

SKRIPSI

**PENERAPAN EARNED VALUE CONCEPT UNTUK
OPTIMASI BIAYA PADA TIPE RUMAH CITRALAND
KAIRAGI**

**Disusun:
Thymoty Lucky Turangan
18012021**



**POLITEKNIK NEGERI MANADO
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG
2022**

DAFTAR ISI

COVER

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

KATA PENGANTAR..... **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR ISI. ii

BAB I PENDAHULUAN **Error! Bookmark not defined.**

1.1 Latar Belakang **Error! Bookmark not defined.**

1.2 Rumusan Masalah **Error! Bookmark not defined.**

1.3 Tujuan Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**

1.4 Manfaat Hasil Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**

1.5 Batasan Masalah. 3

1.6 Sistematika Penulisan **Error! Bookmark not defined.**

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 5

2.1 Proyek dan Manajemen Proyek 5

2.2 Biaya Proyek 6

2.2.1 Biaya Langsung (Direct Cost) 6

2.2.2 Biaya Tidak Langsung (Indirect Cost)..... 7

2.3 Penjadwalan Proyek 8

2.4 Mempercepat Waktu Pelaksanaan Proyek..... 9

2.5 Analisa Pertukaran Biaya dan Waktu (Time Cost Trade Off) ... **Error!**

Bookmark not defined.

2.5.1 Pelaksanaan Percepatan Durasi. **Error! Bookmark not defined.**

2.5.2 Pelaksanaan Percepatan Durasi. **Error! Bookmark not defined.**

2.5.3 Hubungan Waktu dan Kerja	13
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	17
3.1 Data Umum	17
3.2 Metode dan Jenis Penelitian.....	18
3.3 Jenis Data dan Metode Pengumpulan Data	18
3.4 Bagan Alur Metodologi Penelitian.....	18
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	19
4.1 Data Umum Proyek	Error! Bookmark not defined.
4.2 Analisa Data.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.1 BCWS (Budget Cost For Work Schedule).....	20
4.2.2 BCWP (Budget Cost For Work Performed)	20
4.2.3 ACWP (Actual Cost For Work Performed)	20
4.3 Analisa Varian.....	21
4.4 Pembahasan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB V PENUTUP	25
5.1 Kesimpulan	25
5.2 Saran	25
DAFTAR PUSTAKA.....	26

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Proyek adalah suatu rangkaian kegiatan bersifat sementara yang sedari awal sudah ditetapkan pekerjaannya dan waktu selesainya. Dalam pelaksanaan proyek terdapat beberapa komponen penting yang menjadi penentu keberhasilan suatu proyek. Komponen tersebut berupa biaya, waktu dan mutu yang saling berkaitan satu sama lain. Ketiga komponen tersebut harus diolah dengan baik untuk memperoleh keuntungan yang sesuai dengan rencana (Soeharto 1995).

Pada pelaksanaan dilapangan tidak jarang banyak didapati proyek yang mengalami keterlambatan penyelesaiannya bahkan sampai terhenti pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengendalian agar penyimpangan yang terjadi dapat diatasi, sehingga proyek dapat selesai tepat waktu yang telah direncanakan, beserta mutu yang sesuai dengan rencana.

Keberhasilan suatu proyek tidak terlepas dari serangkaian aktivitas yang meliputi tahapan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan, supaya tujuan yang telah ditetapkan dapat dicapai. Dalam usaha untuk menyukseskan suatu proyek konstruksi diperlukan suatu Teknik atau cara pengelolaan yang baik untuk meningkatkan efisiensi, produktifitas dan kualitas kerja. Sehubungan dengan itu maka perlu dilakukan Tindakan pengawasan dan pengendalian di semua sector, khususnya pengendalian waktu.

Waktu atau durasi proyek adalah lamanya suatu proyek berlangsung hingga menghasilkan suatu proyek yang telah direncanakan. Dalam sebuah proyek, perencanaan waktu di susun dengan membuat sebuah *time schedule*, dimana didalamnya terdapat pembagian waktu dan urutan pekerjaan proyek dari awal pekerjaan hingga akhir pekerjaan, sehingga dapat diperoleh estimasi lamanya penyelesaian proyek.

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan. Oleh karena itu diperlukan analisis biaya dan waktu secara terpadu, dengan menggunakan konsep *earned value* diharapkan dapat diharapkan dapat melihat grafik suatu pekerjaan, serta membuat prakiraan berupa total biaya dan waktu suatu proyek yang diperlukan sampai selesai.

Proyek perumahan yang ditinjau pada penelitian ini adalah pembangunan perumahan Citraland Kairagi yang berada di jalan Kairagi 1, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Sulawesi Utara. Proyek ini direncanakan berlangsung selama 22 minggu, dan diprediksi akan menghabiskan dana sekitar Rp. 2.551.600.000,00 yang dibangun oleh CV. EUREKA selaku pihak kontraktor. Pada penelitian ini akan di evaluasi biaya dan waktu pekerjaan perumahan Citralan Kairagi khusus untuk rumah type 12x32

Berdasarkan Latar Belakang masalah ini penulis tertarik untuk membahasnya sebagai tugas akhir berupa, analisis waktu dan biaya dengan mengambil studi pada proyek pembangunan perumahan guna untuk mengetahui proyek tersebut berakhir tepat waktu atau tidak.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimanakah kinerja waktu pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi?
2. Bagaimanakah kinerja biaya pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis kinerja waktu pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi
2. Menganalisis kinerja biaya pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi.

1.4 MANFAAT HASIL PENELITIAN

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat penelitian bagi para pembaca:
 - a. Menambah pengetahuan tentang penerapan ilmu teknik sipil,
 - b. Sebagai bahan referensi terhadap penelitian yang sejenis dan
 - c. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau

dikembangkan lebih lanjut

2. Manfaat penelitian bagi bangunan kontraktor proyek:
 - a. Menambah pengetahuan mengenai pengendalian biaya dan waktu pada proyek dan
 - b. Sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan maupun realisasi biaya dan waktu pada pelaksanaan proyek.
3. Manfaat penelitian bagi penulis:
 - a. Menambah pemahaman tentang pengendalian biaya dan waktu pada suatu proyek dengan metode *Earned Value Concept* dan
 - b. Menambah pengetahuan mengenai evaluasi kinerja dan pengendalian biaya dan waktu terhadap keuntungan bagi pemegang proyek.

1.5 BATASAN MASALAH

Untuk menghindari terjadinya penyimpangan isi dari laporan Tugas Akhir ini, maka peneliti membatasi masalah yang akan dibahas. Adapun hal yang membatasi penulisan Tugas Akhir ini adalah :

1. Penelitian ini merupakan analisa kasus pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi.
2. Pengambilan data dilakukan menggunakan SNI serta menyurvei harga pasar suatu bahan dan waktu pekerjaan agar menghindari pelanggaran Hak Cipta.
3. Penelitian ini hanya menganalisis dalam hal pengendalian waktu pada proyek pembangunan Perumahan Citraland Kairagi.
4. Analisis proyek menggunakan Metode Konsep Nilai Hasil (*Earned Value conce*

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, Batasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka terdiri dari teori-teori yang berkaitan dengan judul skripsi,

seperti volume pekerjaan, rencana anggaran biaya, kurva S, dan metode pelaksanaan konstruksi.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tempat dan waktu penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta bagan alur metodologi penelitian untuk menyelesaikan penelitian ini.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan pembahasan terkait dengan perhitungan volume pekerjaan, Analisa Harga Satuan, Rencana Anggaran Biaya (RAB), kurva S, serta metode pelaksanaan pekerjaan pada proyek pembangunan rumah tipe 12x32 Citraland Kairagi.

BAB V PENUTUP

Merupakan bagian penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar sumber literatur atau referensi yang terkait dengan isi penelitian ini.

LAMPIRAN

Berisi tabel *Budgeted Cost for Work Schedule* (BCWS), *Budgeted Cost for Work Performed* (BCWP), *Actual Cost for Work Performed* (ACWP), penjelasan tentang apaitu manajemen proyek dan *Earned Value* (nilai hasil), grafik kurva S rencana, dan biodata mahasiswa.