

Evaluasi Biaya Pelaksanaan Proyek Perumahan Pperseorangan Oleh PT. Revifa Perkasa Jaya

Aditiya Dwi Pradana¹, Kusnadi Jarek²

Teknik Sipil, Universitas Doktor Nugroho
Magetan, Indonesia

Diterima:

1 Juli 2023

Revisi:

5 Agustus 2023

Terbit:

10 Agustus 2023

E-mail: adityadwipradana1418@gmail.com

Dosen Teknik Sipil Universitas Doktor Nugroho Magetan

Abstract

This study aims to compare the total budget costs and budget realization costs in one of the projects. Evaluation of the Cost of Implementation of Individual Housing Projects by PT. Revifa Perkasa Jaya Jombang 2023 using variance analysis, namely cost variance, to find out whether the costs used are appropriate, less or exceed the estimated budget, by calculating the difference from the budget plan to the actual budget. The research uses a quantitative approach with a comparative descriptive analysis type, namely comparing budget plans with budget realization in the field.

In conclusion, the research results show that PT. Revifa Perkasa Jaya in implementing the Type 100 Individual Housing project in controlling costs is carried out by means of an orderly budget for each activity, where based on a comparison between budget and realization, of the 14 types of cost budgets the number of favorable (favorable) variances is 5 larger than the unfavorable (unfavorable) variances. profitable). This project was implemented in 120 days per 25 July 2022, which in previous estimates had to be completed by 20 June 2022. There was a delay in completion of 37 days. This causes very significant cost overruns.

Keywords: Evaluation, Budget, and Project Cost, private house, private housing, Jombang

I. PENDAHULUAN

Umumnya masyarakat menengah ke bawah tidak mengerti bagaimana membuat analisa perhitungan yang tepat dalam membangun rumahnya, sehingga banyak menggunakan jasa pihak ketiga (kontraktor, tukang atau konsultan) yang tidak memberikan dampak efisiensi biaya kepada masyarakat. PT. Revifa Perkasa Jaya (PT. REKA) adalah perusahaan perorangan yang didirikan pada tanggal 11 Juni 2022 adalah perusahaan perseorangan yang bergerak di bidang usaha ; Jasa Konsultan Konstruksi (konsultan perencana, pelaksana dan pengawas, Jasa Vendor / Agen

Pemasaran Produk dan Jasa yang relevan; Jasa lainnya yang relevan dengan usaha properti.

II. METODE

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini merupakan studi kasus dengan mengambil salah satu proyek rumah pribadi yang dikerjakan oleh perusahaan PT. Revifa Perkasa Jaya pada tahun 2022. Sedangkan waktu yang diperlukan untuk penelitian hingga pembahasan dalam bentuk penulisan jurnal ilmiah ini membutuhkan waktu kurang lebih dua bulan lamanya yang telah dilaksanakan yaitu mulai Maret – Juli 2023.

B. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Metode dan jenis penelitian data yang digunakan pada penelitian ini adalah data kuantitatif dan kualitatif untuk mengetahui ada atau tidaknya varians biaya yang terjadi pada proyek pembangunan rumah pribadi milik masyarakat setempat dengan type 100 di Sambirejo, Jogoroto, Jombang.

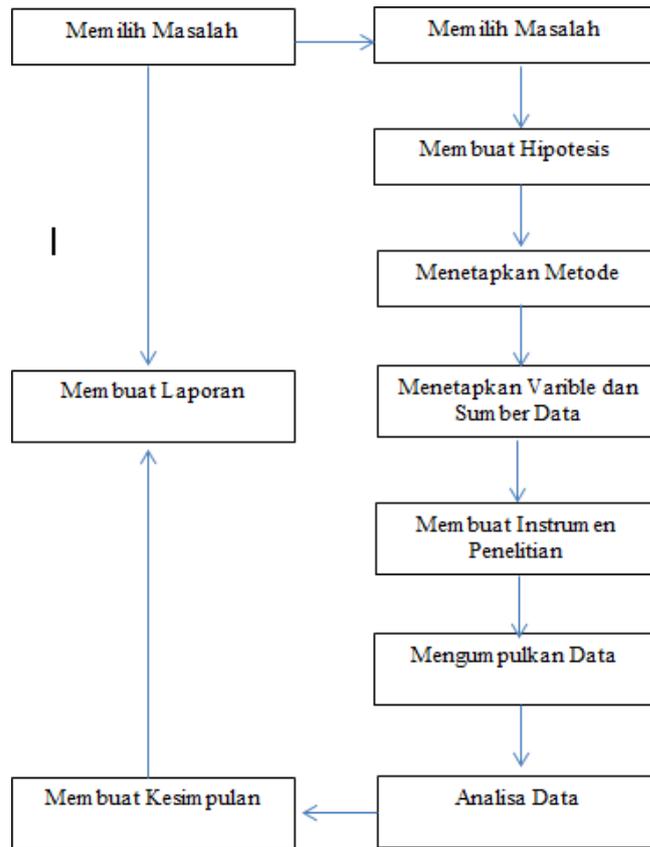
C. Sumber Data

Adapun sumber data primer dan sekunder, yaitu data hasil wawancara dan diskusi dengan pemilik rumah; terkait rencana proyek bangun rumahnya dan wawancara dengan staf PT. Revifa Perkasa Jaya sedangkan data sekundernya adalah berupa data laporan-laporan kuantitatif proyek seperti : Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada studi kasus, Laporan Realisasi Anggaran Pelaksanaan Proyek, dan dokumentasi-dokumentasi lainnya yang didapat dari pemilik rumah melalui dan staf PT. Revifa Perkasa Jaya terkait data yang diperlukan.

D. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian Lapangan dalam penulisan jurnal ilmiah ini penulis melakukan pengamatan dan wawancara, observasi, dokumentasi dan focus diskusi kepada pihak PT. Revifa Perkasa Jaya dan pemilik rumah pribadi type 100 Jombang untuk mendapatkan gambaran secara jelas dan lengkap menyangkut beberapa hal yang bersifat kualitatif dan kuantitatif.

Prosedur Penelitian Adapun tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :



Gambar 1. Prosedur Penelitian.

E. Teknik Keabsahan Data

Adapun Teknik pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji kredibilitas (perpanjangan pengamatan, meningkatkan ketekunan, triangulasi, analisis kasus negatif, menggunakan bahan referensi, atau mengadakan membercheck), transferabilitas, dependabilitas, maupun konfirmabilitas.

F. Teknik Analisis Data

Pendekatan analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis deskriptif komparatif, yaitu penelitian yang bersifat membandingkan antara estimasi dan realisasi, membandingkan perhitungan rencana anggaran dan realisasi yang bertujuan menguji tingkat efisiensi biaya konstruksi. Adapun alat analisis yang digunakan sebagai berikut :

1. Analisis Kuantitatif

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis varians, untuk mengetahui penyimpangan biaya konstruksi pada suatu proyek. Dalam hal ini analisis kuantitatif akan mempusatkan perhatian ke faktor-faktor produksi meliputi :

a. Biaya Material

Pada tahap pelaksanaan konstruksi penggunaan material dilapangan sering terjadi sisa material yang cukup besar, sehingga upaya meminimalisasi sisa material penting untuk diterapkan.

b. Biaya Tenaga Kerja

Biaya tenaga kerja adalah harga yang dibebankan untuk penggunaan tenaga kerja manusia tersebut. Namun perlu diperhatikan juga bahwa manusia merupakan sumber daya yang kompleks dan sulit diprediksi sehingga diperlukan adanya usaha dan pemikiran lebih mendalam dalam pengelolaan tenaga kerja.

c. Biaya Overhead Proyek

Biaya Overhead adalah biaya-biaya yang tidak terkait langsung dengan pengerjaan pekerjaan proyek seperti misalnya biaya penyediaan sarana perumahan dan prasarana bagi pekerja, sewa bangunan, peralatan, asuransi dan lain-lain. Standar pengukuran dari cakupan metode analisis kuantitatif adalah Analisis Varians, yaitu : Varians Biaya, dengan formulasi, $Cost\ Variance = Rencana\ Anggaran - Realisasi\ Anggaran$.

d. Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif dilakukan setelah hasil analisis kuantitatif diperoleh. Disamping itu untuk mempertajam hasil analisa dilakukan pula diskusi dengan pihak-pihak yang dianggap mempunyai peran terhadap suatu proyek yang menjadi objek penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Ketersediaan dan alokasi sumber daya secara tepat akan memberikan jaminan dan kepercayaan bagi kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai rencana awal. Sementara perencanaan dijabarkan dan ditunjukkan untuk beberapa kepentingan, yaitu : kepentingan tender (penawaran); kepentingan standar budget bagi arah perjalanan proyek dan kepentingan hasil akhir atas penggunaan alokasi sumber dana.

B. Pembahasan

Proyek ini dikerjakan oleh PT. Revifa Perkasa Jaya sebagai kontraktor pelaksana. Sumber dana dari proyek ini berasal dari swasta, dengan waktu pelaksanaan proyek sesuai dengan dokumen kontrak yaitu (28 minggu) perkiraan proyek selesai pada tanggal 25 Juli 2022 dengan anggaran biaya pelaksanaan sebesar Rp. 330.000.000,00

C. Mekanisme Pelaporan Proyek

Mekanisme pelaporan proyek merupakan aturan yang disepakati secara intern menyangkut sistem dan format pelaporan berkala antara kedua belah pihak yang berguna sebagai penunjang sistem pengawasan dan pengendalian proyek. Laporan ini dibuat berdasarkan biaya aktual setiap bagian pekerjaan dan kemudian menjumlahkannya.

D. Rencana Anggaran Biaya Proyek

Dalam mengumpulkan dan menganalisis data menyangkut informasi harga dan biaya yang menjadi dasar perhitungan seluruh pembiayaan proyek rumah pribadi di Desa Sambirejo, Jogoroto, Jombang yang dikerjakan, PT. Revifa Perkasa Jaya, menggunakan data aktualisasi di lapangan. Adapun jenis anggaran biaya meliputi pekerjaan :

- a. Pekerjaan Persiapan
- b. Pekerjaan Tanah
- c. Pekerjaan Pondasi
- d. Pekerjaan Struktur
- e. Pekerjaan Pasangan
- f. Pekerjaan Kusen dan Daun Pintu
- g. Sub Pekerjaan Daun Pint, $t=4$ cm
- h. Sub Pekerjaan Kunci dan Penggantung
- i. Pekerjaan Atap
- j. Pekerjaan Plafond
- k. Pekerjaan Lantai
- l. Pekerjaan Mekanikal Electrical
- m. Pekerjaan Sanitasi
- n. Pekerjaan Finishing

Rencana anggaran ini diharapkan dapat menjadi target standar atas pembiayaan proyek, pembiayaan tersebut merupakan nilai perolehan (cost) nyata dari harga material, tenaga kerja, dan peralatan serta biaya administratif yang digunakan untuk setiap item pekerjaan. Harga satuan setiap jenis pekerjaan tersebut kemudian dijumlahkan sebagai total dari Rencana Anggaran Biaya.

E. Analisis Data

Analisa Varian merupakan perubahan ragam acak yang menunjukkan seberapa jauh

sebuah kumpulan data tersebar. Metode Analisa Varians bertujuan untuk dapat mengetahui seberapa besar total biaya perencanaan (standar) dan total biaya pelaksanaan (aktual). Pada proyek pembangunan rumah pribadi ini, pemilik rumah memberikan anggaran Rp.360.000.000,00 dengan asumsi per meter bangunan Rp3.600.000,00. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis varians anggaran biaya produksi dalam sebuah proyek yang sudah berjalan. Berikut ini data anggaran biaya dan realisasi pembangunan yang diberikan oleh perusahaan, penulis membuat dalam tabel sebagai berikut agar mudah dipahami dan dianalisis.

RAB (Rencana Anggaran Biaya)

1. Pekerjaan Pondasi (Pek. Persiapan, Galian dan pas. Pondasi) Rp. 35.460.000
 2. Pekerjaan Beton (Beton Bertulang dan Tak Bertulang) Rp.78.528.000
 3. Pekerjaan Dinding (dinding dan kusen) Rp.57.480.000
 4. Pekerjaan Kap dan Atap (Kap dan Rangka, Atap) Rp.14.280.000
 5. Pekerjaan Plafond (Balok Plafond dan Plafond) Rp.27.090.000
 6. Pekerjaan Plesteran dan Acian (Plesteran dan Turap) Rp.53.157.000
 7. Pekerjaan Lantai (urugan bawah lantai dan pas lantai) Rp.20.388.900
 8. Pekerjaan Pintu dan Jendela (Pas. Pintu dan Jendela, Pas. Kaca) Rp.14.886.900
 9. Pekerjaan Pengecatan (Mendempul, Menggosok Kayu, cat kayu dan tembok) Rp 26.360.000
 10. Pekerjaan Perlengkapan Dalam (Intalasi Listrik, Sanitasi dan Air) Rp.15.600.000
 11. Pekerjaan Perlengkapan Luar (Bak Kontrol, Septictank, Resapan) 16.770.000
- Total Anggaran Pembangunan Rp360.000.000

Sumber Data : Pemilik rumah pribadi

Kemampuan pihak manajemen mengeluarkan biaya sesuai dengan anggaran yang ditetapkan merupakan suatu prestasi yang sangat diharapkan dalam mengelola perusahaan. Untuk mengetahui besaran selisih atau penyimpangan yang terjadi pada proyek pembangunan pembangunan rumah pribadi berdasarkan satuan item biaya produksi, maka penulis merincikan dalam tabel berikut:

Analisis Realisasi Anggaran Biaya

1. Pekerjaan Pondasi (Pek. Persiapan, Galian dan pas. Pondasi) Rp. 19.460.000
2. Pekerjaan Beton (Beton Bertulang dan Tak Bertulang) Rp. 56.112.000

3. Pekerjaan Dinding (dinding dan kusen) Rp. 50.480.000
4. Pekerjaan Kap dan Atap (Kap dan Rangka, Atap) Rp.11.280.000
5. Pekerjaan Plafond (Balok Plafond dan Plafond) Rp. 21.090.000
6. Pekerjaan Plesteran dan Acian (Plesteran dan Turap) Rp. 40.157.000
7. Pekerjaan Lantai (urugan bawah lantai dan pas lantai) Rp. 13.596.000
8. Pekerjaan Pintu dan Jendela (Pas. Pintu dan Jendela, Pas. Kaca) Rp 12.612.000
9. Pekerjaan Pengecatan (Mendempul, Menggosok Kayu, cat kayu dan tembok) Rp 20.360.000
10. Pekerjaan Perlengkapan Dalam (Intalasi Listrik, Sanitasi dan Air) Rp. 10.600.000
11. Pekerjaan Perlengkapan Luar (Bak Kontrol, Septictank, Resapan) Rp. 10.770.000

Jumlah Total Rp. 266.517.000

Adapun rincian diatas, diketahui realisasi anggaran biaya keseluruhan Rp 266.517.000, dengan rincian sebagai berikut ;

Pekerjaan pondasi Rp. 19.460.000, pekerjaan beton Rp 56.112.000, pekerjaan dinding Rp. 56.112.000, pekerjaan kap dan atap Rp. 11.280.000, pekerjaan plafond Rp. 21.090.000, pekerjaan plesteran dan acian Rp. 40.157.000, pekerjaan lantai Rp. 13.596.000, pekerjaan pintu dan jendela Rp. 12.612.000, pekerjaan pengecatan Rp.20.360.000, pekerjaan perlengkapan dalam Rp.10.600.000 dan pekerjaan perlengkapan luar Rp. 10.770.000.

Analisis Varian Anggaran

1. Pekerjaan Pondasi (Pek. Persiapan, Galian dan pas. Pondasi) Rp. 16.000.000
2. Pekerjaan Beton (Beton Bertulang dan Tak Bertulang) Rp. 22.416.000
3. Pekerjaan Dinding (dinding dan kusen) Rp. 7.000.000
4. Pekerjaan Kap dan Atap (Kap dan Rangka, Atap) Rp. 3.000.000
5. Pekerjaan Plafond (Balok Plafond dan Plafond) Rp. 6.000.000
6. Pekerjaan Plesteran dan Acian (Plesteran dan Turap) Rp 13.000.000
7. Pekerjaan Lantai (urugan bawah lantai dan pas lantai) Rp. 6.792.900
8. Pekerjaan Pintu dan Jendela (Pas. Pintu dan Jendela, Pas. Kaca) Rp 2.274.900
9. Pekerjaan Pengecatan (Mendempul, Menggosok Kayu, cat kayu dan tembok) Rp 6.000.000

10. Pekerjaan Perlengkapan Dalam (Intalasi Listrik, Sanitasi dan Air) Rp. 5.000.000

11. Pekerjaan Perlengkapan Luar (Bak Kontrol, Septictank, Resapan) Rp. 6.000.000

Jumlah Varians Rp.93.483.800

Adapun rincian diatas, diketahui realisasi anggaran biaya keseluruhan Rp 93.438.800, dengan rincian sebagai berikut ; Pekerjaan pondasi Rp.16.000.000, pekerjaan beton Rp 22.416.000, pekerjaan dinding Rp. 7.000.000, pekerjaan kap dan atap Rp. 3.000.000, pekerjaan plafond Rp. 6.000.000, pekerjaan plesteran dan acian Rp. 13.000.000, pekerjaan lantai Rp. 6.792.900, pekerjaan pintu dan jendela Rp. 2.274.900, pekerjaan pengecatan Rp. 6.000.000, pekerjaan perlengkapan dalam Rp. 5.000.000 dan pekerjaan perlengkapan luar Rp. 6.000.000.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan realisasi biaya proyek pembangunan rumah pribadi tidak sepenuhnya sesuai dengan biaya yang dianggarkan hal ini ditunjukkan dari hasil penelitian dimana dari 11 kategori biaya ada 5 kategori biaya yang tidak sesuai dengan anggaran yang telah ditentukan atau dengan kata lain bersifat unfavorable (tidak menguntungkan). Varians terbesar yang bersifat unfavorable (tidak menguntungkan) adalah anggaran biaya alat, dimana anggarannya adalah sebesar Rp 360.000.000, sedangkan realisasinya adalah sebesar Rp 266.516.000, terdapat varians sebesar Rp 93.484.800, (kelebihan anggaran).
2. PT. Revifa Perkasa Jaya dalam mengendalikan biaya dilakukan dengan cara tertib anggaran pada setiap kegiatan, sistem ini akan membuat pekerjaan proyek disiplin dalam setiap melakukan pengeluaran dari setiap aktivitas. Begitu pula prestasi yang dicapai dapat dinilai berdasarkan perbandingan antara anggaran dan realisasi, dimana banyaknya varians unfavorable dibawah jumlah varians favorable. Walaupun terdapat varians yang bersifat tidak menguntungkan sebanyak lima kategori biaya namun hal ini tidak mempengaruhi atau menghambat jalannya pengerjaan proyek, hal ini

dibuktikan dimana PT. Revifa Perkasa Jaya sebagai pelaksana proyek mampu menyelesaikan proyek pada tanggal 20 Juli 2023 dengan perkiraan awal proyek selesai pada tanggal 10 Juli 2022.

B. Saran

Setelah penulis menyimpulkan hasil analisis maka penulis akan mengemukakan beberapa saran kepada pemilik rumah pribadi sebagai berikut:

1. Lebih memperhatikan item-item pekerjaan yang menghasilkan varians unfavorable (tidak menguntungkan) agar tidak terulang kembali pada jenis proyek yang sama.
2. Untuk menghindari kerugian karena penambahan volume pekerjaan maka perlu adanya koordinasi yang baik antara pihak kontraktor dengan pihak pengguna.

DAFTAR PUSTAKA

- [https://ilmumanajemenindustri.com/pengertian-manajemen-proyek-project management-Karakteristikmanajemen-proyek/](https://ilmumanajemenindustri.com/pengertian-manajemen-proyek-project-management-Karakteristikmanajemen-proyek/) (diakses 25 Agustus 2023);
- Ratih, S.P.S 2018. Kajian Implementasi Aplikasi Ibuild untuk Perhitungan Rencana Anggaran Biaya dan Penjadwalan Proyek Konstruksi (Studi Kasus : Pembangunan Jalan Ruas Batas Serawak – Nanga Badau 1.5 KM Sta. 0+975 – Sta. 2+475).
- Dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/809/distribusi-penduduk-indonesia-per- juni-2021-jabar-terbanyak- (diakses 25 Agustus 2023)
- <https://ilmumanajemenindustri.com/pengertian-manajemen-proyek-project-management-karakteristik-manajemen-proyek/> (diakses 25 Agustus 2023)
- <https://www.hashmicro.com/id/blog/manajemen-proyek-pengertian-tujuan-serta-tahapannya/> (diakses 25 Agustus 2023)
- K Fatonah “Estimasi Biaya Dan Waktu Proses Perencanaan Anggaran Biaya Dan Perjadwanlan Menggunakan Aplikasi Ibuild Dan Microsoft Excel.” Jurnal Estimasi Biaya, vol 02, no.02 (2017); Mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia
- Irika Widiasanti, Ir. 2014. Manajemen Konstruksi
- Cindy, Efrianto Mardoni, Septiani Sari, 2014. *Analisis Varian Anggaran Biaya Operasional PT Netama Gapura Mas Pada Proyek Pembangunan Ruko Pundi Mas, Jurnal Ilmiah*, Politeknik Palcomtech, Palembang.

Herwansyah, Dian, 2013. *Estimasi Anggaran Biaya Konstruksi dan Rencana Penjadwalan Tahap Desain Pada Pembangunan Kampus Bsi Margonda–Depok*, Jurnal Ilmiah, Universitas Gunadarma, Jakarta.

Dwi Pradana, Aditya, 2023. Skripsi : Evaluasi Biaya pelaksanaan Anggaran Perumahan Perseorangan di Jombang, oleh PT. Revifa Perkasa Jaya.