



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MANAJEMEN  
PELAKSANAAN YANG BERPENGARUH TERHADAP  
KINERJA BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN SUBSIDI  
METRO PARUNG PANJANG 1**

**TUGAS AKHIR  
SKRIPSI**

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

**YOSUA EDO KURNIAWAN**

**41121110032**

**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA  
2026**



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MANAJEMEN  
PELAKSANAAN YANG BERPENGARUH TERHADAP  
KINERJA BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN SUBSIDI  
METRO PARUNG PANJANG 1**

**TUGAS AKHIR  
SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana**

**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**  
YOSUA EDO KURNIAWAN

**41121110032**

**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA  
2026**

## HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yosua Edo Kurniawan  
NIM : 41121110032  
Fakultas/Program Studi : Teknik/Teknik Sipil

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tugas Akhir berjudul:

“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MANAJEMEN PELAKSANAAN YANG BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN SUBSIDI METRO PARUNG PANJANG 1” adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 13 Februari 2026



Yosua Edo Kurniawan

## SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah/Laporan Tugas Akhir/Skripsi pada BAB I,, BAB III, BAB IV dan BAB V atas nama:

**Nama** : **Yosua Edo Kurniawan**  
**NIM** : **41121110032**  
**Program Studi** : **Teknik Sipil**  
**Judul Tugas Akhir / Tesis**  
**/ Praktek Keinsinyuran** : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MANAJEMEN PELAKSANAAN YANG BERPENGARUH TERHADAP KINERJA BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN SUBSIDI METRO PARUNG PANJANG 1**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Rabu, 25 Februari 2026** dengan hasil presentase sebesar **15 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS Jakarta, 25 Februari 2026  
MERCU BUANA Administrator Turnitin,



**Itmam Haidi Syarif**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Yosua Edo Kurniawan  
NIM : 41121110032  
Fakultas/Program Studi : Teknik Sipil  
Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-faktor Manajemen Pelaksanaan  
Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Biaya Pada  
Proyek Perumahan Subsidi Metro Parung Panjang  
1

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 13 Februari 2026 dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:

Pembimbing

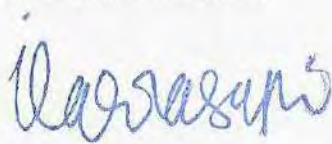


Dr., Ir., Budi Susetyo, M.T.  
NIDN/NUPTK: 9903014068

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

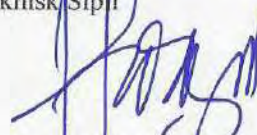
Jakarta, 25 Februari 2026  
Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.  
NIDN/NUPTK: 0307037202

Ketua Program Studi S1  
Teknik Sipil



Dr. Acep Hidayat, S.T., M.T.  
NIDN/NUPTK: 0320567505

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan YME, yang telah memberikan berkat Dan rahmat serta Karunia-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan judul “Analisis Faktor-faktor Manajemen Pelaksanaan Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Biaya Pada Proyek Perumahan Subsidi Metro Parung Panjang 1” ini dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Teknik (S.T.) pada program studi Teknik Sipil di Universitas Mercu Buana. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan YME, yang telah memberikan Kesehatan dan nikmatnya sehingga saya selalu sehat jasmani dan rohani dalam menyusun Laporan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng., selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
3. Ibu Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T., Selaku Dekan Fakultas Teknik / Direktur Program Pascasarjana.
4. Bapak Dr. Acep Hidayat, S.T., M.T. Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil.
5. Bapak Dr. Budi Susetyo, Dr., Ir., M.T. Selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
6. Dosen Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil dan rekan-rekan semasa perkuliahan yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan semangat dalam penyelesaian Laporan Tugas Akhir ini.
7. Kedua orang tua saya, Bapak Joko Nugroho dan Ibu Dina Sukinah. Serta adik saya, Hosea Gigih dan Asa Natasia Rachel, yang selalu memberikan dukungan dan doa selama saya berkuliah.
8. Istri saya, Titin Madika Lebang, yang selalu membelikan suport penuh dan doa selama saya berkuliah.
9. Kepada Fais Cahyo, Nur Rassydhin, Syahrul Fadhilah, Aulia Ayu, Anissa Prameswari, Moch. Erza, M.Riki, Fajar P dan masih banyak lagi sebagai

teman-teman yang sudah menemani dan memberikan dukungan dari semester awal.

10. Rekan-rekan kerja yang telah memberikan pengalaman dan dukungannya selama saya berkuliah.

Sebagai penutup, saya memohon kepada Tuhan Yang Maha Esa agar membalas segala kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 16 Januari 2026

Yosua Edo Kurniawan



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR DI REPOSITORY UMB**

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yosua Edo Kurniawan  
NIM : 41121110032  
Fakultas/Program Studi : Teknik/Teknik Sipil  
Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-faktor Manajemen Pelaksanaan Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Biaya Pada Proyek Perumahan Subsidi Metro Parung Panjang 1

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 Februari 2026

Yang menyatakan,

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA



(Yosua Edo Kurniawan)

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MANAJEMEN  
PELAKSANAAN YANG BERPENGARUH TERHADAP  
KINERJA BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN SUBSIDI  
METRO PARUNG PANJANG 1  
YOSUA EDO KURNIAWAN**

**ABSTRAK**

Penelitian ini menganalisis faktor-faktor pelaksanaan yang berpengaruh terhadap kinerja kontraktor dalam hal biaya pada Proyek Perumahan Subsidi Metro Parung Panjang 1. Proyek perumahan subsidi memiliki keterbatasan harga jual yang telah ditetapkan oleh pemerintah, sehingga ruang keuntungan kontraktor menjadi terbatas dan menuntut pengelolaan biaya yang efisien agar proyek tetap berjalan sesuai anggaran dan mutu yang ditetapkan. Dalam pelaksanaannya, kontraktor menghadapi berbagai permasalahan seperti kenaikan harga material, perbedaan antara harga satuan rencana dan harga satuan aktual, serta potensi terjadinya pembengkakan biaya (*over cost*). Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan *Fishbone Diagram (Cause and Effect Diagram)* untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab yang memengaruhi kinerja biaya kontraktor. Penelitian ini difokuskan pada pekerjaan dinding karena pekerjaan tersebut memiliki kontribusi besar terhadap total biaya proyek. Analisis dilakukan melalui perbandingan harga satuan pekerjaan rencana dan aktual, perhitungan bobot pekerjaan, serta perhitungan deviasi biaya. Data diperoleh melalui studi literatur, data proyek, observasi lapangan, dan validasi pakar yang berpengalaman di bidang konstruksi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor manajemen realisasi, material, dan metode pelaksanaan merupakan faktor dominan yang memengaruhi kinerja kontraktor dalam hal biaya, di mana kenaikan harga material khususnya pasir memberikan dampak signifikan terhadap meningkatnya biaya aktual dibandingkan biaya rencana. Selain itu, hasil perhitungan bobot pekerjaan menunjukkan bahwa pekerjaan dinding memiliki pengaruh besar terhadap total biaya proyek sehingga memerlukan pengendalian biaya yang lebih ketat. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan referensi bagi kontraktor dalam meningkatkan efisiensi pengelolaan biaya pada proyek perumahan subsidi.

**Kata Kunci:** Manajemen Konstruksi, Kinerja Kontraktor, Biaya Proyek, Perumahan Subsidi, *Fishbone Diagram*

**ANALYSIS OF THE FACTORS OF MANAGEMENT IMPLEMENTATION  
AFFECTING COST PERFORMANCE IN THE METRO PARUNG PANJANG  
1 SUBSIDIZED HOUSING PROJECT  
YOSUA EDO KURNIAWAN**

**ABSTRACT**

*This study analyzes implementation factors affecting contractor cost performance in the Metro Parung Panjang 1 Subsidized Housing Project. Subsidized housing projects are characterized by government-regulated selling prices that limit contractor profit margins, requiring efficient cost management to ensure project execution remains within the planned budget while meeting quality standards. During implementation, contractors face various challenges, including material price increases, discrepancies between planned and actual unit prices, and the risk of cost overruns. This research employs a descriptive method using the Fishbone Diagram (Cause and Effect Diagram) approach to identify factors influencing contractor cost performance. The study focuses on wall construction work, as it contributes significantly to the total project cost. The analysis includes comparisons between planned and actual unit prices, work item weight calculations, and cost deviation analysis. Research data were obtained through literature review, project documentation, field observations, and expert validation involving experienced construction practitioners. The results indicate that implementation management, material, and construction method factors are the dominant contributors to contractor cost performance, with material price escalation, particularly sand, having a significant impact on increasing actual costs compared to planned costs. Furthermore, the work weight analysis shows that wall construction work represents a substantial portion of the total project cost, emphasizing the need for stricter cost control on this work item. This study is expected to serve as an evaluation reference for contractors in improving cost management efficiency in subsidized housing projects.*

**Keyword:** *Construction Management, Contractor Performance, Project Cost, Subsidized Housing, Fishbone Diagram*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	0
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI .....	ii
SURAT KETERANGAN HASIL <i>SIMILARITY</i> .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB.....	vii
ABSTRAK .....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Perumusan Masalah.....	3
1.4 Maksud dan Tujuan .....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
1.6 Pembatasan dan Ruang Lingkup Masalah.....	5
1.7 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1 Proyek Konstruksi .....	7

2.2	Jenis-jenis Proyek Konstruksi .....	8
2.3	Tahapan Proyek Konstruksi.....	9
2.4	Manajemen Konstruksi.....	14
2.5	Manajemen Biaya.....	15
2.6	Rencana Anggaran Biaya .....	16
2.7	Perumahan Subsidi .....	17
2.8	Keuntungan dan Kerugian.....	19
2.9	Metode Perhitungan .....	20
2.9.1	<i>Fishbone Diagram</i> .....	20
2.10	Penelitian Terdahulu.....	23
2.11	Research Gap .....	27
2.12	Kerangka Berfikir.....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>32</b>
3.1	Metodologi Penelitian .....	32
3.2	Lokasi Penelitian .....	32
3.3	Pengumpulan Data .....	33
3.4	Analisis Data .....	33
3.5	Validasi Pakar ( <i>Fishbone</i> ).....	33
3.6	Diagram Alir Penelitian ( <i>Flowchart</i> ) .....	36
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>37</b>
4.1	Gambaran Umum Proyek.....	37
4.2	Data Proyek .....	37
4.2.1	Data Umum Proyek.....	37
4.3	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Kontraktor Dalam Hal Biaya	

4.4 Analisis Jenis Pekerjaan Yang Memiliki Pengaruh Paling Besar Terhadap Kinerja Kontraktor Dalam Hal Biaya .....	54
4.4.1 Perhitungan bobot masing-masing jenis pekerjaan.....	54
4.4.2 Analisa Harga Satuan Pekerjaan .....	58
4.4.3 Perhitungan Deviasi Biaya.....	61
4.5 Analisis Cara Mengatasi Permasalahan Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Kontraktor Dalam Hal Biaya. ....	63
4.5.1 Perhitungan Selisih Harga Satuan Pekerjaan (HSP) .....	63
4.5.2 Evaluasi Harga Satuan Pekerjaan (HSP).....	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
5.1 Kesimpulan.....	66
5.2 Saran .....	67
DAFTAR PUSTAKA .....	68
LAMPIRAN	



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	23
Tabel 2. 2 Research Gap.....	27
Tabel 3. 1 Data Pakar .....	34
Tabel 4. 1 Studi Literatur Jurnal.....	39
Tabel 4. 2 Data Pakar .....	47
Tabel 4. 3 Validasi Pakar .....	48
Tabel 4. 4 Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Kontraktor dalam Hal Biaya.....	50
Tabel 4. 5 Hasil Kesimpulan Wawancara Pakar.....	53
Tabel 4. 6 Daftar Kuantitas dan Harga .....	54
Tabel 4. 7 Rekapitulasi Daftar Kuantitas dan Harga .....	55
Tabel 4. 8 Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan (Kurva S) .....	57
Tabel 4. 9 Daftar harga satuan dasar pekerjaan dinding .....	58
Tabel 4. 10 Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Rencana .....	59
Tabel 4. 11 Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Aktual .....	60
Tabel 4. 12 Deviasi biaya pekerjaan dinding .....	62
Tabel 4. 13 Selisih Harga Satuan Pekerjaan.....	63
Tabel 4. 14 Rekapitulasi biaya hasil evaluasi.....	65
Tabel 4. 15 AHSP Evaluasi .....	65

MERCU BUANA

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Contoh Fishbone Diagram .....	21
Gambar 2. 2 Kerangka Berfikir.....	31
Gambar 3. 1 Diagram alir ( <i>Flowchart</i> ) Penelitian .....	36
Gambar 4. 1 Lokasi Metro Parung Panjang .....	37
Gambar 4. 2 Perumahan Metro Parung Panjang 1 .....	38
Gambar 4. 3 Fishbone Diagram Plan .....	42
Gambar 4. 4 Fishbone Diagram Realisasi.....	52



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kartu Asistensi.....	69
Lampiran 2	Form Validasi Pakar.....	71

