

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dewasa ini proyek konstruksi berkembang semakin besar dan rumit baik dari segi fisik maupun biaya. Namun, pada praktiknya suatu proyek mempunyai keterbatasan akan sumber daya, baik berupa manusia, material, biaya atau pun alat. Kegiatan konstruksi seringkali mengalami banyak masalah dalam pelaksanaannya. Masalah yang seringkali timbul dalam pelaksanaan konstruksi antara lain biaya yang dikeluarkan melebihi anggaran, waktu penyelesaian tidak sesuai jadwal serta mutu tidak sesuai dengan yang diharapkan. Masalah-masalah tersebut disebabkan oleh kurangnya pengendalian terhadap biaya, waktu, dan mutu. Maka dalam hal ini diperlukan suatu manajemen proyek mulai dari fase awal proyek hingga fase penyelesaian proyek. Dengan meningkatnya tingkat kompleksitas proyek dan semakin langkanya sumber daya maka dibutuhkan juga peningkatan sistem pengelolaan proyek yang baik dan terintegrasi (Ahuja *et al.*, 1994).

Sebuah proyek konstruksi memerlukan manajemen atau pengelolaan yang dituntut memiliki kinerja, kecermatan, keekonomisan, keterpaduan, kecepatan, ketepatan, ketelitian serta keamanan yang tinggi dalam memperoleh hasil akhir sesuai harapan (Husen, 2009). Tanpa adanya manajemen yang baik sebuah proyek tidak akan berjalan dengan baik. Manajemen konstruksi meliputi tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan, di mana sering terjadi penyimpangan biaya dari perkiraan biaya yang telah dibuat sehingga dibutuhkan cara pengendalian yang tepat. Pengendalian proyek adalah suatu usaha sistematis untuk menentukan standar yang sesuai dengan sasaran perencanaan, merancang sistem informasi, membandingkan pelaksanaan dengan standar, menganalisis kemungkinan adanya penyimpangan antara pelaksanaan dengan standar, dan mengambil tindakan pembetulan yang diperlukan agar sumber daya digunakan secara efektif dan efisien dalam rangka mencapai sasaran (Soeharto, 1997).

Perencanaan, pengendalian biaya, dan waktu merupakan bagian dari manajemen proyek konstruksi secara keseluruhan. Selain penilaian dari segi kualitas, prestasi suatu proyek dapat pula dinilai dari segi biaya dan waktu. Adanya penyimpangan biaya dan waktu yang signifikan mengindikasikan pengelolaan proyek yang buruk. Dengan adanya indikator prestasi proyek dari segi biaya dan waktu ini dapat memberikan tindakan pencegahan agar pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan rencana.

Salah satu metode yang dapat digunakan dalam pengelolaan proyek untuk mengintegrasikan biaya dan waktu adalah metode konsep nilai hasil (*earned value concept*). Berdasarkan kinerja biaya dan waktu, seorang manajer proyek dapat mengidentifikasi kinerja keseluruhan proyek maupun paket-paket di dalamnya dan kemudian dapat memprediksi kinerja biaya dan waktu penyelesaian proyek. Peringatan awal (*early warning*) dapat digunakan sebagai hasil dari evaluasi kinerja proyek tersebut jika terdapat inefisiensi kinerja dalam penyelesaian proyek sehingga dapat dilakukan kebijakan-kebijakan manajemen dan perubahan metode pelaksanaan agar pembengkakan biaya dan keterlambatan penyelesaian proyek dapat dicegah.

## **1.2 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji performa proyek dengan menggunakan Konsep Nilai Hasil;
2. Untuk mengetahui apakah waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan target dan biaya rencana awal proyek;
3. Untuk mengetahui apakah biaya yang dikeluarkan sesuai dengan biaya rencana awal proyek dari waktu ke waktu sesuai dengan jadwal.

## **1.3 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dalam Tugas Akhir adalah:

1. Pengambilan data dilakukan pada Proyek *Thamrin Nine Project* oleh PT. Acset Indonusa, Tbk. di Jakarta Pusat;
2. Analisis yang dilakukan menggunakan konsep nilai hasil;
3. Analisis varians biaya dan jadwal ditinjau setiap 3 (tiga) bulannya;

4. Analisis perhitungan *Actual Cost of Work Performance* (ACWP) diasumsikan dengan kelebihan anggaran sebesar 10% untuk seluruh waktu pelaksanaan proyek dikarenakan data tersebut tidak dapat diperoleh.
5. Perhitungan yang dilakukan berdasarkan data *reschedule* kurva “S” bulan April 2018.
6. Perhitungan indikator *earned value* menggunakan biaya dari Rencana Anggaran Biaya (RAB).
7. Metode ini digunakan untuk kontrak jenis *Langsam Fix Price*.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan Tugas Akhir ini adalah:

Bab I Pendahuluan, berisi mengenai latar belakang masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Literatur, berisi uraian teori yang menjadi landasan masalah yang akan dianalisis dan hal-hal lainnya yang terkait dalam penelitian.

Bab III Metode Penelitian, berisi diagram alir penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data yang digunakan dalam pemecahan masalah untuk mencapai tujuan penelitian.

Bab IV Analisis Data, berisi data proyek dan pembahasan mengenai analisis perhitungan data penelitian.

Bab V Kesimpulan dan Saran, berisi kesimpulan dari seluruh penelitian yang sudah dilakukan dan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini.