

ABSTRAKSI

PT Lippo Cikarang merupakan perusahaan *developers* yang bergerak di bidang pembangunan, memiliki spesialisasi pada tahap perencanaan. Salah satu proyek yang menjadi target perusahaan berikutnya adalah proyek *Lagoon Cafe Sport Centre* yang merasa perlu untuk dilakukan penghitungan perkiraan biaya proyek yang baik serta melakukan penjadwalan proyek untuk memastikan proyek berjalan dengan baik. Untuk itu, akan dilakukan penelitian dengan sistematika pemecahan masalah yang terdiri atas tahap identifikasi, tahap penelitian awal, tahap pengumpulan dan pengolahan data, tahap analisis, dan tahap kesimpulan dan saran. Tahap identifikasi meliputi perumusan masalah dan tujuan yang ingin dicapai.

Tahap pengumpulan dan pengolahan data meliputi kegiatan proses pengumpulan data-data yang dibutuhkan, dimulai dari pembuatan *Work Breakdown Structure* (WBS) untuk gambaran keseluruhan semua elemen pekerjaan yang akan dihitung harga satuan dan durasinya untuk setiap kegiatan. Selanjutnya, dilakukan penjadwalan dengan menggunakan *precedence diagram method* dan *ganttt chart*. Berikutnya dirancang *Cost Baseline* proyek dengan mempertimbangkan penjadwalan *early start* (ES). Hasil rancangan *Cost Baseline* akan memperlihatkan seberapa besar biaya yang harus dikeluarkan perusahaan sehingga dapat disesuaikan dengan *term of payment* yang akan dirumuskan.

Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini adalah biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan proyek ini sebesar sebesar Rp. 423.678.000,- (*empat ratus dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu*), dimulai pada tanggal 1 September 2012 dan akan selesai pada tanggal 4 Januari 2013. Berdasarkan alternatif rancangan *cost baseline* didapat hasil rancangan berdasarkan penjadwalan *early start time* karena akan menguntungkan perusahaan dari segi kenyamanan dalam menyelesaikan pekerjaan serta keleluasaan dalam mengatur pengeluaran biaya proyek.

Kata Kunci : perencanaan proyek, *owner estimate*, analisis harga satuan, PDM, *early start time*, dan *cost baseline*.