

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

New Construction of UNTL Administration and Logistic Building adalah salah satu bangunan yang ada di Kota Dili Timor Leste nantinya yang berkonsep *mixed used center* yang terdiri dari fasilitas *meeting room*, ruang pimpinan, ruang staf, tempat parkir dan tempat lainnya. Aspek pembangunan dan penggunaan gedung sekretariat merupakan suatu hal yang sangat penting secara keseluruhan.

Untuk mewujudkan Pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* yang kokoh, berkelanjutan, terpadu dan dinamis, perlu suatu perencanaan yang tepat, sehingga proses perencanaan, pengembangan dan pembangunannya memiliki orientasi untuk menghadapi masa depan yang baik dan berkelanjutan, memerlukan arah yang konsisten. Melihat kondisi kualitas sumberdaya manusia dan sasaran prasarana serta dukungan anggaran yang dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya, dan tuntutan rumusan kebijakan dan ketepatan pemilihan program yang tersusun dalam bentuk pelaksanaan terhadap roda pemerintahan dan bidang lainnya harus dapat menjawab tuntutan pemenuhan disegala bidang, sehingga nantinya institusi terkait harus dapat mengembangkan aspek-aspek disegala bidang kerjasama dan sosialisasi antar badan dan instansi terkait.

Oleh karena itu, dengan dasar bahwa suatu perencanaan adalah program yang memuat gambaran secara detail tentang pekerjaan yang direncanakan, maka perencanaan tersebut harus dibuat berdasarkan rencana kerja yang direncanakan yang mencakup uraian-uraian pekerjaan dengan teliti, rasional efektif dan efisien melalui kerjasama tim. Untuk mendapatkan keputusan yang tepat perlu dilakukan penelitian analisis rencana kerja terhadap pembangunan *New Cconstruction of UNTL Aadministration and*

Logistic Building, penelitian ini dilakukan untuk menentukan : (1) biaya yang tepat setiap saat supaya tidak terjadi keterlambatan dengan cara perhitungan yang sesuai, (2). Mendapatkan harga dan biaya yang dibutuhkan sehingga tidak terjadi biaya yang membengkak (*overrun*).

Setiap pembangunan proyek konstruksi seperti pembangunan gedung utama *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* Kota Dili Timor Leste, mempunyai keterkaitan yang sangat erat antara kebutuhan biaya, mutu dan waktu. Seperti halnya pembangunan *new construction of UNTL administration and logistic building*, tidak lepas dari unsur-unsur biaya, mutu dan waktu yang telah ditetapkan. Penetapan spesifikasi pekerjaan konstruksi bangunan gedung tersebut telah ditetapkan sebelum pekerjaan dilaksanakan. Pembangunan gedung utama *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* Kota Dili Timor Leste tersebut adalah sebagai upaya pemerintah daerah Kota Dili Timor Leste memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya (*good governance*). Oleh karena itu pemabangan dilakukan dengan letak, bentuk konstruksi, arsitektur, interior, eksterior harus tertata dengan baik, baik tamu maupun petugas dapat melayani dengan sebaik-baiknya.

Pembangunan gedung utama *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* Kota Dili Timor Leste tersebut merupakan dalam kelompok proyek konstruksi, (Barrie, dkk. ,1992:9), yang meliputi kegiatan-kegiatan: (1). pekerjaan luar bangunan / halaman (drainase, jalan *paving block*, pasang kansteen), (2). Pekerjaan struktur (pekerjaan struktur bawah, pekerjaan struktur atas, (3). Pekerjaan arsitektur (pekerjaan pasang batu kali, pekerjaan dinding, pekerjaan lantai, pekerjaan plafond, pekerjaan kusen pintu dan jendela, pekerjaan pengecatan, pekerjaan sanitair dan *toilet*, pekerjaan atap, pekerjaan lain-lain), (4). Pekerjaan mekanikal dan elektrik (pekerjaan instalasi air bersih dan air kotor, pekerjaan instalasi listrik), (5). Pekerjaan *hydrant*, (6). Pekerjaan penangkal

petir, (7). Pekerjaan instalasi CCTV, (8). Pekerjaan *septic tank*, (9). Pekerjaan *entrance*.

Berbagai upaya yang dilakukan oleh pemilik proyek, konsultan dan kontraktor supaya biaya tidak membengkak (*overrun*) dan waktu tidak terlambat (*delay time*) antara lain adalah karena berbagai faktor yang harus dicegah adalah sebagai berikut:

1. Penyediaan bahan (*material supply*)

Proses pengiriman dan persediaan bahan material ke lokasi proyek pada proyek satu dengan lainnya tidak sama, sehingga pada proyek yang dilakukan sebelumnya mungkin proses pengiriman dan persediaan lebih baik daripada proyek yang ditangani kemudian.

2. Keahlian tenaga kerja

Setiap tenaga kerja disetiap kegiatan proyek mempunyai ketersediaan keahlian pengetahuan (*skill*) / pengalaman (*experience*) berbeda, sehingga dalam melaksanakan kegiatan proyek mempunyai kecepatan kerja, ketepatan pengukuran kualitas dan volume hasil pekerjaan yang didapat akan berbeda – beda yang seharusnya sama.

3. Ketersediaan alat bantu kerja

Ketersediaan alat bantu kerja yang digunakan untuk kegiatan pelaksanaan pekerjaan proyek sangat terbatas, tidak mencukupi, tidak tersedia dengan baik dan tidak sesuai pada akhirnya akan menghambat pelaksanaan pekerjaan, sehingga harus diupayakan alat bantu tersebut dapat dipenuhi dan dapat disediakan dan dicukupi.

4. Penjadualan waktu yang tepat

Penetapan penjadualan (*time schedule*) pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi mempunyai pengaruh terhadap penyelesaian pekerjaan, sehingga perlu dipikirkan untuk membuat penjadualan yang matang, jika tidak dibuat yang sebaik-baik maka akan beralibat terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan.

Banyaknya lingkup pekerjaan yang dilaksanakan serta kompleksitas permasalahan yang terdapat di lapangan seperti halnya pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* yang membutuhkan biaya yang relatif besar dan waktu yang relatif lama membuat posisi penjadualan menjadi sangat penting dalam membantu manajer proyek dan pihak pemberi pekerjaan lainnya pada saat menetapkan parameter waktu kegiatan proyek serta biaya yang dibutuhkan setiap saat merupakan suatu sarana untuk dapat berkoordinasi secara efektif dalam pengendalian proyek. Jika demikian maka penting untuk diperhatikan menggunakan metode *earned value*.

Penjadualan proyek akan menjadi efektif dan biaya yang diperlukan akan menjadi efisien apabila memenuhi persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan. Penggunaan metode Nilai Hasil (*Earned Value*) pada suatu proyek diharapkan akan menjawab beberapa pertanyaan berikut ini:

1. Berapa besar perkiraan biaya secara keseluruhan yang harus dipersiapkan untuk dapat menyelesaikan proyek selama siklus hidup pelaksanaan proyek mulai dari awal proyek sampai dengan akhir proyek?
2. Apakah sisa biaya dari pekerjaan yang telah dilaksanakan / dikerjakan yang ada dapat dipergunakan untuk menyelesaikan proyek sesuai dengan pekerjaan rencana awal?
3. Berapa besar kemungkinan tambahan biaya yang diperlukan / disediakan agar pekerjaan yang tersisa yang belum dilaksanakan / dikerjakan dapat diselesaikan?
4. Apakah tambahan biaya untuk menyelesaikan pekerjaan yang tersisa cukup tersedia, dan apabila tidak tersedia, maka jenis pekerjaan apa saja yang dapat diselesaikan?
5. Adakah kemungkinan terjadinya penghematan biaya agar biaya yang terserap / digunakan untuk menyelesaikan proyek dapat lebih dihemat, sehingga pengeluaran biaya dapat sesuai atau lebih hemat dari rencana anggaran?

6. Berapa besar kemungkinan terjadinya keterlambatan proyek secara keseluruhan sampai batas akhir penyelesaian pekerjaan, sampai dengan pekerjaan dinyatakan selesai?
7. Apakah diperlukan adanya perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan untuk dapat menyelesaikan proyek, secara keseluruhan dari pekerjaan - pekerjaan yang tersisa?
8. Berapa lamakah perpanjangan waktu yang dibutuhkan / diperlukan untuk dapat menyelesaikan proyek secara keseluruhan dari pekerjaan - pekerjaan yang tersisa?
9. Adakah kemungkinan terjadinya percepatan pelaksanaan agar terjadi penghematan waktu pelaksanaan, sehingga proyek dapat diselesaikan tepat waktu bahkan lebih cepat dari jadwal yang telah direncanakan?

Pengendalian waktu dan biaya pada saat pelaksanaan proyek sebaiknya dilakukan oleh pihak manajer proyek dengan harapan agar kegiatan proyek dapat dilakukan *monitoring* dan segala kendala yang mengakibatkan terjadinya keterlambatan waktu pelaksanaan atau penambahan biaya proyek dapat diketahui se awal mungkin, serta dapat diambil tindakan yang sesuai dengan keadaan / kondisi pada saat itu.

Dalam konteks yang lebih luas dapat dikatakan bahwa fungsi dari pada Manajemen Proyek adalah untuk menjamin pelaksanaan suatu proyek konstruksi agar dapat mencapai sasaran kinerja proyek, yaitu ketepatan dalam hal Biaya, Mutu dan Waktu. Metode nilai hasil inilah yang akan diterapkan dalam pembangunan gedung utama *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* .

1.2. Rumusan Masalah

Untuk menentukan rumusan masalah diperlukan latar belakang sebagaimana diuraikan diatas. Berdasarkan latar belakang maka ditentukan rumusan masalah seperti pertanyaan-pertanyaan. Ketidak sesuaian antara biaya, dan waktu yang terjadi pada saat proyek tersebut dilaksanakan akan menimbulkan permasalahan pada

proyek baik secara langsung maupun tidak langsung secara sehingga hal tersebut dapat diketahui dengan cara melihat kejadian di bawah ini :

Penyimpangan / ketidak sesuaian antara Biaya, dan Waktu yang terjadi pada saat proyek tersebut dilaksanakan akan menimbulkan permasalahan pada proyek tersebut secara langsung, hal tersebut dapat diketahui dengan cara melihat kejadian di bawah ini

1. Apakah terjadi kenaikan biaya (*over cost*) pada saat pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building*?
2. Apakah terjadi keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan (*schedule*) proyek pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building*?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan tesis adalah untuk mengetahui akibat yang ditimbulkan dari penyimpangan kegiatan yang terjadi pada suatu proyek terhadap jadwal penyelesaian proyek, besarnya prakiraan penghematan biaya bila pihak manajer melakukan efisiensi pada proyek tersebut, serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk dapat menciptakan efisiensi pada proyek, sehingga akan dapat dipakai sebagai bahan acuan / pertimbangan untuk pekerjaan pelaksanaan proyek. Dengan kata lain, tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memperoleh hasil dari evaluasi pelaksanaan pekerjaan, sebagai berikut:

1. Menganalisis terjadi kenaikan biaya (*over cost*) pada saat pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building*?
2. Menganalisis terjadi keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan (*schedule*) proyek pembangunan *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building*?

1.4. Batasan Masalah

Proyek yang dipakai sebagai bahan penulisan adalah Proyek pembangunan gedung *New Construction of UNTL Administration and Logistic Building* Kota Dili Timor Leste, dengan nilai proyek sebesar \$ 678.214,03,- (*Enam ratus tujuh puluh delapan dua ratus empat belas ribu US Dollar*) dengan waktu penyelesaian pekerjaan rencana adalah 15 (*lima belas*) bulan.

1.5. Manfaat Penelitian

Penulisan makalah ini diharapkan bermanfaat sebagai pedoman bagi pihak kontraktor atau pelaksana proyek mungkin dapat dipakai sebagai dasar untuk menentukan langkah-langkah pengendalian serta

penyelesaian masalah yang akan dilakukan agar proses pelaksanaan proyek berikutnya dapat dilaksanakan dengan lebih baik, dapat diselesaikan dengan lebih cepat atau sesuai dengan keinginan pemberi pekerjaan, serta dapat memberi keuntungan bagi kedua belah pihak.

1. Bagi masyarakat umum, penulisan makalah ini diharapkan akan memberikan pengetahuan mengenai pentingnya proses pengendalian proyek pada pelaksanaan proyek, agar proyek dapat dilaksanakan, dan diselesaikan dengan sebaik-baiknya dalam waktu yang tepat dengan biaya yang serendah-rendahnya .
2. Dari segi akademis, diharapkan akan mampu memberikan suatu wawasan yang positif bahwa dengan menggunakan metoda Konsep Nilai Hasil (*Earned Value*) pada suatu proyek konstruksi, akan memberikan hasil pekerjaan yang lebih baik, karena metode ini merupakan fungsi kontrol yang baik pada pelaksanaan suatu pekerjaan proyek konstruksi.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah untuk menggambarkan dan menjelaskan urutan kegiatan dalam suatu penulisan penelitian ilmiah, supaya tidak terjadi pembahasan yang tidak bias dan dapat terarah. Sistematika dalam suatu penulisan diharapkan tidak

membingungkan dan mengarahkan dalam suatu pembahasan penelitian (Arikunto, 1999).

BAB 1 – Pendahuluan, bahwa bab ini menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan.

BAB 2 – Kajian Pustaka, bahwa bab ini merupakan kumpulan dari berbagai penelitian terdahulu dan landasan teori dan penjelasan.

BAB 3 – Metode Penelitian, bahwa bab ini menjelaskan tentang tahapan dan metode yang digunakan dalam penyelesaian tesis ini.

BAB 4 – Analisis dan Pembahasan, bahwa bab ini menampilkan data-data yang diperlukan dalam analisa beserta analisa dari data yang telah disajikan.

BAB 5 – Kesimpulan dan Saran, bahwa bab ini berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan dengan saran-saran perbaikan.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”