

PENERAPAN MANAJEMEN PROYEK PADA PEKERJAAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL

Ni Ketut Utami Nilawati¹, I Gde Eka Dharsika², Ketut Laksmi Maswari³

1,2,3 Program Studi Informatika, Fakultas Teknologi dan Informatika,

Institut Bisnis dan Teknologi Indonesia (INSTIKI)

Jl. Tukad Pakerisan No.97, Denpasar, Bali

Email : utaminilawati@gmail.com¹, e.dharsika@gmail.com², laksmi.m@instiki.ac.id³

Abstrak - Rumah tinggal sebagai tempat tinggal atau hunian bagi individu atau keluarga berfungsi sebagai tempat berlindung, berkumpul, beristirahat, dan melakukan berbagai kegiatan sehari-hari. Rumah tinggal dapat berbentuk sederhana atau kompleks, tergantung pada kebutuhan dan keinginan penghuni serta anggaran yang tersedia.

Pembangunan rumah tinggal adalah proses konstruksi atau pembangunan sebuah rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal. Proses ini mencakup berbagai tahapan mulai dari perencanaan, desain, pemilihan bahan bangunan, hingga pelaksanaan pembangunan fisik rumah. Pembangunan rumah tinggal bertujuan untuk menciptakan sebuah hunian yang nyaman, aman, dan sesuai dengan kebutuhan serta keinginan pemilik rumah.

Manajemen Proyek sangat penting dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, karena maju mundurnya suatu pekerjaan ditentukan oleh mutu manajemennya. Oleh karena itu penerapan azas manajemen yang baik merupakan suatu hal yang mutlak untuk mencapai tujuan pekerjaan secara efektif dan efisien. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan sebagai data sekunder dan observasi sebagai data primer dengan menganalisis penerapan manajemen proyek pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal dengan menganalisis aspek manajemen proyek yang terdiri atas aspek perencanaan, pengorganisasian, pengendalian dan penyelesaian.

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana penerapan manajemen proyek pada pembangunan rumah tinggal. Manajemen proyek didefinisikan sebagai suatu bentuk atau cara dalam proses pembangunan industri konstruksi dimana tahapan perancangan, perencanaan dan pelaksanaan sebagai suatu kesatuan sistem membangun.

Kata Kunci : Manajemen Proyek; Pembangunan; Rumah Tinggal.

Abstract - A house as a residence or dwelling for individuals or families functions as a place of shelter, gathering, resting, and carrying out various daily activities. A house can be simple or complex, depending on the needs and desires of the occupants and the available budget. Home building is the process of constructing or building a house that is used as a residence. This process includes various stages ranging from planning, design, selection of building materials, to the implementation of the physical construction of the house. Home building aims to create a comfortable, safe, and suitable residence for the needs and desires of the homeowner.

Project Management is very important in the implementation of a job, because the progress or decline of a job is determined by the quality of its management. Therefore, the application of good management principles is an absolute must to achieve work goals effectively and efficiently. This study uses a literature study method as secondary data and observation as primary data by analyzing the application of project management in Residential Home Construction Works by analyzing aspects of project management consisting of aspects of planning, organizing, controlling and completion.

The formulation of the problem in this study is how to apply project management to residential housing construction. Project management is defined as a form or method in the construction industry development process where the stages of design, planning and implementation are a unified building system.

Keywords : Project Management; Construction; House.

PENDAHULUAN

Rumah tinggal adalah sebuah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau hunian bagi individu atau keluarga. Rumah tinggal berfungsi sebagai tempat berlindung, berkumpul, beristirahat, dan melakukan berbagai kegiatan sehari-hari. Rumah tinggal dapat berbentuk sederhana atau kompleks, tergantung pada kebutuhan dan keinginan penghuni serta anggaran yang tersedia.

Secara umum, rumah tinggal memiliki berbagai ruang seperti ruang tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi, dan area lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuni. Rumah tinggal juga dirancang dengan mempertimbangkan kenyamanan, keamanan, serta kebersihan, baik dari segi desain, ventilasi, pencahayaan, hingga kelayakan struktur bangunannya. Secara umum memiliki rumah yang layak huni mampu menurunkan kecemasan dan membuat lebih bahagia sehingga dapat merasakan peningkatan kualitas kehidupan (Deda et al., 2022)

Pembangunan rumah tinggal adalah proses konstruksi atau pembangunan sebuah rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal. Proses ini mencakup berbagai tahapan mulai dari perencanaan, desain, pemilihan bahan bangunan, hingga pelaksanaan pembangunan fisik rumah. Pembangunan rumah tinggal bertujuan untuk menciptakan sebuah hunian yang nyaman, aman, dan sesuai dengan kebutuhan serta keinginan pemilik rumah.

Beberapa langkah dalam pembangunan rumah tinggal antara lain: Perencanaan dan desain: Membuat gambar atau desain rumah berdasarkan kebutuhan dan anggaran. Pengurusan izin: Mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) atau dokumen lain yang diperlukan sesuai dengan peraturan setempat. Pembangunan pondasi: Membangun pondasi yang kuat untuk menahan beban rumah. Konstruksi struktur: Membangun dinding, atap, dan elemen struktural lainnya. Finishing: Pemasangan plafon, lantai, cat dinding, dan elemen dekoratif lainnya. Instalasi listrik dan air:

Pemasangan sistem kelistrikan, pipa air, dan sistem sanitasi.

Proyek konstruksi bangunan rumah adalah suatu struktur fisik yang dibangun untuk tempat tinggal (Nurcahyani et al., 2023). Pembangunan rumah tinggal melibatkan berbagai pihak, seperti arsitek, kontraktor, dan tukang bangunan, untuk memastikan rumah dibangun dengan baik dan sesuai dengan standar yang diinginkan.

Manajemen Proyek sangat penting dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, karena maju mundurnya suatu pekerjaan ditentukan oleh mutu manajemennya. Oleh karena itu penerapan azas manajemen yang baik merupakan suatu hal yang mutlak untuk mencapai tujuan pekerjaan secara efektif dan efisien. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan sebagai data sekunder dan observasi sebagai data primer dengan menganalisis manajemen konstruksi pada Pekerjaan Pembangunan Rumah dengan menganalisis aspek manajemen konstruksi yang terdiri atas aspek perencanaan, pengorganisasian, pengendalian dan penyelesaian. Manajemen konstruksi merupakan suatu pendekatan yang terintegrasi dan sistematis dalam pengelolaan proyek konstruksi yang melibatkan banyak aspek, termasuk perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan penyelesaian proyek (Junaid & Saraswati, 2024).

Untuk mewujudkan suatu proyek atau pekerjaan menjadi nyata sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai, dibutuhkan suatu manajemen proyek yang bermutu sebagai pengendali pelaksanaan proyek tersebut. Dalam rangka pencapaian sasaran proyek tersebut maka seorang kontraktor, perencana maupun pengawas proyek yang baik harus memiliki kemampuan atau ilmu manajemen proyek yang baik sehingga terwujud 3T yaitu Tepat Mutu, Tepat Waktu, Tepat Biaya. Manajemen proyek didefinisikan sebagai suatu bentuk atau cara dalam proses pembangunan industri konstruksi dimana tahapan perancangan, perencanaan dan pelaksanaan diperlakukan sebagai suatu kesatuan sistem membangun.

METODE

Manajemen proyek merupakan suatu disiplin ilmu yang mencakup perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengendalian, dan penyelesaian suatu proyek konstruksi, yang memiliki tujuan untuk mencapai hasil yang ingin dicapai, baik dari segi waktu, biaya, kualitas, maupun keselamatan. Proses manajemen proyek ini mencakup berbagai tahapan, mulai dari fase perencanaan awal, desain, pengadaan bahan, hingga konstruksi dan penyelesaian proyek. Manajemen proyek konstruksi digunakan untuk merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan kegiatan proyek untuk meminimalisir resiko pada waktu dan biaya proyek (Astari et al., 2022)

Tujuan utama manajemen proyek konstruksi adalah memastikan bahwa proyek dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, dengan meminimalkan risiko dan masalah yang mungkin timbul selama proses konstruksi. Ini termasuk pengelolaan sumber daya (manusia, material, dan peralatan), pengendalian anggaran, serta pengawasan terhadap kualitas dan keselamatan kerja di lokasi proyek.

Secara umum, manajemen proyek konstruksi terdiri dari beberapa langkah penting:

1. Perencanaan: Membuat rencana kerja yang mencakup desain, anggaran, dan jadwal.
2. Pengorganisasian: Menyusun tim proyek dan menentukan peran serta tanggung jawab setiap anggota.
3. Pengendalian: Memantau perkembangan proyek untuk memastikan bahwa proyek berjalan sesuai dengan rencana.
4. Penyelesaian: Menyelesaikan proyek dengan memastikan bahwa hasilnya sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati.

Manajer proyek konstruksi berperan penting dalam memastikan bahwa proyek tersebut selesai tepat waktu, sesuai anggaran, dan dengan kualitas yang baik.

Pekerjaan pembangunan rumah tinggal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk membangun sebuah rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal. Proses ini mencakup

berbagai tahap mulai dari perencanaan, desain, konstruksi, hingga penyelesaian rumah yang siap huni. Setiap tahap tersebut melibatkan berbagai pekerjaan teknis yang harus dikelola dengan baik agar hasil akhirnya sesuai dengan kebutuhan, anggaran, dan jadwal yang ditetapkan. Rumah tinggal dapat diartikan sebagai sebuah bangunan yang menjadi tempat tinggal bagi manusia yang dibentuk dari beberapa ruang dan diberi pembatas dinding serta penutup atap (Ulinata & Fisabilillah, 2021).

Metode kerja merupakan uraian tentang pelaksanaan pekerjaan mulai dari pekerjaan persiapan sampai dengan konstruksi siap untuk dioperasikan. Metode pelaksanaan konstruksi pada hakikatnya merupakan penjabaran dari tata cara dan teknik pelaksanaan pekerjaan yang merupakan inti dari semua kegiatan dalam semua manajemen konstruksi (Pohan et al., 2022).

Metode kerja merupakan uraian tentang pelaksanaan pekerjaan mulai dari pekerjaan persiapan sampai dengan konstruksi siap untuk dioperasikan. Manfaat metode kerja bagi unsur-unsur proyek adalah sebagai berikut :

1. Pemilik Proyek
 - a.Untuk memberikan gambaran yang lebih nyata tentang konstruksi yang diinginkan
 - b.Sebagai pedoman dalam mengevaluasi hasil kerja kontraktor yang nantinya dipakai dasar untuk pembayaran pekerjaan
2. Konsultan Perencana
 - a.Sebagai sarana untuk memperjelas bentuk konstruksi yang akan dibangun
 - b.Sebagai sarana untuk memberikan uraian secara terperinci tentang gambar desain yang telah dibuat
 - c.Sebagai pedoman untuk menyusun RAB yang dipakai dasar evaluasi terhadap penawaran yang masuk
3. Konsultan Pengawas
 - a.Sebagai acuan untuk melakukan pengawasan terhadap pekerjaan kontraktor yang meliputi pengawasan terhadap mutu bahan, mutu pelaksanaan pekerjaan
 - b.Sebagai dasar untuk menghitung dan menganalisa pekerjaan tambah kurang
4. Kontraktor

- a. Sebagai dasar untuk menghitung harga penawaran
- b. Sebagai pedoman untuk melaksanakan pekerjaan
- c. Sebagai pedoman untuk menghitung pekerjaan tambah kurang

Rencana waktu pelaksanaan dibuat berupa networking planning atau bar chart time schedule, yang digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan, sehingga pelaksanaannya tidak melampaui batas waktu yang telah ditetapkan. Metode pelaksanaan konstruksi sangat penting dalam mewujudkan suatu proyek pembangunan, karena dengan memilih metode yang tepat dapat memastikan kelancaran dan efisiensi pelaksanaan pekerjaan konstruksi (Caesario & Priyanto, 2023).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini mengambil studi pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal yang berlokasi di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali

Pada tahap Perencanaan, pedoman oleh kontraktor dalam pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal, adalah sebagai berikut :

1. Rencana Kegiatan Konstruksi

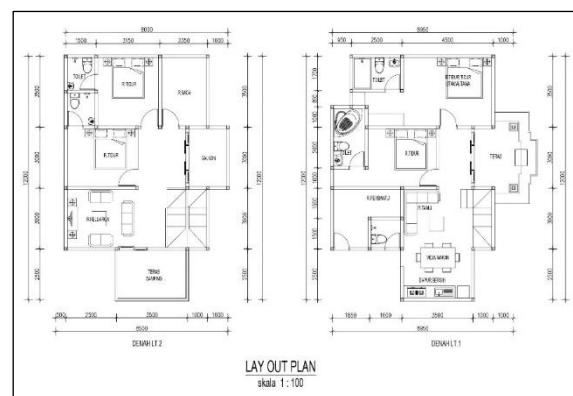
Rencana Kegiatan Konstruksi (atau *Construction Work Plan*) adalah dokumen yang merinci langkah-langkah, jadwal, dan prosedur yang akan diikuti dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Rencana ini disusun untuk memastikan bahwa proyek konstruksi dapat dilaksanakan dengan efisien, aman, tepat waktu, dan sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan. Rencana Kegiatan Konstruksi berfungsi sebagai panduan bagi tim proyek, baik manajer proyek, kontraktor, pekerja, maupun pihak-pihak terkait lainnya, agar dapat mengerjakan proyek sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Pentingnya rencana kegiatan konstruksi adalah adanya rencana yang jelas, proyek dapat

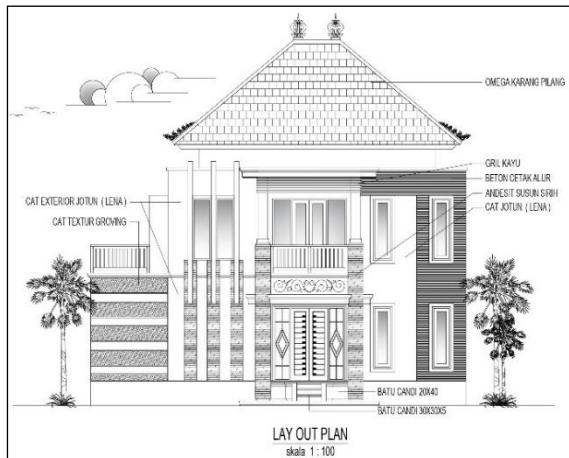
berjalan sesuai dengan rencana, menghindari keterlambatan, dan memaksimalkan sumber daya yang ada. Kontrol Kualitas untuk memastikan pekerjaan yang dilakukan memenuhi standar yang diinginkan. Keamanan membantu memastikan bahwa proyek dilaksanakan dengan mengutamakan keselamatan dan kesehatan pekerja.

Pengelolaan Anggaran bertujuan meminimalkan risiko pembengkakan biaya dan memastikan anggaran digunakan secara efisien. Meminimalkan Risiko membantu mengidentifikasi dan mengatasi masalah yang mungkin terjadi selama proyek berjalan.

Secara keseluruhan, Rencana Kegiatan Konstruksi adalah alat manajerial yang sangat penting dalam mewujudkan proyek konstruksi yang sukses, dengan pengelolaan yang tepat dan pengawasan yang efisien di setiap tahap pelaksanaan proyek.



Gambar 1. Denah Rumah Tinggal
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 2. Tampak Rumah Tinggal
Sumber : Peneliti, 2025

2. Rencana Pengadaan SDM

Rencana Pengadaan Sumber Daya Manusia (SDM) Konstruksi adalah rencana yang merinci kebutuhan dan strategi untuk memperoleh tenaga kerja yang dibutuhkan dalam proyek konstruksi. Rencana ini mencakup berbagai aspek, mulai dari penentuan jumlah tenaga kerja yang diperlukan, jenis keterampilan yang dibutuhkan, hingga perencanaan rekrutmen dan pelatihan bagi para pekerja. Tujuan utama dari rencana ini adalah memastikan bahwa proyek konstruksi memiliki tenaga kerja yang kompeten, cukup jumlahnya, dan siap untuk bekerja sesuai dengan kebutuhan proyek.

Dengan adanya Rencana Pengadaan SDM Konstruksi yang jelas dan terperinci, proyek konstruksi dapat dikelola dengan lebih baik, meningkatkan efektivitas, kualitas, dan keselamatan kerja, serta mengoptimalkan penggunaan sumber daya yang ada.

3.Rencana Pengadaan Alat

Rencana Pengadaan Alat Konstruksi adalah rencana yang merinci segala hal yang berkaitan dengan kebutuhan, pengadaan, penggunaan, dan pengelolaan alat-alat berat atau peralatan konstruksi dalam suatu proyek konstruksi.

Rencana ini bertujuan untuk memastikan bahwa peralatan yang dibutuhkan tersedia, dalam kondisi baik, dan dapat digunakan secara efektif untuk mendukung kelancaran pelaksanaan proyek. Selain itu, rencana ini juga mencakup

pengelolaan biaya terkait pengadaan dan pemeliharaan alat konstruksi.

Dengan adanya Rencana Pengadaan Alat Konstruksi yang matang, proyek konstruksi dapat dilaksanakan dengan lebih efisien, aman, dan tepat waktu, sehingga mencapai hasil yang optimal dan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

4.Rencana Pengadaan Bahan

Rencana Pengadaan Bahan Konstruksi adalah rencana yang merinci proses perencanaan, pengadaan, penyimpanan, dan distribusi bahan-bahan yang diperlukan dalam proyek konstruksi. Rencana ini sangat penting untuk memastikan bahwa bahan yang dibutuhkan tersedia tepat waktu, dalam jumlah yang cukup, dan sesuai dengan spesifikasi yang dibutuhkan agar proyek dapat berjalan dengan lancar tanpa hambatan yang terkait dengan kekurangan atau keterlambatan pengadaan bahan.

Dengan adanya Rencana Pengadaan Bahan Konstruksi yang tepat, proyek konstruksi dapat berjalan lebih lancar, efektif, dan efisien, serta meminimalkan masalah yang dapat mengganggu jalannya proyek.

5.Rencana Penyerapan Dana

Rencana Penyerapan Dana Konstruksi adalah rencana yang merinci bagaimana dana yang tersedia untuk proyek konstruksi akan digunakan secara efisien sepanjang durasi proyek. Rencana ini mencakup pembagian alokasi dana untuk berbagai kebutuhan proyek, penjadwalan penggunaan dana, serta pengawasan agar dana digunakan sesuai dengan rencana dan anggaran yang telah disetujui. Tujuan dari rencana penyerapan dana adalah untuk memastikan bahwa proyek konstruksi tetap berada dalam batas anggaran yang ditetapkan, serta untuk memaksimalkan penggunaan dana untuk mendukung kelancaran dan penyelesaian proyek sesuai jadwal.

Dengan adanya Rencana Penyerapan Dana Konstruksi yang jelas dan terperinci, proyek konstruksi dapat dikelola dengan lebih baik, memastikan penggunaan dana yang efisien, menghindari pemborosan, dan menjaga agar

proyek tetap berjalan sesuai anggaran dan jadwal yang ditetapkan.

6.Rencana Penyerahan Pekerjaan

Rencana Penyerahan Pekerjaan Konstruksi adalah rencana yang merinci prosedur, jadwal, dan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pekerjaan konstruksi diserahkan kepada pemilik proyek atau klien. Rencana ini bertujuan untuk memastikan bahwa pekerjaan konstruksi yang telah diselesaikan memenuhi spesifikasi, kualitas, dan standar yang disepakati dalam kontrak, serta siap untuk digunakan atau diterima secara resmi oleh pihak yang berwenang.

Dengan adanya Rencana Penyerahan Pekerjaan Konstruksi yang jelas, proses penyerahan dapat berlangsung secara sistematis, efisien, dan sesuai dengan harapan, serta memastikan bahwa proyek selesai dengan kualitas yang sesuai standar dan dapat digunakan dengan aman oleh pemilik atau pengguna proyek.

Pada Tahap Pengorganisasian Struktur organisasi proyek adalah sistem yang menggambarkan pembagian tugas, tanggung jawab, dan hubungan antar individu atau kelompok dalam proyek untuk memastikan bahwa setiap aktivitas proyek dapat dilaksanakan dengan efisien dan sesuai tujuan.

Struktur ini menentukan siapa yang melapor kepada siapa, serta siapa yang bertanggung jawab atas apa. Dalam proyek konstruksi, struktur organisasi penting untuk memastikan bahwa pekerjaan proyek berjalan lancar, tepat waktu, sesuai anggaran, dan memenuhi standar kualitas yang ditetapkan

Berikut adalah elemen utama dalam struktur organisasi proyek, khususnya untuk proyek rumah tinggal: Pemilik proyek, Manajer Proyek, Arsitek, Kontraktor, Mandor, Pengawas, Tenaga Kerja, Logistik,

a.Pemilik Proyek adalah pihak yang memegang keputusan akhir dan bertanggung jawab atas dana proyek.

b.Manajer Proyek bertanggung jawab untuk mengelola proyek secara keseluruhan dan mengkoordinasikan semua pihak terkait.

c.Arsitek menangani desain dan perencanaan teknis.

d.Kontraktor Utama mengawasi pelaksanaan konstruksi, sementara Sub-kontraktor menangani pekerjaan khusus.

e.Mandor mengkoordinasi pekerja di lapangan dan memastikan pekerjaan berjalan sesuai dengan rencana.

f.Pengawas Kualitas memastikan standar kualitas proyek tercapai.

g.Koordinator Logistik memastikan pengadaan material berjalan lancar.

h.Tenaga Kerja melaksanakan pekerjaan fisik di lapangan.

Pengorganisasian proyek rumah tinggal yang baik memerlukan perencanaan yang matang, pengelolaan yang terstruktur, serta kerjasama yang solid antara semua pihak yang terlibat, mulai dari pemilik rumah hingga kontraktor dan pemasok material.

Pada Tahap Pengendalian proyek rumah tinggal adalah proses yang bertujuan untuk memantau dan memastikan bahwa proyek konstruksi rumah berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, baik dari segi waktu, biaya, kualitas, dan sumber daya lainnya.

Pengendalian proyek juga bertujuan untuk mengidentifikasi masalah atau penyimpangan yang terjadi selama pelaksanaan proyek dan mengambil langkah-langkah korektif yang diperlukan untuk memastikan tujuan proyek tercapai.

Secara keseluruhan, pengendalian proyek rumah tinggal memastikan bahwa proyek dapat diselesaikan tepat waktu, dalam anggaran yang telah ditetapkan, dengan kualitas yang sesuai, dan sesuai dengan harapan pemilik rumah. Pengendalian yang efektif sangat penting untuk mencapai kesuksesan dalam pembangunan rumah tinggal.

Pada Tahap Penyelesaian proyek rumah tinggal adalah tahap akhir dalam siklus pembangunan

rumah yang melibatkan serangkaian proses untuk menyelesaikan semua pekerjaan yang masih tertunda, memastikan kualitas dan kelayakan bangunan, serta menyerahkan hasil pekerjaan kepada pemilik rumah. Tahap penyelesaian ini sangat penting karena akan menentukan apakah rumah siap untuk dihuni dan apakah proyek selesai sesuai dengan harapan dan kesepakatan yang telah dibuat.

Penyelesaian yang baik memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dapat merasa puas dengan hasil akhir proyek dan bahwa rumah tersebut aman, nyaman, dan sesuai dengan harapan.

Berikut adalah beberapa langkah yang terlibat dalam penyelesaian proyek rumah tinggal:

a. Penyelesaian Pekerjaan Konstruksi

Finishing: Semua pekerjaan finishing seperti pengecatan, pemasangan ubin, pemasangan pintu dan jendela, serta pemasangan elemen dekoratif lainnya harus diselesaikan dengan baik dan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.

Instalasi Sistem: Memastikan bahwa instalasi listrik, sistem plumbing (pipa air), serta sistem ventilasi atau AC sudah terpasang dengan baik dan berfungsi dengan optimal.

Perbaikan Minor: Memperbaiki cacat atau kesalahan yang ditemukan selama proses inspeksi akhir, seperti retak pada dinding, kebocoran, atau masalah kecil lainnya yang perlu diselesaikan.

b. Inspeksi dan Pemeriksaan Akhir

Inspeksi Kualitas: dilakukan inspeksi menyeluruh untuk memastikan bahwa semua pekerjaan sesuai dengan standar dan spesifikasi desain yang telah ditetapkan. Pemeriksaan meliputi konstruksi bangunan, kualitas material, dan fungsionalitas semua instalasi.

Pengujian Fasilitas: Melakukan pengujian terhadap sistem listrik, air, dan sistem lainnya untuk memastikan bahwa semuanya bekerja dengan baik dan tidak ada masalah fungsional.

c. Penyelesaian Administratif

Dokumentasi Proyek: Menyelesaikan semua dokumentasi yang berkaitan dengan proyek, termasuk laporan akhir, faktur material, catatan

konstruksi, dan laporan pengeluaran. Dokumentasi ini penting untuk referensi di masa depan dan untuk tujuan garansi.

Pengaturan Garansi: Menyusun dan menyerahkan dokumen garansi atas pekerjaan konstruksi dan material yang digunakan selama pembangunan. Ini memberikan perlindungan kepada pemilik rumah jika terjadi masalah teknis setelah proyek selesai.

Serah Terima Proyek: Setelah inspeksi selesai dan pekerjaan dinyatakan sesuai dengan kontrak, proyek dapat diserahkan kepada pemilik rumah. Proses serah terima ini biasanya melibatkan pemeriksaan akhir bersama antara pemilik dan kontraktor.

d. Penyelesaian Keuangan

Penutupan Pembayaran: Semua pembayaran kepada kontraktor, sub-kontraktor, dan pemasok material harus diselesaikan. Ini mencakup pembayaran terakhir yang mungkin ditahan sebagai bagian dari kesepakatan hingga proyek selesai sepenuhnya.

Perhitungan Akhir Anggaran: Melakukan evaluasi akhir terhadap anggaran proyek untuk memastikan bahwa semua biaya tercatat dengan baik dan proyek selesai sesuai dengan anggaran yang telah disepakati.

Penyelesaian Sisa Pembayaran: Jika ada sisa pembayaran atau biaya tambahan yang muncul selama proyek, ini harus diselesaikan pada tahap ini.

e. Pemeliharaan dan Perawatan Pasca-Proyek

Penyusunan Rencana Pemeliharaan: Menyusun rencana pemeliharaan untuk rumah yang baru dibangun. Ini termasuk perawatan rutin seperti pengecekan instalasi listrik, pembersihan saluran air, serta pemeliharaan elemen bangunan untuk menjaga kondisinya.

Garansi Pekerjaan: Pemberian garansi oleh kontraktor atas kualitas pekerjaan dan material yang digunakan, yang biasanya berlaku untuk periode tertentu setelah proyek selesai.

f. Penyelesaian Masalah dan Komplain

Menangani Masalah yang Muncul: Jika setelah serah terima proyek ada masalah atau keluhan dari pemilik rumah, kontraktor atau pengembang harus segera menangani dan memperbaikinya sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.

Penyelesaian Masalah Teknis: Beberapa masalah teknis, seperti kebocoran, retakan, atau

masalah dengan instalasi, perlu diselesaikan dengan baik oleh pihak yang bertanggung jawab, biasanya dalam periode jaminan.

g. Penghuni Siap Menghuni

Pemeriksaan Keamanan: Memastikan rumah aman dan siap dihuni, termasuk memastikan pintu dan jendela terkunci dengan baik, serta memeriksa sistem keselamatan seperti alarm kebakaran dan pemadam api.

Penerimaan Rumah oleh Pemilik: Setelah semua pemeriksaan dan perbaikan selesai, rumah akhirnya diterima oleh pemilik dan mereka dapat mulai mengatur rumah untuk dihuni.

h. Evaluasi Proyek

Evaluasi Kinerja Proyek: Evaluasi akhir dilakukan untuk menilai kinerja semua pihak yang terlibat dalam proyek (kontraktor, sub-kontraktor, arsitek, dan lainnya). Hal ini untuk menilai keberhasilan proyek dalam hal waktu, biaya, dan kualitas.

Implementasi

Penerapan Manajemen Proyek pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal, dengan memperhatikan tujuan dari manajemen proyek yaitu mengelola dan mengatur pelaksanaan proyek sehingga diperoleh hasil sesuai dengan persyaratan. Implementasi dalam suatu proyek konstruksi memerlukan filosofi manajemen proyek yang lebih terstruktur dan terarah agar dapat melaksanakan proyek dengan baik dan benar (Dhaniel et al., 2023)

Penerapan Manajemen Proyek pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal yang difokuskan pada tahap pelaksanaan pekerjaan Rumah Tinggal sesuai dengan urutan pelaksanaan pekerjaan dengan tetap memperhatikan ketergantungan antar item pekerjaan yang berkaitan

Implementasi pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Pekerjaan Pondasi
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 4. Pekerjaan Kerangka Struktur
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 5. Pekerjaan Dinding
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 6. Pekerjaan Atap
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 7. Pekerjaan Finishing
Sumber : Peneliti, 2025



Gambar 8. Hasil Pekerjaan Rumah Tinggal
Sumber : Peneliti, 2025

SIMPULAN DAN SARAN

Manajemen proyek dalam penerapannya adalah untuk mencapai sasaran dan tujuan proyek dengan memperhatikan beberapa langkah penting. Secara umum, manajemen proyek konstruksi terdiri dari beberapa langkah penting, yaitu Perencanaan, Pengorganisasian, Pengendalian, Penyelesaian.

Dari pembahasan Manajemen Proyek pada Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal, dapat disimpulkan bahwa :

- 1.Pada tahap Perencanaan, terdiri dari rencana kegiatan konstruksi, rencana pengadaan SDM, rencana pengadaan alat, rencana pengadaan bahan, rencana pengadaan dana, dan rencana penyerahan pekerjaan.
- 2.Pengorganisasian proyek konstruksi rumah tinggal sangat penting untuk memastikan alur kerja yang terorganisir dan efisien. Pembagian tugas dan kewenangan yang jelas membantu dalam koordinasi, pengendalian, dan penyelesaian proyek sesuai dengan tujuan, baik dari segi waktu, anggaran, dan kualitas.
- 3.Pengendalian terdiri dari pengawasan konstruksi, pengujian mutu konstruksi, dan pemeriksaan
- 4.Penyelesaian, pada tahap penyelesaian ini sangat penting karena akan menentukan rumah siap untuk dihuni dan proyek selesai sesuai dengan harapan serta kesepakatan yang telah dibuat

Hal yang dapat disarankan dalam penelitian ini adalah selain memperhatikan beberapa langkah penting dalam penerapan manajemen proyek konstruksi, perlu juga dibahas tentang tiga batasan dalam Manajemen proyek yaitu ruang lingkup pekerjaan, anggaran biaya dan waktu pelaksanaan pekerjaan.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih Penulis sampaikan kepada Bapak I Wayan Agus Adiputra, selaku Pemilik Rumah Tinggal; Bapak Putu Karang selaku Manajer Proyek, Bapak I Gde Eka Dharsika, selaku Penulis 2 (Dua); Ibu Ketut Laksmi Maswari, selaku Penulis 3 (Tiga); Sahabat-sahabat yang telah memberikan dukungan dan motivasi terhadap terselesainya Laporan Akhir Penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Astari, N. M., Subagyo, A. M., & Kusnadi, K. (2022). Perencanaan Manajemen Proyek Dengan Metode Cpm (Critical Path Method) Dan Pert (Program Evaluation and Review Technique). *Konstruksia*, 13(1), 164. <https://doi.org/10.24853/jk.13.1.164-180>
- Caesario, M. A., & Priyanto, B. (2023). Metode Pelaksanaan Konstruksi Pekerjaan Struktur atas pada Proyek Pembangunan Gedung 10 Lantai. *Jurnal Sosial Teknologi*, 3(4), 359–368. <https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v3i4.737>
- Deda, V. A., Sari, A. G. P., & Ilham, T. (2022). Strategi Pembangunan Rumah Layak Huni (Rulahu) Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, 14(2), 278–292. <https://doi.org/10.33701/jiapd.v14i2.2843>
- Dhaniel, C., Pamadi, M., & Savitri, A. (2023). Pengelolaan Proyek Pembangunan Perumahan the Icon Menggunakan Metode Manajemen Konstruksi Di Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Kacapuri : Jurnal Keilmuan Teknik Sipil*, 5(2), 548. <https://doi.org/10.31602/jk.v5i2.9724>
- Junaid, A., & Saraswati, R. A. (2024). *Analisis Penerapan Manajemen Konstruksi Pada proyek Pembangunan Gedung di Kota Makassar*. 12, 33–37.
- Nurcahyani, D., Sari, S. N., & Hermawan, A. (2023). Analisis Perbandingan Biaya Pembangunan Rumah Konvensional 1 Lantai Tipe 40 Menggunakan AHSP 2016 dan AHSP 2022 (Studi Kasus : Rumah di Triharjo, Kabupaten Sleman). *Jurnal Ilmiah Teknik Unida*, 4(1), 191–202. <https://doi.org/10.55616/jitu.v4i1.577>
- Pohan, A. H., Indriasari, I., & Bangun, S. (2022). Metode Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Struktur Bawah Pada Perkantoran Danayasa Tower. *Jurnal Teknik*, 11(1), 1–19. <https://doi.org/10.31000/jt.v11i1.5896>
- Ulinata, & Fisabilillah, J. (2021). Perancangan Rumah Tinggal Dua Lantai Dengan Konsep Hemat Energi Melalui Pendekatan Arsitektur Tropis. *ALUR : Jurnal Arsitektur*, 4(2), 98–104. <https://doi.org/10.54367/alur.v4i2.1219>