

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia membuat para pelaku usaha melakukan inovasi-inovasi menciptakan produk bernilai ekonomi tinggi guna mempermudah manusia dalam melangsungkan kegiatannya. Kondisi ini membuat industri konstruksi mendapatkan dampak positif dengan adanya kebutuhan infrastruktur baik dari pihak swasta maupun dari pihak pemerintah. Pembangunan infrastruktur sendiri perlu pengelolaan yang serius, mengingat semakin besarnya jenis infrastruktur maka semakin kompleks juga ketergantungan antara pekerjaan satu dengan pekerjaan lainnya.

Dari tingkat kerumitan yang ada didalam proyek konstruksi, perlu dilakukan suatu manajemen konstruksi untuk mendapatkan efektifitas yang tinggi dari keterbatasan sumber daya yang akan digunakan nanti. Mulai dari tenaga kerja (*man*), peralatan (*mechine*), metode (*method*), bahan (*material*), dan uang (*money*) dan tenaga ahli yang memiliki pengetahuan dan keahlian yang kuat. (Fisti Variandini Senjaya, 2017).

Proyek pembangunan gedung merupakan proyek yang kompleks dan rumit, serta membutuhkan banyak biaya dan waktu untuk menyelesaikannya. Selama proses proyek pembangunan dibutuhkan suatu manajemen proyek mulai dari tahap perencanaan hingga tahap penyelesaian proyek. Proyek pembangunan memiliki sumber daya yang terbatas, baik sumber daya manusia, sumber daya material atau sumber daya alat. Untuk meningkatkan kompleksitas proyek, sistem manajemen perbaikan juga harus di tingkatkan. (Aji et al., 2024).

Dalam proyek pembangunan sangat jarang ditemui proyek yang berjalan sesuai dengan yang direncanakan, seperti pekerjaan proyek mengalami keterlambatan dan biaya yang dikeluarkan lebih besar dari rencana. Oleh karena itu proyek diperlukan untuk mengatasi ketidaksesuaian hasil dengan rencana.

Dalam manajemen proyek pembangunan, pengendalian proyek adalah bagian penting yang bertujuan untuk menganalisis kinerja biaya, kinerja waktu, estimasi

biaya, estimasi waktu, dan waktu penyelesaian. (Aji et al., 2024). Untuk mencapai tujuan proyek pembangunan, yaitu membangun sebuah gedung dengan kualitas yang baik, dalam waktu yang singkat, dan dengan biaya yang efisien, maka sangat penting untuk mengendalikan biaya dan waktu dalam proyek pembangunan. Proyek pembangunan dievaluasi bukan hanya dari kualitas, tetapi juga dari biaya yang dikeluarkan dan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pembangunan yang sesuai dengan rencana.

Maksud dari pengendalian waktu atau jadwal proyek adalah harus dikerjakan maksimum dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan sebelum pelaksanaan pekerjaan, dan pengendalian biaya adalah pengendalian proyek yang harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran proyek, sedangkan pengendalian mutu adalah hasil pekerjaan harus memenuhi spesifikasi atau kriteria yang telah disyaratkan. (Pesiwarissa et al., 2024).

Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya penambahan biaya ataupun keterlambatan waktu seperti faktor – faktor tersebut antara lain adalah masalah keterlambatan material, perubahan konsep disain dan gambar maupun struktur, cuaca, dan hal sebagainya yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut. (Permana et al., 2022).

Dengan demikian untuk meningkatkan efektivitas dalam memantau dan mengendalikan kegiatan proyek, penting bagi kontraktor melakukan manajemen kontruksi untuk mencapai suatu tujuan yang telah direncanakan. Salah satunya dengan melakukan pengawasan menggunakan konsep *Earned Value*, dimana konsep tersebut dapat memberikan dimensi ketiga, untuk memahami seberapa besar kinerja yang dihasilkan dari sejumlah biaya yang telah dikeluarkan. Dengan menggunakan indikator – indikator sebagai tahap untuk mendapatkan nilai *Earned Value*.

Earned value atau konsep nilai hasil adalah metode yang mengintegrasikan biaya dan waktu sesuai dengan pekerjaan yang dilakukan. Konsep nilai hasil terdiri dari tiga komponen utama yang digunakan sebagai acuan untuk menganalisis kinerja proyek berdasarkan konsep *earned value*, yaitu BCWS (*Budget Cost of Work Schedule*), BCWP (*Budget Cost of Work Performance*), dan

ACWP (*Actual Cost for Work Performance*). Menurut Soeharto (1997) yang dikutip dalam jurnal (Nono, Pratasis, & Malingkas, 2019) metode ini menjelaskan bagaimana perubahan jadwal dan biaya yang terjadi selama proyek berlangsung.

Metode *earned value* digunakan untuk mengawasi kinerja proyek pembangunan selama prosesnya. Tujuannya adalah untuk menghitung biaya dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pelaksanaan proyek pembangunan. Apakah pekerjaan sudah memenuhi perencanaan atau tidak. Hasil dari evaluasi dengan metode *earned value* dapat digunakan sebagai acuan bagi proyek serupa jika terjadi penyimpangan terhadap biaya dan waktu sehingga pencegahan dapat dilakukan. (Heryanto et al., 2025).

Dari uraian tersebut penulis tertarik melakukan sebuah penelitian terkait analisis kinerja biaya dan waktu menggunakan *Earned Value* pada beberapa proyek konstruksi untuk mengetahui posisi proyek terkait biaya dan waktu dari monitoring yang dilakukan menggunakan konsep *Earned Value*. Oleh karena itu, penulis mengambil judul “ANALISIS KINERJA WAKTU DAN BIAYA DENGAN MENGGUNAKAN METODE NILAI HASIL (*EARNED VALUE*). (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Rumah Kost Sansivera dan Istana Kepuh di Malang).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Berapa nilai efektivitas waktu pada pelaksanaan Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang dengan menggunakan Metode *Earned Value*?
2. Berapa nilai efisiensi biaya pada pelaksanaan Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang dengan menggunakan Metode *Earned Value*?
3. Berapa nilai hasil (*Earned Value*) pada pelaksanaan Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kinerja waktu pada Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang dengan menggunakan Metode *Earned Value*.
2. Untuk mengetahui kinerja biaya pada Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang dengan menggunakan Metode *Earned Value*.
3. Untuk mengetahui efektifitas dan efisien pada pelaksanaan Proyek Pembangunan Beberapa Rumah Kost di Malang.

1.4 Batasan Masalah

Untuk menghindari penelitian yang terlalu luas dan memberikan arah yang lebih berfokus serta mempermudah penyelesaian masalah dengan baik yang sesuai dengan tujuan yang dicapai, maka perlu ada batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya berfokus pada Proyek Pembangunan Rumah Kost 3 lantai Jalan Bunga Sansivera, Kota Malang, Proyek Pembangunan Rumah Kost 2 Lantai Istana Kepuh, Kabupaten Malang, dan Proyek Pembangunan Rumah Kost 2 Lantai Istana Kepuh Regency, Kepuharjo, Kab Malang, dengan menggunakan metode *Earned Value*.

2. Aspek – aspek yang akan dikendalikan adalah biaya dan waktu
3. Hal – hal yang berhubungan dengan organisasi yang terlibat dalam proyek tidak dibahas.
4. Proyek A, proyek B, dan proyek C ditinjau pada minggu ke - 20

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Untuk dapat digunakan sebagai acuan dalam pengendalian pelaksanaan proyek.
2. Sebagai bahan informasi untuk pihak – pihak terkait guna mengambil kebijakan – kebijakan yang menyangkut dengan pembangunan proyek tersebut.
3. Menambah pengetahuan tentang penerapan Metode *Earned Value* pada pengendalian biaya dan waktu suatu proyek.

