

PERENCANAAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN VILLA TANA DEWA JIMBARAN – BALI

I Made Agus Kertamiyasa¹⁾, I Ketut Nuja S.²⁾, I Nyoman Surayasa²⁾

1) Mahasiswa Program S1 Teknik Sipil Universitas Warmadewa

2) Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Warmadewa

Email: kertamiyasa@yahoo.co.id

ABSTRACT

Companies in running projects often encounter difficulties or constraints like the weather, availability of raw materials, morale, and communication. Therefore, companies who carry out the project should be able to make proper planning to be in the implementation of the project can be completed on time with the appropriate cost estimate as well. Network planning with Critical Path Method (CPM) is a management technique that can be used to plan and control the execution of a project, which shows the period of implementation of activities and shows the relationship between events. The project, being the object of research is planning the implementation of development Tana Dewa Villa Jimbaran-Bali constructing by PT.BUMI PESONA MANDIRI located in the Housing Taman Griya Jimbaran-Bali is a company engaged in developer, in planning time and costs for these firms do a series of stages-planning, in addition to planning and scheduling company also conducts periodic monitoring of the planned project, from planning carried out by the company then conducted a study to find out whether the company is planning is right and what is an obstacle in the plan.

Key words: *planning, CPM*

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan teknologi dan meningkatnya kompetisi dalam jasa konstruksi mengarahkan konsumen bukan hanya untuk mendapatkan konstruksi yang murah dan aman, namun juga waktu pelaksanaan dari proyek yang cepat dan tepat. Sehingga dalam hal ini bagi industri jasa konstruksi akan sangat dibutuhkan sikap profesionalisme dalam melakukan perencanaan pelaksanaan pembangunan dan pengendalian proyek. Proyek konstruksi terdiri dari berbagai kegiatan pekerjaan dan tiap – tiap kegiatan membutuhkan Metode Pelaksanaan yang berhubungan dengan jangka waktu pelaksanaan serta sumber daya yang tepat. Keberhasilan sebagai pengelola proyek tergantung pada nilai kerja yang ditunjukkan, yaitu : cara kerja dan hasil kerja, bukan kepintaran berbicara. Untuk itu kemampuan berkomunikasi yang menumbuhkan simpati, saling menghargai, dan saling menghormati, serta menumbuhkan saling pengertian harus dimiliki dan selalu dikembangkan.

Sebab komunikasi merupakan sarana utama (jembatan) bagi keberhasilan dari setiap unit kerja manajer. Sebenarnya, semua usaha yang dilakukan dalam pengelolaan proyek yang sukses merupakan alternatif dari tindakan antisipasi atas pemahaman, “karakteristik proyek” dan “jenis – jenis proyek”. Dengan demikian tujuan proyek dapat tercapai sesuai dengan rencana yang telah disepakati bersama tercantum dalam dokumen kontrak.

Dengan perkembangan standar – standar kehidupan sosial – ekonomi masyarakat atau negara, maka tuntutan atas nilai keberhasilan suatu pekerjaan atau proyek juga meningkat. Untuk itu tolak ukur sukses pengelolaan proyek seperti diatas juga ditingkatkan, yaitu menjadi 5 poin, yaitu: tepat biaya (B),tepat mutu(M),tepat waktu (W),Penerapan K- 3 (KU),Citra (PUAS).Jadi secara mudah dapat diingat tolak ukur sukses pengelolaan proyek yaitu, BMW – KUPUAS.

Untuk dapat memenuhi tolak ukur seperti tersebut diatas, yang disyaratkan oleh Pemilik Proyek atau Pemberi Tugas atau yang sering disebut Pengguna Jasa, maka sebagai pengelola proyek peranan Manajer Proyek adalah memahami kegiatan bidang utama manajemen proyek dan melaksanakan fungsi manajemen serta menerapkan unsur – unsur manajemen sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan dalam melaksanakan proyek.

Adapun fungsi Manajemen atau Proses Manajemen yang harus dilaksanakan oleh seorang Manajer Proyek, adalah merencanakan (planning), melaksanakan (Do), mengorganisasi (organizing), mengkoordinasi (Coordinating), mengendalikan (controlling), memimpin (Leading).

Tujuan perencanaan dari pada perencanaan pelaksanaan proyek ($5M+T$) adalah sebagai berikut:

1. Dapat merencanakan penyusunan jabaran kegiatan/*Work Breakdown Structure (WBS)*,termasuk merencanakan metode konstruksinya (*Method*).
2. Dapat merencanakan jadwal waktu pelaksanaan (*Time*).
3. Dapat merencanakan sumber daya tenaga kerja (*Man*), *material*, dan alat (*Mechine*).
4. Dapat merencanakan biaya (*Money*).

Manfaat perencanaan dari pada perencanaan pelaksanaan proyek tersebut diatas adalah sebagai pedoman seorang manajer proyek dalam melaksanakan fungsi manajemen yang lainnya, seperti fungsi.

1. Pelaksanaan (*Do*)
2. Kontrol (*Check*) dan
3. Tindakan (*Action*)

METODE PENELITIAN

Data perencanaan yang diperlukan dalam perencanaan pelaksanaan proyek Villa Tana Dewa ini ada beberapa data yaitu dokumen tender, medan dan lokasi, jadwal waktu induk, jenis atau skop pekerjaan, daftar analisa, harga satuan upah, bahan, dan alat, daftar ketersediaan sumber daya manusia, bahan, dan alat

Data yang diperlukan dalam perencanaan pelaksanaan proyek ini didapat dari berbagai sumber tergantung jenis datanya, yaitu seperti :

1. Data primer

Data primer dalam perencanaan pelaksanaan proyek ini antara lain :

- a. Data ketersediaan dan harga satuan upah yang dieproleh langsung dari sumber data dengan mengadakan survey langsung kelapangan.
- b. Data medan / lokasi, yang diperoleh langsung dari sumber data dengan mengadakan survey langsung kelapangan.
- c. Data ketersediaan dan harga satuan bahan dan alat, yang diperoleh langsung dari sumber data dengan mengadakan survey langsung ke toko.

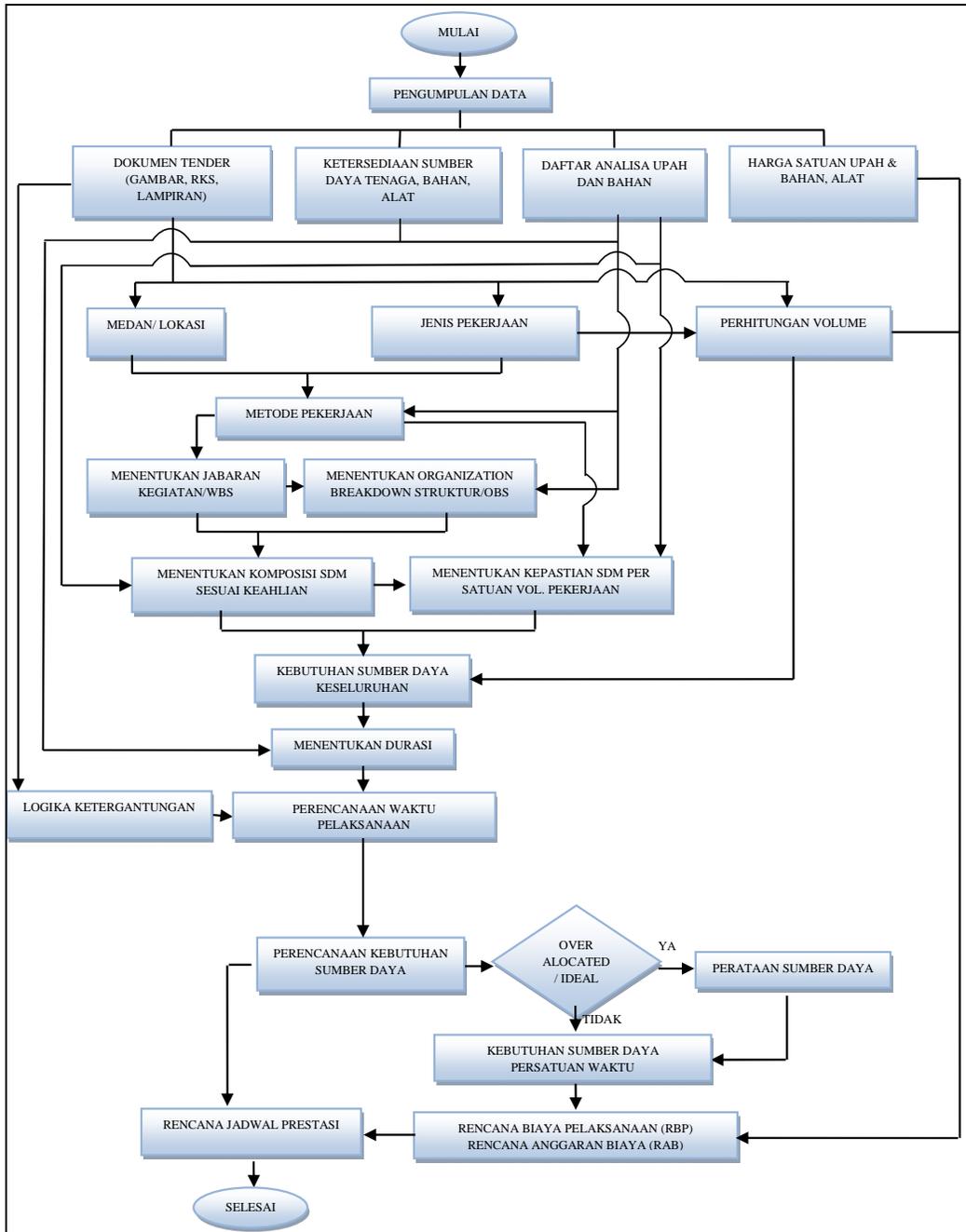
2. Data sekunder

Data sekunder dalam perencanaan pelaksanaan proyek ini antara lain :

- a. Data dokumen tender, yang diperoleh dari instansi terkait, yaitu PT. Bumi Pesona Mandiri.
- b. Data jadwal waktu induk, jenis atau skop pekerjaan dapat dipelajari dari dokumen tender, yang diperoleh dari instansi terkait yaitu PT. Bumi Pesona Mandiri.

- c. Data daftar analisa atau unit price, yang diperoleh dari instansi terkait yaitu Departemen Pekerjaan Umum atau dari literatur.

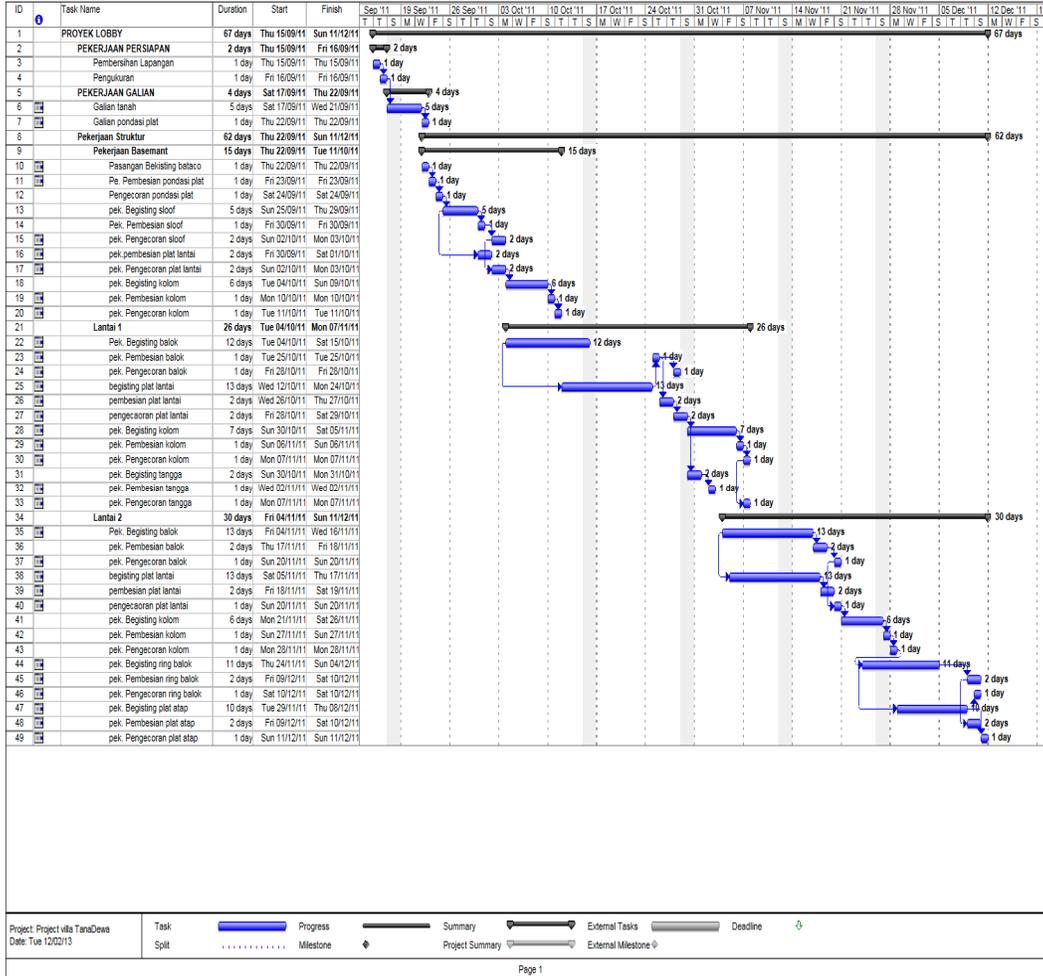
Data jadwal waktu induk pada proyek ini, berdasarkan dokumen tender adalah Delapan (8) Bulan kalender kerja, dan tempat penelitian lokasi proyek Villa Tana Dewa terletak di Jalan Taman Giri Kecamatan Kuta Selatan, Jimbaran.



Skema Perencanaan Pelaksanaan Proyek

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Adapun hasil grafik histogram setelah dilakukan perataan pada sumber daya pekerja, mandor ,tukang dan kepala tukang batu adalah sebagai berikut:



Jadwal waktu pelaksanaan
Sumber: Program Microsoft Project

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil perencanaan pelaksanaan pembangunan Lobby Villa Tana Dewa Jimbaran - Bali seperti yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan antara lain:

1. Waktu perencanaan pelaksanaan pembangunan Lobby Villa Tana Dewa Jimbaran - Bali adalah selama 88 hari seperti terlihat pada jadwal setelah perataan maupun kurva S yang terdapat pada lampiran hasil perencanaan.

2. Besar Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP) belum termasuk PPN 10% adalah Rp. 1.111.414.904 dimana nilai RBP ini nantinya digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Nilai RBP ini terdiri dari:
 - a. Biaya di Pekerjaan (BDP) sebesar Rp. 764.060.485,00 yang terdiri dari:

Biaya Sub Kontraktor	=	Rp 4.500.000,00
Biaya Tenaga kerja	=	Rp.320.409.000,00
Biaya bahan	=	Rp. 420.237.622,50
Biaya lain - lain	=	Rp. 25.000.000,00
 - b. Estimasi biaya tak langsung kantor yaitu sebesar Rp. 5.500.000,00.
 - c. Rencana laba bersih proyek adalah Rp. 113.208.889,03.
3. Besar nilai Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah Rp. 1.222.556.393,88 (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Dua Ratus Juta Lima Ratus Lima Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Rupiah)

Adapun saran yang bisa diberikan untuk selanjutnya digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam upaya peningkatan mutu, efisien, efektif dari hasil analisa perencanaan adalah apabila akan membangun ataupun menawar sebuah proyek, baik proyek jalan, gedung, jembatan ataupun yang lainnya, sebaiknya didahului dengan perencanaan pelaksanaan, agar proyek yang dikerjakan nantinya dapat tercapai sesuai dengan rencana yang telah disepakati bersama yang tercantum dalam dokumen kontrak atau dengan kata lain proyek yang dibangun nantinya akan tepat biaya, tepat mutu, tepat waktu, memenuhi keselamatan kerja dan semua pihak yang terkait merasa puas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrar Husen, 2009, *Manajemen Proyek*, Edisi I, Andi, Yogyakarta
- Asiyanto, 2002, *Construction Project Cost Management*, Cetakan Pertama, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Haedar Ali, 1990, Tubagus, *Prinsip – prinsip Network Planning*, Cetakan Ketiga, Gramedia, Jakarta.
- Hendra Suryadharma dan Haryanto Yoso Wigroho, 1998, *Alat – Alat Berat*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Iman Soeharto, 1995, *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Cetakan Pertama, Gelora Aksara Pratama, Jakarta.

Mahendra Sultan Syah, 2004, *Manajemen Proyek Kiat Sukses Mengelola Proyek*, Cetakan Pertama, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Syafriandi, 2003, *Aplikasi Microsoft Project 2000 untuk Penjadwalan Kerja dalam Proyek Teknik Sipil*, Cetakan Pertama, Dinastindo, Jakarta.

Tim Penyusun PT. Pembangunan Perumahan, 2003, *Buku Referensi untuk Kontraktor Bangunan Gedung dan Sipil*, Cetakan Pertama, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Wulfram I. Ervianto, 2002, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Cetakan Pertama, Andi Offset, Yogyakarta.

Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Edisi Revisi, Andi Offset, Yogyakarta.