

BIAYA TIDAK LANGSUNG PADA PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUBSIDI DI KOTA LANGSA

INDIRECT COSTS ON A HOUSING PROJECT FOR LOW- INCOME COMMUNITIES IN THE LANGSA CITY

Firdasari¹⁾, Defri Basrin²⁾, Nina Fahriona³⁾

¹⁾Universitas Samudra, Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Jl. Meurandeh, Langsa Lama, Kota Langsa - Aceh, 24415

²⁾Universitas Samudra, Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Jl. Meurandeh, Langsa Lama, Kota Langsa - Aceh, 24415

³⁾Universitas Samudra, Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Jl. Meurandeh, Langsa Lama, Kota Langsa - Aceh, 24415

Email: firdasari@unsam.ac.id¹⁾, defribasrin@unsam.ac.id²⁾, ninafahriona@unsam.ac.id²⁾

Abstrak

Biaya tidak langsung pada proyek pembangunan perumahan subsidi di Kota Langsa umumnya belum teridentifikasi secara jelas oleh para pengembang, sehingga perlu adanya mekanisme yang akurat dalam menentukan besarnya masing-masing variabel biaya tidak langsung. Pada studi kasus di proyek perumahan Meugah Raya Residence pelaksana (*developer*) mengalami berbagai kendala yang menyebabkan kurang optimalnya keuntungan yang diperoleh. Hal tersebut disebabkan karena adanya perubahan pembangunan dari rencana, resiko yang terjadi di lapangan serta sistem estimasi biaya umumnya hanya terpusat pada biaya langsung, padahal biaya tidak langsung juga perlu diestimasi secara akurat, sehingga keuntungan yang diperoleh dapat optimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui komponen-komponen yang paling dominan dalam estimasi biaya tidak langsung dan mengetahui pengaruh dari biaya tidak langsung pada proyek perumahan subsidi. Metode yang digunakan adalah statistik deskriptif dengan mengumpulkan data primer serta sekunder. Dari hasil pengolahan data diketahui besarnya pengaruh biaya tidak langsung dari komponen keuntungan yang menyebabkan menurunnya keuntungan sebesar 2% dari rencana. Kemudian adanya komponen biaya tak terduga sebesar 2% yang belum diestimasi oleh *developer*, sehingga berpengaruh pada pendapatan yang akhirnya mempengaruhi keterlambatan proyek. Manfaat penelitian ini adalah diharapkan mampu memberikan informasi terkait biaya tidak langsung pada proyek perumahan di Kota Langsa sehingga menjadi acuan bagi pihak pengembang untuk dapat melakukan estimasi biaya tidak langsung agar mampu mengantisipasi kerugian dan mengoptimasi keuntungan yang didapatkan oleh para pengusaha properti sebagai mitra kerja baik dengan perbankan maupun pemerintahan dalam membangun Kota Langsa.

Kata kunci: *biaya proyek, biaya tidak langsung, perumahan*

Abstract

The absence of specific identification of the indirect costs of housing development projects for low-income people in Langsa City by developers, so that an accurate way of determining the amount of each indirect cost variable is needed. In the case study of the Meugah Raya Residence housing project, the developer experienced various problems that led to less than optimal benefits. his causes changes in the development of the plan, risks that occur in the location and cost estimates generally only focus on direct costs, whereas indirect costs also need to be estimated, so that the benefits can be optimal. The research objective is to determine the components that are most dominant in the estimation of indirect costs and to determine the effect of indirect costs. The method used is descriptive statistics by collecting primary and secondary data. From the results of data processing, it is known that the indirect cost effect of the profit component causes a decrease in profits of 2% from the plan. Then there is an unexpected cost component of 2% that has not been estimated by the

developer, so that it affects revenue which ultimately affects project delays. The benefit of this research is that it is hoped that it will be able to provide information related to indirect costs in housing projects in Langsa City so that it becomes a reference for developers to be able to estimate indirect costs in order to be able to anticipate losses and optimize the benefits obtained by property entrepreneurs as good partners with banking, and government in building Langsa City.

Keywords: project costs, indirect costs, housing

1. Latar Belakang

Permintaan rumah subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mengalami peningkatan 15% selama empat tahun terakhir (Purwanti, T., Rinaldi. Maret 13, 2019). Dari target yang direncanakan pada tahun 2019 sebanyak seribu unit rumah MBR, sudah tercapai 935 unit rumah yang dibangun dengan persentase 40 persen berada di Kota Langsa dan 60 persen di Aceh Timur dan Aceh Tamiang. Namun dari jumlah yang telah dibangun, hanya sekitar 10 persen yang mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perbankan (“serambinews.com”, Agustus 21, 2019), hal ini tentu sangat berpengaruh kepada pengembang (developer) terutama developer kelas menengah yang akan mengalami kerugian karena rumah yang terbangun belum bisa direalisasikan untuk akad kredit, sedangkan developer dihadapkan dengan harus tetap melunasi kewajibannya seperti membayar bunga pinjaman sebagai modal kerja, membayar upah tenaga kerja dan bahan material yang dibutuhkan untuk pembangunan perumahan. Untuk mengantisipasi besarnya kerugian yang akan dialami oleh developer maka perlu adanya estimasi biaya tidak langsung dalam proyek pembangunan perumahan. Biaya tidak langsung merupakan biaya yang tidak berhubungan langsung dalam pelaksanaan proyek konstruksi, namun memiliki pengaruh dalam pelaksanaan proyek konstruksi yang terkait dengan beberapa pekerjaan konstruksi (Maddepungeng et al., 2016). Komponen-komponen biaya tidak langsung menurut AACE Tahun 1992 adalah pajak (taxes), Kondisi Umum (General Condition), Biaya Risiko (Risk) yang terdiri dari dua kategori, yaitu: Keuntungan (Profit) dan Biaya Tak Terduga (Contingency Fee) dan yang terakhir adalah biaya *overhead*. *Overhead* dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu: *Overhead Kantor* (Home Office *Overhead*) yang merupakan biaya akhir dan berdasarkan pengalaman dikeluarkan dalam melakukan bisnis, terlepas dari jumlah pekerjaan yang sudah diselesaikan atau kontrak yang diterima dan *Overhead Proyek* (Job Site *Overhead*).

Pada proyek pembangunan perumahan di Kota Langsa umumnya para pengembang (*developer*) belum mengetahui dan mengidentifikasi biaya tidak langsung secara detail, sehingga perlu adanya mekanisme yang akurat dalam menentukan besarnya masing-masing variabel biaya tidak langsung. Penentuan alokasi biaya tidak langsung yang biasa dilakukan adalah melalui presentase yang besarnya berbeda-beda, tergantung pengalaman *developer*. Penetapan besarnya persentase ini juga dipengaruhi oleh persepsi risiko oleh *developer* terhadap tiap jenis proyek, karena tiap proyek memiliki karakteristik tertentu dan ketidakpastian yang berbeda. Pada studi kasus di proyek perumahan Meugah Raya Residence yang memiliki luas lahan 2.400 m² telah dibangun perumahan subsidi sebanyak 18 unit rumah dengan tipe 36. Namun dalam pengembangannya perumahan subsidi yang memiliki luas 36 meter persegi mengalami perluasan sesuai dengan kebutuhan pemilik rumah. Dalam proses pembangunan tersebut pelaksana mengalami berbagai kendala yang menyebabkan kurang optimalnya keuntungan yang diperoleh. Hal tersebut disebabkan karena adanya perubahan pembangunan dari

rencana, resiko yang terjadi di lapangan serta sistem estimasi biaya umumnya menitik beratkan hanya pada biaya langsung, padahal menurut AACE (1992) dalam manajemen proyek konstruksi anggaran proyek terbagi atas dua macam yaitu biaya langsung dan biaya tak langsung. Biaya tak langsung tersebut yang tidak diestimasi secara detail, sehingga keuntungan yang diperoleh pelaksana proyek tidak optimal bahkan tidak jarang mengalami kerugian.

Berdasarkan penelitian sebelumnya (Firdasari, 2019) didapatkan biaya tidak langsung pada proyek perumahan sebesar 5%. Namun dapat berbeda dengan proyek pembangunan perumahan lainnya di Kota Langsa, maka sangat perlu diperhitungkan komponen-komponen biaya tidak langsung pada proyek konstruksi untuk diestimasi karena dapat menentukan keberhasilan *developer* dalam menghasilkan keuntungan serta cukup untuk mengantisipasi risiko yang mungkin akan terjadi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui komponen-komponen yang paling dominan dalam estimasi biaya tidak langsung dan mengetahui pengaruh dari biaya tidak langsung pada proyek perumahan Meugah Raya Residence di Kota Langsa. Manfaat penelitian ini adalah diharapkan mampu memberikan informasi terkait biaya tidak langsung pada proyek perumahan di Kota Langsa sehingga menjadi acuan bagi pihak pengembang untuk dapat melakukan estimasi biaya tidak langsung agar mampu mengantisipasi kerugian dan mengoptimasi keuntungan yang didapatkan oleh para pengusaha properti sebagai mitra kerja baik dengan perbankan maupun pemerintahan, sehingga bisa bersinergi dalam membangun Kota Langsa.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode statistik deskriptif. Biaya pada proyek dianalisis menjadi dua, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Penelitian difokuskan pada biaya tidak langsung yaitu semua biaya proyek yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi di lapangan tetapi biaya ini harus ada dan tidak dapat dilepaskan dari proyek tersebut (Nuswantoro et al., 2019). Biaya-biaya yang termasuk dalam biaya tak langsung adalah biaya *overhead*, biaya tak terduga (*contingencies*), keuntungan/profit, sarana dan prasarana, pajak dan lainnya. Bagian lain penelitian ini juga dibuat suatu model biaya tidak langsung yang dapat digunakan dalam estimasi biaya proyek konstruksi, khususnya pada proyek pembangunan perumahan di Meugah Raya Residence.

Penelitian ini dilaksanakan dengan observasi langsung dan wawancara dengan *stakeholders* yang terlibat dalam pembangunan perumahan dengan kurun waktu 2019-2020 pada Perumahan Meugah Raya Residence. Lokasi perumahan di Kelurahan Paya Bujok Teungoh Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa. Lokasi Perumahan Meugah Raya Residence terletak di Jl. T. M. Bahrum dan dapat dilihat pada gambar berikut :



Sebelum Pembangunan Setelah Pembangunan
Gambar 1 . Foto Lokasi Proyek

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer berupa hasil observasi dan wawancara dengan pengembang (*developer*) di Perumahan Meugah Raya Residence, juga data sekunder berupa gambar layout perumahan, gambar *Detail Engineering Design* (DED), spesifikasi dan kebutuhan bahan material, Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan perumahan serta arus kas dari PT. Meugah Raya Abadi sebagai *developer* Perumahan Meugah Raya Residence. Pengelompokan data penelitian diuraikan sebagai berikut :

Modal kerja

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengembang, dalam pelaksanaan pembangunan perumahan subsidi, pihak pengembang melakukan peminjaman modal dari sejumlah investor dengan kesepakatan bagi hasil dengan pihak pemodal serta *supplier*. Modal adalah dana yang disiapkan untuk pendanaan jangka panjang. Modal merupakan unsur yang menentukan kelancaran suatu usaha atau perusahaan karena dengan adanya modal perusahaan akan mampu membiayai segala pengeluaran dalam suatu proyek konstruksi (Soemardi & Kusumawardani, 2010). Modal kerja yang didapatkan oleh pengembang perumahan Meugah Raya Residence dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 1 Sumber modal kerja

No	Sumber	Besaran Modal
1.	Investor 1	Rp. 100.000.000
2.	Investor 2	Rp. 50.000.000
3.	Investor 3	Rp. 25.000.000
4.	Suplier Material	Sistem <i>Purchase Order</i> (PO)
5.	Suplier Bahan Bangunan	Sistem <i>Purchase Order</i> (PO)

Modal pada perumahan Meugah Raya Residence terdiri dari beberapa sumber yaitu dari pemodal atau investor yang melakukan kerja sama dengan pengembalian 50% dari keuntungan proyek perumahan dengan akumulasi investasi berdasarkan besaran modal investor. Sedangkan *supplier* dikenakan harga dengan sistem *Purchase Order* (PO) dimana Sistem pemesanan material ini dilaksanakan perjanjian kerjasama terlebih dahulu sebelum melakukan pemesanan. Sistem ini memungkinkan pihak pelaksana membayar pemesanan material tidak secara tunai namun dapat diberikan tempo dalam waktu tertentu sesuai perjanjian antara

pelaksana dan *supplier* (Maddepungeng et al., 2016). Pengembang juga menggunakan sistem *Delivery Order* (DO) yaitu Sistem pemesanan material yang dilakukan pemesanan langsung oleh pelaksana ke *supplier* dan material langsung dikirim ke proyek setelah pihak pelaksana membayar secara tunai. Sistem DO ini digunakan oleh pengembang melalui modal kerja yang diperoleh dari investor (pemodal) (Maddepungeng et al., 2016).

Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya (RAB) adalah besarnya biaya yang diperkirakan dalam pekerjaan proyek yang disusun berdasarkan volume dari setiap item pekerjaan sesuai dengan gambar atau bestek. Biaya ini disamping tergantung pada volume, juga sangat tergantung pada upah tenaga kerja, harga material yang dibutuhkan dan jasa kontraktor serta pajak. Maksud dan tujuan penyusunan RAB bangunan adalah untuk menghitung biaya-biaya yang diperlukan suatu bangunan dan dengan biaya ini bangunan tersebut dapat terwujud sesuai dengan yang direncanakan (Rahmah, N. Agustus, 2019). Pihak pengembang mengajukan RAB kepada pihak bank sebagai syarat pengembang dalam menjual rumah subsidi. Ketentuan harga jual rumah subsidi telah ditentukan oleh kementerian PUPR untuk tahun 2019 yaitu Rp. 140.000.000,.-. Namun harga ketentuan dari Kementerian PUPR merupakan harga standar dan menjadi acuan bagi *developer* untuk menjual rumah subsidi. Adapun harga jual rumah subsidi pada perumahan Meugah Raya Residence sebesar Rp. 145.000.000. Harga ini lebih tinggi dibandingkan harga penetapan penjualan rumah di tahun 2020 karena pengembang sudah memasukkan harga kelebihan tanah di setiap unit perumahan. RAB pengembang dapat dilihat pada tabel berikut ini :

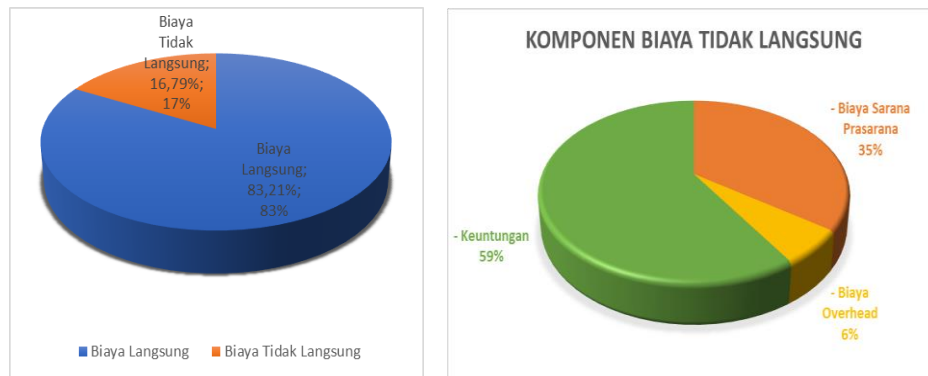
Tabel 2 Rencana Anggaran Biaya (RAB) perumahan subsidi

URAIAN JENIS KEGIATAN	TOTAL HARGA
Pengadaan Lahan perumahan	Rp 783.000.000
Biaya Konstruksi	Rp 1.392.579.000
Pekerjaan Saluran Komplek	Rp 45.000.000
Pekerjaan pembuatan jalan komplek	Rp 108.000.000
Ijin + Administrasi + Marketing	Rp 27.000.000
JUMLAH	Rp 2.355.579.000
Keuntungan (11%)	Rp 259.113.690
TOTAL BIAYA RAB	Rp 2.614.692.690
Pembulatan	Rp 2.610.000.000

Klasifikasi jenis biaya langsung dan biaya tidak langsung sebagai berikut :

BIAYA PROYEK

BIAYA TIDAK LANGSUNG



Gambar 2 Biaya Proyek

Biaya konstruksi yang direncanakan, sekitar 16,79% atau 17 % merupakan biaya tidak langsung. Biaya tidak langsung yang direncanakan oleh pengembang terdiri dari biaya sarana dan prasarana berupa pekerjaan saluran komplek dan pekerjaan jalan komplek, sedangkan biaya *overhead* yang direncanakan berupa biaya ijin, administrasi dan marketing sekitar 6% dari biaya tidak langsung. Dari keseluruhan biaya tidak langsung pengembang menargetkan memperoleh keuntungan 9.91 % atau 10%. Keuntungan tersebut merupakan komponen biaya tidak langsung yang paling besar yang direncanakan oleh pengembang.

Cash flow (arus kas)

Dari data arus kas perumahan Meugah Raya Residence maka dirincikan sebagai kas penerimaan (*cash in flow*) dan kas pengeluaran (*cash out flow*).

- Kas penerimaan (*cash in flow*)

Berdasarkan data aliran kas proyek pembangunan perumahan Meugah Raya Residence, dapat dikelompokkan data kas penerimaan sebagai berikut.

Tabel 3 *Cash In Flow*

Kas Penerimaan	Harga	Satuan	Jumlah
Harga jual	Rp 145.000.000	18 Unit	Rp 2.610.000.000
Investor 1	Rp 100.000.000		Rp 100.000.000
Investor 2	Rp 50.000.000		Rp 50.000.000
Investor 3	Rp 25.000.000		Rp 25.000.000
Investor 4	Rp 10.000.000		Rp 10.000.000
Biaya perluasan bangunan	Rp 462.530.000		Rp 462.530.000
Total penerimaan			Rp 3.257.530.000

Kas penerimaan diperoleh dari berbagai sumber dan termasuk ke dalam pendapatan pengembang. Dari data yang diperoleh pengembang memiliki investor dengan tingkat pengembalian yang berbeda sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan. Biaya penambahan perluasan bangunan oleh beberapa pemilik rumah yang sudah melakukan akad kredit seperti membangun dapur, teras, garasi, dll sebesar Rp. 462.530.000. harga ini termasuk harga pendapatan karena memperoleh harga perluasan bangunan.

Kas Pengeluaran (*cash Out flow*)

cash Out flow diperlukan untuk menentukan biaya actual yang dikeluarkan oleh pengembang pada perumahan subsidi. Berdasarkan data aliran kas proyek pembangunan perumahan Meugah Raya Residence, dapat dikelompokkan data kas pengeluaran sebagai berikut.

Tabel 4 *Cash Out Flow*

Kas Pengeluaran	Harga	Satuan	Jumlah
harga bahan material (DO)	Rp 970.204.500		Rp 970.204.500
Pengadaan lahan Perumahan	Rp 43.500.000	18 Unit	Rp 783.000.000
biaya upah pekerja	Rp 350.000.000		Rp 350.000.000
biaya izin IMB	Rp 200.000	18 Unit	Rp 3.600.000
Biaya Pemecahan Sertifikat tanah	Rp 2.000.000	18 Unit	Rp 36.000.000
Biaya Balik Nama sertifikat	Rp 1.500.000	18 Unit	Rp 27.000.000
Pajak PPH 10 %	Rp 1.000.000	18 Unit	Rp 18.000.000
Pajak BPHTB	Rp 700.000	18 Unit	Rp 12.600.000
Fee Marketing	Rp 1.000.000	18 Unit	Rp 18.000.000
Pengembalian Investor 1	Rp 125.000.000		Rp 125.000.000
Pengembalian investor 2	Rp 60.000.000		Rp 60.000.000
Pengembalian investor 3	Rp 30.000.000		Rp 30.000.000
Pengembalian investor 4	Rp 12.500.000		Rp 12.500.000
Pembayaran material <i>supplier</i> (PO)	Rp 35.750.000		Rp 35.750.000
Bahan bangunan <i>supplier</i> 1 (PO)	Rp 49.000.000		Rp 49.000.000
Bahan bangunan <i>supplier</i> 2 (PO)	Rp 209.863.500		Rp 209.863.500
Bahan bangunan <i>supplier</i> 3 (PO)	Rp 31.549.000		Rp 31.549.000
Administrasi	Rp 17.345.000		Rp 17.345.000
saluran drainase komplek	Rp 38.000.000		Rp 38.000.000
pembanguna jalan komplek	Rp 108.000.000		Rp 108.000.000
pemasangan tiang listrik dan lampu jalan	Rp 3.600.000		Rp 3.600.000
Biaya tak terduga	Rp 57.000.000		Rp 57.000.000
Total Cash Out Flow			Rp 2.996.012.000

Dari tabel di atas dapat diketahui seluruh item jenis biaya tak langsung pada proyek konstruksi, termasuk biaya *overhead*, biaya sarana dan prasarana, dan biaya tak terduga (*contingencies*).

3. Hasil dan Pembahasan

Pada analisis biaya langsung, dihitung biaya pengadaan lahan dan biaya konstruksi bangunan.

a. Biaya Pengadaaan Lahan

Luas lahan tanah keseluruhan pada perumahan Meugah Raya Residence ini adalah 2.400 meter persegi dengan pembagian untuk kavling efektif rumah seluas 1.890 meter persegi dan fasilitas umum 510 meter persegi. Dari perhitungan biaya pembelian lahan dan persiapan lahan, didapatkan total biaya pengadaan lahan sebesar Rp 783.000.000.

b. Biaya Konstruksi

Biaya konstruksi rumah dihitung berdasarkan realisasi pelaksanaan pembangunan perumahan meugah raya residen. Dari hasil perhitungan didapatkan biaya pembangunan seperti yang ditampilkan pada tabel berikut:

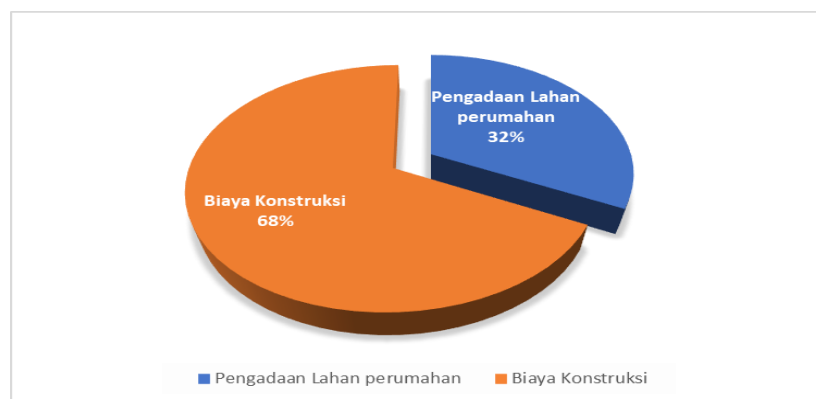
Tabel 5 Komponen biaya langsung

Harga bahan material sistem delivery order (DO)	Rp	970.204.500
Pembayaran material <i>supplier</i> (Sistem PO)	Rp	35.750.000
Pembayaran Bahan bangunan <i>supplier</i> 1 (sistemPO)	Rp	49.000.000
Pembayaran Bahan bangunan <i>supplier</i> 2 (sistem PO)	Rp	209.863.500
Pembayaran Bahan bangunan <i>supplier</i> 3 (sistem PO)	Rp	31.549.000
Biaya upah pekerja	Rp	350.000.000
Jumlah biaya konstruksi	Rp	1.646.367.000

Biaya langsung pembangunan perumahan meugah raya residence didapat dari :

$$\begin{aligned} \text{Biaya Langsung} &= \text{Biaya Pengadaan Lahan} + \text{Biaya Konstruksi} \quad (1) \\ &= \text{Rp.783.000.000} + \text{Rp. 1.646.367.000} = \text{Rp. 2.429.367.000} \end{aligned}$$

Dari hasil Analisa diperoleh bahwa biaya konstruksi yang direncanakan sesuai RAB sebesar Rp 1.392.579.000 mengalami peningkatan 15% menjadi Rp. 1.646.367.000. peningkatan ini terjadi karena dalam pelaksanaan pembangunan perumahan subsidi adanya pekerjaan penambahan oleh pemilik rumah untuk melakukan perluasan bangunan seperti pembuatan dapur. Komponen biaya langsung untuk perumahan subsidi dapat dilihat dalam gambar berikut :



Gambar 2 Biaya langsung

Komponen biaya konstruksi menjadi komponen paling penting dalam penentuan biaya langsung proyek. Terlihat sebesar 68% biaya langsung merupakan biaya konstruksi atau biaya pelaksanaan pembangunan. Untuk biaya tak langsung pada proyek ini dibagi menjadi biaya *overhead*, biaya tak terduga, biaya sarana dan prasarana dan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6 Komponen biaya tidak langsung

Biaya overhead	Rp	132.545.000
biaya izin IMB	Rp	3.600.000
Biaya Pemecahan Sertifikat tanah	Rp	36.000.000
Biaya Balik Nama sertifikat	Rp	27.000.000
Pajak PPH 10 %	Rp	18.000.000

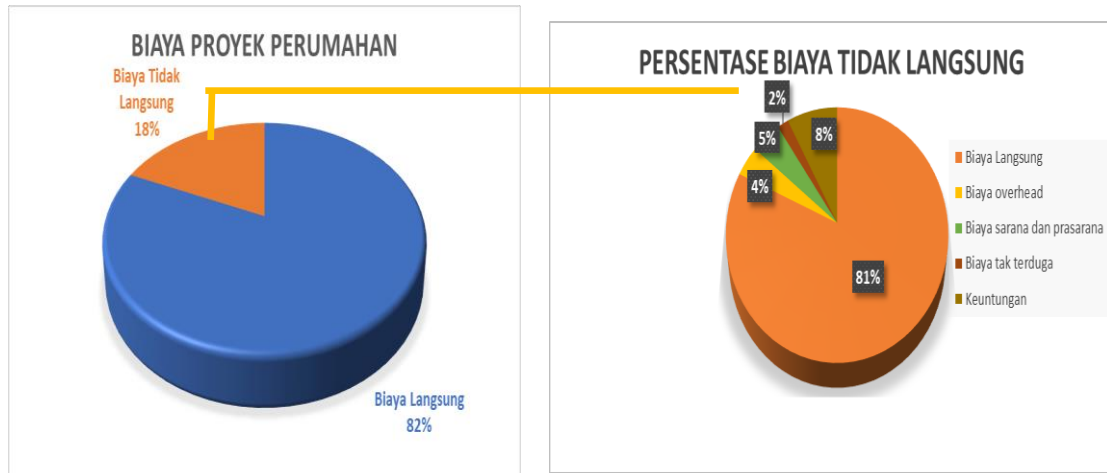
Pajak BPHTB	Rp	12.600.000
Fee Marketing	Rp	18.000.000
Administrasi	Rp	17.345.000
Total	Rp	132.545.000
Biaya sarana dan prasarana	Rp	149.600.000
pembuatan saluran drainase komplek	Rp	38.000.000
pembangunan jalan komplek	Rp	108.000.000
pemasangan tiang listrik dan lampu jalan	Rp	3.600.000
Total	Rp	149.600.000
Biaya tak terduga	Rp	57.000.000
biaya tak terduga	Rp	57.000.000
Keuntungan		
biaya cash in flow	Rp	3.257.530.000
cash out flow	Rp	2.996.012.000
Profit (keuntungan)	Rp	261.518.000
Persentase profit		8%

Dari Analisa arus kas diperoleh besaran biaya setiap komponen biaya tidak langsung. Komponen biaya tidak langsung dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 3 Biaya tidak langsung

Biaya profit (keuntungan) merupakan komponen biaya tidak langsung yang diperoleh dengan selisih dari nilai pendapatan dan pengeluaran dari seluruh biaya pembangunan perumahan subsidi termasuk menentukan tingkat pengembalian modal. Persentase setiap komponen biaya tidak langsung dapat teridentifikasi secara jelas dengan biaya keuntungan menjadi komponen paling besar yaitu 8%, kemudian biaya sarana dan prasarana 5%, biaya *overhead* 4 % dan biaya tak terduga sebesar 2%. Biaya tidak langsung sebesar 18 % mengalami peningkatan dibandingkan dengan rencana.



Gambar 3 Distribusi biaya tidak langsung

Dari hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa biaya tidak langsung mempengaruhi pendapatan pengembang dalam memperoleh keuntungan yang maksimal. Adanya biaya tak terduga pada proyek perumahan Meugah Raya Residence mempengaruhi penerimaan keuntungan proyek. Dari hasil wawancara dan informasi berdasarkan arus kas proyek perumahan diperoleh bahwa biaya tak terduga (*contingencies*) yang dikeluarkan mencakup biaya pengurusan keanggotaan asosiasi, biaya jasa konsultan pengawas, biaya perbankan, biaya pembelian alat serta biaya acara ceremonial (peusujuk) bersama perangkat gampong dan perbankan serta pemerintah, biaya kecelakaan kerja, biaya kerusakan dan perbaikan alat dan kendaraan, biaya keterlambatan dan operasional tenaga kerja. Biaya *contingencies* tersebut merupakan biaya resiko dalam proyek perumahan yang seharusnya di anggarakan dan termasuk ke dalam biaya tidak langsung.

Keuntungan yang direncanakan oleh pengembang sebesar 11% hanya dapat terealisasi sebesar 8%. Faktor yang menyebabkan menurunnya profit dikarenakan pengembang memiliki modal kerja yang harus dikembalikan sesuai kesepakatan, dan bahan bangunan dan material yang relatif lebih mahal karena menggunakan sistem *purchase order* (PO) dibandingkan pengembang melakukan *delivery order* (DO). Hal lainnya adalah karena sistem KPR untuk perumahan subsidi yang mengalami keterbatasan kouta padahal rumah telah selesai dibangun, karena itu pembangunan perumahan Meugah Raya Residence mengalami keterlambatan dan berjangka panjang selama dua tahun dari tahun 2019-2020.

4. Kesimpulan

Dalam pembangunan proyek konstruksi sangat perlu diperhitungkan komponen-komponen biaya tidak langsung pada proyek konstruksi untuk diestimasi karena dapat menentukan keberhasilan penyedia jasa dalam menghasilkan keuntungan yang optimal serta cukup untuk mengantisipasi risiko yang mungkin akan terjadi. Komponen-komponen biaya tidak langsung yang paling dominan pada proyek perumahan subsidi adalah laba proyek sebesar 8%, biaya sarana dan prasarana sebesar 5%, biaya *overhead* sebesar 4% dan biaya tak terduga (*contingencies*) sebesar 2%. Terjadinya penurunan angka keuntungan proyek

sebesar 2% dari yang direncanakan serta adanya biaya tak terduga menyebabkan begitu pengaruhnya mengidentifikasi dan melakukan estimasi biaya tidak langsung dalam suatu proyek konstruksi, sehingga dapat mengantisipasi besarnya kerugian yang akan dialami oleh *developer* atau penyedia jasa lainnya.

Daftar Kepustakaan

- American Association of Cost Engineering, AACE. (1992). Skills and Knowledge of Cost Engineering, 3rd Edition, ACE, West Virginia.
- Firdasari. (2019). Analisa Perhitungan Biaya Konstruksi Dan Keuntungan Dari Proyek Pembangunan Perumahan Type 36 (Studi Kasus Di Perumahan Cut Nyak Dhien Kota Langsa-Aceh). *Jistek*, 1(2), 1-10. <https://ojs.uscnd.ac.id/index.php/Jistek/article/view/43>
- Maddepungeng, A., Suryani, I., & Mawardani, A. (2016). ESTIMASI BIAYA PADA PROYEK PERUMAHAN (Studi Kasus Proyek Pembangunan Citra Serang Residence). *Jurnal Fondasi Jurusan Teknik Sipil Universitas Sultan Ageng Tirtayasa*, 5(1), 79–86. <http://garuda.ristekbrin.go.id/documents/detail/545255>
- Nuswanto, W., Brita, A., & Gawei, P. (2019). Studi Praktik Estimasi Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Konstruksi Oleh Kontraktor Di Kota Palangka Raya. 124–132.
- Purwanti, T., Rinaldi. (2019, Maret 13). Permintaan Rumah MBR di Aceh Meningkat 15% per Tahun. Retrieved from <https://www.rei.or.id/newrei/berita-permintaan-rumah-mbr-di-aceh-meningkat-15-per-tahun.html>
- Soemardi, B. W., & Kusumawardani, R. G. (2010). Studi Praktek Estimasi Biaya Tidak Langsung pada Proyek Konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil* 4, 4(KoNTekS 4), 2–3.
- Rahmah, N (2019, Agustus). Pengertian Rencana Anggaran Biaya (RAB), RAP, dan Contoh Format RAB Pekerjaan Konstruksi. Retrieved from <https://www.pengadaanbarang.co.id/>
- “serambinews.com”, (2019, Agustus 21). 935 Rumah Telah Dibangun, Baru 10 Porsen Dapat KPR-Subsidi. Retrieved from <https://aceh.tribunnews.com/>