

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan yang bersifat kompleks karena melibatkan berbagai sumber daya seperti tenaga kerja, material, peralatan, dan metode kerja yang saling berkaitan. Kompleksitas ini menuntut adanya penerapan manajemen konstruksi yang efektif, yaitu suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian sumber daya proyek untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Menurut Project Management Institute (2021), keberhasilan suatu proyek sangat ditentukan oleh kemampuan manajemen dalam mengelola berbagai aspek proyek secara terintegrasi.

Selain itu, proyek konstruksi juga dibatasi oleh tiga aspek utama yang dikenal sebagai *triple constraint*, yaitu waktu, biaya, dan mutu. Ketiga aspek ini harus dikelola secara seimbang melalui fungsi-fungsi manajemen konstruksi. Menurut Soeharto (1999), manajemen konstruksi berperan penting dalam memastikan bahwa pelaksanaan proyek berjalan sesuai rencana dengan mengoptimalkan penggunaan sumber daya yang tersedia. Ketidakseimbangan pada salah satu aspek akan berdampak pada aspek lainnya, sehingga pengelolaan proyek yang efektif dan efisien menjadi sangat penting.

Dalam pelaksanaannya, proyek konstruksi sering menghadapi berbagai permasalahan yang dapat menghambat pencapaian tujuan proyek. Salah satu permasalahan utama yang sering terjadi adalah keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Menurut K. K. Chitkara (2004), keterlambatan proyek konstruksi dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perencanaan yang kurang matang, koordinasi yang tidak efektif, serta keterbatasan sumber daya. Hal ini menunjukkan bahwa lemahnya penerapan manajemen konstruksi, khususnya pada tahap perencanaan dan pengendalian, dapat berdampak langsung terhadap kinerja proyek.

Lebih lanjut, menurut Ervianto (2005), keberhasilan proyek konstruksi sangat dipengaruhi oleh kemampuan manajer proyek dalam melakukan pengawasan dan pengendalian secara berkelanjutan. Perubahan kondisi lapangan, lemahnya sistem pengawasan, serta kurangnya komunikasi antar pihak yang terlibat juga menjadi faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya keterlambatan proyek. Oleh karena itu, penerapan manajemen konstruksi yang baik—meliputi perencanaan yang matang, koordinasi yang efektif, serta sistem pengendalian yang kuat—menjadi kunci utama dalam meminimalkan risiko keterlambatan dan memastikan keberhasilan proyek.

Selain keterlambatan, pembengkakan biaya (*cost overrun*) juga merupakan permasalahan yang umum terjadi dalam proyek konstruksi. Menurut Harold Kerzner (2017), pembengkakan biaya terjadi ketika biaya aktual melebihi anggaran yang telah direncanakan, yang umumnya disebabkan oleh estimasi biaya yang tidak akurat, perubahan desain selama pelaksanaan, serta lemahnya pengendalian biaya. Dampak dari keterlambatan dan pembengkakan biaya ini tidak hanya menurunkan kinerja proyek, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian finansial serta menurunkan tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan proyek konstruksi.

Salah satu contoh kasus terjadi pada proyek konstruksi pembangunan perumahan subsidi, yaitu Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarama 3 Blok F sebanyak 40 unit yang berlokasi di Lingkungan Sukarama, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar. Proyek ini dilaksanakan oleh PT Tasim Sinergy Utama dengan nilai Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebesar Rp 2.160.000.000 serta durasi pelaksanaan selama 24 pekan atau 144 hari kerja, yang dimulai pada awal maret hingga awal september 2026, dengan melibatkan 80 orang tenaga kerja.

Namun, berdasarkan hasil observasi dan analisis dokumen pada tanggal 9 Mei 2026 terhadap Kurva S dan laporan progres proyek mingguan, diperoleh informasi bahwa pada pekan ke-9 progres pekerjaan yang direncanakan (Planned Value/PV) sebesar

10,31%, sedangkan progres realisasi (Earned Value/EV) hanya mencapai 10,02 %. Hal ini menunjukkan adanya deviasi sebesar -0,289 %, yang mengindikasikan bahwa proyek mengalami keterlambatan dari jadwal yang telah direncanakan. Selain itu, dari aspek biaya, nilai rencana pekerjaan pada pekan ke-9 (EM dalam satuan biaya) seharusnya sebesar Rp 323.778.562, sedangkan biaya aktual yang dikeluarkan (Actual Cost/AC) mencapai Rp 328.670.000. Dengan demikian, dapat disimpulkan proyek mengalami pembengkakan biaya. Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada pekan ke-09 proyek mengalami keterlambatan pelaksanaan (Schedule Variance negatif) dan ketidakefisienan biaya (Cost Variance negatif), sehingga kinerja proyek berada dalam kondisi behind schedule dan over budget.

Kemudian dari hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 10 Mei 2026, pihak perencana (R1) menyatakan bahwa keterlambatan dan pembengkakan biaya di atas terjadi akibat kurangnya SDM pekerja yang baru serta adanya perubahan kondisi di lapangan seperti harga material bangunan yang naik terutama pasir. Sementara itu, pengawas proyek (R2) mengungkapkan bahwa keterlambatan tersebut berdampak langsung pada peningkatan biaya karena adanya tambahan waktu kerja dan penggunaan sumber daya yang melebihi rencana. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan proyek, baik dari segi waktu maupun biaya.

Pada umumnya keterlambatan dan pembengkakan biaya dalam proyek konstruksi disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain perencanaan yang kurang akurat, lemahnya pengendalian biaya, keterlambatan pengadaan material, perubahan desain selama pelaksanaan, serta kurang optimalnya manajemen proyek. Menurut K.K. Chitkara (2004), keterlambatan proyek konstruksi sering dipengaruhi oleh faktor manajerial seperti perencanaan yang tidak matang, koordinasi yang kurang efektif, serta keterbatasan sumber daya yang tersedia. Sementara itu, Harold Kerzner (2017) menyatakan bahwa pembengkakan biaya (*cost overrun*) terjadi

akibat ketidaktepatan estimasi biaya awal, perubahan lingkup pekerjaan, serta lemahnya sistem pengendalian biaya selama pelaksanaan proyek.

Selain itu, Project Management Institute (2021) menegaskan bahwa keberhasilan proyek sangat bergantung pada kemampuan manajemen dalam mengendalikan kinerja proyek melalui integrasi aspek waktu dan biaya secara sistematis. Pengendalian yang tidak optimal akan menyebabkan terjadinya deviasi antara rencana dan realisasi proyek. Hal ini juga sejalan dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak perencana dan pengawas proyek yang terlibat langsung di lapangan, yang menunjukkan adanya berbagai kendala dalam pengelolaan waktu dan biaya proyek.

Oleh karena itu, diperlukan suatu metode pengendalian proyek yang mampu mengintegrasikan aspek waktu dan biaya secara efektif dan terukur. Salah satu metode yang dapat digunakan adalah Earned Value Management (EVM), yang menurut Project Management Institute (2021) merupakan teknik pengendalian kinerja proyek yang menggabungkan pengukuran biaya dan jadwal untuk menilai kemajuan proyek secara kuantitatif. Dengan metode ini, penyimpangan proyek dapat diidentifikasi lebih dini sehingga tindakan korektif dapat segera dilakukan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kinerja waktu dan biaya proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukrame 3 Blok F di Kota Banjar dengan menggunakan metode Earned Value Management (EVM), sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran kinerja proyek secara lebih akurat serta menjadi bahan evaluasi bagi pelaksanaan proyek konstruksi di masa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kinerja proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarame 3 Blok F ditinjau dari aspek waktu dan biaya menggunakan metode *Earned Value Management* (EVM)?
2. Bagaimanakah estimasi waktu penyelesaian akhir dan biaya total proyek berdasarkan hasil analisis metode *Earned Value Management* (EVM)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kinerja proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarame 3 Blok F ditinjau dari aspek waktu dan biaya menggunakan metode *Earned Value Management* (EVM).
2. Mengetahui estimasi waktu penyelesaian akhir dan total biaya proyek berdasarkan hasil analisis metode *Earned Value Management* (EVM).

1.4 Kerangka Pemikiran

Penelitian terdahulu merupakan hal penting untuk memperoleh banyak informasi dan teori yang berguna dalam penelitian. Penelitian sejenis telah banyak dilakukan sebelumnya sehingga cocok dijadikan sebagai acuan. Beberapa penelitian terdahulu yang mendasari penelitian yang akan dilakukan seperti diuraikan di bawah ini.

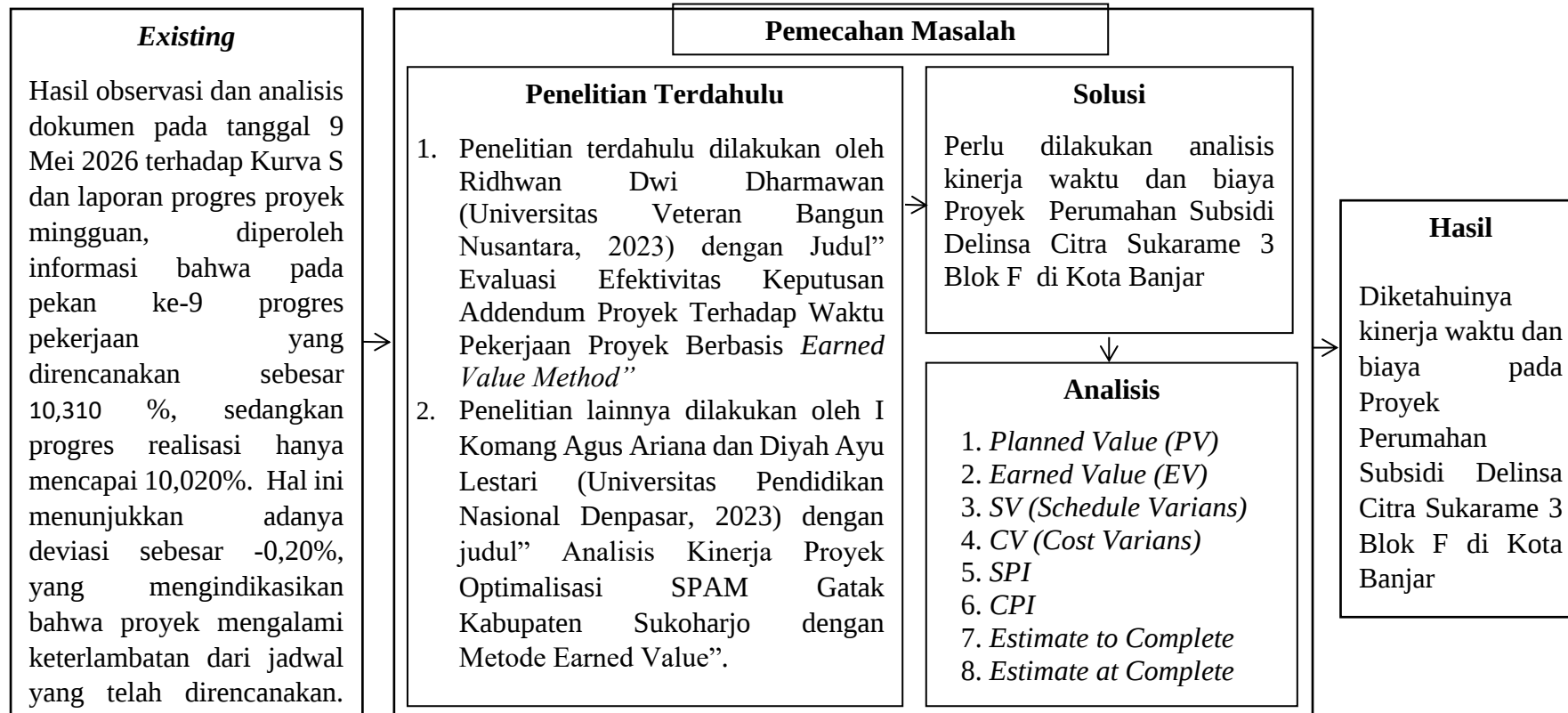
Penelitian terdahulu dilakukan oleh Ridhwan Dwi Dharmawan (Universitas Veteran Bangun Nusantara, 2023) dengan Judul” Evaluasi Efektivitas Keputusan Addendum Proyek Terhadap Waktu Pekerjaan Proyek Berbasis *Earned Value Method*” Berdasarkan penilaian ketiga indikator tersebut, EVM berhasil mengevaluasi kinerja waktu proyek studi kasus. Indikator dasar dan indikator evaluasi proyek masa kini menyatakan proyek studi kasus ini mengalami overruns, sehingga kebijakan perubahan kontrak waktu dan biaya proyek (*addendum*)

memanglah diperlukan. Indikator estimasi kinerja proyek masa depan di minggu ke-18 evaluasi menyatakan bahwa proyek membutuhkan waktu 145 hari.

Penelitian lainnya dilakukan oleh I Komang Agus Ariana dan Diyah Ayu Lestari (Universitas Pendidikan Nasional Denpasar, 2023) dengan judul” Analisis Kinerja Proyek Optimalisasi SPAM Gatak Kabupaten Sukoharjo dengan Metode Earned Value”, Berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan waktu kontrak selesai progres pekerjaan didapatkan 77,559%. Pekerjaan mengalami keterlambatan dan diselesaikan pada tanggal 17 November 2021 yang dapat dikatakan bahwa proyek mengalami schedule over run. Dilihat dari kinerja biaya sampai akhir kontrak didapatkan nilai $0,9979 < 1$, berarti biaya yang dikeluarkan proyek lebih besar dari anggaran yang tersedia atau bisa disebut dengan cost over run dengan total biaya keseluruhan yang digunakan untuk proyek senilai Rp 17.457.050.000,00.

Penelitian lainnya dilakukan oleh Sugeng Purwanto (Universitas Muhammadiyah Tangerang, 2021) dengan judul “Analisis Nilai Hasil Terhadap Waktu Pada Proyek RS Hermina Kutabumi Tangerang”. Hasil analisa diketahui bahwa perkiraan waktu penyelesaian proyek apabila menggunakan perhitungan kumulatif, berdasarkan minggu ke-39 adalah 292,01 hari (18 Oktober 2020), sedangkan waktu rencana adalah 285 hari (11 Oktober 2020). Hal ini menunjukkan bahwa waktu penyelesaian lebih lambat 7 hari dari yang direncanakan. Sedangkan apabila kita menggunakan perhitungan tiap minggu, Prakiraan waktu penyelesaian proyek berdasar minggu ke-39 adalah 291,80 hari (18 Oktober 2020), sehingga proyek mengalami keterlambatan 7 hari.

Penelitian yang akan dilakukan dengan judul “**Analisis Kinerja Waktu dan Biaya Proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarame 3 Blok F di Kota Banjar dengan Metode *Earned Value Management (EVM)***” dengan fokus penelitian pada kinerja waktu dan biaya proyek. Secara garis besar kerangka pemikiran di atas digambarkan dalam bentuk skema kerangka pemikiran seperti terlihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran

1.5 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah, sistematis, dan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada proyek Perumahan Subsidi Delinsa Citra Sukarame 3 Blok F sebanyak 40 unit yang berlokasi di Kota Banjar, dengan fokus pada salah satu unit pengamatan proyek.
2. Analisis kinerja proyek dibatasi hanya pada dua aspek utama, yaitu waktu (*schedule*) dan biaya (*cost*), tanpa membahas aspek mutu (*quality*).
3. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Earned Value Management (EVM)* sebagai alat pengendalian kinerja proyek yang terintegrasi antara waktu dan biaya.
4. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Rencana Anggaran Biaya (RAB), Kurva S, Laporan Mingguan dan Biaya Aktual Proyek (*Actual Cost*).

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
Menambah dan mengembangkan khazanah ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen konstruksi, khususnya terkait pengendalian waktu dan biaya proyek menggunakan metode *Earned Value Management (EVM)*.
2. Manfaat Praktis
Memberikan gambaran nyata mengenai kinerja waktu dan biaya pada proyek konstruksi, khususnya pada proyek Perumahan Delinsia Cinta Sukarame 3 Blok G 18.