

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Dewasa ini pembangunan sarana fisik di Indonesia semakin pesat seiring dengan digalakkannya modernisasi oleh pemerintah dengan tujuan menyongsong era globalisasi. Hal tersebut memicu perkembangan industri konstruksi di Indonesia. Pembangunan sarana fisik perlu suatu pengelolaan yang serius, mengingat semakin besarnya ukuran proyek dan semakin kompleksnya ketergantungan antara satu bagian pekerjaan dengan pekerjaan yang lain dalam satu proyek untuk mencapai hasil yang diinginkan. Pada proses pelaksanaan proyek, selalu terkait dengan biaya, waktu dan kualitas dari konstruksinya.

Di dalam suatu proyek konstruksi terdapat berbagai kegiatan yang dilakukan oleh orang yang terlibat di dalam proyek itu sendiri. Menurut Soeharto (1999), kegiatan proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber dana tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan tegas. Tahap awal dalam proyek konstruksi adalah tahap perencanaan. Perencanaan kegiatan-kegiatan proyek merupakan masalah yang sangat penting karena perencanaan kegiatan merupakan dasar untuk proyek bisa berjalan dan agar proyek yang dilaksanakan dapat selesai dengan waktu yang optimal. Pada proses pelaksanaan suatu proyek konstruksi, akan selalu dipengaruhi oleh kegiatan sebelumnya yaitu mulai dari ide dan perencanaan yang telah direncanakan. Banyak kegiatan dan pihak-pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan proyek konstruksi menimbulkan banyak permasalahan yang bersifat kompleks. Proyek konstruksi memiliki ciri-ciri pokok proyek antara lain, memiliki tujuan yang khusus produk akhir atau hasil kerja akhir (Soeharto, 1999), yaitu :

1. Jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan,
2. Bersifat sementara, dalam artian umumnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir ditentukan dengan jelas,
3. Non rutin, tidak berulang-ulang. Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

Pada umumnya setiap proyek konstruksi mempunyai rencana dan jadwal pelaksanaan tertentu, kapan pelaksanaan proyek tersebut harus dimulai, kapan harus diselesaikan, bagaimana proyek tersebut akan dikerjakan dan bagaimana penyediaan sumber dayanya.

Pembangunan suatu proyek konstruksi, pengendalian biaya proyek merupakan hal yang penting dalam proses pengelolaan biaya proyek. Dalam kegiatan suatu proyek akan banyak didapati masalah seperti penggunaan material yang boros, tenaga kerja yang kurang terampil dan waktu penyelesaian proyek yang tidak tepat waktu sehingga menyebabkan pemborosan biaya yang tidak sesuai perencanaan. Perencanaan, pengendalian biaya dan waktu merupakan bagian dari manajemen proyek konstruksi secara keseluruhan. Selain penilaian dari segi kualitas atau mutu, prestasi suatu proyek dapat pula dinilai dari segi biaya dan waktu. Biaya yang telah dikeluarkan dan waktu yang digunakan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan harus diukur secara kontinyu penyimpangannya terhadap rencana. Adanya penyimpangan biaya dan waktu yang signifikan memberikan indikasi pengelolaan proyek yang kurang baik. Selain itu, waktu sangatlah penting dalam pelaksanaan proyek. Dengan adanya waktu, dapat ditentukan kapan suatu pekerjaan berakhir. Bahkan juga dapat diketahui boros atau efisien suatu pekerjaan jika tidak dapat memajemen dengan baik. Pada tahapan perencanaan proyek, diperlukan adanya estimasi durasi waktu pelaksanaan proyek. Realita di lapangan menunjukkan bahwa waktu penyelesaian sebuah proyek bervariasi, akibatnya perkiraan waktu penyelesaian suatu proyek tidak bisa dipastikan akan dapat ditepati. Tingkat ketepatan estimasi waktu penyelesaian proyek ditentukan oleh tingkat ketepatan perkiraan durasi setiap kegiatan di dalam proyek. Selain ketepatan perkiraan waktu, penegasan hubungan antar kegiatan suatu proyek juga diperlukan untuk perencanaan suatu proyek. Dalam mengestimasi waktu dan biaya di sebuah proyek maka diperlukan optimalisasi. Pembuatan rencana suatu proyek konstruksi selalu mengacu pada perkiraan yang ada pada saat rencana pembangunan tersebut dibuat, karena itu masalah dapat timbul apabila ada ketidaksesuaian antara rencana yang telah dibuat dengan kenyataan yang sebenarnya. Sehingga dampak yang sering terjadi adalah keterlambatan waktu pelaksanaan proyek yang dapat juga disertai dengan meningkatnya biaya pelaksanaan proyek tersebut.

Pelaksanaan suatu proyek sangat jarang ditemui suatu proyek yang berjalan tepat sesuai dengan yang direncanakan. Umumnya mengalami keterlambatan yang direncanakan, baik waktu maupun kemajuan pekerjaan, tetapi ada juga proyek yang mengalami percepatan dari jadwal awal yang direncanakan. Menurut Kusjadmikahadi, (Leonda, 2008) bahwa, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Penyelesaian pekerjaan tidak tepat waktu adalah merupakan kekurangan dari tingkat produktifitas dan sudah barang tentu semuanya ini akan mengakibatkan pemborosan dalam pembiayaan, baik berupa pembiayaan langsung yang dibelanjakan untuk proyek pemerintah, maupun berwujud pembengkakan investasi dan kerugian-kerugian pada proyek swasta. Peran aktif manajemen merupakan salah satu kunci utama keberhasilan pengelolaan proyek. Masalah-masalah seperti itu dapat menjadi penyebab terhambatnya pekerjaan proyek, sehingga proyek tersebut tidak dapat berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditentukan. Keterlambatan proyek sering kali menjadi sumber perselisihan dan tuntutan antara pemilik dan kontraktor, sehingga akan menjadi sangat mahal nilainya baik di tinjau dari sisi kontraktor maupun pemilik. Kontraktor akan terkena denda penalti sesuai dengan kontrak, selain itu kontraktor juga akan mengalami tambahan biaya overhead selama proyek masih berlangsung. Dari sisi pemilik, keterlambatan proyek akan membawa dampak pengurangan pemasukan karena penundaan pengoperasian fasilitasnya. Hal tersebut terjadi karena di lapangan sering dan bahkan selalu terjadi perbedaan persepsi antara kontraktor sebagai pelaksana dan konsultan sebagai pengawas dan perencana, lebih-lebih jika perencana tidak dilibatkan dalam masa pelaksanaan proyek tersebut. Akibat dari perbedaan tersebut timbul dua hal, yaitu meningkatnya biaya proyek dan keterlambatan penyelesaian proyek dari jadwal yang telah direncanakan. Untuk menghindari kerugian dalam proyek kita dapat meramalkan (*forecasting*) terhadap biaya penyelesaian proyek dengan Konsep Nilai Hasil (*Earned Value Analysis*).

Konsep *earned value* merupakan salah satu alat yang digunakan dalam pengelolaan proyek yang mengintegrasikan biaya dan waktu. Konsep *earned value* menyajikan tiga dimensi yaitu penyelesaian fisik dari proyek (*the percent complete*) yang mencerminkan rencana penyerapan biaya (*budgeted cost*), biaya

aktual yang sudah dikeluarkan atau yang disebut dengan actual cost serta apa yang yang didapatkan dari biaya yang sudah dikeluarkan atau yang disebut earned value. Dari ketiga dimensi tersebut, dengan konsep earned value, dapat dihubungkan antara kinerja biaya dengan waktu yang berasal dari perhitungan varian dari biaya dan waktu (Flemming dan Koppelman, 1994). Berdasarkan kinerja biaya dan waktu ini, seorang manajer proyek dapat mengidentifikasi kinerja keseluruhan proyek maupun paket-paket pekerjaan di dalamnya dan kemudian memprediksi kinerja biaya dan waktu penyelesaian proyek. Hasil dari evaluasi kinerja proyek tersebut dapat digunakan sebagai early warning 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. Dengan adanya indikator prestasi proyek dari aspek biaya dan waktu ini memungkinkan tindakan pencegahan agar pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan rencana. Berdasarkan gambaran di atas perlu dilakukan kajian pengendalian suatu proyek dengan menggunakan metode *Earned Value* yang mengintegrasikan aspek biaya dan waktu.

Pada metode *earned value*, diperlukan monitoring atau evaluasi pada suatu waktu untuk mengetahui kinerja suatu proyek. Pengendalian dilakukan pada proyek Rehabilitasi Gedung Badan Diklat Provinsi Jawa Timur. Metode yang dipakai dalam pengendalian biaya dan waktu di lapangan adalah dengan menggunakan Time Schedule. Metode ini yang paling sering digunakan pada proyek konstruksi, presentase rencana proyek serta persentase realisasi dilukiskan dalam grafik kurva-S. Pengendalian dilakukan pada proyek Rehabilitasi Gedung Badan Diklat Provinsi Jawa Timur, karena pada pelaksanaan proyek mengalami keterlambatan dari perencanaan. Pengendalian biaya dan waktu dilakukan agar keterlambatan waktu akhir pelaksanaan dapat dicegah. Selain itu, penambahan biaya akibat keterlambatan tersebut dapat dioptimalkan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan tersebut dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Berapa lama estimasi waktu yang diperlukan dalam menyelesaikan proyek?
2. Berapa besar estimasi biaya akhir proyek terhadap nilai kontrak?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis estimasi waktu yang dibutuhkan dalam menyelesaikan proyek.
2. Untuk menganalisis estimasi biaya akhir proyek terhadap nilai kontrak.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, diantaranya:

1. Memperdalam pengetahuan dalam ilmu manajemen khususnya dalam hal yang berkaitan dengan biaya pelaksanaan proyek.
2. Melalui metode ini, perusahaan dapat menerapkan sebagai early warning dalam memonitor deviasi kemajuan proyek terhadap rencana selama proyek berlangsung.
3. Perusahaan dapat mengetahui lebih awal durasi proyek dalam menentukan jadwal dan durasi yang dibutuhkan.
4. Perusahaan dapat mengetahui estimasi biaya lebih awal, sehingga persiapan anggaran akan lebih baik.

## **1.5. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian**

Batasan dan ruang lingkup penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan pada proyek Rehabilitasi Gedung Badan Diklat Provinsi Jawa Timur
2. Analisis pengendalian proyek menggunakan Earned Value Analysis (EVA).
3. Pengendalian kinerja proyek hanya pada aspek biaya dan waktu.
4. Perkiraan biaya dan waktu pelaksanaan proyek ditinjau pada kondisi seperti saat peninjauan.

5. Penjadwalan dan penentuan lintasan kritis menggunakan bantuan program *Microsoft Project*.

### **1.6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

**BAB 1 : Pendahuluan**

Pendahuluan memuat tentang latar belakang permasalahan, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

**BAB 2 : Kajian Pustaka**

Dalam bab ini terdapat sub bab dan landasan teori dari penelitian terdahulu yang memaparkan teori-teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti serta beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya

**BAB 3 : Metode Penelitian**

Bab ini membahas penelitian secara keseluruhan yang merupakan urutan-urutan yang sistematis mengenai cara pengumpulan, pengolahan, analisis dan validasi hasil penelitian.

**BAB 4 : Analisis Data dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan tentang Deskripsi Data, Data Proyek, Jadwal Waktu Pelaksanaan Pekerjaan, Perhitungan BCWS, BCWP, ACWP, Perhitungan Berdasarkan Aspek Biaya

**BAB 5 : Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisi penutup meliputi kesimpulan dan saran atas hasil penelitian yang dilakukan.