

ABSTRAK

Proyek konstruksi merupakan kegiatan yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi karena melibatkan berbagai sumber daya serta dibatasi oleh aspek waktu, biaya, dan mutu. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi adalah keterlambatan pekerjaan dan pembengkakan biaya yang dapat memengaruhi keberhasilan proyek. Salah satu proyek yang mengalami kondisi tersebut adalah Proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarame 3 Blok F. Oleh karena itu, diperlukan metode pengendalian yang mampu mengintegrasikan aspek waktu dan biaya secara efektif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja proyek dari aspek waktu dan biaya serta memperkirakan waktu dan biaya penyelesaian proyek menggunakan metode Earned Value Management (EVM).

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif dengan memanfaatkan data primer berupa dokumentasi lapangan dan data sekunder berupa Kurva S, Rencana Anggaran Biaya (RAB), serta laporan progres mingguan. Analisis dilakukan melalui perhitungan Planned Value (PV), Earned Value (EV), Actual Cost (AC), Schedule Variance (SV), Cost Variance (CV), Schedule Performance Index (SPI), Cost Performance Index (CPI), serta estimasi akhir menggunakan Estimate at Completion (EAC) dan Time Estimate (TE).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja proyek belum sesuai rencana. Nilai SPI sebesar 0,92 menunjukkan keterlambatan sebesar 8%, sedangkan CPI sebesar 0,96 menunjukkan inefisiensi biaya sebesar 4%. Estimasi akhir menunjukkan biaya proyek menjadi Rp 2.258.536.958 dari anggaran Rp 2.160.000.000 atau meningkat 4,56%, serta durasi penyelesaian menjadi 28,991 minggu dari rencana 24 minggu atau terlambat 20,79%. Dengan demikian, proyek diprediksi mengalami keterlambatan dan pembengkakan biaya apabila tidak dilakukan pengendalian yang lebih efektif.

Kata Kunci: *Earned Value Management (EVM)*, *Schedule Performance Index (SPI)*, *Cost Performance Index (CPI)*, serta estimasi akhir menggunakan *Estimate at Completion (EAC)* dan *Time Estimate (TE)*.