

BAB III

Rencana Anggaran Biaya Jasa Konstruksi

A. Definisi Estimasi

Suatu perusahaan, yakni perusahaan konstruksi sangat perlu untuk membuat estimasi biaya pelaksanaan. Pada umumnya biaya pada perusahaan ini yang dikeluarkan cukup besar. Kegunaannya agar proses pembangunan proyek konstruksi dapat berjalan lancar sesuai dengan anggaran yang sudah dibuat. Estimasi adalah rancangan biaya yang dibuat untuk merencanakan jadwal pelaksanaan konstruksi. Perencanaan tersebut meliputi biaya material, jenis dan alat yang akan digunakan serta kebutuhan lainnya.

Dalam proses konstruksi, seorang kontraktor hanya dapat memperkirakan urutan pelaksanaan, aspek pembiayaan, aspek waktu, dan aspek kualitas. Selanjutnya kontraktor memberikan nilai dari masing-masing aspek tersebut. Estimasi dibuat oleh seorang estimator yang memahami mengenai kebutuhan proyek.

Seorang estimator tidak hanya bertugas sebagai pembuat estimasi saja, melainkan juga dapat memperkirakan sesuatu yang akan terjadi di masa mendatang. Misalnya keadaan berjalannya konstruksi karena dipengaruhi oleh beberapa faktor. Adapun faktor yang mempengaruhi yaitu produktivitas tenaga kerja, ketersediaan material, ketersediaan peralatan, cuaca, jenis kontrak, kualitas, etika, sistem pengendalian serta kemampuan manajemen.

B. Jenis-jenis Estimasi

Dalam proses pembuatan estimasi ada 5 jenis estimasi. Adapun estimasi tersebut antara lain estimasi kelayakan, estimasi estimasi konseptual, estimasi detail, estimasi pekerjaan tambah kurang, dan estimasi kemajuan.¹

¹ Wulfram I. Ervianto, "*Manajemen Proyek Konstruksi*", (Yogyakarta: Andi 2005), hal. 132

Estimasi kelayakan dibuat untuk digunakan apakah proyek tersebut layak digunakan atau tidak. Dalam estimasi ini, biaya yang mencakup antara lain biaya perancangan, biaya akuisisi tanah, biaya depresiasi, pajak, bunga modal, pemeliharaan dan perbaikan.

Estimasi konseptual estimasi yang digunakan saat proses perancangan berlangsung. Estimasi ini dapat mengalami perubahan, karena biaya dapat meningkat seiring dengan tahap perancangan. Adapun yang mencakup dalam estimasi ini ada beberapa faktor. Faktor tersebut antara lain harga satuan fungsional, biaya satuan per meter persegi, biaya satuan per meter kubik, biaya komponen utama dan harga satuan.

Estimasi detail umum digunakan oleh kontraktor. Bagian dari estimasi ini meliputi biaya material. Biaya tenaga kerja, peralatan, subkontraktor, *overhead* dan laba.

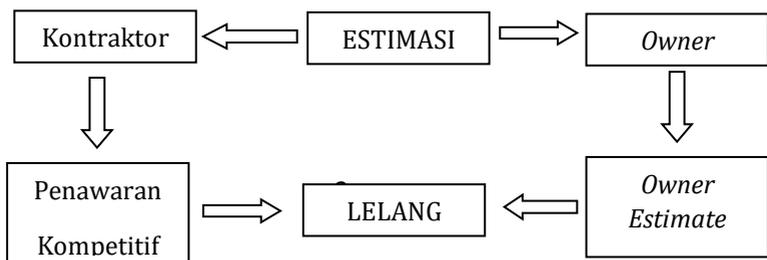
Estimasi pekerjaan tambah kurang merupakan karena terjadinya penambahan atau pengurangan pekerja. Hal tersebut dapat disebabkan karena perubahan kontrak, perubahan kondisi proyek dan kebutuhan pemilik.

Estimasi kemajuan, merupakan estimasi yang dibuat untuk memperkirakan kemajuan masa mendatang. Dasar pembanding, dasar permintaan dan dasar pe, bayaran sering kali menggunakan acuan estimasi ini.

C. Penyusunan Anggaran Proyek

Dalam perusahaan jasa konstruksi melakukan kegiatan pembuatan estimasi atau anggaran memiliki tujuan tertentu. Biaya yang sudah terealisasi untuk pengerjaan proyek, merupakan fungsi dari pembuat estimasi yang digunakan untuk memperoleh informasi. Tujuan dari pihak kontraktor membuat estimasi agar lebih mudah untuk menawarkan proyek konstruksi.

Adapun ilustrasi mengenai kegiatan estimasi pihak internal dalam proyek konstruksi sebagai berikut:

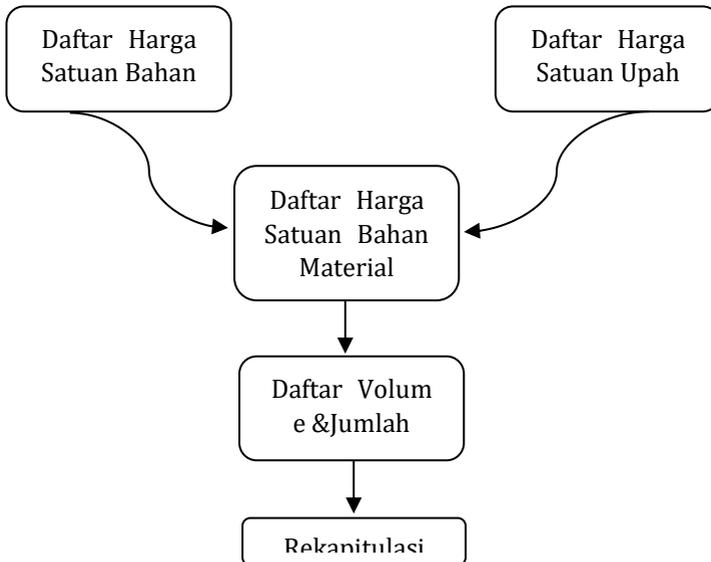


Penawaran tersebut bisa dimenangkan oleh Kontraktor jika mendekati *owner estimate*. Dalam menentukan harga penawaran, dalam membuat estimasi memasukkan beberapa aspek yang sekiranya nantinya dapat berpengaruh pada proyek.

Langkah-langkah untuk membuat anggaran biaya sebagai berikut:

1. Melakukan *survey* harga material, guna untuk pengumpulan data harga.
2. Mencari informasi mengenai data upah untuk pekerja baik yang sesuai untuk di lokasi pengerjaan proyek, maupun jika mendatangkan pekerja dari luar daerah.
3. Pembuat anggaran melakukan analisa perhitungan bahan dan upah pekerja.
4. Melakukan perhitungan harga satuan upah pekerja dan kuantitas pekerja.
5. Membuat rekapitulasi

Langkah penyusunan anggaran dapat digambarkan melalui skema di bawah ini:



D. Contoh Kasus Dan Latihan Soal

Contoh Kasus

1. Perusahaan ABCD mendapat borongan untuk pembangunan jalan paving dengan kanstein yang terbuat dari rabat beton. Proyek ini akan membangun jalan dengan volume bangunan sepanjang 1000 meter dan lebar 3 meter dan tebal perkeresan 8 cm dengan tebal paving 8 cm, maka jalan tersebut nantinya layak untuk dilewati. Adapun Rencana Anggaran biaya pembangunan yaitu:

Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
Bahan Material				
Paving stone K-300	2.828	m2	70.000,00	197.960.000,00
Pasir pasang	164	m3	450.000,00	73.800.000,00
Semen Gresik	276	sak	65.000,00	17.940.000,00
Batu pecah 2-3	30	m3	305.000,00	9.150.000,00
Kayu usuk 5/7	108	Lonjor	40.000,00	4.320.000,00
Paku	8	Kg	16.000,00	128.000,00
Papan randu	200	lembar	11.000,00	2.200.000,00
SUBTOTAL 1				305.498.000,00
ALAT				
Meteran rol 5 meter	1	buah	13.000,00	13.000,00
Sekrop	3	buah	55.000,00	165.000,00
Cangkul	3	buah	85.000,00	255.000,00
Benang/tampar kecil	2	rol	6.000,00	12.000,00
Kereta dorong (artco)	2	buah	558.000,00	1.116.000,00

Sewa molen	10	hari	112.000,00	1.120.000,00
SUB TOTAL 2				2.681.000,00
UPAH				
Pekerja	571	OH	60.000,00	34.260.000,00
Tukang	196	OH	75.000,00	14.700.000,00
Kepala Tukang	14	OH	80.000,00	1.120.000,00
SUB TOTAL 3				50.080.000,00
JUMLAH				358.259.000,00

Jadi, untuk pembangunan jalan paving sepanjang 1000 meter diperkirakan menghabiskan biaya sekitar kurang lebih Rp 358.259.000,00.

Latihan Soal

1. Buatlah Rencana Anggaran Biaya untuk pembuatan pagar samping rumah sepanjang 200 meter, dengan menggunakan bahan baku batako, koral, pasir, semen!