

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perusahaan konstruksi merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa yang memiliki hubungan dengan perencanaan dan pengawasan suatu kegiatan konstruksi untuk membangun suatu bangunan. Pesatnya perkembangan dan persaingan dalam bidang jasa konstruksi dalam mendapat proyek pembangunan pun semakin meningkat pada daerah yang memiliki tingkat pembangunan yang tinggi. Banyak hal yang berkaitan dengan proyek konstruksi, hal inilah yang memicu timbulnya potensi masalah dalam pelaksanaan konstruksi. Potensi masalah yang dapat terjadi dapat diminimalkan dengan perencanaan dan pengendalian agar dapat memenuhi tujuan proyek yaitu dapat selesai sesuai dengan waktu yang disepakati dan diperhitungkan, biaya yang sesuai dengan yang telah direncanakan dan kualitas dari hasil proyek yang memuaskan. Perencanaan adalah pedoman untuk dapat melakukan pengendalian sedangkan pengendalian merupakan alat yang dapat menjadi pedoman bagi manajemen dalam menilai pelaksanaan yang telah direncanakan dengan pelaksanaan yang sedang dilakukan dilapangan.

Hal yang sangat penting dalam pelaksanaan proyek yakni salah satunya mengenai perencanaan dalam memaksimalkan laba yang akan didapat. Pemaksimalan laba dilakukan dengan perencanaan biaya serta tenaga kerja yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek tersebut. Dengan pengendalian, biaya-biaya lain yang dapat timbul pada saat pelaksanaan proyek mampu dikendalikan.

Anggaran merupakan hal utama yang menjadi pedoman untuk manajemen terkait aktivitas-aktivitas yang akan dilaksanakan, tujuan yang ingin dicapai, pembagian untuk sumber daya beserta jumlah dari pendapatan yang telah diestimasikan dari setiap jenis aktivitas yang ada. Perencanaan yang telah diperhitungkan dengan matang pada anggaran tersebut direalisasikan dengan pelaksanaan kegiatan konstruksi. Stephen P. Robbins menyatakan, perencanaan merupakan suatu cara agar dapat mengantisipasi serta menyeimbangkan

perubahan yang dimaksudkan yakni perubahan yang terjadi diluar organisasi tersebut tidak jauh berbeda dengan apa yang telah direncanakan.

Biaya merupakan suatu komponen penting dalam perencanaan oleh karenanya pengolahan biaya dengan tepat dapat mengendalikan biaya secara terarah. Pengolahan biaya ini dapat menggunakan alat yaitu perencanaan dan pengendalian agar biaya dapat terencana dengan baik. Salah satu jenis biaya yang membutuhkan perencanaan adalah biaya proyek. Biaya proyek ini merupakan biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pembangunan dan pengolahan data biaya proyek inilah yang akan menjadi pedoman.

Pelaksanaan kegiatan konstruksi dikatakan membuahkan hasil yang baik jika dalam merealisasikan biaya atas pelaksanaan kegiatan dapat lebih kecil dari biaya yang telah direncanakan dalam konstruksi atau dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek, kemudian waktu dari pelaksanaan konstruksi yang dapat diselesaikan lebih cepat dan hasil realisasi bangunan yang telah dikerjakan memiliki kualitas yang lebih baik dari yang direncanakan. Kesuksesan dalam mencapai tujuan yang telah direncanakan oleh perusahaan pada umumnya dapat digambarkan dalam pencapaian perencanaan dari pendapatan laba dan pengendalian biaya. Perencanaan target laba yang telah diperhitungkan ini juga sebagai alat pengendalian yang dapat digunakan oleh manajemen untuk dapat mengukur keberhasilan masa depan perusahaan.

Sumber daya pada proyek yang khususnya pada proyek konstruksi yakni terdiri dari pendanaan, material, tenaga kerja, tatacara pelaksanaan serta peralatannya. Sumber daya proyek yang direncanakan agar dapat mencapai tujuan dan target dari pelaksanaan waktu, biaya serta kualitas proyek itu sendiri. Perencanaan pada sumber daya diperuntukkan agar dapat mencapai tujuan atau sasaran proyek dengan batasan waktu. Pada pelaksanaan proyek memiliki tantangan tersendiri yaitu bagaimana mengatur efektivitas jadwal dan waktu yang efektif, hal tersebut dapat dilakukan dengan cara diataranya yakni dengan merencanakan biaya seefisien mungkin namun tanpa mengurangi kualitas dari hasil proyek. Dalam pelaksanaan proyek waktu dan biaya adalah suatu hal yang penting dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi selain kualitas hasil, hal

tersebut disebabkan karena biaya yang timbul pada saat pelaksanaan berkaitan dengan waktu pelaksanaan atau target waktu penyelesaian hasil proyek.

Menurut Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyebutkan bahwa usaha konstruksi adalah pelayanan dari keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi mengkaji, merencanakan, merancang, mengawasi dan manajemen peyelenggaraan konstruksi pada bangunan. Dalam pelaksanaan kegiatan proyek konstruksi, perencanaan merupakan hal dasar yang harus dilakukan, perencanaan ini yang nantinya dapat membuat suatu perusahaan untuk dapat memenangkan tender dengan meminimalkan anggaran yang akan diajukan, sehingga mampu bersaing dengan perusahaan konstruksi lainnya. Hal selanjutnya yang terjadi ketika tender dimenangkan, maka pemberi kerja memberikan SPK (surat perintah kerja) kepada pemenang tender yang berisikan nilai kontrak proyek yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

PT. Ripta Ciptaning Gematos merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang konstruksi gedung perkantoran. Perusahaan ini berdiri pada 22 Februari 2020 dengan kepemilikan saham oleh perseorangan. Untuk dapat membangun kepercayaan dari pemberi kerja PT. Ripta Ciptaning Gematos selalu memberikan pembangunan proyek yang berkualitas namun dengan perencanaan biaya yang efisien. Kinerja yang baik memerlukan peningkatan kapasitas dan kapabilitas konstruksi hal tersebut penting bagi PT. Riptas Ciptaning Gematos agar selalu memberikan hasil dengan kualitas yang baik, selain itu penunjang kinerja yang baik juga dilakukan dengan meningkatkan efisiensi biaya, waktu pengerjaan serta peningkatan kualitas hasil pekerjaan.

PT. Ripta Ciptaning Gematos yang diketahui merupakan perusahaan konstruksi yang bergerak pada bidang konstruksi bangunan perkantoran, telah dipercaya oleh Bank BTN untuk merenovasi bangunan gedung kantor cabang pembantu (KCP) yang berada di wilayah Semarang. Renovasi gedung ini diharapkan untuk dapat melancarkan kegiatan operasional dari Bank BTN.

Faktor pendukung untuk perusahaan sehingga mampu bersaing dan terus beroperasi yakni kemampuan manajemen dalam mengoptimalkan biaya dan memperoleh laba maksimal dengan melakukan perencanaan dan pengendalian

biaya, yang terbentuk menjadi laporan rencana anggaran biaya atau disingkat RAB. Alat yang digunakan oleh PT. Ripta Ciptaning Gematos untuk menentukan proyek tersebut sukses atau tidak dalam pelaksanaannya yaitu dengan mengacu pada RAB proyek, proyek yang dimaksudkan yakni pekerjaan renovasi gedung bank BTN pada kcp semarang.

Penyusunan yang dilakukan oleh PT. Ripta Ciptaning Gematos ini berdasarkan aturan yang telah ditetapkan oleh direktur dan dijalankan sebagai pedoman dalam penyusunan RAB. Dalam menyusun RAB proyek direktur menganalisa hal-hal apa saja yang akan dibutuhkan dalam proses pelaksanaan proyek, contohnya: biaya tenaga kerja, biaya *overhead*, biaya material dan biaya tak terduga lainnya. Perencanaan yang dilakukan untuk menyusun RAB ini menggunakan data berdasarkan harga pasar saat ini yang ditambahkan dengan perkiraan persentase dari harga proyeksi pasar pada tahun berakhirnya aktivitas pekerjaan proyek konstruksi tersebut.

Pengerjaan proyek sering kali mengalami selisih atau varians antara rencana anggaran biaya dengan realisasi biaya proyek, hal yang perlu dianalisa lebih lanjut yakni apakah selisih dari biaya tersebut menguntungkan (*favorable*) atau merugikan (*unfavorable*). Permasalahan yang kerap timbul dalam pekerjaan konstruksi seperti, biaya yang dikeluarkan dalam pengerjaan proyek terlalu besar dari yang telah dianggarkan oleh perusahaan, jika hal tersebut terjadi maka perlunya peninjauan kembali oleh perusahaan agar perusahaan tidak mengalami kerugian. Terjadinya fenomena selisih yang merugikan dan menguntungkan pada suatu proyek konstruksi merupakan hal yang wajar terjadi, namun hal tersebut tetaplah perlu peninjauan oleh manajemen agar selisih yang berpengaruh negatif pada perusahaan dapat dihindari. Untuk mendapatkan gambaran mengenai biaya yang terjadi pada proyek renovasi gedung Bank BTN bulan maret tahun 2020 di PT. Ripta Ciptaning Gematos adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
**Anggaran dan Realisasi Proyek Renovasi Gedung Bank BTN Semarang**  
**PT. Ripta Ciptaning Gematos**  
**Tahun 2020**

<b>Nama Proyek</b>	<b>Aggaran</b>	<b>Realisasi</b>	<b>Selisih</b>	<b>Rate (%)</b>
Proyek 1	89.839.000	80.775.416	9.063.584	11,22
Proyek 2	261.454.000	244.590.325	16.863.675	6,89
Proyek 3	258.016.757	241.794.440	16.222.317	6,71
Proyek 4	228.138.000	204.778.000	23.360.000	11,41
Proyek 5	136.644.000	123.112.000	13.532.000	10,99

**KETERANGAN:**

- Proyek 1 Renovasi ATM Bank BTN Semarang KCP Karangayu
- Proyek 2 Renovasi Kantor Kas Plamongan Indah Semarang
- Proyek 3 Pembangunan Galery ATM Gedung Pasca Sarjana Universitas Negeri Semarang
- Proyek 4 Renovasi Gedung BTN Kcp Banyumanik
- Proyek 5 Renovasi Ruang Branch Manager BTN KC Semarang

Oleh karena fenomena yang terjadi dalam proyek pekerjaan konstruksi ini terlihat selisih yang kurang menguntungkan bagi perusahaan sehingga memerlukan analisa agar dapat mengurangi selisih yang merugikan dan menaikkan provit perusahaan. Pada selisih yang terjadi, terlihat beberapa proyek memiliki selisih biaya dibawah 10%, selisih ini menyebabkan perusahaan tidak dapat memaksimalkan laba yang seharusnya dapat diperoleh dan akan mempengaruhi kinerja dari perusahaan. Selisih yang terjadi juga dapat mengindikasikan adanya beberapa komponen pekerjaan yang tidak sesuai dengan perencanaan.

Dari uraian yang telah penulis paparkan, maka penulis tertarik untuk dapat melakukan analisa penelitian yang berjudul “Analisis Anggaran dan Realisasi Proyek Sebagai Alat Perencanaan dan Pengendalian Biaya Proyek Renovasi Bank BTN (Studi pada PT. Ripta Ciptaning Gematos di Semarang)”

## 1.2 Perumusan dan Pembatasan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka perumusan dari penelitian ini yaitu bagaimana anggaran dan realisasi proyek menjadi alat untuk perencanaan dan pengendalian pada biaya proyek pada PT. Ripta Ciptaning Gematos?

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka perumusan dari penelitian ini yaitu:

1. Apakah yang menjadi penyebab terjadinya varians antara anggaran dan realisasi pada Proyek Renovasi PT Ripta Ciptaning Gematos?
2. Apakah analisa varians dapat menjadi alat pengendalian untuk biaya proyek yang akan dikeluarkan perusahaan?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah pada penelitian, maka tujuan penelitian ini yaitu

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya varians antara anggaran dan realisasi pada Proyek Renovasi PT Ripta Ciptaning Gematos.
2. Untuk mengetahui analisa varians dapat menjadi alat untuk pengendalian biaya proyek yang akan dikeluarkan.

### Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang ingin tercapai adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat untuk mengetahui ilmu mengenai perencanaan dan pengendalian dari biaya pekerjaan konstruksi

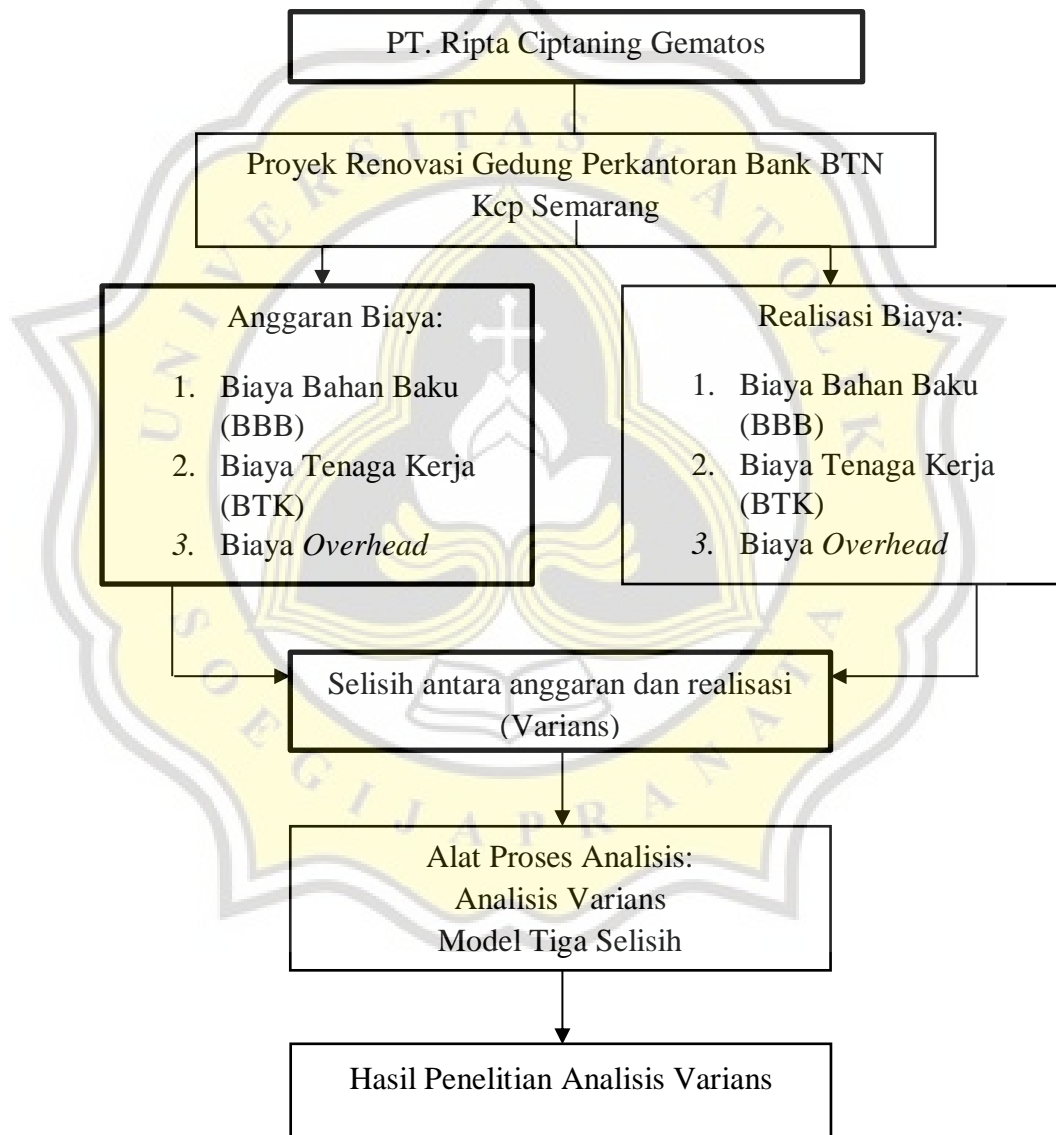
2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi masukan dalam perencanaan dan pengendalian pada biaya proyek untuk meningkatkan profit dari pekerjaan proyek yang akan datang.

#### 1.4 Kerangka Pikir Penelitian

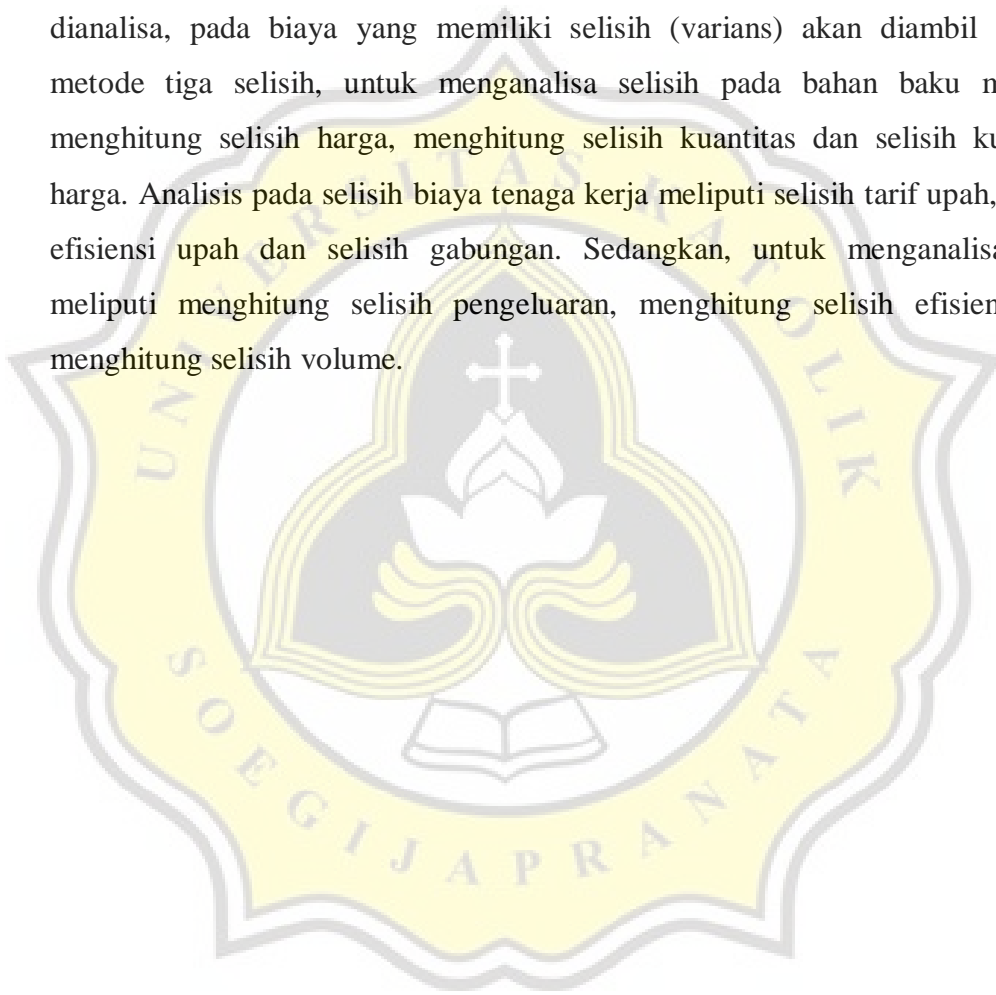
**Gambar 4.1**

**Kerangka Pikir**



Pada penelitian ini, penelitian akan diawali dengan observasi pada objek dan melakukan wawancara pada pihak pelaksana proyek renovasi gedung Bank

BTN kcp Semarang. Dokumen yang diperlukan dalam menjalankan analisis adalah laporan rencana anggaran biaya (RAB) beserta laporan realisasi anggaran tersebut. Analisis dilakukan setelah dokumen yang diperlukan didapatkan, analisis selanjutnya yaitu dengan meneliti laporan dari rencana anggaran biaya (RAB) dan laporan realisasi yang kemudian dianalisa pada biaya bahan baku, biaya tenaga kerja dan biaya *overhead*. Setelah laporan tersebut dianalisa, pada biaya yang memiliki selisih (varians) akan diambil dengan metode tiga selisih, untuk menganalisa selisih pada bahan baku meliputi menghitung selisih harga, menghitung selisih kuantitas dan selisih kuantitas harga. Analisis pada selisih biaya tenaga kerja meliputi selisih tarif upah, selisih efisiensi upah dan selisih gabungan. Sedangkan, untuk menganalisa BOP meliputi menghitung selisih pengeluaran, menghitung selisih efisiensi dan menghitung selisih volume.





### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan dalam penelitian ini akan menggunakan sistematika sebagai berikut:

**Bab I        PENDAHULUAN**

Berisikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pikir dan sistematika penulisan.

**Bab II        LANDASAN TEORI**

Berisikan tentang pemaparan teori mengenai pengertian anggaran, manfaat dan fungsi anggaran, perencanaan dan pengendalian, pengertian biaya, pengertian proyek, analisis selisih varians dan tinjauan mengenai jenis proyek.

**Bab III       METODE PENULISAN**

Berisikan mengenai obyek dan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan alat analisis data.

**Bab IV        HASIL DAN ANALISIS**

Berisikan tentang hasil pemaparan deskriptif dari obyek penelitian, hasil analisis varian biaya bahan baku, biaya tenaga kerja, biaya overhead dan analisis dari anggaran dan realisasi biaya proyek.

**Bab V        PENUTUP**

Berisikan mengenai kesimpulan, saran dan keterbatasan dari penelitian.