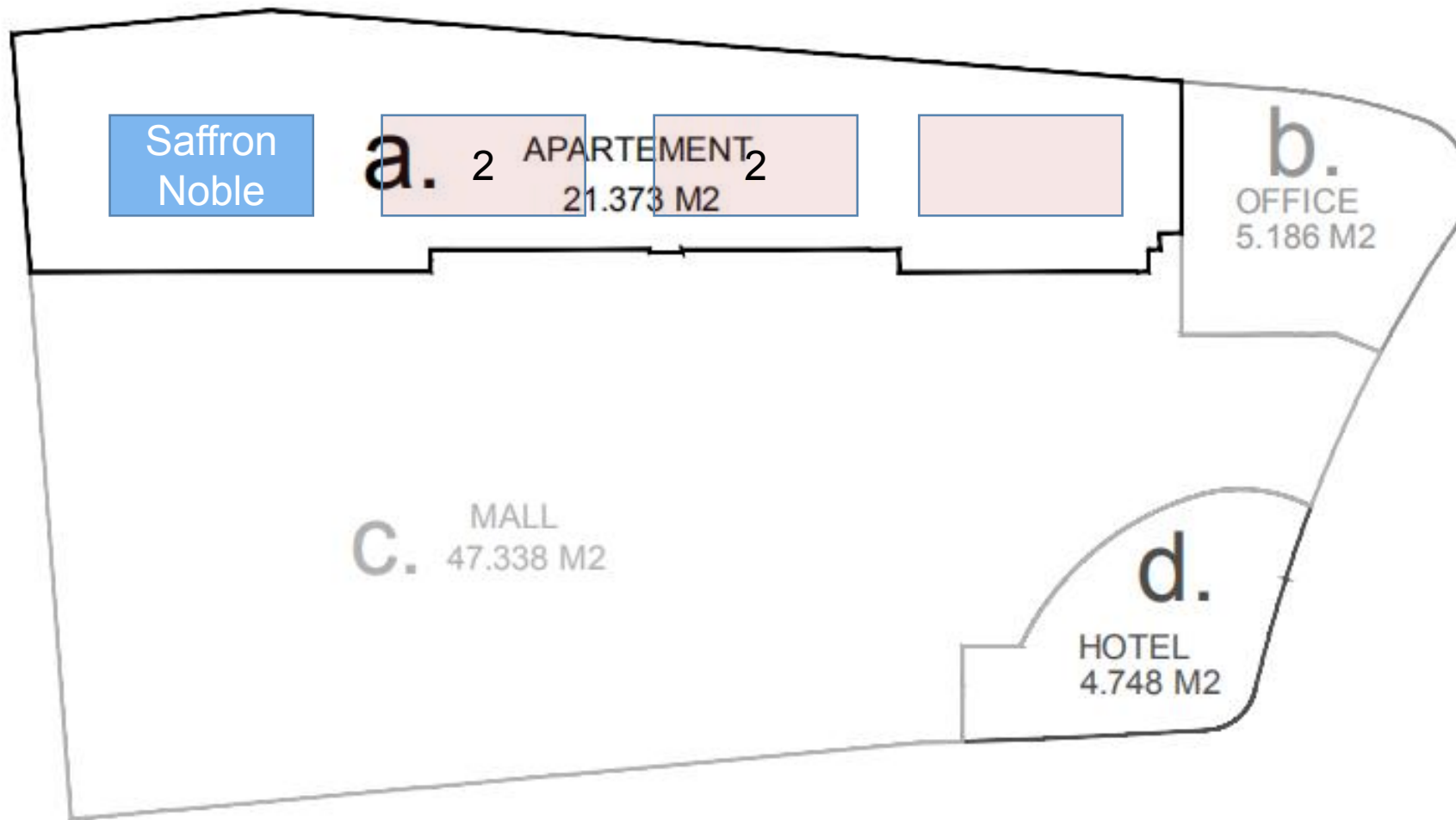
Kondisi project Saffron Noble



Kondisi project Saffron Noble



Data project Saffron Noble

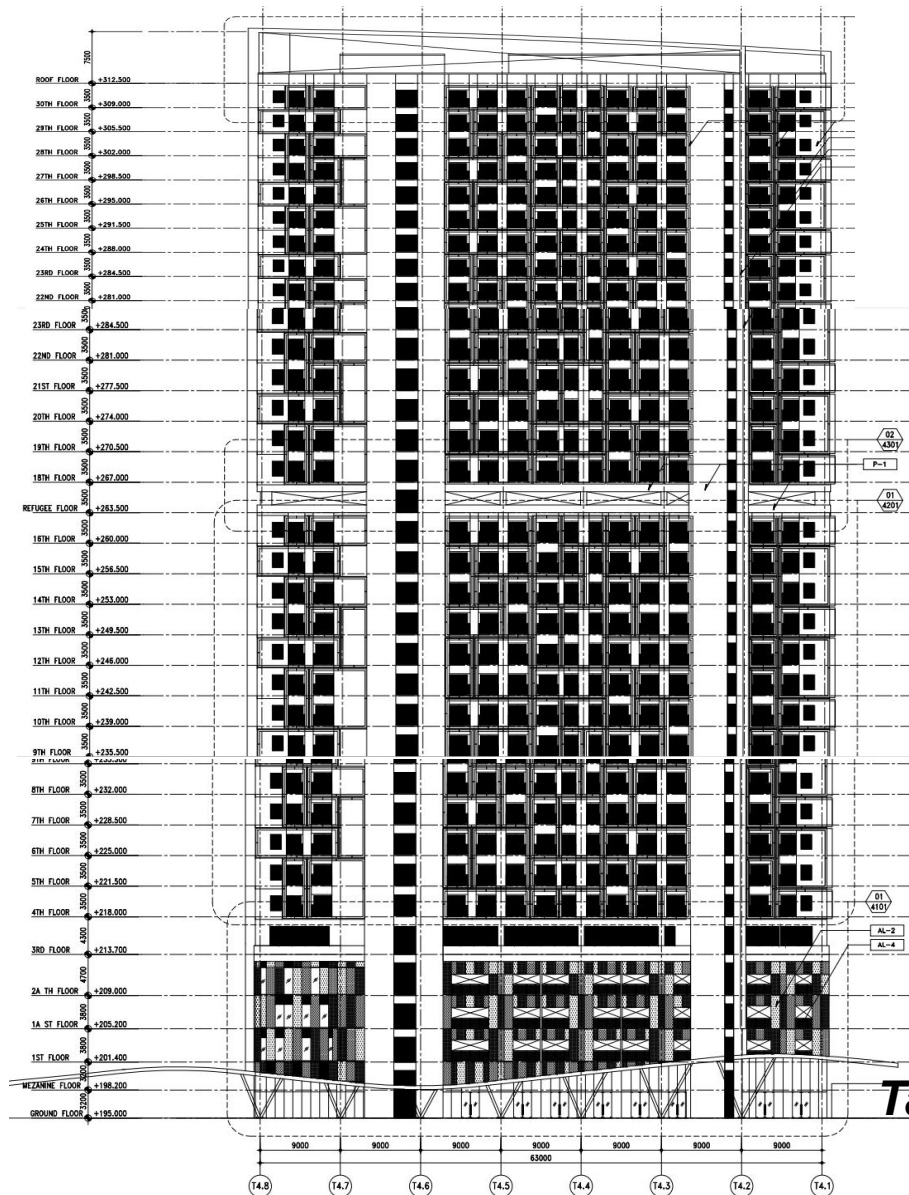


Data project Saffron Noble

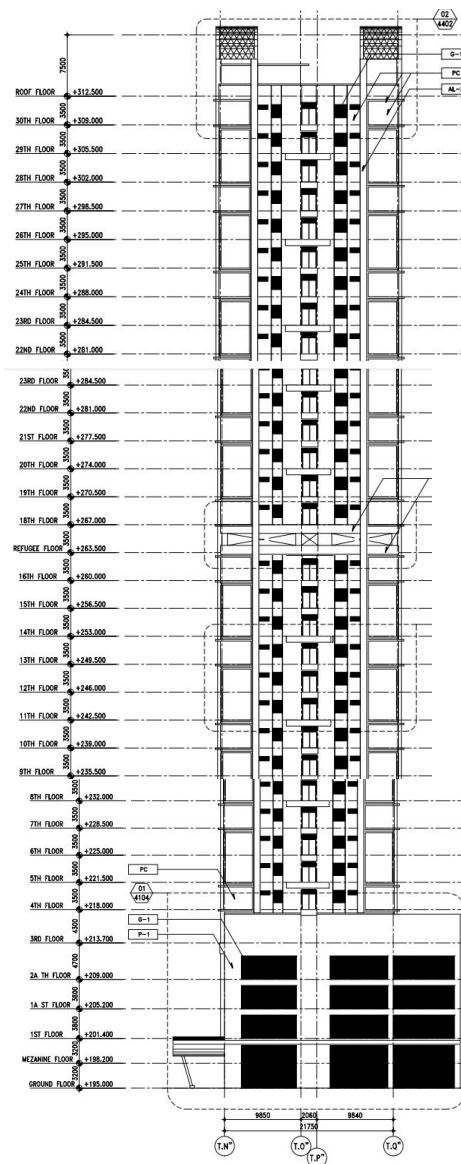
No	Item Of	BUILDING				
		MALL	SAFFRON NOBLE (1 tower)	OPUS PARK APARTMENT (3 tower + Skybridge)	OFFICE (1 tower)	HOTEL (1 tower)
1	Total building coverage	Appx. 270.000 Sqm (Including basement)	Appx. 48500 Sqm	Appx. 133.000 Sqm (Including lobby basement)	Appx. 50.000 Sqm	Appx 37.000 Sqm
2	Number of storey	7 Storey : ➤ 3 basement (Parking, Lobby lift, MEP area) ➤ Ground floor (Lobby, tenant) ➤ 1st, 2nd, 3rd Fl (Tenant) ➤ Roof floor	34 Storey : ➤ 2 basement (parking, lobby lift, MEP area) ➤ GF (Lobby & Event area) ➤ 1st,2nd,3rd Fl (Co Working space) ➤ 4th Fl (Facility) ➤ 26 Storey of unit rooms (Studio, 1BR, 2BR, Penthouse, Loft Unit) ➤ Roof	36 Storey + 1 Refugee Fl : ➤ 3 Basement (parking, lobby lift, MEP area) ➤ GF (lobby & Retail) ➤ 1st,2nd,3rd Fl (Co- Working space) ➤ 4th Fl (Facility) ➤ 25 Storey of unit room (1 BR, 2 BR, 3 BR, Junior penthouse & penthouse) ➤ <u>2+1 Skybridge floor</u> <u>(ownership : Sentul City)</u>	28 storey + 1 Refugee fl : ➤ 3 basement (parking, lobby lift, MEP area) ➤ 24 Storey of Office area ➤ Roof Floor	24 Storey : ➤ 3 basement (parking, lobby lift, MEP area) ➤ GF , 1st, 2nd 3rd (facility) ➤ 15 Storey of unit room ➤ 2 Storey of facility area (Swimming pool & Helipad)
3	Number of unit room	-	635 unit	1077 unit	-	Estimate 280 Unit room
4	Operator	Aeon Mall Indonesia	Strata title	Strata Title	Strata	Grade 4 star +
5	Car Parking	(Aeon require 2650 lot)	Appx. 600 lot Marketing aspect- (Opus 1:1), (Saffron 1:2)		Appx. 130 lot	Appx. 65 lot



Data project Saffron Noble



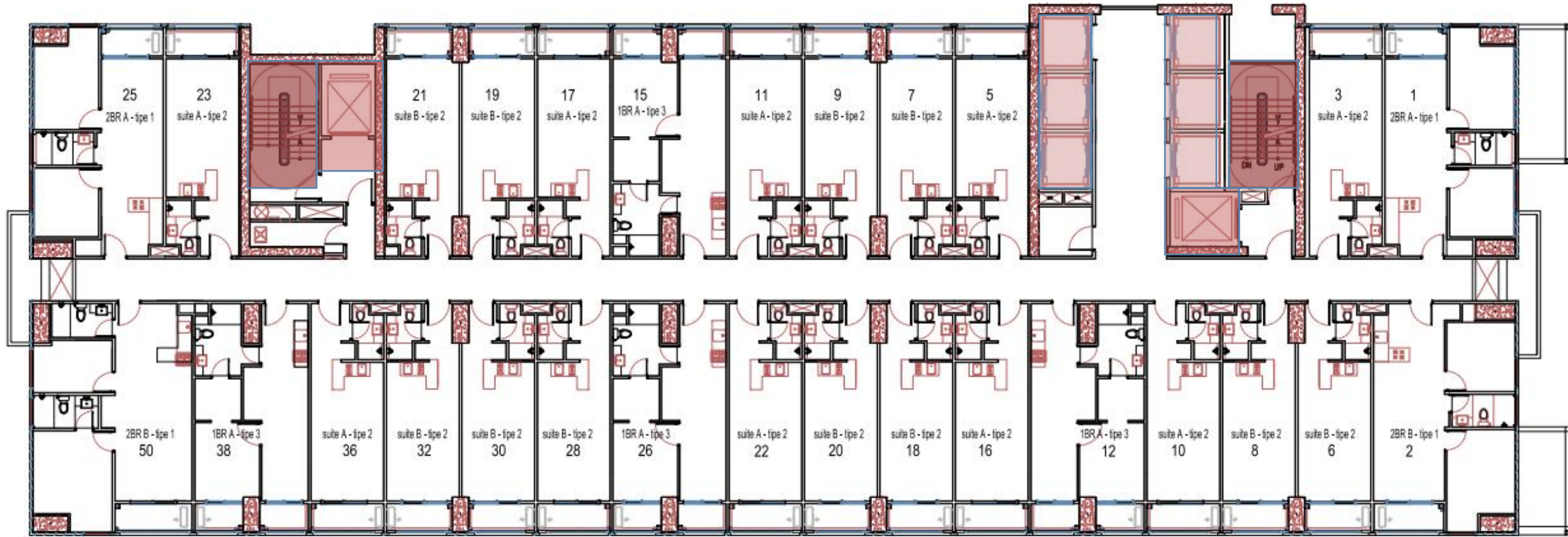
Tampak sisi utara



Tampak sisi Barat



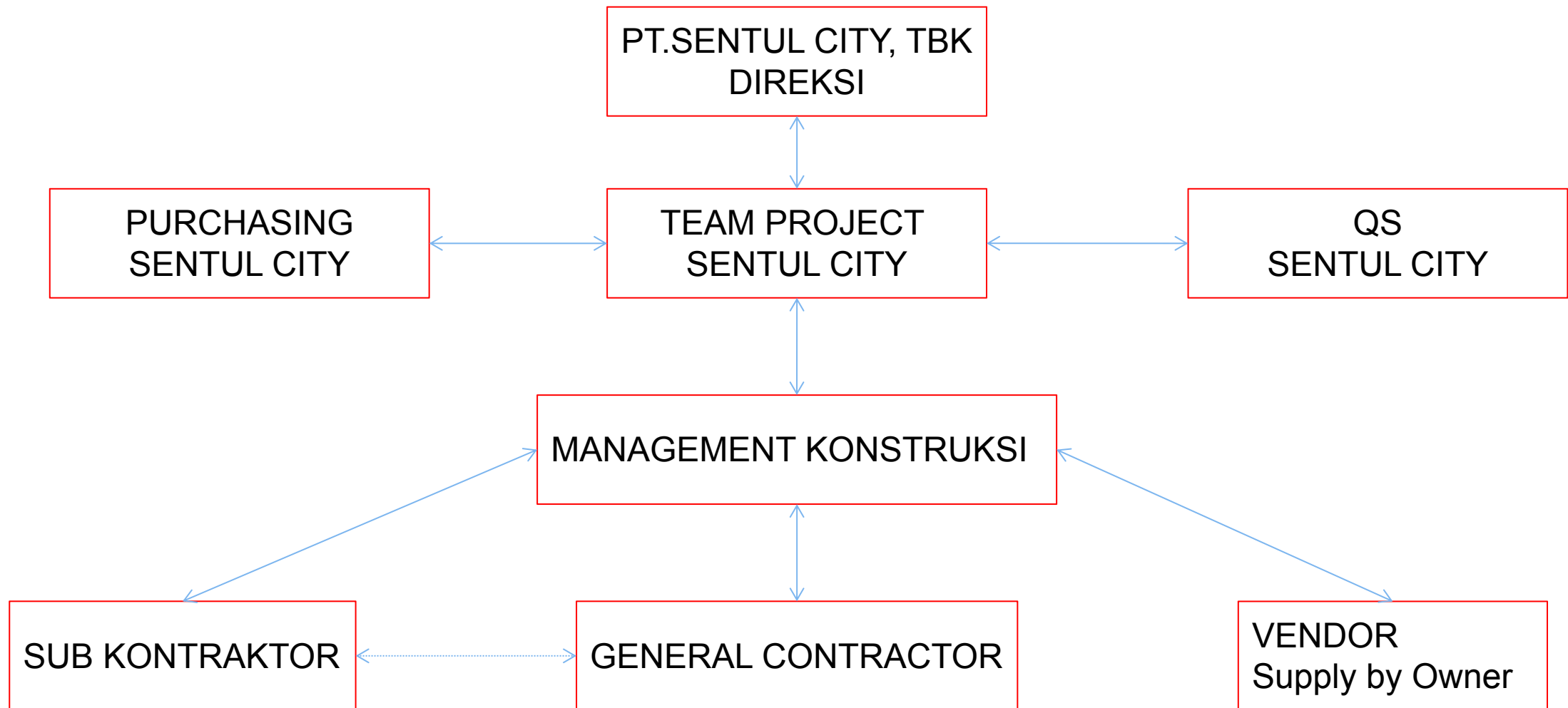
Data project Saffron Noble



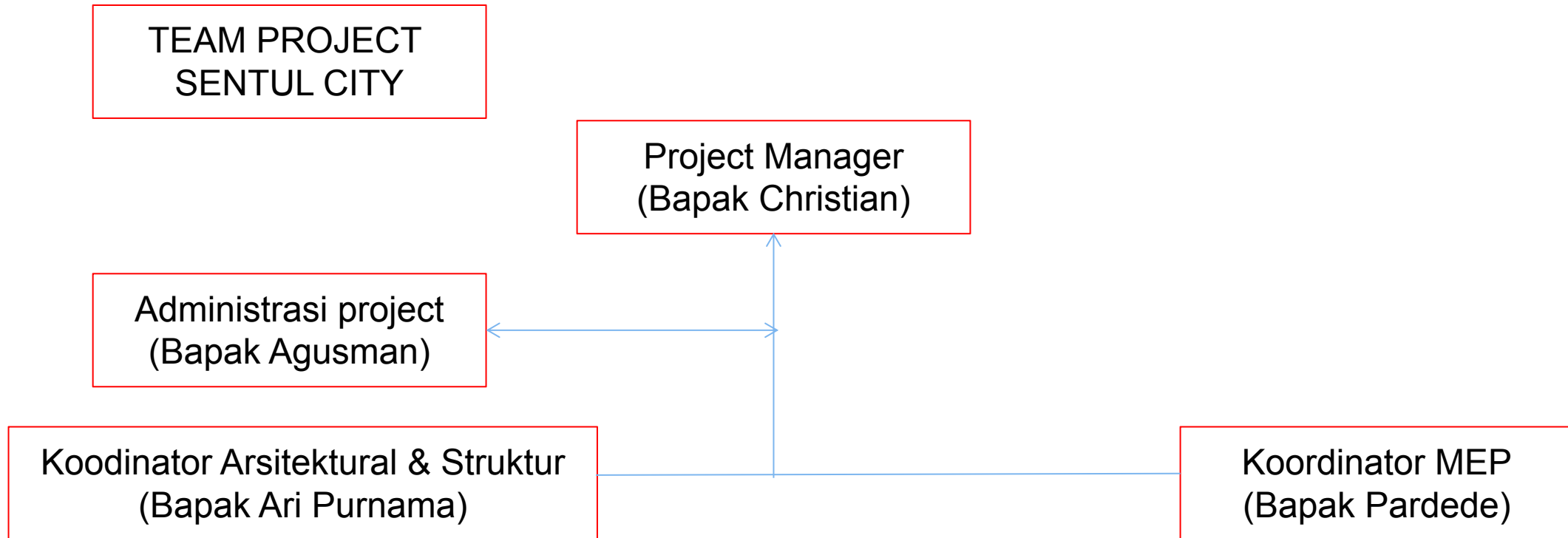
Denah Lantai Tipikal unit (4-11, 13-27)



Draft-Estimasi struktur organisasi project Saffron Noble



Draft-Estimasi struktur Team project internal SC project Saffron Noble



Estimasi waktu penyelesaian project Saffron Noble (melanjutkan)



Estimasi waktu penyelesaian project Saffron Noble (melanjutkan)

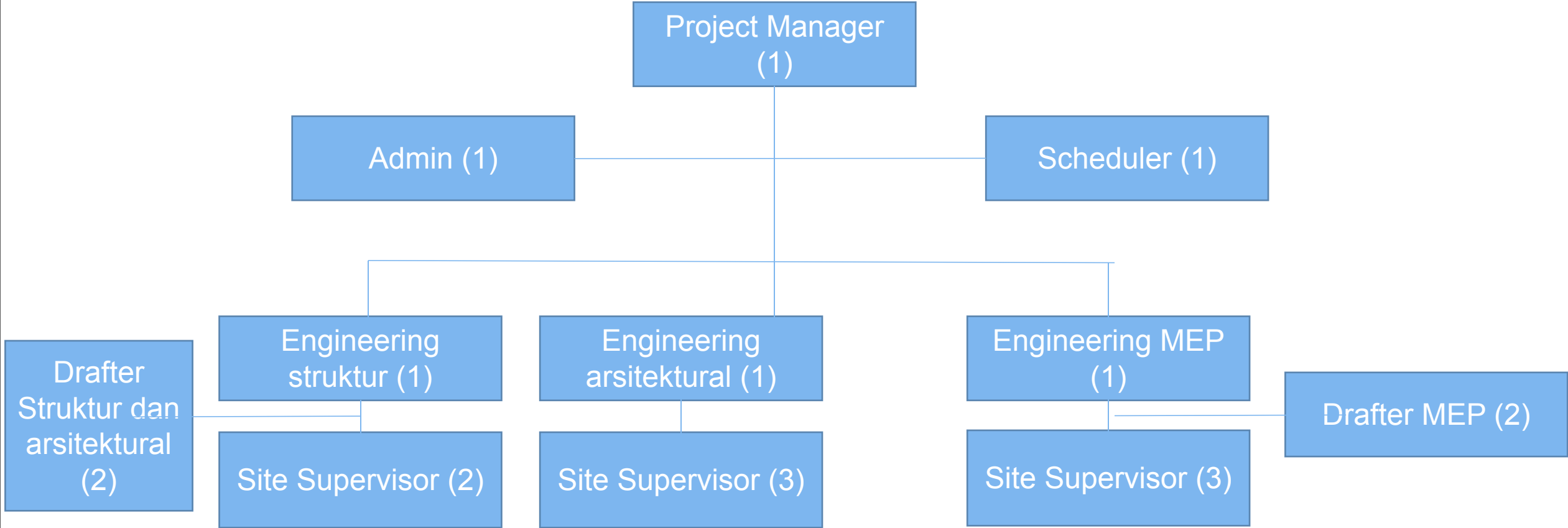
PROSES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Construction Start-Finish																					
Persiapan : - Kontrak - Design - Project																					
Construction																					
SLO																					
SLF																					

****Untuk detail nya akan dijelaskan di bagian berikutnya pada Master schedule***



Minimum Requirement Management

Konstruksi Saffron Noble



Minimum Requirement Management Konstruksi Saffron Noble

- Masing-masing engineering dan juga Drafter MK wajib memiliki perangkat komputer
- MK wajib dapat memproses gambar kerja (design) dalam perangkat komputer baik dalam bentuk gambar CAD file, Sketch Up
- Scheduler MK wajib memiliki perangkat komputer include MS. office dan MS. Project
- MK wajib memiliki mesin fotocopy yang dapat mengakomodasi keperluan project
- MK wajib memiliki ATK yang lengkap terutama untuk USB dan juga CD untuk mencopy data yang diperlukan
- Engineering masing-masing pihak memiliki SKA yang dapat handle administrasi gambar proses SLF

Tugas dan Tanggung Jawab Management Konstruksi (MK)

1. MK sebagai perwakilan dari pihak developer (PT. Sentul City, Tbk) untuk bertanggung jawab penuh memastikan semua progress project Saffron Noble Apartment berjalan lancar dan ter-deliver tepat waktu dalam penyelesaian project sesuai estimasi yang telah ditetapkan oleh pihak developer
2. MK sebagai perwakilan dari team project Sentul City, untuk mengatur dan mengkoordinasikan semua pihak meliputi : Konsultan, Kontraktor, Vendor/supplier maupun pihak lainnya yang akan terkait dengan progress pembangunan project Saffron Noble.
3. MK Melakukan report harian serta minimal 1x per minggu melakukan meeting untuk menjelaskan mengenai perkembangan progress pembangunan Saffron Noble kepada pihak PT. Sentul City, Tbk (kepada team project Sentul City) serta menyampaikan issue yang terjadi di site serta memberikan opsi-opsi solusi yang dapat diberikan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.
4. MK bertanggung jawab tidak hanya terhadap progress pembangunan saja, namun bertanggung jawab pula terhadap gambar-gambar design yang dijadikan acuan di progress pembangunan mulai dari persiapan gambar tender (bila diperlukan), proses checking dan approval shop drawing, checking approval material, serta approval dan rekap gambar As built drawing dari tiap kontraktor maupun vendor yang dilaporkan hasilnya kepada team project Sentul City.
5. MK bertanggung jawab mengkoordinasikan proses "SLO" tiap kontraktor saat waktunya dan berkoordinasi dengan pihak Sentul City untuk mengatur dan memastikan proses SLF bangunan hingga selesai.
6. MK wajib memiliki engineering-engineering yang memiliki SKA (aktif) selama proses pembangunan berlangsung sehingga dapat digunakan untuk mengapproval gambar sesuai kebutuhannya nanti.

Tugas dan Tanggung Jawab Management Konstruksi (MK)

7. MK wajib me-rekap semua dokumen-dokumen apapun yang ter-sirkulasi di project Saffron Noble seperti internal/external memo, gambar, dan approval material dan di-cc kan kepada pihak Project Sentul City. Pihak Sentul City berhak untuk meminta dokumen tersebut bilamana saat diperlukan. Proses approval seluruhnya mengacu kepada dasar kontrak yang ada, dan bilamana belum terdapat dalam kontrak, maka perlu diinformasikan dan mendapat approval team project Sentul City.

8. MK Memastikan dan mengkoordinasikan material-material “Supply By Owner” yang telah terikat kontrak antara supplier/vendor dengan PT. Sentul City dalam kaitannya untuk memastikan pekerjaan kontraktor tidak tertunda/terhambat oleh karena pengiriman “Material by Supply.

9. MK wajib mengatur penerimanaa material “SBO” dsan juga membuat rekap internal tersendiri mengenai barang yang diterima dan digunakan

9. MK wajib mamantau secara intens master schedule dan bilamana diperlukan dapat membuat master schedule (perubahan) yang disesuaikan dengan kondisi di site.

10. Dalam struktur organisasi, pihak MK berada langsung dibawah dan sebagai perwakilan Team project Sentul City .

Tugas dan Tanggung jawab MK selanjutnya akan di jelaskan secara detail di dalam SPK yang menjadi perjanjian antara kedua belah pihak antara Developer dengan Management konstruksi terpilih