BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup yang memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur, sehingga berada diantara toko-toko kecil yang saling berhadapan. Karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), umumnya sebuah mall memiliki tinggi tiga lantai. Mall saat ini banyak ditemukan pada kota-kota besar di dunia, bahkan mall sendiri sudah sangat banyak ditemui di kota-kota di Indonesia.

Dalam mengikuti perkembangan zaman, Mall yang dahulunya berfungsi sebagai tempat untuk melakukan aktifitas perdagangan dan jasa, sekarang sudah banyak digunakan sebagai tempat rekreasi bagi masyarakat Bersama keluarga. Maka pembangunan suatu pusat perbelanjaan saat ini tidak hanya menyediakan unit toko yang lengkap, melainkan juga harus dapat memberikan kesan yang menyenangkan dan menarik dari segi arsitektur interiornya.

Provinsi DKI Jakarta merupakan ibu kota dari Negara Republik Indonesia. Sebagai ibu kota, DKI Jakarta memiliki populasi penduduk yang tinggi yaitu sebesar 10,46 juta jiwa (Badan Pusat Statistik, 2018), dengan populasi yang tinggi tersebut kebutuhan masyarakat akan meningkat. Dan juga kota Jakarta dapat mendukung berbagai kegiatan bisnis dan perdagangan.

Sebagai kota bisnis dan perdagangan yang tingkat kebutuhannya sangat tinggi, kota Jakarta membutuhkan infrastruktur properti pendukung, seperti hotel, tempat hiburan, apartemen, perkantoran dan mall. Dimana diketahui bahwa kebutuhan papan merupakan kebutuhan utama manusia. Maka dari itu pembangunan konstruksi mall dan perkantoran jumlahnya meningkat sangat besar.

Pada pembangunan mall tentunya diperlukan perencanaan yang baik dari segi lokasi, material, biaya, waktu, dan sumber daya manusia itu sendiri. Dalam pembangunan mall diperlukan pertimbangan akan efisiensi dan kenyamanan. Karena efisiensi dan kenyamanan tersebut akan berdampak pada rancangan mall

dengan melihat kepentingan konsumen sebagai target pasarnya. Untuk itu perlu upaya yang maksimal agar pembangunan proyek tersebut dapat terlaksana.

Dalam menggapai tujuan proyek konstruksi perlu ada batasan yang harus dipenuhi yaitu biaya yang dikeluarkan, waktu, dan mutu yang harus dipenuhi. Hal-hal tersebut menjadi komponen yang harus diperhatikan bagi penyenggara proyek konstruksi. Ketiga kendala tersebut disebabkan karena kurangnya pengendalian terhadap biaya, mutu, dan waktu.

Pada pelaksanaan proyek konstruksi dibutuhkan suatu sistem pengendalian yang apabila terjadi penyimpangan dapat dicarikan cara untuk mengatasinya. Oleh karena itu, diperlukan metode pengendalian biaya dan waktu agar pelaksanaan proyek dapat berjalan secara efisien dan efektif. Dengan adanya sistem pengendalian waktu dan biaya, proyek dapat mengetahui apakah proyek dapat selesai tepat waktu dengan biaya sesuai anggaran atau tidak.

Contoh kasus yang diambil dalam penelitian ini adalah menganalisis apakah terdapat kendala terkait antar biaya dan waktu yang terjadi pada proyek pembangunan Pondok Indah Mall 3 & *Office Towers* yang berdampak pada biaya proyek. Proyek ini akan dibangun sesuai rencana yaitu dengan mall 5 lantai dan 2 tower masing-masing 20 lantai. Proyek ini dikerjakan oleh PT Total Bangun Persada - PT Berca Buana Sakti - JO. Pada saat ini proyek sudah memasuki minggu ke-61 dan progress sudah mencapai 20,612 %.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penulisan proposal tugas akhir ini adalah:

1. Bagaimana kondisi varian waktu dan biaya, serta kinerja waktu dan biaya proyek pembangunan Pondok Indah Mall 3 & *Office Towers*?
2. Dengan metode konsep nilai hasil berapa biaya dan waktu akhir proyek berdasarkan evaluasi dalam pelaksanaan proyek?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kondisi varian waktu dan biaya, serta kinerja waktu dan biaya proyek.
2. Memprediksi besaran biaya yang tersisa dan waktu berakhirnya proyek.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diharapkan pada penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini diharapkan bagi manajer proyek untuk mengambil tindakan cepat apabila terjadi penyimpangan pada proyek. Maka dari itu pengendalian biaya dan waktu proyek ini adalah salah satu cara yang efektif agar proyek tidak mengalami kerugian.
2. Penelitian ini diharapkan bagi pembaca sebagai referensi untuk penelitian yang sejenis untuk mengetahui bagaimana pengendalian biaya dan waktu dengan metode konsep nilai hasil pada pembangunan proyek

1.5 Batasan Penelitian

Adapun batasan masalah-masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode konsep nilai hasil (*Earned Value Concept*).
2. Masalah yang diteliti adalah pengendalian biaya dan waktu.
3. Membuat analisa pada proyek dengan 3 indikator, yaitu BCWP (*Budget Cost of Work Performed*), BCWS (*Budget Cost of Work Schedule*), ACWP (*Actual Cost of Work Performed*).
4. Batasan analisis varians terpadu *Cost Varians* (CV) dan *Schedule Varians* (SV) sampai minggu ke- 13.
5. Batasan produktivitas dan indeks kerja biaya (CPI) dan indeks kinerja jadwal (SPI) sampai minggu ke- 13.
6. Batasan analisis varians terpadu *Schedule Varians* (SV) dan indeks kinerja jadwal (SPI) sampai minggu ke- 61.
7. Objek penelitian adalah proyek pembangunan Pondok Indah Mall 3 & *Office Towers*, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

8. Data yang diambil adalah *Time Schedule*, laporan pekerjaan mingguan dan bulanan.
9. Pengukuran kinerja tidak membahas tindak lanjut (kebijakan) pemaksimalan kinerja apabila terjadi penyimpangan pada proyek.