

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Keberhasilan suatu pelaksanaan proyek pembangunan dan hasil-hasil yang dicapai dipengaruhi oleh pemilihan metode pelaksanaan penjadwalan yang tepat serta diimbangi dengan kemampuan mengambil keputusan. Dalam menyongsong era pasar bebas, pelaku bisnis konstruksi harus meningkatkan kinerjanya untuk dapat bersaing dengan pelaku bisnis dibidang jasa konstruksi lainnya. Salah satu tolok ukur yang mencerminkan kinerja yang baik dari pelaku bisnis di bidang jasa konstruksi adalah ketepatan biaya, mutu dan waktu penyelesaian proyek sesuai dengan rencana.

Proyek adalah serangkaian kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu dengan alokasi sumber daya dan dimaksudkan untuk mencapai sasaran yang telah dibuat. Kompleksitas yang terjadi selalu lebih rumit daripada yang kita kira. Hal ini diakibatkan karena adanya hubungan saling ketergantungan dari banyak faktor dalam pelaksanaannya.

Hal yang tidak kalah penting didalam suatu pelaksanaan proyek adalah apa yang disebut dengan manajemen proyek/konstruksi yang diterapkan pada seluruh tahapan proyek dimulai dari perancangan, perencanaan dan disain, sampai pada pelaksanaannya. Penerapan manajemen konstruksi yang signifikan adalah pada penjadwalan dan pengendalian proyek, untuk perencanaan proyek digunakan metode Analisis Jaringan Kerja (CPM, PERT, dan PDM) sedangkan untuk pengendalian proyek digunakan Metode Rekayasa Nilai, Identifikasi Varians, dan Konsep Nilai Hasil yang dibuat secara sistematis dan analitis.

Pengendalian biaya dan waktu proyek pada studi kasus ini menyangkut Permasalahan terlambatnya waktu pelaksanaan pada pembangunan gedung Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah di Jl. Pahlawan no.14 Semarang mengakibatkan biaya meningkat dari rencana.

Keterlambatan dan meningkatnya biaya pada saat pelaksanaan perlu diadakan pengawasan, evaluasi kinerja dan pengendaliannya. Pengendalian biaya yang kurang baik, tidak jarang menyebabkan biaya konstruksi proyek yang berbeda dengan biaya yang direncanakan.

Pengendalian proyek konstruksi dengan menggunakan Konsep Nilai Hasil (*Earned Value Concept*), adalah suatu metode yang mengintegrasikan hubungan antara biaya dan waktu serta memberikan gambaran tentang kondisi kelangsungan proyek tersebut.

Hal tersebut untuk lebih detailnya akan dibahas pada BAB ketiga tinjauan pustaka.

1.2 TUJUAN

1. Untuk melakukan studi penelitian tentang pengendalian biaya dan waktu dengan Metode Konsep Nilai Hasil (*Earned Value Concept*).
2. Untuk mengetahui kinerja proyek pembangunan gedung Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah apakah pelaksanaannya telah dilakukan dengan optimal.
3. Memprediksikan besarnya biaya yang tersisa dan waktu berakhirnya pelaksanaan proyek tersebut berdasarkan indikator saat pelaporan.
4. Melihat dari perkiraan yang tidak sesuai dengan rencana maka dapat dengan segera melakukan optimasi.

1.3 MANFAAT

1. Perencana mendapatkan hasil seperti yang diharapkan. Baik secara fisik maupun kualitasnya.
2. Memberikan manfaat teoritis, yaitu meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang manajemen konstruksi, khususnya dalam teknik dan metode pengendalian suatu pembangunan.
3. Memberikan peringatan dini terhadap pelaksanaan setiap pekerjaan yang sesuai dengan kontrak, apabila terjadi hal-hal yang tidak ekonomis atau biaya di luar/melebihi anggaran.

4. Memberikan manfaat praktis, yaitu memberikan gambaran umum serta masukan kepada pihak pelaksana (kontraktor).
5. Perencana mendapatkan teknik dan metode pengendalian alternatif yang bisa digunakan untuk memantau dan mengendalikan pelaksanaan proyek konstruksi.
6. Mengurangi disefisiensi didalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
7. Memberikan umpan balik pada estimator yang bertanggung jawab terhadap penawaran harga tender, baik pada saat ini maupun pada tender mendatang hingga dapat memberikan harga yang lebih realistis.

1.4 RUANG LINGKUP PERMASALAHAN

Dalam penulisan tugas akhir ini perlu diadakan pembatasan masalah agar penulisan lebih terfokus pada masalah yang dihadapi. Adapun penulisan tugas akhir ini dititik beratkan pada :

1. Membuat analisa terhadap proyek dengan menggunakan 3 indikator konsep nilai hasil sebagai berikut :
 - BCWS (*Budgeted Cost Of Work Scheduled*)
 - ACWP (*Actual Cost Of Work Performed*)
 - BCWP (*Budgeted Cost Of Work Performed*)
2. Melakukan Analisis Varians Terpadu CV (*Cost Varians*), dan SV (*Scheduled Varians*)
3. Mengetahui efisiensi penggunaan sumber daya dan indeks kinerja. CPI (*Cost Performance Index*), dan SPI (*Scheduled Performance Index*)
4. Analisa prakiraan biaya untuk pekerjaan tersisa ETC (*Estimate To Completion*)
5. Analisa jadwal keterlambatan ECD (*Estimate Completion Date*)

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “Pengendalian Biaya dan Waktu Menggunakan Konsep Nilai Hasil” ini, dibagi menjadi beberapa bab sebagai pokok bahasan dengan urutan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan, manfaat, ruang lingkup permasalahan dan sistematika penulisan.

BAB II GAMBARAN UMUM PROYEK

Berisi pembahasan latar belakang, tujuan, data-data proyek dan ruang lingkup pekerjaan.

BAB III TINJAUAN PUSTAKA

Berisi penjelasan mengenai dasar-dasar teori yang menjadi bahan referensi penulisan tugas akhir, pembahasan spesifikasi pengendalian proyek dengan konsep nilai hasil dan konsep manajemen yang terkait.

BAB IV METODE PENELITIAN

Berisi metode penulisan tugas akhir meliputi kerangka penulisan yang terdiri dari teori pengumpulan data-data baik primer maupun sekunder yang digunakan, evaluasi data dan perumusan masalah yang timbul.

BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN

Berisi analisis penulis dan pembahasan mengenai aplikasi konsep nilai hasil, identifikasi varians dan juga melakukan analisa terhadap prakiraan biaya untuk pekerjaan tersisa dan analisa jadwal keterlambatan.

BAB VI PENUTUP

Berisi hasil dari analisis dan pembahasan penulis yang berupa suatu kesimpulan dan saran.

BAB II

GAMBARAN UMUM PROYEK

2.1 LATAR BELAKANG

Kejaksaan tinggi merupakan salah satu elemen penegakan hukum disamping kepolisian dan kehakiman, peran kejaksaan pada masa sekarang menjadi pantauan masyarakat terutama dikaitkan dengan isu perubahan pada pemerintahan yang baru di negeri ini. Penegakan hukum dijadikan agenda utama dalam pemerintahan sekarang sebagai konsekuensi dari isu pada masa kampanye yang menjanjikan ditegakkannya hukum di negara kita.

Seiring dengan makin kompleksnya permasalahan pelanggaran hukum yang terjadi pada masa sekarang ini, maka dibutuhkan perbaikan kualitas kejaksaan dari segi sumberdaya manusia baik dari kualitas maupun kuantitas. Yang berarti harus diimbangi juga dengan penambahan sarana dan prasarana terutama ruang kerja sebagai akibat bertambahnya sumber daya manusia di lingkungan kejaksaan .

Pemerintah Daerah Jawa Tengah merasa perlu untuk mendukung kemajuan kinerja kejaksaan di lingkungan Propinsi Jawa Tengah, untuk itu pemerintah menindak lanjuti dengan adanya Proyek Pembinaan Sarana dan Prasarana Hukum Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah, yang saat ini sedang direalisasikan adalah Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat Tiga Lantai Kantor Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah yang berlokasi di Jl. Pahlawan No.14 Semarang .

2.2 TUJUAN

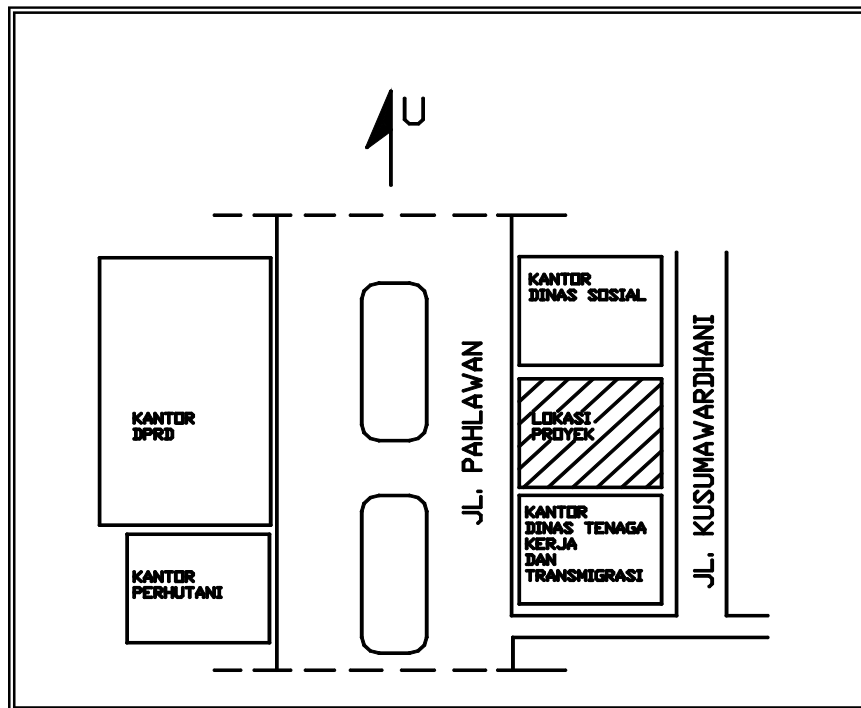
1. Memberikan fasilitas sebagai penunjang peningkatan kinerja Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah.
2. Adanya perbaikan di bidang hukum di wilayah propinsi Jawa Tengah.

3. Banyaknya investor yang masuk ke wilayah propinsi Jawa Tengah sebagai akibat dari adanya kepastian hukum.
4. Menciptakan lapangan pekerjaan, baik itu dalam pelaksanaan proyek maupun setelah pelaksanaan proyek selesai.

2.3 LOKASI PROYEK

Proyek Pembangunan Gedung Bertingkat Tiga Lantai Kantor Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah terletak di Jl. Pahlawan No.14 Semarang. Adapun batas-batas dari lokasi proyek tersebut sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kantor Dinas Sosial
2. Sebelah Timur : Jl. Kusumawardhani
3. Sebelah Barat : Jl.Pahlawan – Kantor Perhutani
4. Sebelah Selatan : Kantor Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi



Gambar 2.1 Denah Lokasi Proyek

2.4 DATA PROYEK

2.4.1 Data Umum

Nama Proyek	: Pembinaan Sarana dan Prasarana Hukum Kejaksanaan Jawa Tengah
Lokasi Proyek	: Jl. Pahlawan No.14 Semarang
Pemilik	: Pemerintah Propinsi Jawa Tengah
Konsultan	: CV. Matra Mandiri Konsultan
Konsultan Pengawas	: CV. Pratama
Kontraktor	: PT. Eraguna Bumi Nusa
Nilai Kontrak	: Rp. 4.008.111.201,27
Waktu Pelaksanaan	: 38 minggu kalender
Waktu Pemeliharaan	: 10 minggu kalender

2.4.2 Data Teknis

Status Tanah	: Milik Pemerintah Propinsi Jawa Tengah
Luas Bangunan	: 1920 m ²
Jumlah Lantai	: 3 Lantai

2.5 RUANG LINGKUP PEKERJAAN PROYEK

Pekerjaan Persiapan

1. Pekerjaan *Uitzet* dan *bowplank*
2. Pembuatan kantor proyek (*direksi keet*)
3. Pekerjaan Administrasi
4. Pekerjaan tanah
5. Pekerjaan P3k, Keselamatan kerja dan Air kerja
6. Pembuatan Pagar Keliling

Pekerjaan Tanah

1. Galian tanah
2. Urugan tanah
3. Urugan pasir

Pekerjaan Pondasi

1. Mobilisasi dan demobilisasi alat pancang
2. Pengadaan tiang pancang
3. Pemancangan tiang
4. Loading Test
5. PDA Test
6. Test Pile
7. Pemotongan tiang pancang
8. Lantai kerja
9. Pekerjaan pile cap
10. Pekerjaan tie beam

Pekerjaan Lantai 1

1. Pekerjaan balok dan plat lantai
2. Pekerjaan kolom
3. Pekerjaan tangga
4. Pekerjaan bongkar bekisting

Pekerjaan Lantai 2

1. Pekerjaan balok dan plat lantai
2. Pekerjaan kolom
3. Pekerjaan tangga
4. Pekerjaan bongkar bekisting

Pekerjaan Lantai 3

1. Pekerjaan balok dan plat lantai
2. Pekerjaan kolom
3. Pekerjaan tangga
4. Pekerjaan bongkar bekisting

Pekerjaan Atap

1. Pekerjaan penutup atap
2. Pekerjaan kuda-kuda baja
3. Pekerjaan kaso 5/7 reng 2/4

Pekerjaan Finishing

1. Pekerjaan Plesteran
2. Pasang kaca rayband
3. Kusen pintu dan jendela
4. Pekerjaan plafond an langit-langit
5. Pasangan dinding bata
6. Pasang daun pintu dan jendela
7. Pekerjaan cat dan keramik
8. Pekerjaan mekanikal & elektrikal
9. Pekerjaan sanitasi
10. Pekerjaan drainase
11. Pekerjaan plumbing
12. Jalan paving block
13. Tamanisasi (*Landscaping*)