

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di era globalisasi yang semakin meningkat, persaingan dunia usaha juga semakin ketat. Begitu juga dengan perusahaan yang pada umumnya memiliki keinginan atau tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal dari usaha yang dijalankannya. Keuntungan yang didapat oleh perusahaan tentunya sangat dibutuhkan atau membantu perusahaan untuk mengembangkan usahanya untuk masa sekarang dan masa yang akan datang. Dengan perekonomian yang semakin berkembang dan mendunia diharapkan perusahaan mampu bersaing dengan perusahaan-perusahaan lain yang menghasilkan produk atau jasa sejenis, dan mampu meningkatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Karena keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat dari keuntungan penjualan dan pendapatan investasi perusahaan. Perusahaan selain dituntut untuk meningkatkan penghasilannya juga harus dapat mempertahankan keberlangsungan hidup perusahaannya. Dengan kondisi perekonomian yang tidak menentu dan persaingan yang semakin ketat mengakibatkan banyak perusahaan yang mengalami kehancuran. Dengan demikian perusahaan harus memiliki strategi, rencana serta pengawasan yang tepat agar dapat meningkatkan penghasilan dan mempertahankan keberlangsungan usahanya.

Perusahaan sering menghadapi masalah dalam kegiatan operasionalnya. Maka, perlu adanya perencanaan dan pengawasan yang baik untuk keberlangsungan perusahaan tersebut. Perencanaan dan pengawasan harus dibuat dengan teliti dan penuh

pertimbangan serta disesuaikan dengan keadaan dan perkembangan perusahaan itu sendiri.

Setiap perusahaan harus memiliki perencanaan dan pengawasan yang baik yang dapat mengefisienkan dan mengefektifkan kegiatan operasionalnya masing-masing. Perencanaan merupakan fungsi penting dalam suatu perusahaan. Salah satu aspek penting dalam perencanaan adalah pembuatan keputusan (*decision making*), proses pengembangan dan penyeleksian sekumpulan kegiatan untuk memecahkan suatu masalah tertentu. Keputusan-keputusan harus dibuat pada berbagai tahap dalam proses perencanaan. Perencanaan merupakan fungsi yang menempati urutan pertama dan sebagai landasan bagi fungsi manajemen lainnya.

Perencanaan tidak hanya untuk mencapai tujuan saja tetapi juga untuk mendapatkan hasil yang efektif dan efisien yang merupakan tujuan dari perusahaan tersebut. Perencanaan meliputi kegiatan memilih dan menghubungkan fakta-fakta masa lalu dengan perkiraan kejadian yang akan terjadi di masa mendatang untuk merumuskan aktivitas yang akan dilakukan pada periode perencanaan yang dimaksud, yang dianggap perlu untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

Perencanaan dibuat sebagai upaya untuk merumuskan apa yang sesungguhnya ingin dicapai oleh suatu organisasi atau perusahaan dan dapat diwujudkan dengan rumusan serangkaian kegiatan tertentu. Perencanaan yang baik adalah ketika yang dirumuskan dapat direalisasikan dengan baik dan mencapai tujuan yang diharapkan. Perencanaan yang buruk adalah ketika yang dirumuskan dan ditetapkan tidak sesuai dengan implementasi, sehingga tujuan perusahaan tidak dapat tercapai. Oleh karena itu,

perencanaan merupakan tahap awal bagi organisasi atau perusahaan untuk memulai semua kegiatannya.

Tujuan perusahaan akan tercapai dengan baik apabila perusahaan mempunyai perencanaan yang matang, untuk dapat dilaksanakan dalam proses operasi perusahaannya, dan juga pengawasan yang baik terhadap perencanaan tersebut. Perencanaan dan pengawasan adalah dua hal yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan.

Salah satu alat perencanaan untuk meningkatkan laba atau keuntungan adalah melalui budget (anggaran). Laba yang menjadi tujuan perusahaan tersebut tertuang dalam anggaran. Perlunya anggaran dalam manajemen adalah untuk menjabarkan perencanaan, pengawasan, koordinasi, dan sebagai pedoman kerja secara sistematis, untuk mengetahui adanya penyimpangan dan juga untuk meningkatkan tanggung jawab dari pekerjaannya. Dengan kata lain anggaran merupakan alat manajemen dalam menjalankan aktivitas perusahaan dalam fungsi perencanaan dan pengawasan. Laba yang diperoleh perusahaan merupakan alat ukur dari perkembangan perusahaan.

Laba yang diperoleh suatu perusahaan tergantung dari pendapatan dan biaya operasional selama proses kegiatan perusahaan berlangsung. Apabila pendapatan yang diperoleh dalam setiap periode lebih besar dari biaya yang dikeluarkan maka perusahaan akan memperoleh keuntungan. Dan apabila pendapatan yang diperoleh setiap periode lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan maka perusahaan akan mengalami kerugian.

Dengan perencanaan dan pengawasan kegiatan yang dilaksanakan suatu perusahaan harus memadai dengan besarnya perusahaan tersebut. Kegiatan-kegiatan dalam

perusahaan semacam ini merupakan kegiatan yang saling berkaitan antara yang satu dengan yang lain. Sehingga kegiatan yang satu akan selaras dengan kegiatan yang lainnya. Dan begitu juga dengan kegagalan pelaksanaan salah satu kegiatan akan mempunyai akibat terhadap kegiatan yang lain dalam suatu bagian atau bahkan bagian lain yang ada dari perusahaan tersebut.

Dari pernyataan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa sebelum perusahaan melakukan operasinya, pimpinan perusahaan harus merumuskan kegiatan-kegiatan apa saja yang akan dilakukan dan hasil apa yang ingin dicapai dimasa yang akan datang, serta bagaimana melaksanakannya. Sehingga dengan rencana tersebut, maka kegiatan perusahaan dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Dengan demikian, perencanaan dan pengawasan dapat dilakukan dengan baik juga.

PT Sinar Kandang Utama merupakan perusahaan yang bergerak di bidang kontruksi sub bidang perumahan dan ruko. Pekerjaan diperoleh dari tender dan ditunjuk langsung oleh pemberi kerja. PT Sinar Kandang Utama dalam melakukan kegiatannya harus membuat suatu anggaran proyek kontruksi. Hal ini dikarenakan untuk memperoleh suatu tender. Apabila tender sudah diperoleh, selanjutnya adalah upaya dari manajemen untuk melaksanakan kontrak kontruksi sesuai dengan perencanaan dan dengan pengawasan yang baik. Untuk itu anggaran dibuat secara detail untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan kontruksi.

Berdasar uraian diatas, maka penulis merasa tertarik untuk membahasnya dalam sebuah skripsi dengan judul **“Analisis Perencanaan dan Pengawasan Biaya Kontruksi Dalam Meningkatkan Efisiensi Kegiatan Operasional Pada PT Sinar Kandang Utama.**

## **1.2 Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Dari beberapa permasalahan, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Perencanaan biaya konstruksi dalam pelaksanaan konstruksi.
2. Pengawasan biaya konstruksi dalam pelaksanaan konstruksi.
3. Perusahaan sering menghadapi masalah dalam kegiatan operasionalnya.
4. Efisiensi kegiatan operasional dalam pelaksanaan konstruksi.

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang menjadi focus pembahasan dalam penulisan ini adalah

1. Bagaimana gambaran perencanaan biaya konstruksi pada PT Sinar Kandang Utama ?
2. Bagaimana gambaran pengawasan biaya konstruksi pada PT Sinar Kandang Utama ?
3. Bagaimana perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi dalam meningkatkan efisiensi biaya operasional pada PT Sinar Kandang Utama ?

### **1.2.3 Batasan Masalah**

Pembatasan ruang lingkup pada pokok permasalahan yang ada batasnya. Sehingga peneliti tidak menyimpang dari sasaran. Permasalahan akan dibatasi dan lebih mengarah kepada perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi untuk meningkatkan efisiensi kegiatan operasional pada PT Sinar Kandang Utama khususnya pada pelaksanaan

pekerjaan proyek pembangunan rumah di Cluster Ubud Kavling Taman Wisata Perumahan Grand Pondok Ungu – Bekasi.

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui gambaran tentang perencanaan biaya konstruksi pada PT Sinar Kandang Utama
2. Untuk mengetahui gambaran tentang pengawasan biaya konstruksi pada PT Sinar Kandang Utama
3. Untuk mengetahui perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi apakah sudah efisien dalam kegiatan operasional pada PT Sinar Kandang Utama.

#### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan serta memperdalam mengenai perencanaan dan pengawasan biaya proyek. Sebagai syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Swadaya, Jakarta.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan yang bermanfaat dan dapat dijadikan pedoman untuk mengambil keputusan

dimasa yang akan datang, serta sebagai koreksi perusahaan apabila terdapat kelemahan dalam mengelola keuangan perusahaan, khususnya dalam perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi.

### 3. Bagi Pihak Lainnya

Sebagai bahan acuan untuk melengkapi dalam penyediaan tambahan bacaan, dan pengetahuan serta dapat dijadikan salah satu referensi bagi rekan-rekan mahasiswa/i atau pihak-pihak lain yang mungkin melakukan penelitian dengan tema permasalahan yang sama.

## **1.4 Sistematika Penulisan**

Pembahasan skripsi ini terdiri dari lima bab, dengan pokok pembahasan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, masalah atau rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, serta sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tinjauan pustaka, dalam tinjauan pustaka berisi tentang teori-teori yang melandasi perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas metodologi penelitian yang dipakai, yaitu berupa metodologi penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, serta teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dan studi kepustakaan.

**BAB IV :           DESKRIPSI, PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS HASIL  
PENELITIAN**

Bab ini membahas deskripsi obyek penelitian yang meliputi sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi dan perencanaan serta pengawasan dari perusahaan. Hal ini yang dibahas dalam penyajian data mengenai perencanaan biaya konstruksi yang dibuat oleh perusahaan, pengawasan yang dilakukan perusahaan serta biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan dalam menjalankan proyeknya.

**BAB V :           PENUTUP**

Bab ini merupakan bab penutup, berisikan kesimpulan yang diambil dari uraian tentang pembahasan dari hasil penelitian dan saran yang diberikan penulis untuk perusahaan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Perencanaan**

##### **2.1.1 Pengertian Perencanaan**

Perencanaan adalah suatu rangkaian persiapan tindakan untuk mencapai tujuan. Perencanaan merupakan suatu pedoman, garis-garis besar atau petunjuk-petunjuk yang harus ditaati jika menginginkan hasil yang baik sesuai dengan yang direncanakan.

Menurut Terry (2007 dalam Fatlulpkh, 2017) menjelaskan bahwa perencanaan merupakan pemilihan dan menghubungkan fakta-fakta, membuat serta menggunakan asumsi-asumsi yang berkaitan dengan masa datang dengan menggambarkan dan merumuskan kegiatan-kegiatan tertentu yang diyakini diperlukan untuk mencapai suatu hasil tertentu.

Menurut Jone (2007 dalam Fatlulpkh, 2017) menjelaskan bahwa perencanaan merupakan suatu proses pemilihan dan pengembangan dari pada tindakan yang paling baik untuk mencapai tugas.

Menurut Suandy (2005 dalam Fatlulpkh, 2017) menjelaskan bahwa perencanaan merupakan proses penentuan tujuan organisasi (perusahaan) dan kemudian menyajikan (mengartikulasikan) dengan jelas strategi-strategi (program), taktik-taktik (tata cara

pelaksanaan program) dan operasi (tindakan) yang diperlukan untuk mencapai tujuan perusahaan secara menyeluruh.

Menurut Siagian (2008 dalam Dedetzelt, 2013) menjelaskan bahwa perencanaan merupakan keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang dari hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan.

Dari penjelasan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perencanaan merupakan kegiatan menetapkan , merumuskan tujuan dan mengatur pendayagunaan manusia, material , metode dan waktu secara efektif dalam rangka pencapaian tujuan.

### **2.1.2 Jenis-Jenis Perencanaan**

Jenis-jenis perencanaan, antara lain sebagai berikut :

1. Jenis perencanaan berdasarkan ruang lingkup
  - a. Rencana Strategis (Strategic Planning)

Rencana Strategis merupakan suatu perencanaan yang didalamnya terdapat uraian mengenai kebijakan jangka panjang dan waktu pelaksanaan yang cukup lama. Pada umumnya jenis perencanaan ini sangat sulit untuk dirubah.

- b. Rencana Taktis (Tactical Planning)

Perencanaan taktis ialah salah satu perencanaan yang didalamnya terdapat uraian kebijakan yang bersifat jangka pendek dan mudah disesuaikan dengan aktivitas selama tujuannya masih sama.

c. Rencana Terintegrasi (Integrated Planning)

Rencana terintegrasi yakni sebuah perencanaan yang didalamnya terdapat penjelasan secara menyeluruh dan sifatnya terpadu.

2. Jenis perencanaan berdasarkan tingkatan

a. Rencana Induk (Master Plan)

Rencana induk merupakan segala perencanaan yang hanya focus pada kebijakan organisasi dengan tujuan jangka panjang dan memiliki ruang lingkup yang luas.

b. Rencana Operasional (Operational Planning)

Rencana operasional adalah berbagai perencanaan yang berfokus pada pedoman atau petunjuk pelaksanaan dari program-program organisasi.

c. Rencana Harian (Day To Day Planning)

Rencana harian adalah perencanaan yang didalamnya terdapat aktivitas harian yang sifatnya rutin.

3. Jenis perencanaan berdasarkan jangka waktu

a. Rencana Jangka Panjang (Long Term Planning)

Rencana jangka panjang merupakan sebuah perencanaan yang dibuat untuk jangka panjang yaitu 10-25 tahun kemudian

b. Rencana Jangka Menengah (Medium Range Planning)

Rencana jangka menengah merupakan salah satu perencanaan yang dibuat untuk jangka waktu 5-7 tahun kemudian.

c. Rencana Jangka Pendek (Short Range Planning)

Rencana jangka pendek yaitu segala perencanaan yang dibuat dan hanya berlaku kurang lebih selama 1 tahun.

### **2.1.3 Perencanaan Biaya Kontruksi**

Perencanaan biaya merupakan tahapan pertama dalam manajemen biaya kontruksi. Perencanaan biaya sangat tergantung pada keakuratan data biaya dan data historis yang ada. Berikut beberapa keuntungan dari perencanaan biaya yang baik, antara lain :

1. Meningkatkan nilai manfaat proyek
2. Meningkatkan kualitas dan performa proyek
3. Akuntabilitas terkait anggaran
4. Meningkatkan hubungan yang baik antar pihak
5. Masalah-masalah desain dan biaya dapat segera diidentifikasi dan diantisipasi.

Dengan perencanaan biaya yang efektif, diharapkan ketika sebuah estimasi biaya telah disetujui oleh para pihak, maka pelaksanaan pekerjaan dapat mengikuti selanjutnya sesuai dengan rambu-rambu yang telah direncanakan sebelumnya. Pengawasan secara terus-menerus mutlak dilakukan untuk memastikan bahwa pelaksanaan biaya telah berjalan sesuai dengan perencanaan biaya.

Perencanaan biaya adalah penentuan jumlah dan jenis biaya. Perencanaan biaya dituangkan dalam bentuk anggaran. Penyusunan anggaran adalah pertimbangan keseimbangan antara berbagai program dan rencana yang dibuat bagian produksi, teknik, pemasaran, akuntansi lainnya yang disertakan untuk memberikan masukan dalam

penyusunan anggaran. Perencanaan biaya menurut Mukomoko (2006 dalam Hutasoit, 2015) dapat dilakukan dalam dua cara yaitu :

1. Anggaran biaya sangat teliti
2. Anggaran biaya sementara atau taksiran kasar

Agar dapat membuat biaya konstruksi yang baik diperlukan kondisi sebagai berikut :

1. Membuat isi kontrak dan spesifikasi dengan seksama
2. Mengetahui dan memahami situasi dan kondisi lingkungan konstruksi tersebut
3. Mempunyai pengalaman dan wawasan yang cukup baik dibidang teknis konstruksi, sumber daya alam dan manajemen konstruksi

Supriyono (2000 dalam Hutasoit, 2015) menyatakan bahwa dalam penyusunan anggaran konstruksi sehingga efisiensi biaya dapat tercapai maka diperlukan standart biaya yang terdiri atas biaya bahan baku dan biaya overhead standart. Biaya bahan baku standart adalah biaya bahan baku yang seharusnya terjadi dalam pengelolaan suatu produk. Dalam menentukan biaya bahan baku standart untuk mengelola produk ditentukan oleh dua faktor yaitu standart kualitas bahan baku dan harga bahan baku. Standart kuantitas bahan baku adalah jumlah kuantitas bahan baku yang seharusnya dipakai dalam pengelolaan satu satuan produk tertentu. Dalam penerapan standart kuantitas bahan baku didasarkan atas :

- a. Spesifikasi kuantitas bahan baku yang mengharuskan ditetapkan kuantitas bahan baku yang dibeli, agar standart kuantitas dapat ditetapkan dengan teliti dan untuk bagian pembelian bahan baku juga memenuhi standart kuantitas yang ditetapkan.

- b. Spesifikasi yang dihasilkan yang dapat dianalisis dari gambar, cetakan biru (blue print) atau rancangan desain produk.
- c. Ukuran bahan baku setiap satuan.
- d. Spesifikasi teknis melalui penelitian kimia dan analisis mekanikal.

#### **2.1.4 Pengertian Rencana Anggaran Biaya**

Rencana anggaran biaya adalah perhitungan rincian biaya yang diperlukan untuk setiap pekerjaan dalam proyek konstruksi sehingga diperoleh estimasi biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek tersebut.

Menurut Mukomoko (2007) rencana anggaran biaya adalah perkiraan nilai uang dari suatu kegiatan (proyek) yang telah memperhitungkan gambar-gambar bestek serta rencana kerja, daftar upah, daftar harga bahan, buku analisis, daftar susunan rencana biaya, serta daftar jumlah tiap jenis pekerjaan.

Menurut Ibrahim (1993 dalam seputar teknik sipil, 2017) rencana anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut.

Menurut Djojowiriono (1984 dalam seputar teknik sipil, 2017), Rencana anggaran biaya merupakan perkiraan biaya yang diperlukan untuk setiap pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi sehingga akan diperoleh biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek.

Secara sederhana, untuk menghitung rencana anggaran biaya diperlukan dokumen gambar konstruksi dan spesifikasi teknis. Kontraktor yang mengikuti tender akan menghitung kuantitas item pekerjaan yang terdapat dalam gambar tender yang telah disediakan oleh pemilik proyek. Perhitungan kuantitas tiap item pekerjaan selesai dihitung dan dikalikan dengan harga satuan untuk masing-masing item pekerjaan. Nilai perkiraan inilah yang akan menjadi harga penawaran kontraktor untuk pelaksanaan sebuah proyek konstruksi. Penting bagi kontraktor untuk memastikan bahwa semua kuantitas item pekerjaan yang terdapat di dalam penwarannya telah benar dan akurat karena kekeliruan sekecil apapun dapat mempengaruhi nilai pekerjaan.

Ada dua tahapan penyiapan rencana anggaran biaya :

1. Pengukuran dimensi dan pengumpulan deskripsi dari gambar dan spesifikasi. Tahapan ini disebut *taking off*.
2. Penyiapan rencana anggaran biaya yang mencakup kalkulasi volume, luas dan jumlah. Kemudian diikuti dengan memasukkan deskripsi dan hasil kalkulasi ke dalam rencana anggaran biaya sesuai dengan item pekerjaannya. Tahapan ini disebut *billing*.

Ada dua tahap pendekatan dalam menyusun rencana anggaran biaya :

1. Pendekatan elemental : item dibagi atas elemen-elemen pembentuk bangunan, seperti fondasi, kolom, balok, slab, atap, dan sebagainya.
2. Pendekatan trade : item dibagi atas disiplin pekerjaan, seperti pekerjaan tanah, pekerjaan beton, pekerjaan keramik, dan sebagainya.

### **2.1.5 Komponen Pembentuk Rencana Anggaran Biaya**

Untuk menentukan biaya yang diperlukan suatu proyek perlu mengetahui komponen-komponen pembentuk biaya tersebut, yang terdiri atas :

#### **1. Biaya material dan bahan**

Material adalah seluruh bahan yang digunakan dalam proyek yang pada akhirnya merupakan bagian dari akhir proyek. Biaya material diperoleh berdasarkan harga satuan dikalikan dengan besarnya volume pekerjaan. Bila data kuantitas diperoleh dari gambar maka data kualitas diperoleh dari spesifikasi. Umumnya harga tersebut berasal dari produsen maupun distributor.

#### **2. Biaya Upah**

Biaya upah buruh terdiri dari upah langsung dan upah tidak langsung. Upah langsung merupakan upah yang dibayarkan kepada buruh pada tiap periode tertentu. Upah tidak langsung meliputi asuransi dan berbagai macam tunjangan. Untuk menentukan upah buruh dapat dihitung dengan menentukan banyak pekerja berdasarkan volume pekerjaan dan produktivitas buruh. Upah buruh dapat ditentukan berdasarkan pengalaman/proyek terdahulu dengan berbagai penyesuaian. Sehingga bisa dihitung total biaya upah.

### 3. Biaya peralatan

Penentuan jumlah dan jenis alat disesuaikan dengan volume pekerjaan dan kondisi lapangan. Biaya dapat berupa biaya kepemilikan, biaya bahan bakar, dan biaya perawatan.

## **2.1.6 Jenis Rencana Anggaran Biaya**

Jenis rencana anggaran biaya ada dua, antara lain :

### 1. Umum

Secara umum berikut ini jenis-jenis anggaran biaya dalam mengelola usaha :

- a. Anggaran biaya untuk mengelola produk baru dengan menambah dan menggunakan mesin-mesin dan peralatan baru.
- b. Anggaran biaya untuk penggantian mesin-mesin peralatan baru.
- c. Anggaran biaya untuk perluasan produk dengan menambah kapasitas mesin-mesin dan peralatan yang dibutuhkan perusahaan.
- d. Anggaran biaya untuk memperluas gedung kantor, toko, pabrik, gudang, dan lain-lain.

### 2. Proyek Kontruksi

Rencana anggaran biaya dibagi dalam 4 jenis jika dilihat berdasarkan pada proses perkembangan proyek dari mulai gagasan sampai proyek diserahkan dari kontraktor ke owner, antara lain sebagai berikut :

a. Rencana anggaran biaya detail (Kontraktor)

Rencana anggaran ini dibuat oleh kontraktor setelah melihat desain konsultan perencana seperti gambar bestek dan rencana kerja dan syarat (RKS), dalam pengerjaan pembuatannya lebih terperinci, teliti dan menyeluruh karena sudah memperhitungkan segala kemungkinan seperti melihat medan pekerjaan di lapangan dan mempertimbangkan metode-metode pelaksanaan. Rencana anggaran biaya ini kemudian dijabarkan dalam bentuk penawaran oleh kontraktor pada waktu pelelangan, dan menjadi harga yang pasti (fixed price) bagi pemilik setelah salah satu rekanan ditunjuk sebagai pemenang dan Surat Perjanjian Kerja (SPK) telah ditanda tangani.

b. Rencana anggaran biaya taksiran (Owner)

Rencana anggaran biaya dibutuhkan oleh pemilik untuk memutuskan akan melaksanakan ide/gagasan untuk pembangunan proyek atau tidak. Biasanya masih dibantu dengan studi kelayakan proyek. Rencana anggaran biaya kasar ini juga dipakai sebagai pedoman terhadap anggaran biaya yang dihitung secara teliti.

c. Rencana anggaran biaya pendahuluan (Konsultan Perencana)

Rencana anggaran biaya pendahuluan bisa disebut juga sebagai rencana anggaran biaya pendahuluan, perhitungan anggaran biaya ini dilakukan setelah gambar rencana (desain) selesai dibuat oleh konsultan perencana. Perhitungan

anggaran biaya ini lebih teliti dan cermat sesuai ketentuan dan syarat –syarat penyusunan anggaran biaya.

Penyusunan anggaran biaya ini didasarkan pada :

1. Harga satuan pekerjaan

Dihitung dari harga satuan bahan dan harga satuan upah berdasarkan analisa BOW.

2. Gambar Bestek

Gunanya untuk menentukan / menghitung besarnya volume masing-masing pekerjaan.

3. Bestek atau Rencana kerja dan Syarat-syarat (RKS)

Gunanya untuk menentukan spesifikasi bahan dan syarat-syarat teknis.

d. Anggaran biaya sesungguhnya (Real Cost)

Bagi pemilik fixed price yang tercantum dalam kontrak adalah yang terakhir, kecuali dalam pelaksanaannya terjadi tambah dan kurang (meer & minder work). Bagi kontraktor nilai tersebut adalah penerimaan yang fixed, sedangkan pengeluaran yang sesungguhnya (real cost) yaitu segala yang kontraktor keluarkan untuk menyelesaikan proyek tersebut. Besarnya real cost tersebut hanya diketahui oleh kontraktor sendiri. Penerimaan dikurangi real cost adalah laba yang diperoleh oleh kontraktor.

### **2.1.7 Peran Rencana Anggaran Biaya**

Peran rencana anggaran biaya ada dua, antara lain sebagai berikut :

#### **1. Secara Umum**

Tanpa adanya rencana anggaran biaya, sangat mungkin terjadi pembengkakan biaya dikarenakan pembelian bahan bangunan yang tidak sesuai dengan volume pekerjaan, upah pekerja yang tidak terkontrol, pengadaan peralatan yang tidak tepat, dan berbagai dampak negative lainnya.

Peran rencana anggaran biaya secara umum adalah :

##### **a. Sebagai alat koordinasi**

Peran rencana anggaran biaya sebagai alat koordinasi adalah ialah pada saat melaksanakan program kegiatan tentunya harus memperlihatkan berbagai fungsi atau bagian yang ada dalam perusahaan.

##### **b. Sebagai pedoman perencanaan**

Contoh sederhana misalnya digunakan sebagai pedoman untuk penyusunan program kegiatan perusahaan.

##### **c. Sebagai alat pengendalian**

Dikatakan sebagai alat pengendali misalnya saat pengevaluasian hasil pelaksanaan program kegiatan atau pekerjaan dalam perusahaan dengan standart yang telah ditentukan.

#### **2. Peran pada proyek kontruksi**

Perkiraan biaya memegang peranan penting dalam penyelenggaraan proyek.

Pada taraf pertama dipergunakan untuk mengetahui berapa besar biaya yang

diperlukan untuk membangun proyek atau investasi, selanjutnya mempunyai fungsi dengan spectrum yang amat luas yaitu merencanakan dan mengendalikan sumber daya, seperti : material, tenaga kerja, pelayanan, maupun waktu. Meskipun kegunaannya sama. Namun untuk masing-masing organisasi peserta proyek mempunyai penekanannya yang berbeda-beda.

Fungsi estimasi antara lain sebagai berikut :

a. Bagi kontraktor

Merupakan angka financial yang diajukan dalam proses lelang guna memperoleh pekerjaan dan memperhitungkan keuntungan. Dimana angka tersebut tergantung kepada seberapa kecakapannya dalam membuat perkiraan biaya. Bila penawaran yang diajukan di dalam lelang terlalu tinggi, kemungkinan besar kontraktor yang bersangkutan akan mengalami kekalahan dalam lelang. Sebaliknya, bila memenangkan lelang dengan harga terlalu rendah akan mengalami kesulitan dibelakang hari. Harga yang diajukan oleh kontraktor ini disebut dengan estimasi engineering.

b. Bagi konsultan

Merupakan angka yang diajukan kepada pemilik proyek (owner) sebagai usulan biayayang terbaik untuk berbagai kegunaan sesuai perkembangan proyek dan sampai derajat ketelitian tertentu. Kredibilitasnya terkait dengan kebenaran atau ketepatan angka-angka yang diusulkan. Harga estimasi yang diajukan oleh konsultan disebut dengan Bill Of Quantity (BQ).

c. Bagi owner

Merupakan angka yang menunjukkan angka yang akan menjadi salah satu patokan untuk menentukan kelanjutan suatu investasi. Secara praktis di lapangan disebut dengan owner estimation (OE)

### **2.1.8 Manfaat Rencana Anggaran Biaya**

Rencana anggaran biaya berfungsi sebagai acuan dasar pelaksanaan proyek, mulai dari pemulihan kontraktor yang sesuai, pembelian bahan bangunan, sampai pengawasan proyek agar berjalan sesuai dengan rancangan dan kesepakatan awal anda dengan kontraktor.

Dengan membuat rencana anggaran biaya, biaya pekerjaan proyek bangun atau renovasi akan menjadi lebih jelas dan terperinci. Rencana anggaran biaya juga dapat membantu memilih bahan bangunan yang cocok untuk proyek. Untuk itu, pastikan sudah membuat rencana anggaran biaya sebelum memulai pekerjaan proyek.

Manfaat dari rencana anggaran biaya antara lain :

1. Untuk perbandingan secara berkala antara hasil nyata yang telah tercapai dengan target.
2. Untuk menetapkan tujuan khusus operasional usaha dimasa yang akan datang.
3. Untuk menetapkan gambaran taksiran biaya usaha.
4. Untuk menetapkan pengawasan terhadap semua kegiatan usaha.
5. Untuk menetapkan suatu rencana biaya dalam pengelolaan biaya.
6. Untuk mengadakan koordinasi semua jenis pekerjaan dalam usaha dan bisnis.

7. Untuk pemeriksaan maju mundurnya kegiatan usaha.
8. Untuk pemberian tugas kepada bagian para pelaksanaan dalam usaha.

### **2.1.9 Faktor Yang Mempengaruhi Perhitungan Rencana Anggaran Biaya**

Faktor-faktor yang mempengaruhi perhitungan rencana anggaran biaya, sebagai berikut :

#### 1. Desain ekonomi

Apabila terjadi perubahan desain seperti misalnya perubahan bentuk, tinggi, ukuran dan sebagainya, maka beberapa penyesuaian terhadap tarif yang dipakai dalam estimasi pendekatan pasti dilakukan. Keadaan tapak bangunan dapat juga mempengaruhi desain dan cara membangun bangunan tersebut.

#### 2. Kondisi Pasar

Ketika menyiapkan estimasi, tariff, dan harga yang dipakai biasanya akan diperoleh dari proyek-proyek sebelumnya atau data biaya historis. Akan tetapi estimasi pendekatan merupakan perkiraan harga tender pada waktu tertentu di masa akan datang. Karena itu sangat perlu untuk memperbaharui harga-harga tersebut dengan menggunakan indeks harga tender sehingga sesuai dengan tingkat harga sekarang. Selain itu perlu untuk memasukkan peningkatan biaya buruh dan material yang telah diumumkan tetapi belum dilaksanakan. Kelonggaran juga pasti diberikan untuk memperhitungkan perubahan kondisi kontrak, tipe owner,

tersedianya buruh, beban kerja dan lain sebagainya serta naik turunnya dunia industry.

### 3. Sarana Teknis

Masalah ini menimbulkan suatu peningkatan proporsi proyek bangunan. Pentingnya biaya ini menghendaki agar peninjauannya terpisah dari komponen biaya bangunan lainnya. Pada rencana proyek yang besar, quantity surveyor ahli pasti dipakai untuk memberikan pedoman terutama pada tahap estimasi perkiraan.

### 4. Pertimbangan kualitas

Tariff dari proyek lama adalah ditetapkan berdasarkan standart kualitas tertentu. Jika standart ini akan dinaikkan atau diturunkan maka diperlukan adanya perubahan dalam tariff yang diajukan. Mungkin perlu pula melakukan penyesuaian berdasarkan perkiraan atas peningkatan standart kualitas, dengan menunjukkan keseluruhan perubahan. Alternatifnya, penyesuaian ini dapat pula lebih tepat, misalnya dengan memilih kualitas lapisan luar dinding bata yang lebih baik, maka tariff estimasinya dapat disesuaikan lebih obyektif.

### 5. Harga dan Resiko Desain

### 6. Pekerjaan Eksternal

### 7. Kealpaan

## **2.2 Pengawasan**

### **2.2.1 Pengertian Pengawasan**

Controlling atau pengawasan dan pengendalian adalah proses untuk mengamati secara terus menerus pelaksanaan kegiatan sesuai dengan rencana kerja yang sudah disusun dan mengadakan koreksi yang terjadi.

Controlling atau pengawasan adalah fungsi manajemen dimana peran dari personal yang sudah memiliki tugas, wewenang, dan menjalankan pelaksanaannya perlu dilakukan pengawasan agar berjalan sesuai dengan tujuan, visi dan misi perusahaan. Pengawasan merupakan fungsi manajemen yang tidak kalah pentingnya dalam suatu organisasi. Semua fungsi manajemen yang lain, tidak akan efektif tanpa disertai fungsi pengawasan.

Menurut Siagian (2006 dalam Samhis, 2022) pengawasan adalah proses pengamatan dari pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

Menurut Terry (2006 dalam dosen pendidikan, 2020) menyatakan bahwa pengawasan sebagai mendeterminasi apa yang telah dilaksanakan, maksudnya mengevaluasi prestasi kerja dan menerapkan tindakan-tindakan korektif sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan keinginan dan sesuai dengan apa yang sudah ditentukan.

Menurut Sujamto (2001 dalam Samhis, 2022) pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan kegiatan apakah dengan yang semestinya atau tidak.

Dengan demikian, pengawasan merupakan suatu kegiatan yang berusaha untuk mengendalikan agar pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan rencana dan memastikan apakah tujuan organisasi tercapai. Apabila terjadi penyimpangan di mana letak penyimpangan itu dan bagaimana pula tindakan yang diperlukan untuk mengatasinya. Selanjutnya dikemukakan pula oleh T. Hani Handoko bahwa proses pengawasan memiliki lima tahapan, yaitu:

- a. Penetapan standar pelaksanaan
- b. Penentuan pengukuran pelaksanaan kegiatan
- c. Pengukuran pelaksanaan kegiatan nyata
- d. Perbandingan pelaksanaan kegiatan dengan standar dan penganalisaan penyimpangan- penyimpangan
- e. Pengambilan tindakan koreksi, bila diperlukan

### **2.2.2 Fungsi Pengawasan**

Sebagai suatu pengendalian manajemen yang bebas dalam menyelesaikan tanggung jawabnya secara efektif maka fungsi pengawasan adalah :

- a. Untuk menilai apakah pengendalian manajemen telah cukup memadai dan dilaksanakan secara efektif.

- b. Untuk menilai apakah laporan yang dihasilkan telah menggambarkan kegiatan yang sebenarnya secara cermat dan tepat.
- c. Untuk menilai apakah setiap unit telah melakukan kebijaksanaan dan prosedur yang menjadi tanggung jawabnya.
- d. Untuk meneliti apakah kegiatan telah dilakukan secara efisien.
- e. Untuk meneliti apakah kegiatan telah dilaksanakan secara efektif yaitu mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Dengan demikian fungsi pengawasan adalah membantu seluruh manajemen dalam menyelesaikan tanggung jawabnya secara efektif dengan melaksanakan analisa, penilaian, rekomendasi, dan menyampaikan laporan mengenai kegiatan yang diperiksa. Oleh karena itu internal audit harus dapat memberikan pelayanan kepada manajemen, sehingga manajemen dapat mengetahui apakah system pengendalian yang telah diterapkan berjalan dengan baik dan efektif untuk memperoleh keadaan sesungguhnya.

### **2.2.3 Jenis-jenis Pengawasan**

Jenis pengawasan menurut ruang lingkungannya dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Pengawasan dari dalam (internal control) adalah pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan yang dibentuk di dalam organisasi itu sendiri.
- b. Pengawasan dari luar (eksternal control) adalah pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan yang berada diluar unit organisasi/lembaga yang diawasi.

Jenis pengawasan menurut sifat dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan pada kegiatan sebelum kegiatan itu dilaksanakan, sehingga dapat mencegah terjadinya kegiatan yang menyimpang.
- b. Pengawasan represif adalah suatu pengawasan yang dilakukan terhadap suatu kegiatan setelah kegiatan tersebut sudah dilaksanakan.

Jenis pengawasan menurut obyek dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Pengawasan langsung adalah pengawasan yang langsung dilakukan oleh aparat pengawasan dalam suatu organisasi terhadap bawahannya secara langsung dalam melaksanakan pekerjaan ditempat berlangsungnya pekerjaan tersebut.
- b. Pengawasan tidak langsung adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat/pimpinan tanpa mendatangi obyek yang diawasi/diperiksa. Aparat/pimpinan yang melakukan pengawasan ini berdasarkan laporan yang tiba kepadanya dengan mempelajari dan menganalisa laporan atau dokumen yang berhubungan dengan obyek yang diawasi.

#### **2.2.4 Tipe Pengawasan**

Menurut Donnelly, *et.al* (1996 dalam Zuhad , 1996 dalam Info Education, 2015) mengelompokkan pengawasan menjadi tiga tipe dasar, yaitu :

- a. Pengawasan pendahuluan (preliminary control) adalah pengawasan yang memusatkan perhatian pada masalah mencegah timbulnya deviasi-deviasi pada kualitas serta kuantitas sumber daya yang digunakan pada organisasi. Sumber daya

ini harus memenuhi syarat-syarat pekerjaan yang ditetapkan oleh struktur organisasi yang bersangkutan.

- b. Pengawasan pada saat pekerjaan berlangsung (*concurrent control*) adalah memonitor pekerjaan yang berlangsung guna memastikan bahwa sasaran-sasaran telah dicapai. Alat prinsip dengan apa pengawasan bisa dilaksanakan adalah aktivitas para manager yang memberikan pengarahan atau yang melaksanakan supervise.
- c. Pengawasan feedback (*feedback control*) adalah pengawasan yang memusatkan pada hasil akhir. Tindakan korektif ditujukan ke arah pembelian sumber daya atau operasi-operasi actual. Tipe pengawasan ini mencapai namanya dari fakta bahwa hasil-hasil historical mempengaruhi tindakan yang akan datang.

Menurut Ukas (2004 dalam Dosenpendidikan, 2017) ada tiga fase pengawasan yaitu :

- a. Pengawasan awal adalah pengawasan yang mendahului tindakan untuk mencegah serta membatasi sedini mungkin kesalahan-kesalahan yang tidak diinginkan sebelum terjadi.
- b. Pengawasan tengah berjalan adalah pengawasan yang dilakukan untuk memantau kegiatan yang sedang dilaksanakan. Dengan cara membandingkan standart dengan hasil kerj, sehingga perlu ada tindakan-tindakan korektif untuk menghindari penyimpangan-penyimpangan. Bukan hanya manager yang bertindak, tetapi bawahan pun dapat melakukannya untuk dapat memberikan masukan pada tindakan-tindakan perencanaan yang berulang pada masa yang akan datang.

- c. Pengawasan akhir merupakan kombinasi dari pengawasan awal dan pengawasan tengah berjalan.

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, dapat diketahui bahwa pelaksanaan pengawasan terhadap suatu aktivitas kerja dapat dilakukan sebelumnya, sedang berjalan dan sesudah proses kegiatan berakhir. Dengan demikian pengawasan harus dirancang sesuai dengan kegiatan-kegiatan tepat pada waktunya.

### **2.2.5 Pengawasan biaya kontruksi**

Stoner (2001 dalam Hutasoit, 2015) mendefinisikan bahwa pengawasan adalah usaha untuk menjamin bahwa tindakan sesuai dengan rencana. Pengawasan biaya tidak berhenti pada tahap evaluasi saja tetapi terus berlanjut hingga kontruksi selesai. Glenn A. Walsch (2000 dalam Hutasoit, 2015) mengemukakan proses pengawasan yang dilakukan meliputi tindakan :

- a. *Measurement of performance againts predetermined objective,plants and standart.*
- b. *Communication (reporting) of the result of the measurement process the approplate manager.*
- c. *An analysis of devation from objective, plans, policies, and standart to determine the underlying cause.*
- d. *Cosideration of alternative courses of action that may be taken to correct indicated deficeencies and to learn from successes.*
- e. *Cholce and implementation of the most promising alternative*

*f. Follow-up to appraise the effectiveness of the corrective action and feedback of information the planning process to improve future planning and control cycles.*

Tahap diatas dapat disimpulkan proses pengawasan yaitu penetapan anggaran untuk mengatur kegiatan sedemikian rupa sehingga terdapat suatu pasangan atau tolak ukur. Dengan tolak ukur atau pegangan untuk menilai realisasi kegiatan-kegiatan perusahaan, maka pengawas dapat dilakukan dengan tepat dan baik tidak lagi didasarkan praduga. Tahap selanjutnya, melaporkan pelaksanaan anggaran untuk mengetahui apakah perusahaan telah bekerja dengan sukses atau kurang sukses.

Tahap akhir dalam proses pengawasan adalah mengambil tindakan perbaikan yang perlu terhadap penyimpangan yang terjadi. Hal ini penting menjadi perhatian pimpinan sebab tindakan koreksi harus diambil pada saat yang tepat. Kesimpulan berdasarkan uraian diatas bahwa pengawasan anggaran bertujuan :

- a. Mengusahakan realisasi terhadap perencanaan.
- b. Mengetahui kekurangan dan kualitas yang dihadapi dalam pelaksanaan anggaran.
- c. Agar pelaksanaan tugas selesai dan sesuai dengan intruksi, peraturan, serta prosedur yang berlaku.
- d. Agar dapat diambil tindakan perbaikan untuk memperbaiki, baik pada saat sekarang atau untuk masa yang akan datang.

### **2.2.6 Tujuan Pengawasan Biaya Kontruksi**

Pengawasan biaya penting untuk dilakukan secara terus menerus selama proyek berlangsung. Control biaya sebaiknya dilakukan sejak tahap awal pekerjaan karena

kesempatan untuk menyesuaikan biaya paling besar terletak pada tahapan awal pekerjaan (prakontrak), bukan pada tahap konstruksi.

Tujuan pengawasan biaya konstruksi menurut Bennet (2003 dalam Hansen, 2017) ada tiga, yaitu :

1. Untuk membandingkan biaya actual yang dikeluarkan dengan pengeluaran yang dianggarkan pada waktu yang tepat sehingga kontraktor dapat menghindari penyimpangan biaya anggaran proyek.
2. Untuk mengembangkan sebuah database produktivitas dan kinerja biaya yang dapat digunakan dalam estimasi proyek-proyek sejenis berikutnya.
3. Untuk menghasilkan data yang dapat digunakan untuk menilai perubahan pekerjaan pada kontrak dan klaim pembayaran tambahan.

Kontrol biaya harus difokuskan pada aktivitas yang terjadi saat ini dan masa depan. Dengan melakukan kontrol biaya, kontraktor dapat mengambil langkah-langkah antisipasi atas kemungkinan penyimpangan biaya selama pekerjaan konstruksi berlangsung. Hal ini dapat membantu kontraktor memastikan margin keuntungan yang telah ditetapkan. Semakin baik kontraktor mengendalikan biaya, semakin besar pula margin keuntungan yang diperolehnya. Karena itu, menjaga agar sebuah proyek konstruksi tetap berada dalam batasan anggarannya sangatlah penting. Hal tersebut hanya dapat dilakukan dengan system kontrol biaya yang efektif dan efisien oleh kontraktor.

## **2.3 Pengertian Efisiensi Dan Biaya Kontruksi**

### **2.3.1 Pengertian Efisiensi**

Efisiensi adalah suatu ukuran keberhasilan sebuah kegiatan yang dinilai berdasarkan besarnya biaya/sumber daya yang digunakan untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Dalam hal ini, semakin sedikit sumber daya yang digunakan untuk mencapai hasil yang diharapkan maka prosesnya dapat dikatakan semakin efisien. Suatu kegiatan dapat dikatakan efisien jika ada perbaikan dalam prosesnya, misalnya menjadi lebih cepat atau lebih murah.

Menurut Mulyamah (1987 dalam Prawiro, 2020) menjelaskan bahwa efisiensi adalah suatu ukuran dalam membandingkan rencana penggunaan masukan dengan penggunaan yang direalisasikan atau perkataan lain penggunaan yang sebenarnya.

Menurut Hasibuan (1984 dalam Prawiro, 2020) menjelaskan bahwa pengertian efisiensi adalah perbandingan yang terbaik antara input (masukan) dan output (hasil antara keuntungan dengan sumber-sumber yang dipergunakan), seperti halnya juga hasil optimal yang dicapai dengan penggunaan sumber yang terbatas. Dengan kata lain hubungan antara apa yang telah diselesaikan.

### **2.3.2 Pengertian Biaya Kontruksi**

Biaya kontruksi adalah biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan suatu proyek. Kebijakan pembiayaan biasanya dipengaruhi oleh kondisi keuangan perusahaan yang

bersangkutan. Menurut Ariyanto (2003 dalam Christian, Anondho, 2019) bila kondisi keuangan tidak dapat menunjang pelaksanaan proyek dapat ditempuh dengan cara :

1. Peminjaman kepada bank atau lembaga keuangan untuk keperluan pembiayaan secara tunai agar dapat menekan biaya, namun harus membayar bunga pinjaman.
2. Tidak meminjam uang, namun menggunakan kebijakan kredit barang atau jasa yang diperlukan. Dengan menggunakan cara ini akan dapat menghindari bunga pinjaman, namun harga yang diperoleh lebih tinggi dibandingkan dengan dengan cara tunai.

Perhitungan biaya proyek sangat penting dilakukan dalam mengendalikan sumber daya yang ada semakin terbatas. Untuk itu, peran seorang cost engineer ada dua yaitu memperkirakan biaya proyek dan mengendalikan (mengontrol) realisasi biaya sesuai dengan batasan-batasan yang ada pada estimasi.

### **2.3.3 Jenis-Jenis Biaya Kontruksi**

Ada dua jenis pengelompokan biaya dalam perhitungan estimasi biaya proyek, kontruksi yaitu :

1. Biaya Langsung (Direct Cost)

Biaya Langsung adalah semua biaya yang langsung berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan proyek kontruksi di lapangan. Biaya langsung pada proyek kontruksi dapat diperkirakan jumlahnya dengan cara menghitung volume pekerjaan dan biaya proyek berdasarkan harga satuan pekerjaan.

Biaya Langsung dikelompokkan dalam beberapa jenis, yaitu :

- a. Biaya Material, yaitu semua biaya untuk pembelian bahan dan material yang dihitung dengan analisis harga satuan. Dalam perhitungan biaya material ini harus diperhatikan beberapa hal seperti bahan sisa, harga terbaik, harga loco atau franco, serta cara pembayaran kepada supplier.
- b. Biaya upah tenaga kerja, yaitu biaya untuk membayar upah atas pekerja yang diperhitungkan terhadap satuan item mata pembayaran tertentu dan biasanya sudah memiliki standart harga satuannya. Untuk perhitungan biaya upah buruh ini harus pula diperhatikan beberapa hal seperti perbedaan antara upah harian atau borongan, kapasitas kerja, asal dariman buruh didatangkan, serta juga mempertimbangkan undang-undang perburuhan yang berlaku.
- c. Biaya peralatan atau equipments, yaitu biaya terhadap peralatan untuk melaksanakan pekerjaan kontruksi. Dalam perhitungan biaya ini pula perlu diperhatikan beberapa hal seperti ongkos keluar masuk gudang, ongkos buruh pengoperasi, dan biaya operasi jika peralatan merupakan barang sewaan atau investasi, depresiasi, reparasi, pemeliharaan, dan ongkos mobilisasi jika peralatan merupakan barang tidak disewa.

## 2. Biaya Tidak Langsung (Indirect Cost)

Biaya tidak langsung (indirect cost) adalah semua biaya proyek yang tidak secara langsung berhubungan dengan kontruksi di lapangan. Meskipun begitu, biaya tidak langsung harus ada dan tidak bisa dilepaskan dari proyek yang tengah berjalan. Biaya tidak langsung ini belum secara eksplisit dihitung pada tiap proyek kontruksi tetapi perlu diperkirakan guna alokasi biaya diluar pekerjaan kontruksi.

Biaya-biaya yang termasuk dalam biaya tidak langsung adalah sebagai berikut :

- a. Biaya tak terduga (unexpected costs) merupakan biaya yang disiapkan untuk kejadian-kejadian yang mungkin terjadi ataupun mungkin tidak terjadi. Biaya tak terduga sendiri umumnya diperkirakan antara 0.5 sampai 5 % dari biaya total proyek.

Hal-hal yang termasuk dalam biaya tak terduga adalah :

1. Akibat kesalahan , seperti gambar kerja yang tidak lengkap atau kontraktor yang salah dalam melakukan pekerjaan.
  2. Ketidakpastian subyektif, artinya ada interpretasi yang subyektif terhadap sesuatu seperti penggunaan bahan tertentu yang diartikan berbeda oleh pekerja.
  3. Ketidakpastian obyektif , artinya ada ketidakpastian akan perlu tidaknya suatu pekerjaan karena ditentukan oleh obyek diluar kemampuan manusia. Contohnya adalah pemasangan sheet pile untuk pondasi yang ditentukan oleh tinggi rendahnya muka air tanah.
  4. Variasi Efisiensi yaitu ada tidaknya efisiensi dari sumber daya seperti buruh, material, dan peralatan.
- b. Biaya overhead, yaitu biaya tambahan yang tidak terkait langsung dengan proses berjalannya proyek tetapi harus tetap dimasukkan ke dalam anggaran layaknya biaya lain agar proyek dapat berjalan dengan baik.

Biaya overhead masuk dalam salah satu unsur harga pokok produk konstruksi. Biaya ini menjadi elemen biaya konstruksi yang terbilang relative besar dan juga sulit pengendaliannya serta tidak mudah dibebankan secara langsung kepada suatu hasil produksi tertentu. Persentase untuk biaya overhead ini umumnya memiliki besaran maksimal 15 % dari total biaya proyek.

Biaya overhead pada proyek dapat dikelompokkan dalam dua jenis biaya , yaitu :

1. Biaya overhead di lapangan diantaranya adalah biaya personil di lapangan, fasilitas sementara seperti gudang, kantor lapangan, pagar, penerangan, transportasi, dan komunikasi, biaya bank, izin bangunan, peralatan habis pakai, biaya untuk rapat lapangan, biaya pengukuran, serta biaya kualitas control.
2. Biaya overhead kantor, diantaranya sewa kantor dan fasilitasnya, gaji pegawai, izin usaha, referebsi bank, dan iuran anggota asosiasi.

Manfaat perhitungan biaya overhead adalah untuk :

1. Mengetahui rincian alokasi biaya yang belum ada dalam proyek.
2. Menentukan harga dengan lebih tepat karena biaya overhead tetap harus dikeluarkan tanpa terpengaruh kondisi produksi tinggi atau tidak.
3. Mengawasi pengeluaran biaya dengan melihat apakah biaya overhead sesuai atau tidak.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan studi kasus (case study) yaitu suatu metode atau strategi dalam penelitian untuk mengungkapkan kasus tertentu. Penelitian studi kasus memusatkan perhatian pada suatu objek tertentu yang diangkat sebagai sebuah kasus untuk dikaji secara mendalam sehingga mampu membongkar realitas di balik fenomena.

#### **3.2 Tempat Dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini mengambil tempat pada PT Sinar Kandang Utama yang berlokasi di Jln Pondok Hijau Raya Ruko Blok A2/8 Pengasinan, Rawa Lumbu, Bekasi Timur. Waktu penelitian dimulai pada Juni 2020 sampai Juli 2020.

#### **3.3 Variabel dan Definisi Operasional Variabel**

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono , 2016 ). Sesuai dengan judul penelitian yang dipilih penulis yaitu Analisis Perencanaan dan Pengawasan Biaya Kontruksi Dalam Meningkatkan Efisiensi Kegiatan Operasional Pada PT Sinar Kandang Utama maka variabel penelitian ini terdiri dari 3 variabel yaitu

perencanaan biaya konstruksi (variabel independen), pengawasan biaya konstruksi (variabel independen) dan efisiensi kegiatan operasional (variabel dependen).

#### **a. Perencanaan Biaya Kontruksi**

Perencanaan biaya konstruksi menurut Djojowiriono (1984), rencana anggaran biaya merupakan perkiraan biaya yang diperlukan untuk setiap pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi sehingga akan diperoleh biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek.

#### **b. Pengawasan Biaya Kontruksi**

Pengawasan biaya konstruksi menurut Stoner (2001) mendefinisikan pengawasan adalah usaha untuk menjamin bahwa tindakan sesuai dengan rencana. Pengawasan biaya tidak berhenti pada tahap evaluasi saja tetapi terus berlanjut hingga konstruksi selesai.

#### **c. Efisiensi Kegiatan Operasional**

Efisiensi kegiatan operasional menurut Mulyamah (1987) efisiensi merupakan suatu ukuran dalam membandingkan rencana penggunaan masukan dengan rencana penggunaan yang direalisasikan atau perkataan lain penggunaan yang sebenarnya.

### **3.4 Data Penelitian**

#### **3.4.1 Jenis dan Teknik Pengumpulan Data**

Jenis data penelitian ini merupakan data sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

### 1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian Kepustakaan (Library Research) merupakan pengambilan data melalui beberapa teori dari buku-buku dan literature lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 2. Observasi

Observasi merupakan pengumpulan data dengan cara mengadakan pengamatan langsung pada perusahaan. Prosedur ini bermanfaat untuk mendapatkan kepastian yang wajar dari dokumen dan catatan perusahaan. Selama penelitian ini berlangsung pengamatan di lapangan harus dilakukan secara berkesinambungan sehingga dari apa yang mungkin terjadi sehari-hari di perusahaan.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dokumen yang penting dalam perusahaan kemudian mempelajari dan menggunakan laporan-laporan keuangan tersebut sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

#### **3.4.2 Metode Analisis Data**

Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif yaitu analisis yang berusaha mencari hubungan dan makna dari data yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan-pernyataan dan dipresentasikan sesuai dengan hasil temuan (observasi) dan wawancara. Hasil pengumpulan data tersebut diolah dan kemudian dianalisis untuk memperoleh makna yang lebih luas dengan cara menginterpretasikan

data yang telah dianalisis tersebut yang selanjutnya akan dihubungkan dengan teori-teori yang ada. Dalam penelitian ini penulis berusaha menjelaskan dan memaparkan fenomena yang terjadi di lapangan sesuai data yang diperoleh sehingga dapat dengan mudah dipahami dan dapat menyimpulkan hasilnya.

Data yang sudah diolah disajikan dalam tabel, selanjutnya diberi kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Analisis penelitian ini yaitu apakah perencanaan dan pengawasan biaya konstruksi pada PT Sinar Kandang Utama sudah dilakukan dengan maksimal.

Adapun rincian mengenai analisis data dalam menilai adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi rencana anggaran biaya yang sudah ada.
2. Melakukan perbandingan terhadap rencana anggaran biaya dengan realisasi biaya proyek yang sudah dikeluarkan.
3. Melakukan analisis terhadap rencana anggaran biaya dan realisasi biaya proyek yang sudah dikeluarkan.
4. Memberikan laporan hasil dari analisis rencana anggaran biaya dan realisasi biaya proyek.

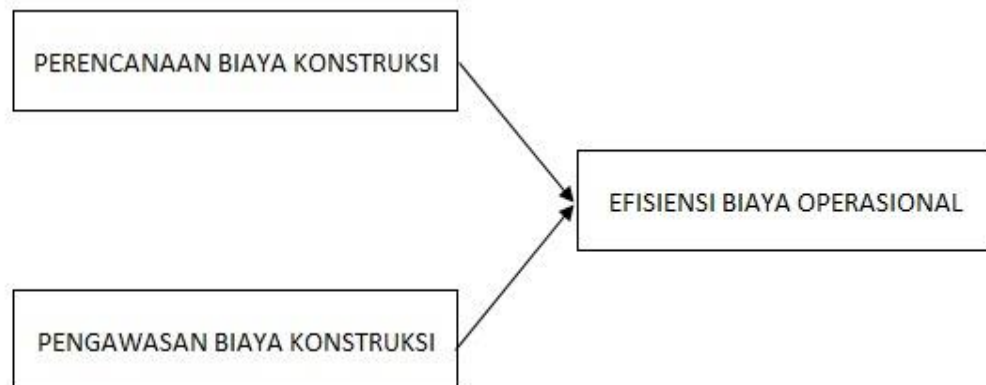
Berikut cara untuk menganalisis efisiensi biaya proyek :

$$\text{Rencana Anggaran Biaya} - \text{Realisasi Biaya Proyek} = \text{Efisiensi Biaya}$$

### 3.5 Kerangka Berpikir

Perencanaan biaya konstruksi merupakan suatu dasar dari manajemen perusahaan untuk memutuskan tujuan yang ingin dicapai. Dengan perencanaan kegiatan akan menjadi lebih terarah, lebih mudah dilaksanakan dan pertanggungjawaban lebih jelas dari bagian-bagiannya.

Pengawasan biaya konstruksi merupakan hal yang penting untuk dilaksanakan supaya perencanaan berjalan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Dengan perencanaan yang dituangkan dalam rencana anggaran biaya dapat dijadikan sebagai pengawasan dalam pelaksanaan biaya operasional proyek. Adapun kerangka berpikir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar 1 : Kerangka berpikir