

INTISARI

Earned Value Analysis atau *EVA* adalah sebuah alat yang digunakan untuk memperoleh hasil mengenai performa akan suatu proyek. Alat penelitian ini berguna untuk menganalisa suatu proyek berdasarkan dari dua hal, alat ini dipergunakan untuk melihat dari segi waktu dan biaya yang telah dilewati dan di keluarkan oleh proyek dalam periode tertentu, waktu dan biaya sangat lah penting dari sebuah proyek, sehingga proyek bisa berjalan dengan performa yang baik sesuai dengan tuntutan dan keinginan pemilik proyek tersebut. Berbeda dengan manajemen biaya tradisional yang hanya melihat dari segi berapa biaya yang sesungguhnya sudah dikeluarkan dan berapa biaya yang awalnya dianggarkan untuk proyek ini dalam periode tertentu, pada *EVA* ada dimensi tambahan yang turut dibahas sehingga menghasilkan hasil yang lebih akurat dari sebelumnya, yaitu dimensi mengenai dalam periode tertentu yang sudah ditentukan, berapa persen sesungguhnya bangunan yang sudah selesai dibandingkan dengan uang dan waktu yang sudah dilewati, apakah sepadan atau tidak, dari hasil itu lah pemilik proyek bias mengetahui di bagian sebelah mana yang menghadapi masalah dan bisa diberantas untuk memaksimalkan performa proyek kita dengan jadwal dan biaya yang sudah pemilik proyek rencanakan sebelumnya.

Serra Valley adalah perumahan yang dipilih untuk diteliti mengenai performanya dalam satu periode oleh penulis. Ada 3 tipe rumah yang diteliti yaitu, tipe 36, 40, dan 45. Dari tiap tipe diambil satu sampel untuk diteliti mengenai performa pembangunannya, masing masing bangunan memiliki hasil yang berbeda dalam satu periode pembangunan. Secara urut tipe 36 membutuhkan waktu selama 2 bulan, tipe 40 2,5 bulan, dan terakhir tipe 45 membutuhkan waktu 3 bulan untuk selesai.

Hasil dari alat uji *EVA* menunjukkan terdapat adanya performa yang sesungguhnya tak diinginkan pada suatu proyek, karena menurut data perhitungan *SPI* atau *Schedule Performance Index* yang merupakan data mengenai performa akan jadwal dari proyek tersebut, dan Serra Valley mengalami kelambatan karena hasil angka yang didapat dari *EVA* menunjukkan bahwa hasilnya <1 . Sedangkan untuk permasalahan biaya, Serra Valley mendapatkan keuntungan dikarenakan *CPI* atau *Cost Performance Index* yang berbicara tentang performa mengenai biaya yang dikeluarkan terhadap bagaimana sesungguhnya progress bangunan tersebut, dan hasil yang didapat adalah positif karena menunjukkan angka >1 .

Kata kunci : *Project Management, EVA, Real Estate*

ABSTRACT

Earned Value Analysis or EVA is a tool that commonly used to obtain a result about a performance of a project. This tool considered useful to analyze project mainly focusing on two main things that considered to be a core to a project in order to have a maximum performance for the project in accordance to demand of the project's owner. This tool is used to observe in terms of time and cost that already elapsed and issued during a period of observing the performance of the project. Different from the traditional cost management that only seen things from how many expensed already incurred and how much is the cost budgeted originally for this project on a period of time, on EVA there's additional dimension included that can really help the observer the observe the performance of the project with much more accurate result, which is a dimension about, in one period of observation, how much have the percentage of the work done compared to the time elapsed and cost incurred and see whether or not is it performing well and from that result project's owner can see if there are a problem within the project that need to be eradicated in order to maximized the performance of the project so that in goes on track with what already planned since the beginning of the project.

Serra Valley is a real estate that been chosen to be observed on its performance on one period of time by the researcher. There are 3 types of houses observed those are house type 36, 40, and 45. From each type, one sample is taken to be analyzed in term of the performance, each of the houses from each type have different result in one period of time. In orderly fashion from type 36, 40, and 45 need 2 months, 2 and a half months, lastly need 3 months to finish.

Results from EVA shows that there's an unwanted performance on the project, because of the SPI or Schedule Performance Index that explains about the schedule performance of a project in one period of time, and on Serra Valley they face a delay in term of the schedule with a results < 1 . Meanwhile in term of cost Serra Valley has a profit because the CPI or the Cost Performance Index an index about how is the incurred cost compared to the building progress and it is showing a number > 1 which is a positive results.

Keywords: *Project Management, EVA, Real Estate*