

ANALISIS KINERJA PROYEK TERHADAP WAKTU DAN BIAYA DENGAN METODE EARNED VALUE ANALYSIS

(Studi kasus proyek pembangunan gedung “Cilandak Bussiness Square 9 Tower “)

PROJECT PERFORMANCE ANALYSIS OF TIME AND COST WITH EARNED VALUE ANALYSIS METHOD

(Case study of building construction project "Cilandak Bussiness Square 9 Tower")

Bima Baratri

Mahasiswa Sarjana, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana

Email : bima.baratri@gmail.com

Abstrak

Pada proyek pembangunan gedung perkantoran “Cilandak Bussines Square 9 Tower”, PT. Bhumyamca Sekawan selaku *owner* menunjuk PT. Waskita Karya Tbk sebagai pelaksana konstruksi melalui proses tender. Pelaksanaan proyek tersebut dilaksanakan dalam waktu 14 bulan / 427 hari masa kalender dimulai dari bulan september 2014 hingga november 2015. Nilai kontrak proyek tersebut sebesar Rp. 193,000,000,000.00 dengan kontrak *lump sum and fixed*. setelah adanya perubahan desain, nilai kontrak berubah menjadi sebesar Rp. 233,750,000,000.00 sudah termasuk ppn 10%. Perubahan nilai kontrak tersebut mempengaruhi jadwal pelaksanaan proyek karena berdasarkan kontrak tidak ada penambahan waktu dan hanya ada penambahan biaya. Pihak kontraktor mengajukan penambahan waktu selama 2 bulan setelah memperhitungkan pelaksanaan pekerjaan tidak akan selesai tepat waktu. Dan prediksi tersebut dinilai tepat karena selama berlangsungnya proses pelaksanaan konstruksi sampai dengan bulan ke 14, progress hanya mencapai 88,79% atau terlambat 11,021% dari jadwal rencana sesuai kontrak yang kemudian mengalami masa penambahan waktu selama 2 bulan.

Keterlambatan tersebut berdampak pada kinerja proyek yang mengalami stagnansi selama beberapa waktu. Oleh karena itu perlu untuk mereview pelaksanaan pekerjaan selama berlangsungnya proyek berdasarkan jadwal pelaksanaan proyek, kurva S, data laporan progress mingguan beserta laporan hasil permasalahan proyek dalam rapat internal bulanan. Data tersebut kemudian di olah dan di analisis dengan metode *earned value analysis*. Metode *earned value* ini merupakan perhitungan analisis biaya dan waktu, analisis varian dan analisis indeks peformasi yang di evaluasi tiap minggu.

Hasil analisis tersebut menunjukkan seberapa efisien kinerja proyek dari awal hingga akhir proyek. Sampai dengan minggu ke 50 berjalan sesuai rencana dengan bobot pekerjaan proyek mencapai 85,045% lebih cepat 1,327% dari bobot rencana sebesar 83,719%. Pada minggu ke 51 sampai dengan 61 (batas penyelesaian pekerjaan) pekerjaan terlambat dan progress hanya mencapai 89,253%. Kemudian pihak kontraktor mengajukan penambahan waktu selama 60 hari kerja / 2 bulan. Penyelesaian pekerjaan selesai pada minggu ke 71 bulan januari 2016 dengan biaya aktual sebesar Rp. 211.793.781.622,50 atau 9,393% lebih kecil dari nilai kontrak.

Kata kunci: *gedung perkantoran*, Keterlambatan proyek, *Earned Value Analysis*

Abstract

In the construction project of "Cilandak Bussines Square 9 Tower" office building, PT. Bhummyamca Sekawan as the owner appointed PT. Waskita Karya Tbk, as the executor of the construction through the tender process. Implementation of the project is implemented within 14 months / 427 calendar days starting from the month of September 2014 to november 2015. The contract value of the project is Rp. 193,000,000,000.00 with a lump sum and fixed contract. after a design change, the contract value changed to Rp. 233,750,000,000.00 including 10% ppn. Changes in the value of the contract affect the project implementation schedule because under the contract there is no additional time and there is only additional cost. The contractor submits an additional 2 months after calculating the implementation of the work will not be completed on time. And the prediction is considered appropriate because during the construction process up to the 14th month, the progress only reached 88.79% or 11.021% late from the schedule according to the contract which then experienced a period of additional time for 2 months.

The delay affected the performance of the project which was stagnant for some time. It is therefore necessary to review the implementation of the work during the project based on the project execution schedule, the S curve, the weekly progress report data along with the report on the results of the project's problems in the monthly internal meetings. Then the data is in though and analysis with earned value analysis method. The earned value method is a calculation of cost and time analysis, variance analysis and peformation index analysis evaluated weekly.

The results of the analysis show how efficiently the project performance from the beginning to the end of the project. Up to week 50 goes according to plan with project work weight reach 85,045% faster 1,327% from plan weight equal to 83,719%. At week 51 to 61 (work completion limit) work is late and progress only reach 89,253%. Then the contractor requested additional time for 60 working days / 2 months. Completion of work is completed at week 71 of January 2016 with actual cost of Rp. 211,793,781,622.50 or 9.393% less than the contract value.

Keywords: office building, Project delay, Earned Value Analysis

UNIVERSITAS
MERCU BUANA