

ABSTRAK

Judul: Analisis Keterlambatan Proyek Konstruksi Menggunakan Metode Perhitungan Earned Value (Studi Kasus : Proyek Apartment Green Cleosa Ciledug, Tangerang), Nama: Muhammad Habib Zaen, NIM: 41113120008, Dosen Pembimbing: Budi Santosa ST. MT, tahun kelulusan: 2018.

Sistem termin pembayaran yang diterima kontraktor sangat mempengaruhi cash flow dalam suatu proyek. Cash flow proyek harus diatur dengan teliti agar pekerjaan proyek tidak terlambat, karena kita tahu proyek konstruksi dalam pelaksanaan pekerjaan satu akan berimbang atau berpengaruh ke pekerjaan lainnya. Apabila keadaan keuangan proyek pada saat periode tertentu tidak sesuai rencana, maka akan terjadi kemunduran pekerjaan yang mengakibatkan pekerjaan lain juga mundur. Permasalahan utama yang timbul yaitu dari owner sebagai pemegang budget proyek mengalami hambatan likuidasi, karena tidak siap dalam melakukan bisnis pembangunan proyek besar. Bahkan pihak kontraktor harus mengeluarkan modal terlebih dahulu untuk pekerjaan dengan jumlah yang cukup besar, maka dilakukan penelitian analisis keterlambatan proyek pada Proyek Apartment Green Cleosa Ciledug.

Metode yang digunakan yaitu dengan perhitungan earned value untuk menganalisis keterlambatan proyek tersebut sampai dengan terjadinya kelancaran kembali. Data yang digunakan yaitu RAB, RAP, *cash flow* dan *time schedule* proyek dengan nilai kontrak senilai Rp 191.750.000.000. Dari hasil perhitungan *cash flow* yang dimasukkan kedalam EV, SV, CV, SPI maupun CPI dapat diketahui besarnya keuntungan dan kerugian proyek. Dilihat dari data *cash flow* tersebut pada bulan pertama sampai bulan ke-6 kondisi *cash flow* negative dengan komulatif senilai Rp 9.723.683.538 akibat tidak adanya *cash in* pada bulan – bulan tersebut. Kemudian pada bulan ke-7 pihak owner telah melakukan pembayaran DP senilai 10% dari nilai kontrak Rp 19.175.000.000. Pembayaran DP tersebut sangat mempengaruhi nilai *cash flow* menjadi positif. Hasil analisis data menunjukkan bahwa termin pembayaran yang terlambat sangat mempengaruhi kinerja waktu dan biaya pekerjaan.

Kata kunci : Termin pembayaran, Cash flow, Earned Value

ABSTRACT

*Title: Analysis of Construction Project Delay Using Earned Value Calculation Method
(Case Study: Apartment Green Cleosa Project Ciledug, Tangerang), Name: Muhammad Habib Zaen, NIM: 41113120008, Supervisor: Budi Santosa ST. MT, year of graduation: 2018.*

The system of payment terms received by contractors greatly influences cash flow in a project. Project cash flow must be carefully regulated so that project work is not too late, because we know that construction projects in the execution of work one will impact or affect other jobs. If the financial condition of the project at a certain period does not match the plan, there will be a setback of work which results in another job also backing down. The main problem that arises is that the owner as the project budget holder experiences liquidation obstacles, because he is not ready to do the big project development business. Even the contractor must first issue capital for work with a sufficiently large amount, then a research analysis of project delays on the Green Cleosa Ciledug Apartment Project was conducted.

The method used is the earned value calculation to analyze the delay of the project until the smoothness occurs. The data used are RAB, RAP, cash flow and project time schedule with a contract value of Rp 191,750,000,000.

From the results of the calculation of cash flow that is entered into EV, SV, CV, SPI and CPI can be known the magnitude of the benefits and losses of the project. Look at from the cash flow data in the first month to the 6th month the cumulative cash flow negative condition was Rp. 9,723,683,538 due to the absence of cash in those months. Then in the 7th month the owner has made a payment of DP worth 10% of the contract value of Rp. 19,175,000,000.

The DP payment greatly affects the cash flow value to be positive. The results of the data analysis show that late payment terms greatly affect the time performance and cost of work.

Keywords: Payment terms, Cash flow, Earned Value