

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum**

Analisis harga satuan pekerjaan adalah suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi yang dijabarkan dalam perkalian kebutuhan bahan bangunan, upah kerja, dan peralatan dengan harga bahan bangunan, standar pengupahan pekerja dan harga sewa/beli peralatan untuk per satuan pekerjaan konstruksi. Analisis harga satuan pekerjaan di pengaruhi oleh angka koefisien yang menunjukkan nilai satuan bahan/material, nilai satuan alat, dan nilai satuan upah tenaga kerja ataupun satuan pekerjaan yang digunakan sebagai acuan/panduan untuk merencanakan atau mengendalikan biaya suatu pekerjaan. Untuk harga bahan material didapat dipasaran, yang kemudian dikumpulkan didalam suatu daftar yang dinamakan harga satuan bahan/material, sedangkan upah tenaga kerja didapatkan di lokasi setempat yang kemudian dikumpulkan dan didata dalam suatu daftar yang dinamakan daftar harga suatu upah dan tenaga kerja. Harga satuan yang didalam perhitungannya haruslah disesuaikan dengan kondisi lapangan, kondisi alat /efisiensi, metode pelaksanaan dan jarak angkut.

#### **2.2 Tinjauan Penelitian**

##### **2.2.1 Analisis Selisih Anggaran Dan Realisasi Biaya Proyek Perkuatan Tebing Dan Normalisasi Sungai Karang Mumus Pada PT. Utama Karya Wilayah III (Persero) Di Balikpapan**

Penelitian yang dilakukan oleh Abdiansyah (2010) untuk mengetahui selisih (Variance) anggaran dengan relisasi biaya proyek Perkuatan Tebing dan Normalisasi Sungai Karang Mumus Samarinda pada PT. Utama Karya (Persero) Wilayah III Balikpapan. Disamping itu penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya selisih (variance) antara anggaran dengan realisasi biaya proyek Perkuatan Tebing dan Normalisasi Sungai Karang Mumus

Samarinda pada PT.Hutama Karya (Persero). Metode yang digunakan adalah metode kepustakaan dan penelitian lapangan.

Dari hasil analisis yang dilakukan, pada selisih harga bahan baku/material mengalami keuntungan antara anggaran bahan baku/material dengan realisasi harga bahan baku/material sebesar Rp 665.159.250,00. Dalam perhitungan selisih tarif upah langsung terjadi selisih menguntungkan antara anggaran tariff upah langsung dan realisasi upah langsung sebesar Rp 21.252.750,00. Sedangkan selisih menguntungkan efisiensi upah langsung antara anggaran jam kerja dan upah langsung terhadap relisasi jam kerja dan upah langsung sebesar Rp 14.138.053,72. Pada selisih kuantitas bahan baku/material terjadi selisih menguntungkan antara anggaran kuantitas bahan baku/material dengan realisasi kuantitas bahan baku/material sebesar Rp 118.729.673,65. Pada selisih yang terjadi pada biaya *overhead* proyek terdapat selisih menguntungkan antara anggaran biaya *overhead* proyek dengan realisasi biaya *overhead* proyek sebesar Rp 329.456.004,03.

Selisih menguntungkan yang terjadi pada biaya bahan baku/material disebabkan karena perusahaan dalam melakukan pembelian bahan baku/material selalu berupaya untuk melakukan efisiensi harga bahan baku/material dengan cara harga bahan yang dibeli haruslah dibawah harga bahan baku/material yang dianggarkan dan yang menyebabkan terjadinya selisih keuntungan yakni adanya potongan pembelian dan arena harga barang yang diperkirakan mengalami kenaikan ternyata tidak mengalami kenaikan . Selisih yang terjadi pada biaya tenaga kerja langsung disebabkan karena PT Hutama Karya dalam melakukan pekerjaan semaksimal mungkin dengan memanfaatkan waktu kerja seefisien mungkin sehingga pekerjaan tidak terlalu banyak dilakukan melalui kerja lembur. Selisih menguntungkan pada biaya *overhead* proyek disebabkan perusahaan melakukan efisiensi dalam mengeluarkan biaya *overhead* proyek, khususnya dalam memperkirakan pemakaian alat-alat kerja.

### **2.2.2 Analisis Harga Satuan Pekerjaan Untuk Realisasi Biaya pada Pekerjaan Tangga (Studi Kasus pada proyek Pembangunan Gedung Sekolah SD Muhammadiyah Program Khusus Boyolali )**

Penelitian yang dilakukan oleh Budi (2014) untuk mengetahui perbedaan realisasi biaya pada pekerjaan tangga dengan RAB serta memberikan solusi apabila realisasi biaya lebih besar dari pada RAB pada suatu proyek konstruksi. Penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Gedung Sekolah SD Muhammadiyah Program Khusus Boyolali. Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode Deskriptif Kuantitatif. Data diolah dengan mengamati pekerjaan tangga yaitu pekerjaan bekisting, penulangan, pengecoran dan pasang keramik.

Dari hasil analisis yang dilakukan pada pekerjaan tangga terjadi kerugian sebesar Rp 436.519,8. Hal ini menunjukkan dalam pekerjaan tangga realisasi biaya lebih besar dari pada RAB. Ini dikarenakan ada dua faktor yaitu faktor produktivitas tenaga kerja yang kecil dan faktor kurang optimalnya penggunaan bahan bangunan sehingga melebihi RAB. Solusi untuk faktor pertama yaitu dengan memaksimalkan kinerja tenaga kerja, yaitu dengan cara memberikan pengawasan secara penuh saat melakukan pekerjaan. Solusi untuk faktor kedua yaitu dengan cara mengoptimalkan penggunaan bahan bangunan karena banyak sekali material yang terbuang sia-sia dan tidak terpakai lagi sehingga menyebabkan biaya yang dikeluarkan semakin besar.

### **2.2.3 Analisis Rencana Anggaran Biaya Terhadap Pelaksanaan Pekerjaan Perumahan Dengan Melakukan Perbandingan Perhitungan Harga Satuan Bahan Berdasarkan Survey Lapangan (Studi Kasus Pada Proyek Perumahan Green Ratu Kuta Mehuli pada Kota Tanjungbalai)**

Penelitian yang dilakukan oleh Arbana (2013) Dalam suatu proyek, biaya menjadi faktor utama berlangsungnya kegiatan proyek, dimana kontraktor akan mengestimasi biaya yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek sehingga

kontraktor dapat memberikan penawaran yang optimal, untuk memenangkan tender. Umumnya kontraktor membuat rencana anggaran biaya tidak seluruhnya berpedoman pada analisa SNI, kontraktor menghitung rencana anggaran biaya (RAB) dengan perkiraan mereka sendiri berdasarkan dengan besaran m<sup>2</sup> lapangan sehingga dapat memperkirakan besaran biaya pengerjaan proyek tersebut. RAB didefinisikan sebagai perhitungan biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya tidak langsung yang berhubungan dengan pelaksanaan proyek. Namun dalam pelaksanaan proyek dikenal juga rencana anggaran pelaksanaan (RAP). RAP adalah biaya nyata yang digunakan kontraktor di Lapangan selama berlangsungnya proyek sampai kegiatan selesai.

Pada penelitian ini penulis bertujuan untuk menganalisa selisih rencana anggaran biaya (RAB) berdasarkan SNI dengan rencana anggaran pelaksanaan (RAP), serta menghitung profit yang diperoleh kontraktor pada pembangunan perumahan Green Ratu Kuta Mehuli di Kota Tanjung balai.

Dari hasil wawancara, survey, dan perhitungan, terdapat selisih biaya yang cukup signifikan antara RAP dan RAB, dimana rencana anggaran pelaksanaan (RAP) lebih kecil dari pada rencana anggaran biaya (RAB) berdasrkan SNI dengan selisih harga sebesar Rp 16.548.303,-. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kontraktor memperoleh keuntungan sebesar 41,44 % dari total nilai RAB berdasarkan SNI.

### **2.3 Perbedaan Penelitian**

Berdasarkan uraian ketiga penelitian diatas dapat disimpulkan perbedaan penelitian yang akan diteliti dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian ini meneliti tentang perbandingan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) dilihat dari analisis pekerjaan. Yaitu analisis pekerjaan dalam mengerjakan pelat lantai.