

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era sekarang ini pembangunan-pembangunan pada sebuah daerah menjadi sangat penting, karena pembangunan tersebut menjadi sumber pemasukan daerah. Diantaranya hotel, apartemen, mall, perusahaan, dan lain-lain. Pembangunan di Yogyakarta saat ini terus berkembang, khususnya pada sektor perhotelan.

Yogyakarta memiliki banyak tempat wisata dan bersejarah. Tempat wisata dan bersejarah tersebut menjadi daya tarik wisatawan asing dan lokal, maka dari itu dibutuhkan tempat penginapan untuk menunjang wisatawan datang ke tempat tersebut. Maka dari itu pembangunan konstruksi hotel jumlahnya meningkat dan sangat besar.

Pada pembangunan hotel tentunya diperlukan perencanaan yang baik dari segi biaya, waktu, material, lokasi, dan sumber daya manusia itu sendiri. Dalam pembangunan hotel diperlukan pertimbangan akan efisiensi dan kenyamanan. Karena efisiensi dan kenyamanan tersebut akan berdampak pada rancangan hotel dengan melihat kepentingan konsumen sebagai target pasarnya. Untuk itu perlu upaya yang maksimal agar pembangunan proyek tersebut dapat terlaksana.

Husen (2009) menyatakan proyek adalah gabungan dari sumber-sumber daya seperti manusia, material, peralatan dan modal/biaya yang dihimpun dalam suatu wadah organisasi sementara untuk mencapai sasaran tujuan tertentu. Pada setiap proyek konstruksi memiliki karakteristik yang berbeda-beda anantara satu dengan yang lainnya. Semua proyek konstruksi memiliki tujuan yang sama yaitu bagaimana memperoleh hasil yang maksimal dengan modal yang sekecil mungkin.

Dalam mencapai tujuan proyek ada batasan yang harus dipenuhi yaitu biaya yang dikeluarkan, waktu, dan mutu yang harus dipenuhi. Hal-hal tersebut menjadi parameter yang harus diingat bagi penyelenggara proyek. Atmaja dkk. (2016) menyatakan batasan proyek biaya, waktu, dan mutu disebut tiga kendala (*tripleconstrain*) yaitu:

1. Biaya

Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak boleh melebihi anggaran. Untuk proyek – proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal pengerjaan bertahun-tahun, anggarannya tidak hanya ditentukan dalam total proyek, tetapi dipecah atas komponen–komponennya atau per periode tertentu yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian, penyelesaian bagian–bagian proyek harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

2. Waktu

Proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan. Bila hasil akhir adalah produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melewati batas waktu yang telah ditentukan.

3. Mutu

Produk atau hasil kegiatan harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang syaratkan. Jadi, memenuhi persyaratan mutu berarti mampu memenuhi tugas yang dimaksudkan atau sering disebut sebagai *fit for the intended use*.

Ketiga kendala tersebut disebabkan kurangnya pengendalian terhadap biaya, waktu, dan mutu. Karena keterkaitan dari ketiga hal tersebut maka perlu penjadwalan yang baik untuk mengontrol, menjalankan, dan mengevaluasi setiap pekerjaan yang sudah direncanakan sebelumnya. Apabila pelaksanaan tidak sesuai dengan yang sudah direncanakan maka akan terjadi penyimpangan. Maka dari itu penyimpangan harus segera diatasi.

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi membutuhkan suatu sistem pengendalian yang apabila terjadi penyimpangan dapat dicari suatu cara untuk mengantisipasinya. Untuk itu diperlukan metode pengendalian biaya dan waktu agar pelaksanaan proyek dapat berjalan efisien dan efektif. Salah satunya dengan metode konsep nilai hasil, merupakan metode yang membandingkan unit pekerjaan yang telah diselesaikan dengan biaya yang disediakan untuk pekerjaan tersebut.

Contoh kasus yang diambil penulis dalam penelitian ini adalah analisis apakah ada kendala yang terkait antara biaya dan waktu yang terjadi pada proyek pembangunan Hotel *Hadinigrat Terrace* yang berdampak pada biaya proyek. Untuk

mengetahui kendala tersebut maka penulis mengambil judul Analisis Pengendalian Biaya dan Waktu dengan Metode Nilai Hasil pada Proyek Hadiningrat Terrace.

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?
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 varian waktu dan biaya, serta kinerja biaya dan waktu pada proyek Hotel Hadiningrat Terrace.
2. Mengetahui perkiraan besaran biaya dan waktu yang tersisa pada proyek.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diharapkan pada penelitian ini adalah :

1. Manfaat bagi praktisi lapangan
Penelitian ini diharapkan bagi praktisi lapangan untuk mengambil tindakan secara 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. Manfaat bagi Pembaca
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.
3. Manfaat bagi Penulis
3. Penelitian ini diharapkan bagi penulis untuk menambah ilmu atau wawasan sehingga penulis dapat menerapkannya dalam dunia kerja.

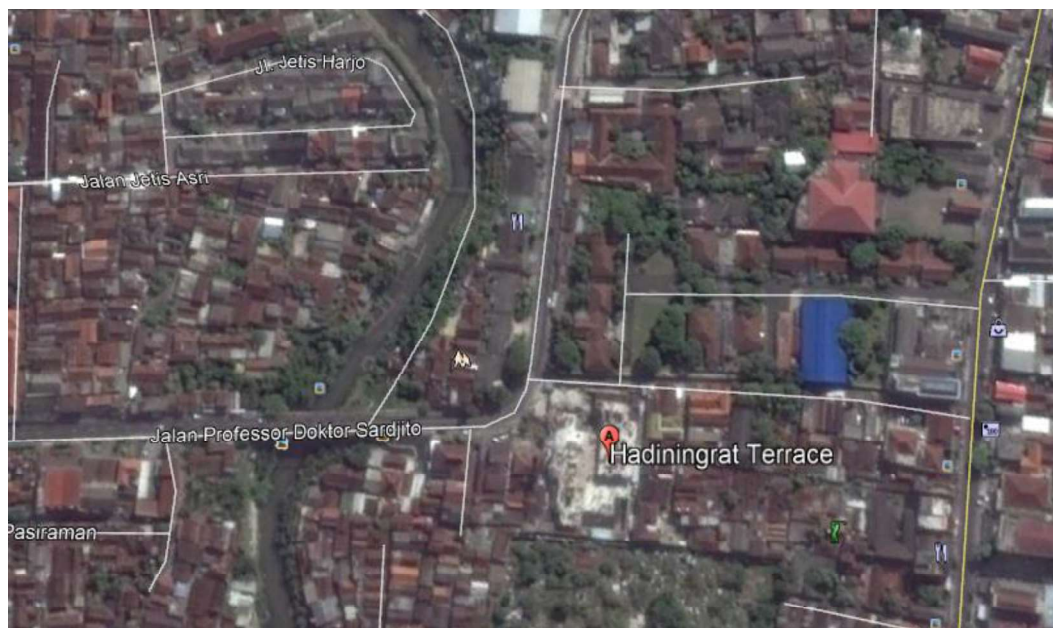
1.5 Batasan Penelitian

Adapun batasan masalah-masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode konsep nilai hasil.
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. Obyek penelitian adalah proyek pembangunan Hotel Hadiningrat Terrace.
5. Penelitian dilakukan dari minggu ke-1 sampai minggu ke-28

1.6 Lokasi Proyek

Proyek pembangunan Hotel *Hadiningrat Terrace* ini berlokasi di Jl. Prof. DR. Sardjito, Kelurahan Terban, Kecamatan Gondokusuman, Daerah Istimewa Yogyakarta.



Gambar 1.1 Lokasi pembangunan Apartemen dan Hotel Hadiningrat Terrace

(Sumber: *Google Earth* 2017)