

# BAB I. PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang.

Pembangunan infrastruktur dan properti adalah elemen utama dalam perkembangan suatu negara. Proyek-proyek pembangunan gedung tinggi, seperti pencakar langit dan apartemen, menjadi elemen vital dalam pengembangan kota dan pertumbuhan ekonomi. Di tengah pertumbuhan urbanisasi yang pesat, Bandung, salah satu kota metropolitan di Indonesia, mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam sektor konstruksi. Salah satu proyek konstruksi menonjol di Bandung adalah Proyek Wu Tower.

Wu Tower Bandung adalah sebuah gedung perkantoran yang terletak di Jalan Dr. Djunjunan No.588, Sukawarna, Kota Bandung. Gedung ini dibangun dan dikembangkan oleh PT. Kieber Propertindo, salah satu anak usaha dari NABATI GROUP. Wu Tower Bandung memiliki konsep Green Building dan dibangun dengan mengacu pada Green Building (Gedung Ramah Lingkungan) guna mengatasi issue Global Warming. Wu Tower Bandung memiliki 11 lantai tower 2 lantai podium dan 1 lantai basement dengan total luas bangunan 23.435 meter persegi. Wu Tower Bandung menjadi ikon baru gedung hijau ( *green building* ) di Kota Bandung dan menjadi salah satu gedung perkantoran di Kota Bandung dengan lokasi yang premium. Wu Tower Bandung memiliki fasilitas yang mendukung sebagai gedung perkantoran seperti area parkir yang dirancang dengan nyaman, area mix use floor, dan food court yang disediakan untuk menunjang aktifitas karyawan yang berkantor disana. Dalam pembangunan Wu Tower Bandung, *building management* WU Tower bersinergi dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandung untuk meningkatkan iklim investasi di Kota Bandung dan pastinya juga akan membuat roda perekonomian disekitar gedung menjadi lebih produktif. (Kotaku Bandung 2023)

Proyek Wu Tower adalah proyek pembangunan gedung pencakar langit yang menjadi salah satu *landmark* iconic di kota Bandung. Gedung ini memiliki desain modern dan akan menyediakan ruang komersial, perkantoran, dan fasilitas umum.

Dengan perkiraan tinggi lebih dari 50 meter, proyek ini menjadi salah satu bangunan tertinggi di Bandung. Karena ukuran dan kompleksitas proyek ini, mengelola waktu dan biaya menjadi sebuah tantangan kunci.

Manajemen waktu dan biaya proyek merupakan elemen kunci dalam menjamin keberhasilan proyek konstruksi. Keterlambatan atau biaya yang melebihi anggaran dapat berdampak negatif pada proyek, pemilik proyek, dan semua pihak yang terlibat dalam proses pembangunan proyek tersebut. Oleh karena itu, evaluasi kinerja waktu dan biaya menjadi sangat penting dalam mengelola proyek konstruksi, dan untuk itu diperlukan suatu pendekatan atau metode untuk mengontrol dan mengevaluasi kinerja proyek tersebut, salah satu metode nya adalah metode *earned value*.

Metode *Earned Value* (EV) adalah sebuah pendekatan yang digunakan untuk mengukur kinerja proyek dengan membandingkan kinerja aktual proyek dengan perencanaan yang telah ditetapkan sebelumnya. *Earned Value* memungkinkan para manajer proyek untuk memantau dan mengontrol kinerja proyek berdasarkan dua parameter utama: waktu dan biaya. Melalui konsep *Earned Value*, proyek dapat dievaluasi dengan cara yang lebih sistematis dan terstruktur.

Penggunaan metode *Earned Value* melibatkan perhitungan indikator kinerja utama seperti *Earned Value* (EV), *Actual Cost* (AC), dan *Planned Value* (PV). *Earned Value* mewakili nilai aktual pekerjaan yang telah diselesaikan pada suatu periode tertentu dalam pelaksanaan proyek. *Actual Cost* mencerminkan biaya aktual yang telah dikeluarkan untuk pekerjaan yang telah selesai dikerjakan pada periode waktu tersebut. *Planned Value* mengacu pada nilai atau progress yang seharusnya telah dicapai pada periode waktu tertentu yang mengacu pada perencanaan awal suatu proyek.

Metode ini dijadikan acuan karena Metode *Earned Value* memberikan pemahaman yang holistik tentang kinerja proyek, baik dari segi waktu maupun biaya. Dengan metode ini, kita dapat mengukur sejauh mana proyek telah berjalan sesuai rencana yang telah ditetapkan dan dapat mengidentifikasi perbedaan antara rencana dan hasil aktual, Metode *Earned Value* juga dapat dengan cepat mengidentifikasi masalah yang mungkin muncul dalam suatu proyek, seperti keterlambatan atau pembengkakan biaya. Hal ini memungkinkan tindakan

perbaikan yang bisa segera diambil untuk menjaga proyek tetap berada pada jalur sesuai target yang benar.

Evaluasi kinerja waktu dan biaya dalam pembangunan gedung sangat penting dilakukan seiring dengan meningkatnya kompleksitas dan skala proyek. Penggunaan metode *Earned Value* dalam konteks pembangunan gedung dapat memberikan pandangan yang lebih jelas tentang sejauh mana proyek tersebut telah berjalan sesuai dengan perencanaan. Proses pembangunan gedung melibatkan banyak sumber daya manusia, berbagai tahapan pekerjaan, dan berbagai pihak yang terkait, sehingga metode *Earned Value* dapat membantu mengkoordinasikan seluruh proses dengan lebih baik dan efisien. Mengingat pentingnya suatu system monitoring sebagai media untuk pengendalian berjalannya suatu proyek, Maka evaluasi kinerja waktu dan biaya pada proyek Wu Tower Bandung perlu dilakukan untuk memastikan proyek tersebut berjalan sesuai dengan ekspektasi semua pihak yang terlibat didalamnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti memilih untuk meneliti lebih lanjut terkait bagaimana evaluasi waktu dan biaya pada pembangunan wu tower menggunakan pendekatan *Earned Value* dan akan peneliti tuangkan kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul : **“EVALUASI KINERJA WAKTU DAN BIAYA PADA PROYEK WU TOWER BANDUNG DENGAN PENDEKATAN EARNED VALUE”**.

### **I.1. Rumusan Masalah**

Evaluasi kinerja waktu dan biaya adalah langkah kritis dalam manajemen proyek yang bertujuan untuk mengukur sejauh mana proyek berada pada jalur yang benar dalam hal waktu dan biaya. Pada Proyek Wu Tower, ada beberapa masalah yang perlu dipecahkan:

1. Bagaimana evaluasi kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower dengan pendekatan *Earned Value*?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower?
3. Bagaimana cara mengoptimalkan kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower dengan pendekatan *Earned Value*?

## **I.2. Tujuan Penelitian**

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kinerja waktu dan biaya pada Proyek Wu Tower di Bandung dengan menggunakan pendekatan *Earned Value*. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana evaluasi kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower dengan pendekatan *Earned Value*.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower.
3. Untuk mengetahui bagaimana cara mengoptimalkan kinerja waktu dan biaya pada proyek pembangunan proyek Wu Tower dengan pendekatan *Earned Value*.

## **I.3. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk banyak pihak. Manfaat-manfaat yang diharapkan dapat dihasilkan dengan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pemahaman yang lebih baik tentang evaluasi kinerja waktu dan biaya dalam proyek konstruksi, terutama dalam konteks proyek berukuran besar seperti Proyek Wu Tower.
2. Memberikan pemilik proyek dan manajer proyek alat yang berguna untuk memantau dan mengelola proyek secara lebih efektif.
3. Membantu mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat mengganggu proyek dan memberikan panduan untuk mengatasi masalah tersebut.
4. Menyediakan dasar pengetahuan yang kuat untuk penelitian lanjutan dalam manajemen proyek konstruksi.

## **I.4. Batasan Masalah**

Untuk menjaga fokus penelitian maka diperlukan adanya batasan masalah dalam ruang lingkup masalah yang akan dievaluasi. Dalam hal ini penulis membatasi ruang lingkup evaluasi penelitian menjadi sebagai berikut :

1. Hanya evaluasi untuk proyek pembangunan WU Tower paket pekerjaan Strukturnya saja
2. Mengacu pada Kontrak utama paket pekerjaan struktur tidak termasuk kerja tambah
3. Menggunakan analisa harga satuan sesuai dengan yang tercantum dalam *Bill of Quantity* proyek WU Tower

## **1.6 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini akan berfokus pada evaluasi kinerja waktu dan biaya pada Proyek Wu Tower di Bandung dengan menggunakan metode *Earned Value* (EV). Ruang lingkup penelitian mencakup studi teoritis yang mencakup studi literatur yang komprehensif tentang konsep *Earned Value* (EV) dan penerapannya dalam evaluasi kinerja waktu dan biaya proyek konstruksi. Selain itu, penelitian ini juga meliputi pengukuran kinerja waktu dan biaya aktual Proyek Wu Tower dengan metode EV, analisis faktor-faktor pengaruh, terutama yang berkaitan dengan kompleksitas desain, perubahan ruang lingkup, dan tenaga kerja, serta perbandingan kinerja waktu dan biaya aktual dengan standar yang telah ditetapkan sebelumnya. Penelitian ini akan menghasilkan rekomendasi untuk tindakan perbaikan atau perubahan yang dapat membantu proyek berjalan lebih lancar dan sesuai dengan rencana.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Dalam merangkai penelitian, penjelasan dan deskripsi diatur dengan susunan penulisan sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian ini terdiri dari pengenalan masalah, pembentukan permasalahan, maksud dan tujuan penelitian, pembatasan topik, dan struktur penulisan yang akan diteliti.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini mencakup penjelasan teori yang akan menjadi dasar bagi penelitian, didasarkan pada tinjauan literatur sebelumnya yang relevan dengan topik penelitian

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bagian ini menguraikan langkah - langkah dengan teknik yang diterapkan dalam suatu penelitian dari awal hingga penyelesaiannya.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat inti dari studi yang membahas proses pengolahan data penelitian dengan tujuan menghasilkan solusi untuk masalah yang sedang diselidiki.

### **BAB V : KESIMPULAN**

Bab ini membahas hasil kesimpulan dari hasil analisa pekerjaan yang telah dilaksanakan pada obyek penelitian, sehingga penulis bisa menyimpulkan efektifitas dan efisiensi dari pelaksanaan proyek yang berjalan.

