

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan konstruksi di Indonesia semakin pesat, sejalan dengan berkembangnya zaman yang menuntut adanya modernisasi. Hal itu terbukti dengan banyaknya proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Berbagai proyek dikerjakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya adalah perumahan atau rumah tinggal. Perkembangan atas kebutuhan perumahan akhir-akhir ini meningkat pesat disebabkan tuntutan yang sangat tinggi dan mendesak akan kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal. Tingkat kebutuhan akan rumah tinggal juga terjadi di daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu, saat ini banyak dilakukan pembangunan perumahan baik perumahan subsidi maupun komersil. Sehingga banyak juga perusahaan dibidang properti yang ikut andil dalam memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan tersebut salah satunya adalah PT. Solusi Properti Baturaja Indonesia yang merupakan perusahaan yang bergerak dibidang konstruksi bangunan rumah komersil.

Proyek konstruksi berkembang semakin besar dan rumit baik dari segi fisik maupun biaya. Pada prakteknya suatu proyek mempunyai keterbatasan sumber daya, baik berupa manusia, material, biaya maupun alat. Hal ini membutuhkan 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).

Perencanaan dan penjadwalan merupakan bagian penting untuk menentukan keberhasilan suatu proyek. Masalah yang sering dihadapi dalam proyek adalah terjadi ketidaksesuaian antara rencana awal dengan realisasi yang ada dalam proyek. Seberapa baikpun perencanaan awal tidak

menutup kemungkinan terjadi perubahan yang mengakibatkan keterlambatan penyelesaian. Penyimpangan biaya dan waktu yang signifikan mengindikasikan adanya pengelolaan proyek yang buruk. Tetapi ada juga proyek yang mengalami percepatan dari jadwal awal yang direncanakan (Ahuja et al, 1994).

Kelancaran suatu proyek pembangunan antara lain tergantung kepada informasi yang lengkap sejak dari awal perencanaan pembangunan sampai tahapan konstruksi di lokasi proyek serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi yang telah dilakukan. Tujuannya agar pelaksanaan proyek tersebut mencapai suatu hasil akhir yang sesuai dengan rencana dan batasan-batasan biaya, mutu dan waktu yang telah ditetapkan sebelumnya (W.I. Ervianto, 2000).

Untuk menghindari kerugian dan keterlambatan pekerjaan, maka diperlukan adanya pengendalian proyek yang dapat dilakukan dengan evaluasi kinerja dan kapan diperlukan perbaikan. Salah satu cara untuk menangani waktu dan biaya dalam proyek adalah dengan menggunakan konsep nilai hasil (*Earned Value Analysis*). Metode *Earned Value* mengkombinasikan antara biaya, jadwal dan prestasi pekerjaan. Metode *earned value* dapat memberikan informasi mengenai posisi kemajuan proyek dalam jangka waktu tertentu serta dapat memperkirakan progres proyek pada periode selanjutnya baik dalam hal biaya maupun waktu penyelesaian proyek (Abrar, 2011).

Berdasarkan gambaran permasalahan di atas, maka perlu dilakukan penelitian mengenai “Analisa Pengendalian Biaya, Mutu dan Waktu Pada Proyek Pembangunan Rumah Komersil 89 M² Oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia”.

1.2 Perumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Berapakah BCWS, ACWP, dan BCWP pada proyek pembangunan rumah komersil oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia?
- b. Berapakah nilai indeks kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan rumah komersil oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia?
- c. Bagaimana pengendalian waktu, biaya dan mutu pembangunan proyek rumah komersil oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengendalian biaya, mutu dan waktu pada proyek pembangunan rumah komersil oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah

- a. Dapat mengetahui apakah pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersil oleh PT Solusi Properti Baturaja Indonesia ini terlaksana sesuai dengan rencana baik dari waktu maupun biaya.
- b. Sebagai referensi bahan masukan untuk dapat lebih mengoptimalkan biaya dan waktu dengan efisien dalam pelaksanaan proyek.

1.5 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dari objek penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian dilakukan pada satu unit rumah dengan luasan 89/164 m².
- b. Analisa perhitungan dilakukan dengan menggunakan konsep nilai hasil (*earned value concept*).

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini disusun dalam 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penelitian.
- Bab II : Tinjauan pustaka berisi penjelasan mengenai berbagai literatur yang berhubungan dengan topik.
- Bab III : Metodologi Penelitian berisi urutan pelaksanaan penelitian, cara analisa dan metode yang digunakan.
- Bab IV : Analisa dan Pembahasan berisi analisa dan pembahasan dari data yang telah didapat pada saat penelitian.
- Bab V : Kesimpulan dan Saran berisi uraian tentang kesimpulan dan saran dari penelitian.