

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Dalam konteks Indonesia Eliasman Zalukhu et al., n.d. (2024), mendefinisikan *cost overrun* sebagai kejadian dimana biaya proyek melebihi anggaran yang telah ditentukan. Hal ini sejalan dengan penjelasan bahwa *cost overrun* terjadi ketika biaya akhir melebihi jumlah yang dianggarkan. Menurut Rauzana (2022), kelebihan biaya rata-rata mencapai hampir 79% dibandingkan dengan perkiraan realisasi awal anggaran. Perubahan lingkup pekerjaan, kenaikan biaya material, dan kesalahan perencanaan adalah semua faktor yang sering menyebabkan kelebihan realisasi awal biaya. Selain itu, menurut Anugerah et al., n.d. (2022), Tujuh puluh lima persen proyek melampaui anggaran yang direncanakan, dengan kenaikan biaya rata-rata sebesar lima belas persen karena perubahan yang dilakukan di tengah proyek. Fakta ini menunjukkan bahwa deviasi biaya adalah masalah global yang sering terjadi di negara-negara lain dan bukan kasus langka.

Di Indonesia, fenomena global ini juga dirasakan terutama dalam sektor properti yang mendorong pertumbuhan ekonomi dan memenuhi kebutuhan dasar masyarakat. Tingginya permintaan hunian seringkali tidak sebanding dengan kecepatan pembangunan, yang memicu terjadinya *backlog* perumahan. Menurut Mubarrak et al., (2025), fenomena ini merupakan bentuk kesenjangan antara ketersediaan hunian dengan

pertumbuhan kepala keluarga yang memerlukan hunian dengan standar hidup layak. Permasalahan *backlog* perumahan masih menjadi tantangan besar di Indonesia.

Menurut Kementerian Perumahan dan Kawasan Perumahan, (2024), hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS) dan Kementerian PUPR, angka *backlog* kepemilikan rumah pada tahun 2023 tercatat sebesar 9,9 juta unit, menurun dibandingkan tahun 2020 yang mencapai 12,75 juta unit. Menurut Hanifa et al., (2022), angka-angka ini menunjukkan bahwa ada perbedaan yang signifikan antara apa yang dibutuhkan orang untuk rumah dan apa yang tersedia untuk mereka. Tingginya permintaan hunian yang tidak sebanding dengan kecepatan pasokan memicu terjadinya *backlog* perumahan yang signifikan. Sebagaimana dijelaskan oleh Azmi & Bujang (2021), *backlog* merupakan bentuk kesenjangan antara ketersediaan unit rumah dengan jumlah kepala keluarga yang membutuhkan standar kehidupan layak, di mana pengembang dituntut untuk memiliki perhitungan biaya yang akurat agar dapat menyediakan perumahan terjangkau. *The backlog* semakin memburuk akibat masalah biaya perencanaan, karena pengembang mengalami kesulitan dalam menyediakan perumahan terjangkau dengan perhitungan yang akurat.

Meskipun sistem ini memberikan keuntungan dari modal awal, itu juga memiliki risiko jika biaya realisasinya jauh lebih tinggi dari perkiraan

awal atau rencana anggaran biaya (RAB). Dengan terpenuhinya syarat perizinan dan jaminan pembangunan, maka Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 2011). Dalam praktiknya, perbedaan antara biaya realisasi dan rencana anggaran biaya (RAB) biasanya menunjukkan ketidakakuratan estimasi. Rencana anggaran biaya (RAB) dalam konteks proyek konstruksi dapat berupa bentuk estimasi biaya rinci berdasarkan gambar kerja, spesifikasi teknis, dan komponen sumber daya (material, tenaga kerja, peralatan). Hal ini sesuai dengan definisi bahwa rencana anggaran biaya merupakan suatu proses perhitungan biaya estimasi kebutuhan material, bahan, alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan berdasarkan gambar (Ghafur et al., 2026). Menurut (Purba et al., 2024), selisih antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan realisasinya dapat mencapai puluhan juta rupiah, yang pada akhirnya berdampak langsung pada margin keuntungan perusahaan yang akan mengalami penggerusan. Hal ini dapat menyebabkan penyimpangan biaya yang dapat mengurangi keuntungan atau bahkan menghasilkan kerugian.

Hal ini juga sejalan dengan (Herrera et al., 2020), perubahan desain berkontribusi terhadap 56,5% kelebihan biaya dan 40% keterlambatan proyek, sementara kesalahan perencanaan menyumbang 34,5% kelebihan biaya dan 23,1% keterlambatan. Selain itu, biaya pembangunan sangat

dipengaruhi oleh variabel eksternal seperti harga material. Biaya konstruksi adalah total biaya yang diperlukan untuk membangun suatu bangunan, mencakup bahan baku, upah tenaga kerja, peralatan, dan biaya overhead. Dalam literatur lokal, Perencanaan biaya suatu proyek konstruksi merupakan perhitungan biaya untuk upah tenaga kerja, bahan baku dan juga biaya – biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi tersebut (Ciurusniuc et al., 2022). Fakta ini menunjukkan bahwa kenaikan harga material secara langsung meningkatkan biaya konstruksi. Jadi tidak dapat diantisipasi, sulit untuk menghindari perbedaan antara realisasi dan rencana anggaran biaya (RAB).

Bengkel Rumah Architecons anak perusahaan Parama Grup, telah beberapa kali menghadapi perbedaan antara rencana anggaran biaya (RAB) dan realisasi. Menurut tinjauan Agus Wibowo (2025), manajemen biaya konstruksi mencakup perencanaan, estimasi, penganggaran, pembiayaan, pengelolaan, dan pengendalian pengeluaran agar proyek tetap berada dalam anggaran. Rangkaian aktivitas tersebut memastikan integritas keuangan sepanjang siklus hidup proyek. Menurut (Michael Nnaemeka Ajemba & Ebube Chinwe Arene, 2022) IHPB bahan bangunan/konstruksi pada Agustus 2024 menunjukkan kenaikan sebesar 1,24% dibanding Agustus 2023. Kenaikan ini terutama disebabkan lonjakan harga pasir, batu fondasi bangunan, besi dan semen. Dengan demikian, dinamika harga material konstruksi terus meningkat yang akan berdampak

pada penyimpangan antara rencana anggaran biaya (RAB) dan realisasi biaya. Hal tersebut harus membutuhkan pertimbangan atas ketidaksesuaian antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan biaya konstruksi aktual yang lambat laun akan meningkatkan biaya konstruksi.

Berdasarkan penelitian sebelumnya, tampaknya ada perbedaan yang signifikan dalam hasilnya. Sementara proyek perumahan dengan sistem penjualan *pre – Project Selling* masih jarang dikaji, banyak penelitian berkonsentrasi pada proyek infrastruktur besar. Kesenjangan penelitian mengacu pada suatu area dalam bidang studi yang kurang investigasi, pemahaman, atau bukti konklusif. Kesenjangan ini mewakili pernyataan yang belum terjawab, topik yang belum dieksplorasi, atau temuan yang saling bertentangan yang menciptakan peluang untuk eksplorasi lebih lanjut, (Amireh 2022). Menurut (Castelblanco et al., 2023) mengidentifikasi frekuensi terjadinya risiko utama yang menyebabkan keterlambatan sementara proyek perumahan dengan sistem penjualan *pre – Project Selling* masih belum dipelajari, banyak penelitian berkonsentrasi pada proyek infrastruktur besar.

Dengan mempertimbangkan fenomena global, kondisi nasional, dan adanya celah penelitian kajian ini menjadi krusial untuk dilaksanakan. Dari perspektif akademis, penelitian ini memperkaya literatur mengenai manajemen biaya proyek, khususnya dalam sektor *pre – Project Selling*. Dari perspektif praktis, penelitian ini dapat membantu Bengkel Rumah

Architecons meningkatkan akurasi estimasi biaya, menambahkan margin buffer (cadangan pengaman), dan mengatur harga jual yang lebih akurat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan realisasi biaya dalam penentuan harga jual rumah *pre – Project Selling* penjualan pada studi kasus Bengkel Rumah Architecons anak perusahaan Parama Grup. Oleh karena itu, hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi yang signifikan bagi sejarawan, praktisi, dan masyarakat.

karakteristik utama dari model bisnis PT Bengkel Rumah Architecons adalah penerapan sistem *pre-project selling* dengan mekanisme kontrak *forward* (kontrak maju) dimana harga jual unit rumah telah dikunci melalui kesepakatan harga tetap (*fixed price*) jauh sebelum proses konstruksi dimulai. Kondisi ini menempatkan perusahaan pada posisi risiko finansial yang sangat tinggi karena setiap terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) di lapangan sepenuhnya harus ditanggung oleh perusahaan dan tidak dapat dialihkan kepada konsumen. Dengan demikian, akurasi estimasi biaya kontrak awal bukan sekadar masalah administratif, melainkan menjadi penentu tunggal dari terjaganya margin laba bersih perusahaan. Ketidakmampuan dalam mengendalikan selisih antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan realisasi biaya ini secara langsung menjadikan target keuntungan perusahaan sebagai taruhan utama dalam setiap proyek. Hal ini berpotensi mengancam keberlangsungan finansial proyek apabila

penyimpangan biaya yang terjadi melampaui ambang batas margin pengaman yang telah disediakan. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat krusial untuk membedah bagaimana strategi perusahaan dalam menjaga relevansi harga jual di tengah dinamisnya biaya realisasi konstruksi.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perbandingan antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan realisasi biaya dalam proyek Bengkel Rumah Architecons
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya selisih biaya pada proyek pembangunan rumah tersebut
3. Bagaimana pengaruh selisih biaya terhadap penentuan harga jual rumah pada sistem *pre-project selling* di Bengkel Rumah Architecons

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis perbedaan antara rencana anggaran biaya (RAB) dengan biaya realisasi pembangunan rumah pada proyek Bengkel Rumah Architecons
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya selisih biaya pada proyek pembangunan rumah di Bengkel Rumah Architecons

3. Menjelaskan pengaruh selisih biaya terhadap penentuan harga jual rumah dengan sistem *pre-project selling* di Bengkel Rumah Architecons

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

1. Memberikan kontribusi terhadap literatur akademik dalam bidang manajemen biaya proyek, khususnya mengenai analisis selisih biaya dan implikasinya pada penentuan harga jual rumah
2. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang ingin membahas topik serupa pada konteks perusahaan konstruksi atau properti

### **1.4.2 Manfaat Teoretis**

1. Bagi Bengkel Rumah Architecons : Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam meningkatkan akurasi estimasi biaya, mengendalikan faktor penyebab penyimpangan biaya, serta menetapkan harga jual rumah yang lebih realistis dan kompetitif
2. Bagi developer lain: Penelitian ini dapat menjadi pembelajaran dalam pengelolaan biaya agar dapat mengurangi risiko kerugian akibat perbedaan biaya kontrak dengan realisasi

3. Bagi konsumen: Penelitian ini dapat memberikan jaminan harga rumah yang lebih transparan, wajar, dan sesuai dengan kondisi pasar

