

Analisis Hasil Usaha Proyek dan Identifikasi Faktor-Faktor Penyebab *Cost Overrun*

Rhevinalda Bima Prakarsa

NIK: 23-873

Staff Keuangan dan Administrasi Proyek Rusun ASN 4 IKN

Informasi Artikel	ABSTRAK
<p><i>Article history:</i></p> <p>Received : 04/12/2023 Revised : Accepted :</p>	<p>Tujuan penulisan ini untuk mengetahui hasil usaha dan faktor penyebab cost overrun pada proyek. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif, data berasal dari proyek yang penulis pernah terlibat didalamnya. Data yang dianalisis meliputi hasil usaha proyek, direct cost dan indirect cost. Hasil analisis menunjukkan bahwa hasil usaha pada semua proyek selesai dapat mencapai kontribusi diatas perencanaan. Direct cost secara keseluruhan menunjukkan hasil yang efisien namun terdapat beberapa sub-direct cost yang memiliki hasil cost overrun faktor penyebabnya adalah terdapat penambahan item pekerjaan, adanya pemindahan post biaya, adanya penambahan pekerjaan namun tim proyek tidak melakukan revisi RBP, adanya perubahan metode pekerjaan dari full-subkontraktor menjadi swakelola, adanya force majeure pada proyek, sulitnya mendapatkan bahan baku disekitar proyek, akses logistik dan tenaga menuju proyek yang memakan waktu cukup lama. Pada kategori indirect cost pada proyek yang sudah selesai secara keseluruhan mendapatkan hasil cost overrun, penyebab cost overrun ini dikarenakan waktu pelaksanaan proyek tidak sesuai dengan yang direncanakan atau selalu terjadi penambahan waktu pelaksanaan.</p>
<p><i>Keywords:</i></p> <p><i>Cost Overrun</i> <i>Direct Cost</i> <i>Indirect Cost</i> Hasil Usaha</p>	
<p><i>Kontak Penulis:</i></p> <p>Rhevinalda Bima Prakarsa S.E., M.Ak., Akt. PT Brantas Abipraya (Persero) Jalan D.I Panjaitan Kav.14, Cipinang Cempedak, Kota Jakarta Timur. Email: rrevhin@gmail.com</p>	

1. Pendahuluan

Proyek merupakan suatu rangkaian kegiatan yang unik dan memiliki batasan (waktu, sumber daya dan merupakan kegiatan sekali selesai) sehingga dalam mencapai tujuannya perlu dilakukan pengelolaan (manajemen) yang profesional dan terpadu mulai dari tahapan perencanaan sampai pengendalian sehingga diperoleh hasil yang optimal (Rose, 2013). Permasalahan yang sering dijumpai dalam pelaksanaan proyek

konstruksi biaya yang tidak sesuai rencana dan waktu pelaksanaan yang tidak sesuai (Dulaimi dan Tanamas, 2005). Tarore *at al.*, (2012) berpendapat bahwa pada umumnya suatu proyek selalu terjadi penyimpangan salah satunya terhadap biaya, untuk itu diperlukan suatu metode yang tepat agar parameter yang di kontrol benar-benar efisien dan dapat menunjukkan dengan tepat kondisi proyek. Hasil output dari sebuah proyek pada dasarnya adalah seberapa sukses proyek tersebut dapat memberikan keuntungan atau kontribusi bagi perusahaan atau pemilik saham, salah satu cara untuk mengetahui hasil output tersebut ialah melalui laporan kinerja proyek berupa laporan laba/rugi.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor satu menjelaskan fungsi laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah pemakai dalam pengambilan keputusan. Analisis laporan keuangan menjadi lebih bermakna apabila laporan keuangan tersebut dapat dipahami dan dimengerti oleh penggunaannya (Hery, 2016). Laporan keuangan menggambarkan kondisi keuangan dan hasil usaha suatu perusahaan pada saat tertentu. Bagi para analis, laporan keuangan merupakan media yang paling penting untuk menilai prestasi dan kondisi ekonomi suatu perusahaan (Harahap, 2015).

PT Brantas Abipraya (Persero) dalam hal ini sudah melakukan pengelolaan manajemen yang profesional dalam pengelolaan biaya suatu proyek, mulai dari tahapan perencanaan dengan melakukan penyusunan Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP), melakukan pembukuan sesuai secara *realtime* melalui *software* ERP hingga pada tahap akhir proyek wajib melakukan penyusunan Berita Acara Penyerahan Proyek (BAPP). Pengerjaan suatu proyek dengan berbagai permasalahannya pada akhirnya akan menghasilkan *output* berupa laporan kinerja keuangan yang menunjukkan pencapaian suatu proyek terhadap apa yang sudah direncanakannya.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui hal apa saja yang dapat menyebabkan *cost overrun* terhadap suatu proyek dan bagaimana hasil usaha pada suatu proyek melalui cara analisis laporan kinerja keuangan berdasarkan pada penyusunan BAPP, hasil ini kemudian diharapkan dapat berguna bagi proyek-proyek lainnya agar hasil kinerja keuangan proyek dapat sesuai dengan perencanaan. Tujuan lainnya dari penulisan ini adalah sebagai syarat bagi Calon Pegawai Organik (CPO) untuk menyelesaikan tugas perusahaan selama masa CPO. Batasan-batasan dalam penulisan ini adalah penggunaan proyek yang digunakan dalam penulisan ini hanya proyek-proyek yang penulis pernah terlibat dalam proyek tersebut hingga proyek selesai yaitu proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk, Proyek Pembangunan Gedung Bupati, DPRD dan Bappelitbanda di Kabupaten Mahakam Ulu dan Proyek Rehabilitasi Bendungan Cipancuh Tahap II.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 *Theory of The Firm* dan *Irrelevance Theory*

Theory of the firm menjelaskan bahwa perusahaan merupakan suatu organisasi yang menjalankan kegiatan operasional untuk menghasilkan suatu produk atau jasa yang siap dijual, pada dasarnya *theory of the firm* menjelaskan bahwa ada dua tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kekayaan dan nilai perusahaan (Salvatore, 2005; Rofiqoh *et al.*, 2017). Nilai perusahaan yang meningkat akan berdampak pada pandangan investor, sehingga mereka dapat lebih percaya diri pada prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan yang meningkat dapat menjadi tanda tingkat pengembalian investasi kepada pemegang saham (Hermuningsih, 2013). *Irrelevance theory* adalah teori yang dikemukakan oleh Miller dan Modigliani (1961) yang membahas mengenai kebijakan dividen, namun didalam teori ini terdapat pendapat bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (*earning power*) dan mengelola risiko bisnisnya. *Earnings* yang tinggi dapat menunjukkan prospek yang baik bagi perusahaan sehingga pasar akan merespon hal tersebut dan nilai perusahaan dapat meningkat juga (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).

Berdasarkan kedua *grand theory* tersebut dapat dikatakan bahwa PT Brantas Abipraya (Persero) merupakan suatu organisasi yang menjalankan aktivitas operasional untuk menghasilkan produk atau jasa dalam hal ini kegiatan utama dari PT Brantas Abipraya (Persero) adalah menghasilkan jasa konstruksi yang pada akhirnya PT Brantas Abipraya (Persero) mengharapkan dapat memberikan kontribusi kepada pemegang saham yaitu Pemerintah Republik Indonesia selaku pemilik 100% saham perusahaan. Demi mencapai tujuannya maka PT Brantas Abipraya (Persero) sejalan dengan *irrelevance theory* yang berusaha untuk meningkatkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba sehingga pada akhirnya perusahaan dapat memberikan kontribusi kepada pemegang saham.

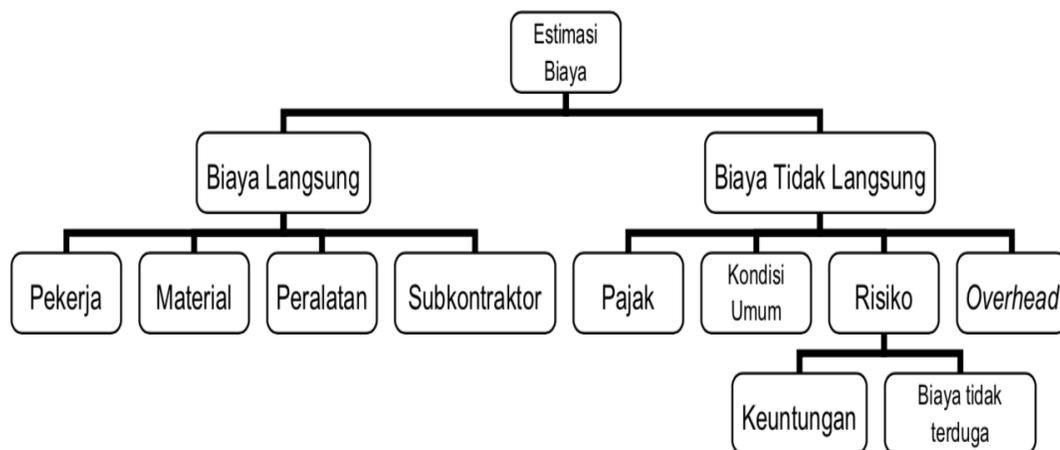
Hasil penelitian sebelumnya yaitu penelitian Jae Cho dan Pucik (2005), Hidayat (2014), O'Sullivan dan McCallig (2012), Hermuningsih (2013), Pertiwi dan Pratama (2012), Hendrayana dan Yasa (2015), dan Varaiya dan Kerin (1987) menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara *earning* dan nilai perusahaan. Namun untuk memperoleh laba perusahaan yang baik maka kegiatan operasional perusahaan harus berjalan dengan efisien dan efektif dan meminimalisir terjadinya *cost overrun*, untuk mengetahui kondisi laba perusahaan maka disusun laporan laba/rugi oleh perusahaan. Bagi proyek di PT Brantas Abipraya (Persero) laba/rugi proyek pada akhirnya akan disusun dan dipertanggungjawabkan kepada manajemen melalui berita acara penyerahan proyek.

2.2 Laba dan Jenis Biaya Pada Proyek Konstruksi

Laba merupakan salah satu tujuan utama perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya. Pihak manajemen selalu merencanakan besar perolehan laba setiap periode yang ditentukan melalui target yang harus dicapai, penentuan target laba ini penting untuk mengukur prestasi manajemen perusahaan (Kasmir, 2016). Laba bersih perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat investor untuk menentukan pilihan dalam menanamkan investasinya. Bagi perusahaan, menjaga dan meningkatkan laba bersih adalah suatu keharusan agar saham tetap eksis dan tetap diminati investor (Hermansyah, dan Ariesanti, 2008). Pada proyek konstruksi pengakuan pendapatan ini didasarkan pada PSAK Nomor 72 mengenai pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan dengan metode pencatatan pendapatan secara *overtime* menggunakan identifikasi pengukuran progress pekerjaan.

Biaya pada proyek konstruksi dibedakan menjadi dua jenis yaitu *direct cost* dan *indirect cost* (Soeharto, 1999). *Direct cost* merupakan biaya-biaya yang memiliki hubungan secara langsung dengan kegiatan konstruksi di lapangan seperti biaya atas pengadaan material proyek, biaya upah mandor, biaya subkontraktor dan biaya-biaya terkait dengan sewa alat. *Indirect cost* merupakan biaya yang secara tidak langsung berhubungan dengan konstruksi di lapangan namun biaya-biaya ini harus ada dan tidak dapat dilepaskan dari proyek tersebut biaya ini termasuk dalam segala biaya-biaya *overhead* didalam proyek (Nugraha *et al.*, 1986). Menurut AACE (1992) dalam Magaline *et al.*, (2015), struktur dari biaya konstruksi terdiri dari dua komponen utama, yaitu biaya langsung (*direct cost*), dan biaya tidak langsung (*indirect cost*).

Gambar 2.1
Struktur Biaya Proyek Konstruksi



Sumber: AACE (1992) dalam Magaline *et al.*, (2015)

Konsep laba/rugi yang dihasilkan pada suatu proyek didasarkan dari pengakuan pendapatan kemudian dikurangi dengan biaya yang sudah ditetapkan untuk menjadi beban konstruksi untuk kemudian dijumlahkan dengan selisih dari laba/rugi komprehensif yang diperoleh dalam masa kegiatan konstruksi, gambar 2.2 menunjukkan contoh laba/rugi dari suatu proyek yang ada pada PT Brantas Abipraya (Persero) dimana pencatatan ini dilakukan menggunakan aplikasi ERP yang menjadi aplikasi pendukung dalam melakukan pencatatan secara real time bagi PT Brantas Abipraya (Persero).

Gambar 2.2
Contoh Laba/Rugi pada PT Brantas Abipraya (Persero)

	2023
PENDAPATAN USAHA	Rp 56,606,497,770.13
PENDAPATAN USAHA - PIHAK BERELASI	Rp 0.00
PENDAPATAN USAHA - PIHAK KETIGA	Rp 56,606,497,770.13
> Jasa Konstruksi	Rp 56,606,497,770.13
BEBAN POKOK PENDAPATAN	Rp 49,903,299,538.00
> Beban Bahan / Material	Rp 14,219,450,620.47
> Beban Peralatan	Rp 1,789,019,224.50
> Beban Subkontraktor	Rp 23,640,675,078.94
> Beban Persiapan dan Penyelesaian	Rp 8,917,420,013.12
Beban Tidak Langsung/Umum Proyek/SPC/Plant	Rp 1,336,734,600.97
> Beban Imbalan Kerja BAU Proyek	Rp 629,623,554.05
> Beban Umum dan Administrasi Proyek	Rp 608,629,159.00
> Beban Kendaraan Proyek	Rp 96,132,977.00
> Beban Administrasi Bank & Keuangan Proyek	Rp 2,348,910.92
Beban Tidak Langsung Divisi/Unit Bisnis	Rp 0.00
LABA (RUGI) KOTOR	Rp 6,703,198,232.13
BAGIAN LABA (RUGI) VENTURA BERSAMA	Rp 0.00
Bagian Laba (Rugi) Ventura Bersama	Rp 0.00
LABA (RUGI) KOTOR SETELAH VENTURA BERSAMA	Rp 6,703,198,232.13
BEBAN USAHA	Rp 0.00
LABA (RUGI) SEBELUM PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	Rp 6,703,198,232.13
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	Rp 80,833,047.98
> Pendapatan Lain-Lain	Rp 80,833,047.98
Beban Lain-Lain	Rp 0.00
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN KEUANGAN DAN PAJAK	Rp 6,784,031,280.11

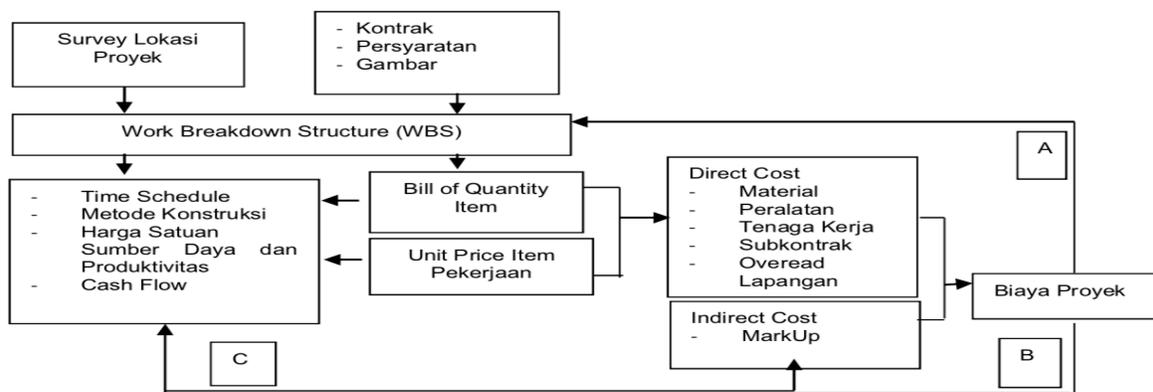
Sumber: ERP PT Brantas Abipraya (Persero)

Dari gambar 2.2 dapat diketahui bahwa biaya yang sudah dibebankan menjadi dua jenis yaitu *direct cost* dan *indirect cost*, serta didalamnya terdapat laba/rugi komprehensif sehingga pada akhirnya akan menunjukkan laporan laba/rugi perusahaan dalam suatu periode tertentu. Pada akhirnya hasil dari laba/rugi ini akan dipertanggungjawabkan melalui Berita Acara Penyerahan Proyek (BAPP) dimana didalam BAPP ini laba/rugi yang dihasilkan oleh proyek akan dibandingkan dengan Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP) sehingga dapat diketahui apakah *output* yang dihasilkan proyek sesuai dengan perencanaan atau menyimpang dari perencanaan.

2.3 Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP)

RBP adalah suatu perencanaan tentang besarnya biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan proyek konstruksi, perencanaan ini digunakan sebagai pedoman agar pengeluaran biaya tidak melampaui anggaran batas yang disediakan, tetapi dalam hal kualitas mutu pekerjaan harus sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam kontrak (Remi, 2017). RBP harus berisikan volume, harga satuan, serta total harga dari berbagai macam jenis material dan upah tenaga yang dibutuhkan untuk pelaksanaan proyek tersebut (Nugroho. *et al.*, 2009). Dalam melakukan estimasi biaya proyek secara keseluruhan tentunya memiliki komponen-komponen yang menentukan besaran total biaya proyek dalam RBP. Estimasi perencanaan biaya proyek merupakan proses analisa perhitungan berdasarkan pada metode konstruksi, volume pekerjaan dan ketersediaan berbagai sumber daya yang sedemikian rupa sehingga membentuk operasi pelaksanaan yang optimal (Remi, 2017). Gambar 2.3 menunjukkan proses estimasi perencanaan biaya proyek.

Gambar 2.3
Proses Estimasi Perencanaan Biaya Proyek



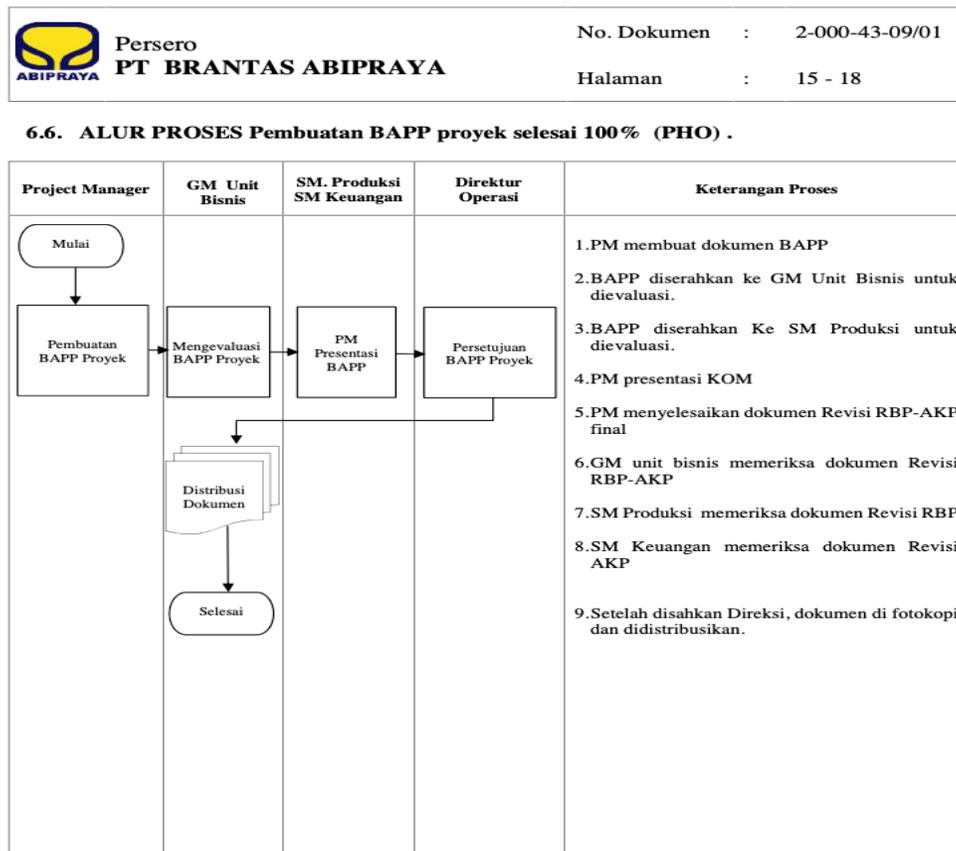
Sumber: Asiyanto (2005) dalam Remi (2017)

Pada dasarnya RBP merupakan suatu perencanaan atau proses penganggaran, dimana penganggaran dalam bisnis merupakan suatu rencana kuantitatif (suatu jumlah) periodik yang disusun berdasarkan program yang telah disahkan. Anggaran (budget) merupakan rencana tertulis mengenai kegiatan suatu organisasi yang dinyatakan secara kuantitatif untuk jangka waktu tertentu dan dinyatakan dalam satuan uang, tetapi dapat juga dinyatakan dalam satuan barang/jasa (Nafarin. M, 2007). Berdasarkan definisi yang ada maka dapat disimpulkan bahwa RBP merupakan suatu proses perencanaan atau penganggaran biaya yang akan digunakan sebagai dasar dalam melakukan pelaksanaan proyek konstruksi sehingga proyek akan dianggap berhasil jika pengeluaran biaya sesuai dengan RBP. Pembuatan RBP di PT Brantas Abipraya (Persero) berdasarkan prosedur perusahaan nomor 2-000-43-09/01.

2.4 Berita Acara Penyerahan Proyek (BAPP)

Berita Acara Penyerahan Proyek adalah serah terima pertanggungjawaban pengelolaan proyek meliputi fisik, keuangan dan sumber daya lainnya dari PM kepada GM Unit Bisnis, yang disetujui oleh Direktur Operasi. Data BAPP harus sesuai dengan Laporan Akuntansi (e-Accounting/ERP), serta dilampiri Neraca, Laba Rugi Kumulatif, dan Neraca Lajur. Seluruh form isian di BAPP dilengkapi dengan bukti-bukti terkait. Bukti-bukti asli yang terkait keuangan harus diserahkan ke Departemen Keuangan Kantor Pusat. Pada masa pemeliharaan, penanganan proyek beserta pelaporannya menjadi tanggung jawab Unit Bisnis terkait, sedangkan pembiayaannya mengacu kepada plafon BAD (Beban Akan Dibayar) yang sudah direncanakan didalam BAPP. Proyek selesai 100% harus memberikan beberapa dokumen seperti lembar persetujuan BAPP, Ikhtisan evaluasi BAPP, surat pengantar dari PM kepada Senior Vice President Divisi dengan beberapa lampiran seperti kondisi fisik proyek, kondisi utang dan piutang proyek, sisa saldo kas dan bank, kondisi kontribusi, cash flow proyek, kondisi persediaan, kondisi peralatan, kondisi personil dan laporan-laporan keuangan proyek. Dibawah ini merupakan gambar alur proses BAPP bagi proyek 100%.

Gambar 2.4
Alur Proses Pembuatan BAPP proyek selesai 100% (PHO)



2.5 Cost Overrun Pada Proyek Konstruksi

Pembengkakan biaya (*cost overrun*) merupakan suatu biaya yang muncul saat tahap pelaksanaan yang nilainya melebihi nilai anggaran yang sudah ditetapkan pada awal proyek (estimasi biaya) sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kontraktor (Santoso, 2002). *Cost overrun* yang terjadi pada suatu proyek dapat timbul dari faktor internal maupun faktor eksternal proyek. Berdasarkan filosofi manajemen konstruksi, tinjauan terhadap faktor-faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya proyek dapat dikelompokkan dalam tiga bagian besar yaitu perencanaan, koordinasi sumber daya dan kontrol/pengendalian. Pada bagian perencanaan penyebab *cost overrun* biasanya meliputi kesalahan pada estimasi biaya, pekerjaan persiapan dan hubungan kerja dengan lingkungan proyek, pada koordinasi sumberdaya *cost overrun* terjadi pada biaya material, tenaga kerja, alat ataupun subkontraktor, pada bagian pengendalian penyebab *cost overrun* meliputi waktu pelaksanaan, kebijakan politik dll (Refun *at al.*, 2017).

Untuk menentukan besarnya keuntungan proyek pada tahap akhir sebuah proyek, diperlukan data mengenai anggaran total awal (sesuai nilai kontrak) dan biaya akhir proyek/biaya kenyataan nilai, persentase besarnya keuntungan di bandingkan dengan target profit menunjukkan indikasi bahwa proyek mengalami *cost overruns* atau tidak mengalami *cost overruns* (Refun, 2017). *Cost overruns* dapat didefinisikan sebagai suatu kondisi dimana biaya yang sebenarnya (*actual Cost*) melebihi biaya yang direncanakan.

3. Metode Penulisan

3.1 Objek dan Subjek Penulisan

Penulisan ini menggunakan Laporan Laba Rugi Proyek dan Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP) yang sudah dicatatkan didalam BAPP bagi proyek 100% dan yang sudah dicatatkan dalam ERP pada proyek belum selesai. Subjek pada penulisan ini menggunakan beberapa proyek konstruksi seperti:

1. Proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk, Kabupaten Garut.
2. Proyek Pembangunan Gedung DPRD, Bupati dan Bappelitbangda Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Proyek Rehabilitasi Bendungan Cipancuh Tahap II, Kabupaten Indramayu.
4. Poyek Konstruksi Teritegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4, IKN Kalimantan Timur.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berbetuk satuan rupiah yang kemudian akan dijelaskan oleh penulis hasil dari angka rupiah tersebut, sumber data penulisan ini berasal dari hasil/output pada pengerjaan proyek yang sudah disusun oleh penulis.

3.3 Sampel Penulisan

Teknik pemilihan sampel yang digunakan yaitu *purposive sampling*, dalam hal ini sampel penulisan sudah ditentukan kriterianya dimana kriteria tersebut disesuaikan dari subjek yang paling memberikan manfaat atau sampel yang paling memberikan informasi yang diinginkan (Sekaran, 2006). Kriteria yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan sampel adalah proyek-proyek yang penulis pernah terlibat didalamnya dikarenakan data-data yang tersedia dan dimiliki oleh penulis adalah data proyek-proyek tersebut.

3.4 Metode Penulisan

Metode penulisan merupakan strategi didalam penulisan termasuk tahapan-tahapan yang dilakukan didalamnya. Metode penulisan digunakan penulis sebagai salah satu cara dalam menganalisis data. Penulisan ini merupakan penulisan analisis deskriptif kuantitatif, hal ini dikarenakan penulisan ini mempunyai tujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab *cost overrun* pada proyek konstruksi dan menganalisis hasil usaha dari masing-masing proyek.

4. Hasil Penulisan

Penulisan ini menggunakan tiga proyek konstruksi yang penulis turut berada didalamnya hingga selesai serta satu proyek konstruksi yang saat ini penulis terlibat didalamnya, ketiga proyek selesai tersebut memiliki hasil kontribusi diatas Rencana Biaya Pelaksanaan (RBP), namun terdapat beberapa item biaya yang memiliki *cost overrun*. Satu proyek on going yang sedang dikerjakan adalah salah satu proyek strategis nasional dengan nilai yang tinggi dan waktu pengerjaan yang cepat di PT Brantas Abipraya (Persero).

4.1 Analisis Hasil Usaha Proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk

KONDISI KONTRIBUSI

Per : 29 Februari 2020

Form : BAPP-1.7

Proyek

Proyek Pekerjaan Lanjutan Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk

(dlm jutaan rupiah)

No.	Uraian	RBP	PROGRES FISIK / BIAYA		Deviasi	Keterangan
			nggal 29 Februari	kiraan s/d Seles		
1	2	3	5	6	8 = 7 - 3	9
I	Progres Fisik %	100%	100,00%	0,00%		
II	Pendapatan	85.779,36	89.963,83	-	4.184,48	Nilai Kontrak Bertambah
	- Fisik	85.779,36	89.963,83	-	4.184,48	
	- Eskalasi				-	
	- Klaim CAR				-	
	- Lain-lain				-	
III	Biaya Langsung					
1	Material :	30.377,61	31.697,86	-	1.225,75	inefisien
	- Pokok	30.377,61	31.603,36	-	1.225,75	
	- Material Khusus		94,50			
	- Lain-lain					
2	Upah :	1.269,12	47,56	-	(1.221,56)	efisiensi
	- Tenaga Langsung	1.269,12	47,56		(1.221,56)	
3	Sub Pelaksanaan :	40.269,97	43.752,15	-	3.482,18	inefisien
	- Sub Kontraktor	40.269,97	43.752,15	-	3.482,18	
4	Peralatan :	1.777,69	1.316,20	-	(461,49)	efisiensi
	- BBM		-		-	
	Non Sewa :					
	Sewa Alat :	1.777,69	1.316,20	-	(461,49)	
	- Intern				-	
	- Extern	1.777,69	1.316,20		(461,49)	
5	Persiapan & Penyelesaian	916,38	374,20	-	(542,18)	efisiensi
6	Rupa-Rupa di Proyek	-	-	-	-	
	- Biaya Pengembangan					
	- Biaya Contingencies					
	- Biaya Pemasaran					
7	Biaya Umum Proyek	2.724,13	3.760,44	-	1.036,31	inefisien
	- Biaya Umum	2.724,13	3.760,44	-	1.036,31	
	- Biaya Pengurusan				-	
8	Biaya Bank	282,34	-	-	(282,34)	inefisien
9	Biaya Pembebanan / Investasi					
IV	TOTAL III	77.617,24	80.948,41	-	3.331,17	
V	Biaya yang ditangguhkan	-	-	-	-	
VI	Biaya yg diperhitungkan (IV-V)	77.617,24	80.948,41	-	3.331,17	
VII	PPH Jasa Konstruksi	2.573,38	2.698,91	-	125,53	
VIII	Biaya yg diperhitungkan (VI-VII)	80.190,62	83.647,32	-	3.456,70	
IX	Kontribusi (II - VIII)	5.588,74	6.316,51	-	727,77	
	Prosentase (%)	6,52	7,02	-	0,51	

Hasil usaha pada Proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk menunjukkan bahwa proyek berhasil memberikan kontribusi senilai 7,02% atau 0,51% diatas perencanaan awal. Peningkatan kontribusi ini tentunya diawali dengan meningkatnya nilai kontrak yang semula bernilai Rp. 85.779.355,905,00 menjadi Rp. 89.963.831.331 peningkatan nilai kontrak ini dikarenakan adanya pekerjaan penambahan perkuatan struktur dimana pekerjaan struktur sudah dikerjakan oleh kontraktor sebelumnya namun kualitas dianggap tidak memadai.

Direct cost dalam hasil usaha proyek pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk menunjukkan bahwa adanya *cost overrun* pada biaya material dan subkontraktor, terjadinya *cost overrun* pada biaya material dikarenakan adanya penambahan item MOT dan alat Kesehatan yang semula biaya ini termasuk dalam perencanaan biaya subkontraktor namun dikarenakan dasarnya ini merupakan suatu pengadaan maka pencatatan dimasukan kedalam biaya material. *Cost overrun* yang tinggi ditunjukkan oleh biaya subkontraktor, biaya yang tinggi ini diakibatkan karena upah pekerjaan pemasangan dinding yang awalnya direncanakan untuk dikerjakan menggunakan upah mandor/bas borong menjadi pekerjaan fullsub sehingga biaya subkontraktor ini meningkat, selain itu terdapat pekerjaan yang awalnya tidak diakomodir oleh perencanaan dalam BOQ yaitu pekerjaan bongkaran beton dan perkuatan baja.

Cost overrun yang cukup tinggi timbul pada pekerjaan pekerjaan bongkaran beton dan perkuatan baja dikarenakan PT Brantas Abipraya (Persero) melanjutkan pekerjaan yang sebelumnya sudah dikerjakan oleh kontraktor sebelumnya, dimana saat pekerjaan ini dimulai kondisi proyek sudah terdapat pekerjaan struktur baja namun dikarenakan pekerjaan sebelumnya tidak memadai dan waktu dari pekerjaan sebelumnya sudah cukup lama maka PT Brantas Abipraya (Persero) melakukan pekerjaan perkuatan struktur baja dan bongkaran beton, hal ini juga yang menyebabkan meningkatnya nilai kontrak dari kontrak sebelumnya Gambar 4.1 menunjukkan bagaimana kondisi proyek saat kondisi 0% atau sebelum proyek dimulai.

Gambar 4.1
Kondisi 0% Proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk



Indirect cost pada proyek ini menunjukkan hasil yang tidak efisien, peningkatan *indirect cost* ini disebabkan karena belanja pegawai yang cukup tinggi, kebutuhan pegawai yang cukup banyak dikarenakan

proyek ini memiliki waktu 137 hari sehingga percepatan dalam pekerjaan sangat diperlukan, selain itu terdapat perpanjangan waktu pelaksanaan menjadi 187 hari dikarenakan adanya suatu peristiwa kompensasi yaitu kerusakan struktur yang dikerjakan pada masa kontraktor sebelumnya yang membuat PT Brantas Abipraya (Persero) harus memperbaiki kondisi tersebut, atas dasar perpanjangan waktu tersebut maka *indirect cost* menjadi meningkat sehingga tidak sesuai dengan perencanaan awal.

Proses pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk dapat diselesaikan oleh PT Brantas Abipraya (Persero) sesuai dengan waktu pelaksanaan yang tertera didalam addendum kontrak, *cost overrun* yang terjadi akibat perbaikan struktur dan penambahan waktu pelaksanaan proyek dapat diklaim dengan baik oleh manajemen proyek kepada pihak owner sehingga hasil usaha dari proyek ini dapat melebihi hasil usaha yang direncanakan. Faktor penyebab *cost overrun* dari proyek ini adalah adanya penambahan pekerjaan perkuatan struktur dan adanya penambahan waktu pelaksanaan selama 50 hari. Gambar 4.2 menunjukkan hasil 100% pekerjaan dari proyek ini.

Gambar 4.2
Kondisi 100% Proyek Pembangunan Gedung OK RSUD Pameungpeuk



4.2 Analisis Hasil Usaha Proyek Pembangunan Gedung Bupati, DPRD dan Bappelitbangda Kabupaten Mahakam Ulu

KONDISI KONTRIBUSI

Per tanggal/bulan : 17 Mei 2022

Form : BAPP-I.7
(dalam jutaan rupiah)

No	URAIAN	RBP TOTAL	PROGRES FISIK / BIAYA			DEVIASI	KET
			S/D 17 Mei 2022	PERKIRAAN S/D SELESAI			
			Ri	SISA FISIK/ PENDPT/BIAYA	TOTAL		
1	2	3	5	6 = 3 - 5	7 = 5 + 6	8 = 3 - 7	9
I	PROGRES FISIK %	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	
II	PENDAPATAN :	301.239,58	301.239,58	-	301.239,58	-	
	- Fisik	301.239,58	301.239,58	-	301.239,58	-	
	- Eskalasi	-	-	-	-	-	
	- Pendapatan lain	-	-	-	-	-	
	- Beban Lain-lain	-	-	-	-	-	
III	BIAYA LANGSUNG						
1	Material :	91.420,51	98.172,74	-	98.172,74	(6.752,24)	Inefisien
	- Pokok	91.420,51	98.172,74	-	98.172,74	(6.752,24)	
	- Material Khusus	-	-	-	-	-	
	- Lain - lain	-	-	-	-	-	
2	Upah	7.152,73	16.942,36	-	16.942,36	(9.789,63)	Inefisien
	- Tenaga Langsung	-	-	-	-	-	
	- Premi	-	-	-	-	-	
	- Bas Borong	7.152,73	16.942,36	-	16.942,36	(9.789,63)	
3	Sub Pelaksanaan	135.671,64	104.895,85	-	104.895,85	30.775,79	Efisiensi
	- Sub Kontraktor	135.671,64	104.895,85	-	104.895,85	30.775,79	
	Penyusutan	-	-	-	-	-	
4	Amortisasi	-	-	-	-	-	
5	Peralatan :	12.005,06	20.060,68	-	20.060,68	(8.055,63)	Inefisien
	Sewa Alat	-	-	-	-	-	
	- Intern	-	-	-	-	-	
	- Extern	12.005,06	20.060,68	-	20.060,68	(8.055,63)	
6	Persiapan dan Penyelesaian	7.411,21	9.074,90	-	9.074,90	(1.663,69)	Inefisien
7	Biaya Umum Proyek	11.420,33	14.302,68	-	14.302,68	(2.882,34)	Inefisien
	- Biaya Umum	11.420,33	14.302,68	-	14.302,68	(2.882,34)	
8	Biaya Bank	-	-	-	-	-	
9	Biaya Pembebanan/Investasi	-	-	-	-	-	
	- Non Pay Item	-	-	-	-	-	
	- Material Bantu Konstruksi	-	-	-	-	-	
	- Peralatan Kecil	-	-	-	-	-	
10	Lain - lain	-	-	-	-	-	
11	PPH Final 3%	9.037,19	9.037,19	-	9.037,19	-	
IV	TOTAL III	274.118,67	272.486,41	-	272.486,41	1.632,27	1.632,266
V	PENDAPATAN NON USAHA		0,80	-	0,80	(0,80)	
VI	BIAYA YANG DIPERHITUNGAN (IV-V)	274.118,67	272.485,61	-	272.485,61	1.633,07	
VII	KONTRIBUSI (II - VI)	27.120,91	28.753,97	-	28.753,97	1.633,07	
	%	9,00%			9,55%		

Hasil usaha Proyek Pembangunan Gedung DPRD, Bupati dan Bappelitbangda di Kabupaten Mahakam Ulu menunjukkan hasil yang baik dikarenakan proyek mampu memberikan kontribusi senilai 9,55% atau 0,55% diatas kontribusi yang direncanakan sebelumnya. Proyek ini tidak memiliki perubahan nilai kontrak sejak awal dimulainya proyek dan proyek berhasil menyelesaikan 100% progress pekerjaan.

Melihat hasil usaha pada proyek ini dapat diketahui bahwa pada *Direct Cost* terjadi inefisiensi pada keseluruhan pekerjaan item kecuali pada biaya subkontraktor, hal ini tim dikarenakan ada perubahan metode pekerjaan yang awalnya direncanakan untuk dikerjakan secara full subkontraktor menjadi pekerjaan swakelola sehingga dampak yang ditimbulkan adalah biaya material, biaya upah dan biaya alat meningkat namun biaya subkontraktor menurun. Secara keseluruhan sebenarnya *direct cost* yang dikeluarkan oleh proyek terjadi efisiensi dikarenakan efisiensi pada item subkontraktor lebih besar Rp. 6.187.300.000 dibandingkan inefisiensi pada keseluruhan biaya material, upah dan alat.

Proyek ini tidak dapat memaksimalkan lebih besar laba dikarenakan adanya *cost overrun* pada biaya persiapan dan penyelesaian dan biaya tidak langsung (*indirect cost*). *Cost overrun* yang terjadi diakibatkan karena adanya keterlambatan waktu pelaksanaan selama sembilan bulan, addendum waktu pelaksanaan ini dikarenakan terdapat beberapa peristiwa yang tidak dapat dihindari seperti timbulnya bencana wabah covid-19 yang menghambat aktivitas pekerjaan dilapangan dan adanya PPKM yang mengakibatkan sulitnya proses untuk mendatangkan tenaga pada masa-masa tersebut, lokasi proyek yang cukup dalam dan tidak adanya akses jalan kecuali melalui sungai untuk pengantaran material menuju lokasi proyek sehingga pengangkutan barang tergantung kepada kondisi debit air sungai, sulitnya mendapatkan material pasir dan batu split sehingga proyek harus mendatangkannya dari Kota Palu. Peristiwa-peristiwa tersebut tidak dapat dihindari oleh manajemen proyek sehingga pada saat itu manajemen melakukan pengajuan penambahan waktu pelaksanaan, namun dengan penambahan waktu pelaksanaan ini menimbulkan *cost overrun* terhadap *indirect cost* dan biaya persiapan dan penyelesaian

Proyek Pembangunan Gedung DPRD, Bupati dan Bappelitbangda di Kabupaten Mahakam Ulu akhirnya dapat diselesaikan dengan baik oleh PT Brantas Abipraya (Persero). Faktor utama penyebab dari adanya *cost overrun* pada proyek ini adalah adanya penambahan waktu pelaksanaan selama sembilan bulan, adanya kejadian wabah covid-19 dan kebijakan PPKM, material untuk pembuatan struktur didatangkan dari Kota Palu dan Samarinda dikarenakan pasir lokal mengandung lumpur sedangkan batu split yang ada di lokasi adalah batu split dari gunung kapur, serta lokasi proyek yang belum memiliki akses jalan yang baik sehingga transportasi paling ideal ialah menggunakan jalur sungai. Gambar 4.3 dan 4.4 menunjukkan beberapa dokumentasi dari proyek ini.

Gambar 4.3**Mobilisasi Alat, Material dan Pegawai Menuju Lokasi Proyek****Gambar 4.4****Dokumentasi Kondisi Pembangunan Gedung Pemerintahan di Kabupaten Mahakam Ulu**

4.3 Analisis Hasil Usaha Proyek Rehabilitasi Bendungan Cipancuh Tahap II

KONDISI KONTRIBUSI

Proyek Rehabilitasi Bendungan Cipancuh Tahap II

FORM : BAPP-1.7
(dalam jutaan rupiah)

NO	URAIAN	PROGRES FISIK / BIAYA				DEVIASI	KETERANGAN
		2023		PERKIRAAN S/D SELESAI			
		RBP	REALISASI	SISA FISIK/ PENDAPATAN /BIAYA	TOTAL		
	4	5	6	7 = 5 + 6	8 = 7 - 3	9	
	PROGRESS FISIK %	100,00%	99,73%		99,73%	0,00%	
I	PENDAPATAN :	48.610,02	48.476,90	-	48.476,90	(133,11)	Addendum Kontrak
	- Fisik	48.610,02	48.476,90	-	48.476,90	(133,11)	
	- Eskalasi	-	-	-	-	-	
	- Klaim CAR	-	-	-	-	-	
	- Lain-lain	-	-	-	-	-	
II	BIAYA						Efisien Inefisien Efisien
1.	BIAYA LANGSUNG	38.043,46	36.586,10	-	36.586,10	1.457,36	
1,1	Material :						
	- Pokok	11.234,81	10.318,77	-	10.318,77	916,04	
	- Material Khusus	-	-	-	-	-	
	- Lain-lain	-	-	-	-	-	
1,2	Upah :	2.996,05	2.663,27	-	2.663,27	332,78	
	- Tenaga Langsung	2.996,05	2.663,27	-	2.663,27	332,78	
	- Premi	-	-	-	-	-	
	- Bass Borong	-	-	-	-	-	
1,3	Sub Pelaksanaan :	64,59	199,82	-	199,82	(135,23)	
	- Sub Kontraktor	64,59	199,82	-	199,82	(135,23)	
1,4	Peralatan	23.748,02	23.404,25	-	23.404,25	343,77	
	- BBM	-	-	-	-	-	
2.	PERSIAPAN DAN PENYELESAIAN	937,55	896,57	-	896,57	40,98	
3.	BIAYA TAK LANGSUNG	2.380,63	4.144,23	-	4.144,23	(1.763,60)	
	- Biaya Umum	2.380,63	4.144,23	-	4.144,23	(1.763,60)	
	- Biaya Pengurusan	-	-	-	-	-	
4.	BIAYA BANK	568,64	69,43	-	69,43	499,21	
5.	PEMBEBANAN / INVESTASI	-	-	-	-	-	
	- Non Pay Item	-	-	-	-	-	
	- Material Bantu Konstruksi	-	-	-	-	-	
	- Peralatan Kecil	-	-	-	-	-	
	- Lain-lain	-	-	-	-	-	
III	LABA PROYEK (I - II)	6.679,74	6.780,57	-	6.780,57	132,15	
V	Biaya yang ditanggihkan	-	-	-	-	-	
IV	PENDAPATAN & BIAYA LAINNYA	-	1,72	-	1,72	1,72	
1	Pendapatan	-	1,72	-	1,72	1,72	
2	Biaya lain	-	-	-	-	-	
V	LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK	6.679,74	6.782,29	-	6.782,29	133,88	
VI	PPH FINAL JASA KONSTRUKSI	-	-	-	-	-	
1	Bunga Bank	-	-	-	-	-	
2	PPH Final Jasa Konstruksi	-	-	-	-	-	
VII	LABA SETELAH PPH FINAL JASA KONSTRUKSI (V - VI)	6.679,74	6.782,29	-	6.782,29	133,88	
	Prosentase (%)	13,74	13,99	-	13,99	0,25	

Berdasarkan hasil usaha Proyek Rehabilitasi Bendungan Cipancuh diketahui bahwa proyek berhasil mencapai kontribusi senilai 13,99% atau 0,25% lebih tinggi dari yang direncanakan. Proyek ini berhasil diselesaikan oleh PT Brantas Abipraya (Persero) 100% sesuai masa pengerjaan pada addendum kontrak yaitu pada tanggal 30 September 2023. Proyek ini terjadi penurunan nilai kontrak senilai Rp. 133.110.000, secara efisiensi dapat diketahui bahwa *direct cost* menunjukkan efisiensi secara keseluruhan walaupun dapat dilihat terdapat *cost overrun* pada biaya subkontraktor, hal ini dikarenakan terdapat pekerjaan pengganti yaitu pekerjaan aspal dan macadam pada akhir proyek yang wajib dikerjakan secara subkontraktor dimana hal ini tidak terdapat didalam perencanaan sebelumnya.

Biaya *indirect cost* dalam proyek ini menunjukkan hasil yang tidak efisiensi atau memiliki *cost overrun* yang cukup tinggi, hal ini dikarenakan adanya penambahan waktu pelaksanaan yang semula proyek direncanakan selesai 450 hari yaitu pada 31 Januari 2023 menjadi 30 September 2023 atau mundur 242

hari. Lambatnya waktu pelaksanaan ini diakibatkan karena terhambatnya pekerjaan tanah *clay blanket*, pekerjaan ini dapat dikerjakan apabila terjadi musim kemarau atau pada saat bendungan dalam kondisi kering, proyek ini sangat bergantung terhadap cuaca yang ada sehingga estimasi waktu pengerjaan sulit untuk dipastikan, maka dari itu pada saat kondisi debit air turun atau pada saat bendungan kering maka manajemen harus mengerjakan pekerjaan dengan sangat efektif. Gambar dibawah ini menunjukkan bagaimana kondisi keadaan proyek.

Gambar 4.5

Mobilisasi Alat, Material dan Pegawai Menuju Lokasi Proyek



Poyek Konstruksi Teritegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4 yang berada di calon Ibu Kota Negara Indonesia, Kalimantan Timur. Proyek ini merupakan salah satu proyek strategis nasional yang memiliki nilai kontrak Rp. 1.332.447.639,64. Proyek ini baru berjalan selama dua bulan, dimana proyek ini memiliki waktu pelaksanaan yang cukup cepat yaitu selama 16 bulan, sehingga produksi yang dilakukan proyek setiap bulannya harus mencapai angka yang tinggi. Proyek ini belum memiliki RBP yang sudah pasti, namun proyek memiliki RBP hasil FHT yang menjadi pedoman awal dalam mengelola proyek. Proyek ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi PT Brantas Abipraya (Persero) senilai Rp.

133.285.965.615,32 atau 10% dari nilai kontrak. Dibawah ini merupakan master RBP bulanan dari Poyek Konstruksi Teritegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4.

 Persero PT. BRANTAS ABIPRAYA		MASTER RENCANA BIAYA PELAKSANAAN (RBP) BULANAN					
NO.	URAIAN	TOTAL	TAHUN 2023				
			AGST	SEPT	OKT	NOV	DES
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	KEMAJUAN PEKERJAAN (%)		0,00%	1,13%	2,49%	12,76%	13,96%
II.	PENDAPATAN	1.332.448	-	15.006	33.207	169.962	186.005
1	Local Currency	1.332.448		15.006	33.207	169.962	186.005
2	Foreign Currency						
3	Eskalasi						
4	Klaim/Koreksi						
5	Lain-lain						
III.	BIAYA	1.163.852	-	12.707	29.006	148.457	162.770
1	BIAYA LANGSUNG	1.070.700	-	11.658	26.684	136.575	149.766
1.1	Upah / Mandor Borong						
1.2	Material						
	- Material Pokok	158.136	-	1.681	3.941	20.171	22.075
1.3	Alat						
	- Sewa Intern	21.972	-	247	548	2.803	3.067
1.4	Subkontraktor	890.593	-	9.730	22.195	113.601	124.624
2	PERSIAPAN DAN PENYELESAIAN	20.212	-	228	504	2.578	2.822
3	BIAYA TAK LANGSUNG	72.939	-	821	1.818	9.304	10.182
3.1	Upah, Gaji & Transport	26.649	-	300	664	3.399	3.720
3.2	Biaya Kantor, Bangunan, Penerangan, Air dll.	14.978	-	169	373	1.910	2.091
3.3	Pengurusan/Sosial	13.324	-	150	332	1.700	1.860
3.4	Beban Asuransi	3.331	-	38	83	425	465
4	PEMBEBANAN / INVESTASI						
5	BIAYA BANK	14.657	-	165	365	1.870	2.046
IV	LABA PROYEK (II-III)	168.596	-	2.299	4.202	21.505	23.235
V	PENDAPATAN & BIAYA LAINNYA (1-2)		-	-	-	-	-
VI	LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK (IV + V)	168.596	-	2.299	4.202	21.505	23.235
VII	BIAYA BANK & PPh FINAL JASA KONSTRUKSI (1+2)	35.310	-	398	880	4.504	4.929
1	Bunga Bank						
2	PPh Final Jasa Konstruksi	35.310	-	398	880	4.504	4.929
VIII.	LABA SETELAH PPH FINAL JASA KONSTRUKSI (VI - VII)	133.286	-	1.901	3.322	17.001	18.306

Proyek ini baru berjalan selama dua bulan sehingga penulis hanya dapat mengidentifikasi hasil usaha proyek selama proyek berjalan, berdasarkan data RBP bulanan dapat diketahui bahwa proyek merencanakan pendapatan di bulan September dan Oktober dengan total Rp. 48.213.000.000 dengan biaya langsung senilai Rp. 38.342.000.000 dan biaya persiapan penyelesaian senilai Rp. 732.000.000, serta biaya tidak langsung senilai Rp. 2.639.000.000 dan biaya bank senilai Rp. 530.000.000. Laba bersih yang ditargetkan oleh proyek dalam dua bulan ini senilai Rp. 5.223.000.000. Setelah dua bulan berjalan dapat diketahui bahwa hasil usaha proyek seperti dibawah ini.



Persero
PT. BRANTAS ABIPRAYA
Laporan Laba Rugi Rusun ASN 4

PENDAPATAN USAHA	56.606.497.770
PENDAPATAN USAHA - PIHAK BERELASI	-
PENDAPATAN USAHA - PIHAK KETIGA	56.606.497.770
Jasa Konstruksi	56.606.497.770
BEBAN POKOK PENDAPATAN	49.833.368.623
Beban Bahan / Material	14.219.450.620
Beban Peralatan	1.789.019.225
Beban Subkontraktor	23.640.675.079
Beban Persiapan dan Penyelesaian	8.847.514.309
Beban Tidak Langsung/Umum Proyek/SPC/Plant	1.336.709.390
Beban Imbalan Kerja BAU Proyek	629.623.554
Beban Umum dan Administrasi Proyek	608.629.159
Beban Kendaraan Proyek	96.132.977
Beban Administrasi Bank & Keuangan Proyek	2.323.700
Beban Tidak Langsung Divisi/Unit Bisnis	-
LABA (RUGI) KOTOR	6.773.129.147
BAGIAN LABA (RUGI) VENTURA BERSAMA	-
Bagian Laba (Rugi) Ventura Bersama	-
LABA (RUGI) KOTOR SETELAH VENTURA BERSAMA	6.773.129.147
BEBAN USAHA	-
LABA (RUGI) SEBELUM PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	6.773.129.147
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	80.831.993
Pendapatan Lain-Lain	80.831.993
Beban Lain-Lain	-
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN KEUANGAN DAN PAJAK	6.853.961.140
BEBAN KEUANGAN	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	6.853.961.140
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN	1.500.072.191
Pajak Penghasilan Final	1.500.072.191
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	5.353.888.950
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN	-
LABA (RUGI) BERSIH KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	5.353.888.950

Hasil usaha selama dua bulan pada Proyek Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4 jika dibandingkan dengan perencanaan menunjukkan hasil yang baik secara total progress/pendapatan dan total laba bersih komprehensif, dimana terdapat peningkatan pendapatan senilai Rp. 8.393.497.770 dari yang direncanakan dan peningkatan laba bersih senilai Rp. 130.888.950. Direct cost yang sudah dikeluarkan oleh proyek ini menunjukkan hasil inefisiensi senilai Rp. 1.307.144.924 dari total inefisiensi dapat diketahui bahwa biaya material memiliki hasil inefisiensi yang besar yaitu Rp. 8.597.450.620 dan biaya subkontraktor diidentifikasi memiliki nilai yang efisien senilai Rp. 8.284.324.921, hasil ini menunjukkan bahwa pada awal proyek terdapat kebutuhan material yang cukup tinggi terutama untuk pembuatan struktur yaitu pada bahan baku beton dan besi. Kondisi di IKN dengan banyaknya pembangunan maka proyek diharapkan dapat memiliki stock untuk pembuatan struktur seperti beton dan

besi yang tinggi dikarenakan banyaknya demand dan supply yang terbatas, sehingga untuk mengejar progress pekerjaan proyek perlu memiliki kesiapan beton dan besi yang tinggi.

Biaya persiapan dan penyelesaian proyek menunjukkan inefisiensi yang cukup besar senilai Rp. 8.115.514.309, cost overrun ini diakibatkan pada RBP biaya PP ini dibagi pada setiap bulannya, namun pada realisasinya biaya ini akan dikeluarkan hanya pada awal proyek (masa persiapan) dan pada akhir proyek (masa penyelesaian), secara anggaran biaya PP masih memiliki cukup anggaran biaya yang diharapkan dapat sesuai dengan akhir proyek pada saat BAPP. Indirect cost pada proyek ini menunjukkan hasil yang efisien, dimana terdapat selisih senilai Rp. 1.302.290.610 antara pengeluaran dan perencanaan hasil ini dikarenakan proyek masih dalam tahap permulaan sehingga pengeluaran biaya tidak langsung masih dapat dikendalikan dengan baik, pada saat pertengahan proyek biasanya proyek membutuhkan banyak tenaga demi mengejar jadwal pelaksanaan, diharapkan proyek masih dapat mengendalikan biaya tidak langsung hingga akhir proyek. Gambar dibawah ini menunjukkan bagaimana kondisi Proyek Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4 di IKN.

Gambar 4.6

Kondisi Proyek Pembangunan Rusun ASN 4 di IKN



5. Kesimpulan

Berdasarkan analisis hasil usaha *direct cost* yang ada pada setiap proyek, secara keseluruhan mendapatkan hasil yang efisien namun dalam sub-sub *direct cost* terdapat *cost overrun* yang berbeda-beda tetapi jika dijumlahkan secara keseluruhan hasil yang didapat adalah efisien/*under cost*. Kelemahan pada keseluruhan proyek adalah pada *indirect cost*, dimana secara keseluruhan pada proyek yang sudah selesai menunjukkan hasil yang tidak efisien pada kategori *indirect cost*. Secara keseluruhan hasil usaha dari ketiga proyek yang sudah selesai, seluruhnya dapat mencapai bahkan melebihi kontribusi yang direncanakan oleh perusahaan dan proyek yang sedang *on going* saat ini berhasil melebihi rencana pendapatan bulanan yang sebelumnya sudah disusun oleh tim proyek.

Hasil analisis deskriptif pada setiap proyek menunjukkan beberapa faktor yang menjadi penyebab *cost overrun* untuk kategori *direct cost* seperti:

1. Terdapat penambahan item pekerjaan (tidak sesuai dengan rencana awal),
2. Adanya pemindahan post biaya (misal pada perencanaan dikategorikan sebagai biaya upah, realisasi menjadi subkontraktor),
3. Adanya penambahan pekerjaan (CCO) namun tim proyek tidak melakukan revisi RBP,
4. Adanya perubahan metode pekerjaan dari *full-subkontraktor* menjadi swakelola,
5. Adanya *force majeure* yang tidak dapat dihindari oleh tim proyek,
6. Sulitnya mendapatkan bahan baku disekitar proyek,
7. Akses logistik dan tenaga menuju proyek yang memakan waktu cukup lama.

Pada kategori *indirect cost* pada proyek yang sudah selesai secara keseluruhan mendapatkan hasil *cost overrun*, penyebab *cost overrun* ini dikarenakan waktu pelaksanaan proyek tidak sesuai dengan yang direncanakan diawal atau selalu terjadi penambahan waktu pelaksanaan dengan penyebab yang berbeda-beda pada setiap proyeknya. *Indirect cost* dapat dianggap sebagai *fix cost* sehingga dapat diasumsikan apabila proyek selesai tepat waktu seharusnya *indirect cost* tidak memiliki hasil yang lebih tinggi dari yang direncanakan dengan catatan tidak terjadi kejadian *force majeure* atau pengeluaran-pengeluaran diluar yang sudah direncanakan.

Hasil identifikasi *cost overrun* pada proyek-proyek yang sudah selesai diharapkan tidak terjadi pada proyek Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun Pembangunan Rusun ASN 4 di IKN, proyek ini diharapkan dapat mempertahankan pengeluaran *indirect cost* seperti dalam dua bulan ini sehingga pada akhir proyek dapat mencapai hasil yang efisien, selain itu proyek juga diharapkan dapat menjaga *direct cost* sesuai pada perencanaan walaupun proyek ini masih menggunakan master RBP hasil FHT sehingga proyek dapat memberikan kontribusi sesuai dengan perencanaan atau lebih dari yang direncanakan seperti pada

proyek-proyek lainnya yang terdapat pada penulisan ini. Identifikasi faktor penyebab *cost overrun* pada proyek juga diharapkan dapat berguna bagi proyek-proyek lainnya yang sedang berjalan agar dapat mencapai hasil sesuai yang sudah direncanakan pada awal proyek sehingga tujuan dari perusahaan untuk dapat meningkatkan laba dan nilai perusahaan dapat tercapai.

6. Batasan Penulisan

Batasan yang terdapat dalam penulisan ini adalah sampel yang digunakan merupakan proyek-proyek yang penulis pernah terlibat dan sedang terlibat didalamnya, penulis berikutnya diharapkan dapat menggunakan proyek-proyek lainnya sehingga dapat menggeneralisir faktor-faktor lainnya dikarenakan proyek merupakan suatu kegiatan yang memiliki keunikan tersendiri sehingga permasalahan suatu proyek dapat saja berbeda dari proyek-proyek lainnya.

Daftar Pustaka

- Dulaimi, F. Tanamas, C. 2001. The principles and applications of lean construction in Singapore. *In Proceedings of the 9th International Group for Lean Construction*. Singapore, 6–8 August 2001.
- Harahap, S. S. (2015). *Analisis Kritis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Hermansyah dan Ariesanti. 2008. Pengaruh Laba Bersih terhadap Harga Saham. *Jurnal Akuntansi. Fakultas Ekonomi Universitas Siliwangi*.
- Hermuningsih, Sri. 2013. Profitability, Growth Opportunity, Capital Structure and The Firm Value. *Bulletin of Monetary, Economics and Banking Journal*. Yogyakarta.
- Hery. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Grasindo.
- Hendrayana, W & Yasa, G. W. 2015. Pengaruh Komponen RGEC Pada Perubahan Harga Saham Perusahaan Perbankan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 10(2), 554-569.
- Hidayat, M. 2014. Pengaruh Rasio Kesehatan Perbankan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Ekonomi dan Informasi Akuntansi (JENIUS)*, 41-47.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*. Jakarta.
- Jae Cho, H., Pucik, V. (2005). Relationship Between Innovativeness, Quality, Growth, Profitability, and Market Value. *Strategic Management Journal*. Vol: 26, p: 555-575.
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Magaline, H.P., Haryono, A.J., & Andi. (2015). Survey Mengenai Biaya Overhead Serta Faktor-Faktor

- Yang Mempengaruhinya. *Jurnal Dimensi Teknik Sipil*, Universitas Kristen Petra.
- Miller, M., & Modigliani. 1961. Dividend Policy, Growth, and the Valuation of Shares. *Journal of Business*, 34, 411-433.
- Nafarin, M. 2007. *Penganggaran Perusahaan, Edisi Ketiga*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nugraha, P., Natan, I., & Sutjipto, R. 1986. *Manajemen Konstruksi 1, 2*, Kartika Yuda, Surabaya.
- Nugroho, A., Beeh, Y.R., & Astuningdyas, H. (2009). Perancangan Aplikasi Rencana Anggaran Biaya (RAB). *Jurnal Informatika*, Vol.10 (1), 10-18.
- O'Sullivan, D., & McCallig, J. 2012. Customer satisfaction, earnings and firm value. *European Journal Marketing*, 827-843.
- Refun, Zakarias, Intan Suryanto, & W. Sapulette. (2017). Analisa Cost Overruns Pada Beberapa Proyek Konstruksi Di Kota Ambon. *Jurnal Manumata: Jurnal Ilmu Teknik Vol.3 No.1*, 26–34.
- Remi, F. (2017). Kajian Faktor Penyebab Cost Overrun Pada Proyek Konstruksi Gedung. *Jurnal Teknik Mesin (JTM)*, Vol.06, 94-101.
- Rofiqoh, Mufidatur & Purwohandoko. 2014. Analisis Pengaruh Capital, Kualitas Aset, Rentabilitas dan Sensitivity to Market Risk Terhadap Profitabilitas Perbankan Pada Perusahaan BUSN Devisa dan BUSN Non Devisa. *Jurnal Ilmu Manajemen Volume 2 Nomor 4*, Oktober 2014. Fakultas Ekonomi Universitas Surabaya.
- Rose, K. H. 2013. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)—Fifth Edition. *Project management journal*, 44(3), e1-e1.
- Santoso, 2013. *Analisis Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Cost Overrun Pada Proyek Konstruksi di Yogyakarta*. Thesis, Civil Engineering, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- Salvatore, D. 2005. *Managerial Economics (5th Edition ed.)*. Singapore: Thomson Learning.
- Sekaran, U. 2006. *Metodologi Penelitian Untuk Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat.
- Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*. Jakarta: Erlangga.
- Sujoko, & Soebiantoro, U. 2007. Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverage, Faktor Intern dan Faktor Ekstern terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 9(1), 41-48.
- Tarore, H., Malingkas, G. Y., & Walangitan, D. R. O. (2012). Pengendalian Waktu Dan Biaya Pada Tahap Pelaksanaan Proyek Dengan Menggunakan Metode Nilai Hasil. *Jurnal Sipil Statik*, 1(1), 44–52.
- Varaiya, N., Kerin, R. A., & Weeks, D. (1987). The Relationship Between Growth, Profitability, and Firm Value. *Strategic Management Journal*, 8(5), 487–497.