

# **Bab I**

## **Pendahuluan**

### **I.1 Latar Belakang**

PT Lippo Cikarang merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pengembangan suatu kota, dan saat ini merupakan Sebuah perusahaan publik yang sahamnya tercatat di PT Bursa Efek Indonesia (d/l: Bursa Efek Jakarta). Saat ini PT Lippo Cikarang Tbk merupakan salah satu pengembang perkotaan Indonesia terbesar dan terkemuka. Perusahaan memulai kegiatannya dengan pengembangan kawasan industri yang ramah lingkungan di Cikarang, Bekasi, 30 Kilometer di sebelah Timur Jakarta dan bermitra dengan EJIP (East Jakarta Industrial Park) dari Jepang dan Hyundai Inti Development dari Korea. Perusahaan kini telah berhasil mengembangkan Lippo Cikarang menjadi lingkungan perumahan, komersial dan industri yang lebih baik dan lebih sehat dan dengan harmonis mengintegrasikan permukiman, fasilitas dan utilitas publik. Semua ini merupakan wujud komitmen dan kerja keras Perseroan selama delapan belas tahun dalam mengembangkan kawasan tinggal, bisnis dan masyarakat yang ramah lingkungan.

Perkembangan di Indonesia dalam bidang olahraga merupakan suatu perkembangan yang sangat cepat dan bersifat positif, namun kebanyakan dari orang yang ingin berolahraga tidak mendapatkan fasilitas yang baik untuk melakukan olahraga, maka dari itu PT LIPPO CIKARANG membuat suatu sarana olahraga yang baik, lengkap lalu ditambah dengan adanya cafe didalam arena olahraga yang diberi nama *Lagoon Café Sport Centre*. Proses suatu pembangunan suatu fasilitas identik dengan proses tender dimana pemilik proyek akan membagi setiap tahap kedalam proyek-proyek untuk selanjutnya masing-masing proyek tersebut di lelang kepada peserta tender yang akan bersaing untuk dapat mengerjakan proyek tersebut.

Dalam usaha tender untuk proyek ini, PT Lippo Cikarang berencana untuk melihat penghitungan perkiraan waktu dan biaya proyek yang baik. Bicara mengenai masalah waktu dan biaya, maka hal ini erat hubungannya dengan salah satu bidang aplikasi Teknik Industri, yaitu manajemen proyek. Alasan pembuatan *Owner Estimate* dalam perhitungan biaya dan durasi karena *owner* membutuhkan perkiraan biaya dan durasi proyek yang akan dilaksanakan untuk menjadi titik acuan saat *owner* melakukan control pada proyek yang berlangsung sehingga saat pelaksanaan proyek biaya yang harus dikeluarkan sudah diperkirakan sebelumnya agar tidak terlampaui jauh dari perkiraan, begitu juga dengan durasi proyek yang harus kita buat agar saat pelaksanaan dapat berlangsung lancar dan tidak jauh dari estimasi durasi yang dibuat. Manajemen proyek merupakan penerapan ilmu pengetahuan, keahlian dan keterampilan, cara teknis yang terbaik dan dengan sumber daya yang terbatas, untuk mencapai sasaran dan tujuan yang telah ditentukan agar mendapatkan hasil yang optimal dalam hal kinerja biaya, mutu dan waktu, serta keselamatan kerja. Di dalamnya terdapat metode-metode penghitungan *Owner Estimate* yang sangat sistematis dan efektif yaitu metode Harga Satuan dan *Precedence Diagram Method*. Harga satuan adalah perhitungan pekerjaan yang dilakukan dengan memperhatikan peran tenaga kerja yang dibutuhkan serta durasi kerja yang dibutuhkan setiap tenaga kerja untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut. Alasan menggunakan metode PDM karena metode sesuai dengan keadaan aktivitas di dalam proyek ini, dimana terdapat beberapa pekerjaan yang harus dilakukan secara bersamaan ataupun baru bisa dilaksanakan setelah menyelesaikan pekerjaan lainnya.

Metode ini juga dapat menginformasikan kendala yang terjadi pada masing-masing pekerjaan. Proses pembuatan PDM dilakukan dengan bantuan *software* Microsoft Project 2007 dimana akan lebih mudah jika dibandingkan dengan proses pembuatan PDM secara manual. Dalam proyek ini penjadwalan hanya menggunakan *early start time* karena status proyek disini memang belum berjalan sehingga data yang didapat hanya untuk *early start time* saja. *Earlt Start Time* yaitu penjadwalan rencana suatu proyek yang akan dilaksanakan sesuai dengan target.

Dalam tugas akhir ini akan dibahas bagaimana membuat *Owner Estimate* yang baik untuk proyek *Lagoon Cafe Sport Centre*. Sehingga perencanaan *Owner Estimate* yang dibuat nantinya dapat diajukan kepada pemilik proyek dalam usaha untuk mendapatkan tender proyek tersebut.

## **I.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Berapa perkiraan biaya proyek pembangunan proyek *Lagoon Cafe Sport Centre*?
2. Berapa perkiraan durasi pengerjaan proyek *Lagoon Cafe Sport Centre*?
3. Bagaimana *cost baseline* dari proyek pembangunan *Lagoon Cafe Sport Centre* ini?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian yang dilakukan ini adalah:

1. Menentukan perkiraan biaya proyek pembangunan *Lagoon Café Sport Centre* dengan menggunakan Analisis Harga Satuan.
2. Menentukan perkiraan durasi pengerjaan proyek pembangunan *Lagoon Café Sport Centre* dengan menggunakan *Precedence Diagram Method*.
3. Merancang suatu *cost baseline* dari proyek ini dengan mempertimbangkan penggunaan *early start time* dan *late start time*.

## **I.4 Batasan Penelitian**

Agar masalah dalam penelitian Tugas Akhir ini terfokus dan tidak terlalu luas sehingga mudah dipahami sesuai dengan tujuan penelitian yang hendak dilakukan maka diperlukan adanya pembatasan masalah yaitu untuk beberapa pekerjaan yang tidak memiliki acuan analisis harga satuan, maka pertimbangan harga dilakukan dengan wawancara pada pihak ahli dalam bidang proyek.

## **I.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai usulan rancangan *Owner Estimate* dalam mengestimasi biaya, waktu, dan *cost baseline* dari proyek.
2. Sistematika rancangan *Owner Estimate* yang dibuat bisa menjadi bahan pertimbangan untuk digunakan pada proyek berikutnya.
3. Memberikan informasi mengenai *cost baseline* dan *term of payment* dari pelaksanaan proyek ini.
4. Dapat dijadikan bahan evaluasi dalam pemilihan kontraktor.

## **I.6 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini diuraikan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### **Bab 1 Pendahuluan**

Di dalam bab ini diuraikan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Di dalam bab ini diuraikan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **Bab III Metodologi Penelitian**

Pada bab ini dijelaskan langkah-langkah pemecahan masalah yang digunakan untuk menyelesaikan penelitian sesuai tujuan dari permasalahan yang dibahas dan berfungsi sebagai kerangka utama untuk menjaga penelitian mencapai tujuan yang ditetapkan.

### **Bab IV Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Pada bab ini dilakukan pengolahan data dilanjutkan dengan pengolahan data-data tersebut hingga menghasilkan nilai yang dibutuhkan untuk memenuhi tujuan dilakukannya penelitian ini.

### **Bab V Analisis Data**

Pada bab ini dilakukan analisis terhadap hasil pengolahan data untuk memperjelas hasil pengolahan data yang telah dilakukan

pada bab sebelumnya.

## **Bab VI Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini dilakukan penarikan kesimpulan serta pemberian saran untuk perusahaan maupun penelitian berikutnya.