

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Saat ini perkembangan industri konstruksi di Indonesia sedang berkembang pesat. Hal itu terbukti dengan banyaknya proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu yang dimaksudkan untuk menghasilkan produk yang kriteria mutunya telah digariskan dengan jelas (Imam Soeharto, 1999:1).

Dalam pengelolaan suatu proyek konstruksi selain penilaian dari segi kualitas atau mutu, biaya dan waktu merupakan faktor yang sudah seharusnya menjadi perhatian penting bagi setiap pihak terkait, terutama bagi kontraktor sebagai pelaksana konstruksi.

Ada lima tahap pada proyek konstruksi, yaitu tahap studi kelayakan, tahap desain, tahap pelelangan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemeliharaan. Dari kelima tahap tersebut, tahap pelaksanaan adalah tahap yang paling lama dilakukan, tahap yang membutuhkan banyak orang yang terlibat, dan tahap yang paling membutuhkan kejelian dalam melakukannya. Karena itu, pada tahap pelaksanaan sering terjadi kesalahan dan permasalahan. Kesalahan dan permasalahan tersebut bisa saja terjadi karena pengaruh tahap sebelumnya yang tidak dilakukan dengan baik dan juga karena tidak melakukan ketiga proses manajemen Mutu, Biaya dan Waktu.

Nindya Karya adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam bidang General Contractor, EPC dan Investment yang memiliki lima pilar bisnis utama Konstruksi, Energi, Manufaktur, Properti dan Badan Usaha Jalan Tol.

Sebagai sebuah perusahaan konstruksi, Nindya telah membangun berbagai macam proyek bangunan di berbagai wilayah di Indonesia. Proyek itu meliputi pembangunan irigasi dan bendungan, dermaga. Gedung, bangunan industri dan EPC, bandara, rumah sakit, apartemen dan hotel, bangunan komersial, jalan raya dan tol, jalan layang dan jembatan, bangunan olah raga, bangunan Pendidikan, dan berbagai bangunan komersial lainnya.

Proyek-proyek tersebut secara langsung dan tidak langsung telah memberikan kontribusi perekonomian negara. Dalam perjalanan panjangnya sebagai perusahaan konstruksi, Nindya Karya telah membangun sejumlah bangunan monumental yang menjadi landmark di Indonesia. Salah satunya adalah pembangunan Stadion Gelora Bung Karno yang termasuk dalam salah satu stadion sepak bola terbesar di dunia.

Dalam suatu proyek konstruksi faktor yang menjadi indikator keberhasilan suatu proyek adalah harus tepat biaya, waktu dan mutu. Pada pelaksanaan proyek konstruksi, pembiayaan merupakan bahan pertimbangan utama karena biasanya menyangkut jumlah besar dan rentan terhadap resiko kegagalan. Dalam hal ini, pihak kontraktor harus dapat mengelola atau mengendalikan proyek yang dikerjakan agar tidak terjadi pembengkakan realisasi biaya proyek yang akan mempengaruhi laba proyek. Selain manajemen mutu, biaya dan waktu yang mempengaruhi penurunan laba pada proyek konstruksi ada juga faktor lain seperti *scope* atau lingkup pelaksanaan pekerjaan yang dapat mempengaruhi penurunan pada laba proyek konstruksi. Pada penelitian sebelumnya menyatakan perubahan lingkup pekerjaan (*Scope Creep*) menjadi penyebab utama penurunan laba. Ini terjadi ketika pemilik proyek atau pihak lain meminta tambahan pekerjaan diluar lingkup awal kontrak tanpa adanya penyesuaian biaya dan waktu yang memadai. Lingkup pekerjaan yang tidak jelas seperti dokumen kontrak tidak eksplisit dan rinci mendefinisikan batasan pekerjaan, dapat timbul interpretasi yang berbeda antara kontraktor dan pemilik proyek (Fiktif, 2020). Hal ini berpotensi menyebabkan perselisihan mengenai pekerjaan mana saja yang termasuk dalam kontrak awal dan pekerjaan tambahan mana yang harus dibayar terpisah. Ketidakjelasan ini dapat memaksa kontraktor untuk melakukan pekerjaan di luar perkiraan awal tanpa kompensasi yang sesuai. Kesalahan dalam estimasi awal terutama jika didasarkan pada pemahaman lingkup pekerjaan yang kurang lengkap atau terburu-buru, dapat menyebabkan proyek terlihat menguntungkan diatas kertas namun kenyataannya tidak (Asal, 2018). Estimasi yang tidak realistis, kurangnya data histori yang akurat, atau kegagalan dalam mengantisipasi risiko dapat menyebabkan biaya riil melebihi anggaran dan menggerogoti laba. Kurangnya pengendalian perubahan lingkup mungkin tak terhindarkan, kurangnya sistem yang efektif untuk mengelola dan

menyetujui perubahan tersebut dapat berakibatkan fatal bagi laba. Jika perubahan tidak didokumentasikan dengan baik, tidak ada persetujuan formal mengenai biaya dan waktu tambahan, kontraktor akan menanggung beban biaya ekstra tanpa adanya penggantian. Ketergantungan pada pihak ketiga, jika sebagian besar pekerjaan disubkontraktorkan dan lingkup pekerjaan subkontraktor tidak didefinisikan dengan jelas atau terjadinya perubahan pada lingkup pekerjaan utama, kontraktor utama dapat terjebak dalam negosiasi biaya tambahan dengan subkontraktor yang dapat mengurangi laba proyek. Perubahan lingkup pekerjaan seringkali berdampak pada jadwal proyek. Keterlambatan penyelesaian proyek dapat menimbulkan biaya tambahan seperti denda keterlambatan, biaya overhead yang berkepanjangan, dan potensi hilangnya kesempatan untuk mengambil proyek lain (Perkiraan, 2021).

Suatu proyek konstruksi dikatakan berhasil apabila mampu memenuhi tujuan suatu proyek yaitu: proyek dapat diselesaikan tepat waktu, sesuai dengan biaya yang direncanakan, dan kualitas yang diisyaratkan terpenuhi. Oleh karena itu, sebelum melaksanakan proyek konstruksi perlu perencanaan yang matang agar proyek tersebut dapat berjalan dengan lancar. Pada pembiayaan proyek konstruksi ada beberapa jenis anggaran proyek yang fungsinya untuk mendapatkan suatu perkiraan biaya atau anggaran. Rencana anggaran biaya (RAB) merupakan besarnya biaya yang diperkirakan akan digunakan dalam pekerjaan suatu proyek konstruksi yang disusun berdasarkan gambar. RAB merupakan biaya yang dipakai kontraktor untuk menetapkan harga penawaran kepada owner.

Setelah penawaran dari pihak kontraktor kepada owner mencapai kata sepakat, kemudian pihak kontraktor merancang rencana anggaran pelaksanaan (RAP) yang merupakan estimasi actual, dalam arti yang paling dekat dengan biaya actual (Dipohusodo, 1996). RAP merupakan tugas penting yang harus ditanggung jawabkan oleh kontraktor, karena RAP adalah estimasi biaya yang paling mendekati dengan biaya kenyataan yang menjadi patokan dalam kegiatan pengendalian biaya.

Pengendalian biaya merupakan hal yang menjadi aspek yang sangat penting dalam keberhasilan suatu proyek konstruksi. Pengendalian merupakan salah satu fungsi manajemen proyek yang bertujuan agar pekerjaan-pekerjaan dapat berjalan mencapai sasaran tanpa banyak penyimpangan. Pengendalian



biaya merupakan langkah akhir dari proses pengolahan biaya proyek, yaitu megusahakan agar penggunaan dan pengeluaran biaya sesuai dengan perencanaan, berupa anggaran yang telah ditetapkan (Soeharto, 2001)

Proyek konstruksi seringkali memakan waktu yang cukup lama sehingga pelaksanaan proyek konstruksi dapat menimbulkan ketidakpastian. Jika pelaksanaannya tidak dikendalikan dengan baik maka pekerjaan struktur dapat meleset dari sasaran proyek dari segi kualitas, kuantitas, biaya maupun waktu (Widiasanti & Lenggoni, 2013). Dalam proses berjalannya suatu proyek biaya harus terus dipantau guna menjaga agar pengeluaran biaya tidak melebihi rencana biaya yang telah disepakati (cost overrun). Penyebab dari timbulnya pembengkakan biaya dapat terjadi karena faktor material, peralatan, tenaga kerja, metode pelaksanaan kerja dan biaya.

Tidak menutup kemungkinan bahwa cost overrun akan terjadi pada pelaksanaan konstruksi, mulai dari awal pelaksanaan, proses pelaksanaan dan pada akhir pelaksanaan pekerjaan sehingga harus dipertimbangkan karena akan berhubungan erat dengan keuangan perusahaan konstruksi. Ketika biaya suatu proyek membengkak, maka cash flow akan terganggu dan profit yang diraih akan berkurang.

Pada penelitian sebelumnya mengenai perubahan realisasi biaya proyek yang dilakukan di Kabupaten Gianyar pada tahun 2010 didapat komponen-komponen yang sangat memengaruhi untuk faktor biaya adalah kenaikan harga material dengan skor 205 dan kesalahan dimensi/ukuran pekerjaan dalam pelaksanaan dengan skor 183. Untuk faktor mutu yaitu kualitas bahan dengan skor 196. Sedangkan dari faktor waktu adalah kondisi cuaca dengan skor 198, perubahan desain selama pelaksanaan proyek dengan skor 190, dan jumlah tenaga kerja dengan skor 190. Hasil analisis pengaruh hubungan faktor-faktor penyebab perubahan realisasi biaya proyek terhadap RAP adalah rendah dan menyatakan hubungan yang tidak signifikan (Mentalini, 2010).

Oleh karena itu, perlunya pendekatan yang lebih canggih dan terarah yang memperhitungkan sejumlah faktor yang dapat mempengaruhi biaya proyek konstruksi. Inilah yang menjadi dasar bagi pengembangan metode pengendalian biaya pelaksanaan proyek konstruksi untuk mencapai laba yang diinginkan.

Melalui penelitian ini, diharapkan akan ada kontribusi yang signifikan dalam merancang dan menerapkan suatu metode yang mampu merespon dinamika perubahan biaya dalam proyek konstruksi, khususnya dilapangan. Dengan tujuan yang berfokus pada pengendalian biaya pelaksanaan proyek konstruksi diharapkan dapat membantu atau berkontribusi terhadap peningkatan efisiensi, kualitas, dan keberlanjutan proyek konstruksi di masa depan.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Setelah mengetahui latar belakang tersebut, adapun rumusan masalah yang muncul adalah sebagai berikut:

- 1) Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan biaya pada pelaksanaan proyek konstruksi.
- 2) Apa metode yang tepat untuk mengendalikan perubahan biaya pada pelaksanaan proyek konstruksi.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi biaya proyek dalam pelaksanaan proyek konstruksi
- 2) Untuk menyusun strategi memaksimalkan keuntungan proyek konstruksi dengan mempertimbangkan faktor yang mempengaruhi biaya

### **1.4 Hipotesis Penelitian**

Berikut ini adalah beberapa hipotesis yang mungkin dapat diajukan terkait pengaruh biaya proyek pada laba pada proyek konstruksi:

- 1) Semakin tinggi biaya proyek, semakin rendah laba yang diperoleh.
- 2) Biaya tak terduga (*contingency cost*) yang terealisasi dalam jumlah besar akan mengurangi laba yang diproyeksikan.

Perlu dicatat bahwa hipotesis di atas hanya bersifat umum dan tergantung pada konteks dan variabel yang terlibat dalam setiap situasi spesifik. Untuk menguji hipotesis ini secara empiris, diperlukan penelitian yang lebih mendalam dengan pengumpulan data dan analisis yang tepat.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1) Mengetahui jenis biaya proyek yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap laba.
- 2) Pemahaman yang lebih baik tentang hubungan antara biaya dan laba, kontraktor dapat mengembangkan strategi pengendalian biaya yang lebih tepat sasaran dan efektif.
- 3) Menjadi panduan untuk Project Manager (PM) kedepan nya sebagai Pengendalian, monitoring dan evaluasi Biaya.

