

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bangunan

2.1.1 Definisi

Dalam kamus bahasa Inggris, *building* bisa diartikan bangunan atau rumah.

Berikut pengertian bangunan dari beberapa sumber.

a. Menurut Vitruvius dalam bukunya *De Architectura*, bangunan yang baik haruslah memiliki keindahan atau estetika (*Venustas*), kekuatan (*Firmitas*) dan kegunaan fungsi (*Utilitas*). Sehingga bangunan tidak hanya sekedar berdiri saja, melainkan harus mempunyai tiga unsur yang disebutkan diatas (Sumoharjo, 2009).

b. Menurut Dian Ariestadi dalam bukunya teknik struktur bangunan, Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang diatas maupun yang dibawah tanah dan menyatu dengan tempat kedudukan di air (Ariestadi, 2008: 1).

2.2 Jenis Jenis Biaya dalam Proyek Konstruksi

Sebuah proyek tentunya ada perencanaan biaya yang harus di *plotting* secara detail, agar tujuan (profit) jelas dan terukur. Meminimalisir *loses* atau kerugian dan meningkatkan efektifitas, efisien, dan ekonomis suatu pekerjaan adalah hal yang harus dilakukan. Namun, harus tetap memperhatikan kuantitas dan kualitas hasil proyek tersebut. Berikut uraian biaya yang ada di proyek secara umum dilakukan di Indonesia.

2.2.1 Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung merupakan semua biaya yang langsung berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi di lapangan. Biaya langsung

sendiri bisa dikelompokkan dalam beberapa jenis, yaitu :

1. Biaya Material

Biaya untuk pembelian bahan dan material yang dihitung dengan analisis harga satuan. Dengan memperhatikan harga satuan, biaya ongkir, system pembayaran, pajak dan lain sebagainya.

2. Biaya Upah Buruh

Biaya untuk membayar upah atas pekerja yang diperhitungkan terhadap satuan item mata pembayaran tertentu dan biasanya sudah memiliki standar harga satuannya.

3. Biaya Peralatan atau *Equipments (Repair dan Maintenance)*

Biaya terhadap peralatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam perhitungan biaya ini pula perlu diperhatikan beberapa hal seperti ongkos keluar masuk gudang, ongkos buruh pengopersi, dan biaya operasi jika peralatan merupakan barang sewaan serta investasi, depresiasi, reparasi, pemeliharaan, dan ongkos mobilisasi jika peralatan merupakan barang tidak disewa.

2.2.2 Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tidak langsung (*Indirect Cost*) merupakan biaya proyek yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi di lapangan dalam hal ini tidak langsung bersentuhan dengan produksi dilapangan. Meskipun

begitu, biaya tidak langsung harus ada dan tidak bisa dilepaskan dari proyek yang tengah berjalan. Biaya tidak langsung ini belum secara eksplisit dihitung pada tiap proyek konstruksi tetapi perlu diperkirakan guna alokasi biaya di luar pekerjaan konstruksi. Meliputi sebagai berikut.

1. Biaya tak terduga atau *unexpected costs*

Perlunya sebuah manajemen resiko yang detail yang berhubungan dengan biaya. Hal ini dapat diinput pada biaya yang disiapkan untuk kejadian-kejadian yang mungkin terjadi ataupun mungkin tidak terjadi. Sebagai contoh adalah jika terjadi banjir di lokasi proyek, tentu akan ada biaya khusus untuk mengatasinya. Biaya tak terduga sendiri umumnya diperkirakan antara 0,5 sampai 5% dari biaya total proyek. Hal-hal yang termasuk dalam biaya tak terduga ini adalah :

a. Akibat Kesalahan, seperti gambar kerja yang tidak lengkap atau kontraktor yang salah dalam melakukan pekerjaan.

b. Ketidakpastian Subjektif, artinya ada interpretasi yang subjektif terhadap sesuatu seperti penggunaan bahan tertentu yang diartikan berbeda oleh pekerja.

c. Ketidakpastian Objektif, artinya ada ketidakpastian akan perlu tidaknya suatu pekerjaan karena ditentukan oleh objek diluar kemampuan manusia. Contohnya adalah pemasangan sheet pile untuk pondasi yang ditentukan oleh tinggi rendahnya muka air tanah.

d. Variasi Efisiensi, yaitu ada tidaknya efisiensi dari sumber daya seperti buruh, material, dan peralatan.

2.2.3 Keuntungan atau Profit

Hasil yang didapat dari pelaksanaan sebuah proyek. Keuntungan ini tidak sama dengan gaji karena dalam keuntungan terkandung usaha, keahlian, ditambah pula dengan adanya faktor resiko.

2.2.4 Biaya Overhead

Biaya tambahan yang tidak terkait langsung dengan proses berjalannya proyek tetapi harus tetap dimasukkan ke dalam anggaran layaknya biaya lain agar proyek dapat berjalan dengan baik. Diantaranya terbagi menjadi 2 item sebagai berikut ;

a. Overhead di Lapangan, meliputi fasilitas yang mendukung kegiatan dilapangan seperti, fasilitas sementara seperti gudang, kantor lapangan, pagar, penerangan, transportasi, dan komunikasi, biaya bank, izin bangunan, peralatan habis pakai, biaya untuk rapat lapangan, biaya pengukuran, serta biaya kualitas kontrol.

b. Overhead Kantor, yaitu hal yang berkaitan dengan kegiatan perkantoran seperti listrik, sewa kantor dan fasilitasnya, gaji pegawai, izin usaha, referensi bank, dan humas sosial masyarakat.

2.3 Jenis Jenis Kontrak Proyek

Kontrak merupakan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pihak pengguna jasa, dengan sejumlah uang sebagai imbalan yang terbentuk dari hasil negosiasi dan

perundingan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu saling menyetujui dan ada penawaran serta penerimaan (Sutadi, 2005). Berdasarkan cara pembayarannya ada 3 jenis kontrak proyek konstruksi yaitu:

1. Kontrak Harga Satuan (*Unit Price Contract*)

Hal penting dalam kontrak harga satuan (*Unit Price Contract*) adalah penilaian harga setiap unit pekerjaan telah dilakukan sebelum konstruksi dimulai. Pemilik telah menghitung jumlah unit yang terdapat dalam setiap elemen pekerjaan (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya actual proyek hingga proyek selesai. Untuk mencegah ketidakpastian ini, perhitungan kuantitas tiap unit perlu dilakukan secara akurat (Ervianto, 2002).

2. Kontrak Biaya Menyeluruh (*Lump Sum Contract*)

Kontrak ini digunakan pada kondisi kontraktor akan membangun Sebuah proyek sesuai rancangan yang ditetapkan pada suatu biaya tertentu. Jika terjadi perubahan baik desain, jenis material dan segala sesuatu yang menyebabkan terjadinya perubahan biaya, maka dapat dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menetapkan pembayaran yang akan diberikan kepada kontraktor terhadap perubahan pekerjaan tersebut (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah kesalahan atau ketidaktepatan rancangan akan berakibat fatal yang dapat menimbulkan biaya ekstra yang tidak sedikit. Untuk itu, kiranya perlu ada pertimbangan yang

matang sehingga tidak terjadi pelaksanaan konstruksi yang terburu-buru yang dapat menyebabkan kesalahan dalam perancangan dan pembuatan spesifikasi (Ervianto, 2002).

3. Kontrak Biaya Plus Jasa (*Cost Plus Fee Contract*)

Pada kontrak jenis ini, kontraktor akan menerima sejumlah pembayaran atas pengeluarannya ditambah sejumlah biaya untuk overhead dan keuntungan. Besarnya overhead dan keuntungan umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan. Metode pembayaran dalam jenis kontrak ini dibedakan menjadi 2 yaitu:

a. Pembayaran Biaya Plus Jasa Tertentu

Pada metode ini, kontraktor tidak mendapatkan kesempatan menaikkan biaya untuk menambah keuntungan dan overhead.

b. Pembayaran Biaya Plus Persentase Biaya dengan Jaminan Maksimum

Metode ini dapat meyakinkan pemilik bahwa biaya total proyek tidak akan melebihi status jumlah tertentu. Kontrak jenis ini digunakan jika biaya aktual dari proyek atau bagian proyek sulit diestimasi secara akurat (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari kontrak jenis ini adalah pemilik kurang dapat mengetahui biaya actual proyek yang akan terjadi. Pemilik harus menempatkan staff untuk memonitor kemajuan pekerjaan sehingga dapat diketahui apakah biaya-biaya yang ditagih benar-benar dikeluarkan (Ervianto, 2000)