

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor konstruksi merupakan bagian krusial dalam pembangunan infrastruktur nasional. Proyek konstruksi, baik yang berskala besar maupun kecil, memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, menyediakan sarana publik, serta memperluas pengembangan wilayah. Pelaksanaan proyek ini mencakup berbagai aspek seperti teknis, manajemen, dan kerja sama lintas disiplin, sehingga dibutuhkan perencanaan dan pengendalian yang terorganisir agar pelaksanaan proyek berjalan secara optimal dan mencapai target yang diinginkan. Salah satunya adalah proyek pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan yang berlokasi di Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Proyek ini merupakan inisiatif dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai langkah strategis untuk memperkuat infrastruktur teknologi informasi dalam mendukung layanan perbankan di seluruh Indonesia. Dengan tingkat kompleksitas yang tinggi, baik dari sisi teknis, jadwal pelaksanaan, maupun anggaran, proyek ini membutuhkan penerapan manajemen konstruksi yang terstruktur dan andal, khususnya dalam aspek pengendalian biaya selama proses pembangunan berlangsung.

Dalam praktiknya, evaluasi kinerja biaya pada proyek konstruksi sering kali hanya dilakukan melalui perbandingan sederhana antara biaya aktual dan anggaran yang telah ditetapkan sejak awal. Pendekatan semacam ini cenderung kurang memadai karena tidak mempertimbangkan sejauh mana kemajuan pekerjaan telah dicapai dibandingkan dengan pengeluaran yang terjadi. Oleh sebab itu, diperlukan suatu metode yang mampu memberikan penilaian yang lebih menyeluruh terhadap aspek biaya dan waktu secara bersamaan. Salah satu teknik yang dinilai efektif untuk tujuan tersebut adalah *Earned Value Management* (EVM). Melalui pendekatan ini, manajer proyek dapat menganalisis keterkaitan antara biaya yang direncanakan, biaya yang telah dikeluarkan, serta nilai pekerjaan yang telah terselesaikan. EVM juga memungkinkan dilakukannya penghitungan indikator kunci seperti *Cost Performance Index* (CPI) dan *Schedule Performance Index*

(SPI), yang secara kuantitatif menggambarkan efisiensi penggunaan sumber daya serta kemajuan aktual proyek terhadap rencana.

Pada penelitian kali ini penulis melakukan analisis terhadap biaya proyek pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan dengan menerapkan metode *Earned Value Management* (EVM) sebagai alat untuk menilai kinerja biaya dan waktu secara terukur dan objektif. Diharapkan, hasil analisis ini dapat memberikan kontribusi sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan di tingkat manajerial, sekaligus memperluas wawasan mahasiswa terkait pentingnya pengendalian biaya dalam praktik profesional di bidang konstruksi.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Bagaimanakah status aspek biaya dan waktu pada pekerjaan struktur dalam skala tiap bulannya berdasarkan denagn EVM?
- b) Bagaimana proyeksi akhir pada pekerjaan struktur

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menganalisis perkembangan biaya dan waktu pekerjaan struktur setiap bulan dengan pendekatan metode *Earned Value Management* (EVM).
- b) Menghitung proyeksi atau prediksi pada akhir pekerjaan struktur

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian dengan studi kasus evaluasi EVM pada proyek pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan sebagai berikut:

- a) Penelitian ini memberikan kesempatan bagi mahasiswa untuk memperdalam pemahaman mengenai penggunaan metode *Earned Value Management* (EVM) dalam mengevaluasi kinerja proyek, serta melatih kemampuan dalam menganalisis dan menyelesaikan permasalahan di bidang konstruksi.
- b) Temuan dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mengevaluasi pelaksanaan pekerjaan struktur, sekaligus memberikan informasi yang berguna terkait perbandingan antara pelaksanaan aktual

dengan rencana awal. Strategi yang ditemukan juga dapat dimanfaatkan sebagai acuan dalam pengendalian proyek di masa mendatang.

- c) Penelitian ini dapat berkontribusi sebagai bahan rujukan untuk penelitian lain yang berkaitan dengan manajemen proyek, khususnya dalam penerapan metode EVM sebagai alat pengendalian biaya dan waktu dalam proyek konstruksi.

1.5 Sasaran Penelitian

Adapun sasaran pada penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Pengidentifikasian strategi pada pengendalian dan peningkatan pada aspek waktu dan pembengkakan biaya
- b) Pengumpulan data pada proyek
- c) Melakukan perhitungan terhadap besarnya anggaran yang merepresentasikan pekerjaan yang telah berhasil diselesaikan (*BCWP*), serta jumlah anggaran yang semestinya digunakan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek (*BCWS*).
- d) Melaksanakan evaluasi terhadap performa proyek melalui analisis sejumlah indikator utama, yang mencakup selisih biaya (*Cost Variance/CV*), selisih terhadap jadwal (*Schedule Variance/SV*), indeks efisiensi pengeluaran biaya (*Cost Performance Index/CPI*), indeks efisiensi pelaksanaan waktu (*Schedule Performance Index/SPI*), estimasi kebutuhan biaya untuk pekerjaan yang tersisa (*Estimate to Complete/ETC*), estimasi total pembiayaan proyek hingga selesai (*Estimate at Completion/EAC*), proyeksi waktu untuk penyelesaian kegiatan yang belum terlaksana (*Estimate to Schedule/ETS*), serta estimasi total waktu penyelesaian proyek hingga akhir (*Estimate at Schedule/EAS*).
- e) Menganalisis kondisi aktual proyek berdasarkan ketercapaian waktu dan pengendalian anggaran.
- f) Menarik kesimpulan atas hasil implementasi metode *Earned Value Management* sebagai alat bantu dalam mengukur dan mengendalikan pelaksanaan proyek.

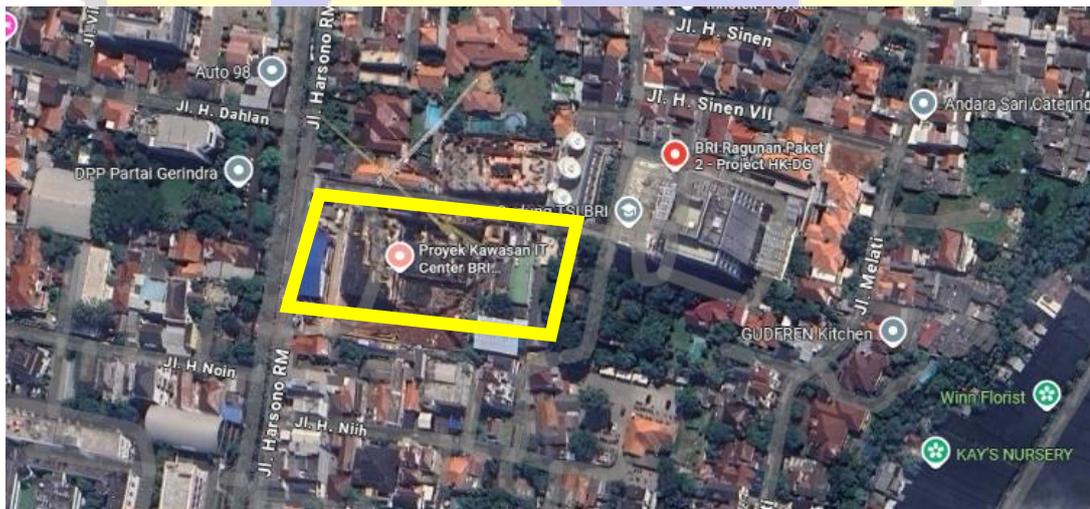
1.6 Batasan Penelitian

Dengan studi kasus pengevaluasian performa proyek dengan metode *cost analysis* menggunakan EVM di pada proyek pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan Paket 1 untuk mencapai dan manfaat terdapat pembatas penelitian sebagai berikut:

- a) Penelitian dilakukan pada Proyek Pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan Paket 1 dengan batasan pembahasan pekerjaan struktur dengan data proyek bulan ke 3 pada minggu ke 13, 26 November 2024 sampai dengan bulan ke 10 pada minggu 43, 6 Juni 2025 dengan begitu di luar periode tersebut maka data tidak akan lagi dimasukkan.
- b) Perhitungan dilakukan dengan melakukan perhitungan manual pada *progress* dengan acuan monitoring pengecoran serta gambar kerja.
- c) Item pekerjaan yang dikecualikan yaitu pekerjaan persiapan, pekerjaan arsitektur, dan pekerjaan MEP.

1.7 Lokasi Proyek

Proyek pembangunan Kawasan IT Center BRI Ragunan Paket 1 berlokasi di Jl. Harsono RM No.26, RT.6/RW.7, Ragunan, Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12550, untuk Lokasi proyek bisa dilihat pada (Gambar 1.1).



Gambar 1. 1 Lokasi Proyek Kawasan IT Center BRI Ragunan Paket 1

Sumber: Google Earth, 2025