

ANALISIS RENCANA ANGGARAN BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH TIPE 36 PADA PERUMAHAN DE'CIRCLE SAMARINDA

Ramly W Mandola

Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

Needs housing company will budget plan is for the company to find out how much it cost to build a house and in addition to the needs of the preparation of financial data is also needed BP consumer installment because most of the development funds based on financial income from the sale of houses, from the above explanation, it can be formulated problem is whether "is housing development Budget Plan type 36 in 2012 Smaller than actual budget cost of housing construction in 2014. This study focused on the activities and progress of financial inclusion field De'Circle Housing built by a limited liability People's House. If seen Budget Plan 36/84 type of housing development that made the company in 2012 amounted to Rp. 86,629,011.64 was not in accordance with the Development Budget Realization in 2014 which has been calculated based on the budget plan in 2012 that the author made on the theory bachtiar ibrahim and have been added to the inflation rise 20% to Rp. 99,545,970.79.

Keywords: Corporate Budgeting

PENDAHULUAN

Kebutuhan terhadap perumahan di samarinda telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

PT. RUMAH RAKYAT merupakan salah satu perusahaan pengembang Property & Perumahan (*Developer*) yang beralamat di jalan Pasundan Samarinda, Perusahaan ini menghadirkan perumahan dengan nama *De'Circle* yang berlokasi di jalan Sultan Sulaiman Pelita 3 Sambutan Samarinda, konsep utama dari perumahan *De'Circle* adalah "*Simple & Green*" atau hutan kota yang mengelilingi perumahan, perumahan *De'Circle* merupakan hunian modern minimalis yang terpadu, seluas 75 hektar dengan beberapa fasilitas perumahan seperti pusat bisnis dan tempat rekreasi, dan lokasi yang dipastikan

bebas dari banjir ditambah lokasi perumahan berjarak tidak jauh dengan pusat kota. Perusahaan ini beroperasi di kota samarinda lebih kurang 3 tahun, awal mula kegiatan perusahaan di kota ini membangun perumahan minimalis modern type 36/84 dengan konsep *cluster*, Perumahan *De'Circle* sendiri mengambil sistem pembayaran *Cash Indent* yaitu rumah belum siap huni atau *ready stock* atau perkembangan pembangunan rumah berdasar dana masuk dari konsumen. Perencanaan perumahan *De'Circle* dengan mempunyai luas lahan 75 hektar menargetkan bagi perusahaan dapat membangun total sekitaran 3.200 unit rumah, Perumahan *De'Circle* mempunyai 11 *cluster* dimana *clusternya* sendiri mengambil nama-nama *club* sepakbola eropa dari *Cluster Sevilla*, *Cluster Real Madrid*, *Cluster Manchester United*, *Cluster Chelsea*, *Cluster Barcelona*, *Cluster Manchester City*, *Cluster Liverpool*, *Cluster Arsenal*, *Cluster Ac Milan*, dan *Cluster Bayern Munchen*. Perumahan *De'Circle*

juga mempunyai beberapa fasilitas penunjang perumahan dari Fasilitas Balakarcana, Fasilitas Lapangan Futsal Internasional, Fasilitas Pasar Rakyat (Kawasan Niaga Bisnis Terpadu), Fasilitas *E-Heng* (Wisata Keluarga & Wisata Fotografi), Fasilitas Rumah Sakit International, dan juga sampai Fasilitas SD & SMP International. Setiap *Cluster* masing-masing mempunyai tipe kecil yaitu (LT 84 m² dan LB 36 m²) tipe sedang (LT 154 m² dan LB 45 m²) sampai tipe besar (LT 160 m² dan LB 120 m²) harga jual mulai 155 juta sampai yang paling besar 700 juta.

Minat warga samarinda terhadap perumahan *De'Circle* diawal kemunculannya cukup tinggi sebab dilihat dari harga serta angsuran rumahnya yang murah apalagi slogan dari perumahan *De'Circle* adalah Rumah Tanpa Dp banyak masyarakat yang tertarik untuk membeli, kebanyakan dari pembeli adalah keluarga-keluarga baru yang memang lagi membutuhkan rumah dan ada juga keluarga yang sudah sekian lama hanya mengontrak, dan ada yang hanya semata-mata buat investasi properti disebabkan melihat beberapa *Selling Point* yang ditawarkan Perumahan *De'Circle*, selama beroperasi dikota ini dalam mengevaluasi hasil penjualan dilakukan setiap satu bulan atau paling lama triwulan (tiga bulan) sekali dengan tujuan mengetahui perkembangan penjualan sekaligus karakter maupun latar belakang masyarakat konsumen, berdasar observasi sementara perolehan penjualan setiap bulan atau paling lama tiga bulan jumlah nilai nominal penjualan bervariasi, kadang-kadang tinggi dan kadang-kadang rendah namun secara garis besar terjadi peningkatan. Perkembangan produk yang dilakukan PT. Rumah Rakyat adalah merupakan konsep pemasaran perumahan bernilai murah mampu dijangkau oleh masyarakat menengah kebawah yang memang sangat membutuhkan rumah dengan beberapa syarat mudah dan memberi keuntungan lebih terhadap investasi properti konsumennya diantaranya pembayaran angsuran rumah dapat diangsur tanpa DP, cicilan bulanan yang ringan, *cash back* hingga 100% (senilai harga rumah) ditahun ke 15, proses dan persyaratan yang mudah & cepat serta pembayaran dapat dilakukan dikantor atau (KPR Developer).

Walaupun secara umum usaha perusahaan ini berjalan lancar kebijakan yang diambil perusahaan mempunyai resiko sangat tinggi terhadap kepercayaan konsumennya, dimana semenjak beroperasinya perusahaan ini pada tahun 2012 sampai 2014 ini belum ada juga bayangan ke konsumen bagaimana kelanjutan untuk *progress* bangunan tipe 36 yang sudah duluan laku terjual yang ada hanyalah pematangan lokasi saja dari tahun ke tahun yang dikerjakan perusahaan, sedangkan konsumen sudah ada yang mengangsur selama dua tahun, padahal didalam PAJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) terdapat pasal beserta keterangan bahwa BASTK (Batas Akhir Serah Terima Kunci) itu paling lama 2 tahun.

Perusahaan dalam usahanya merealisasikan pembangunan rumah tipe 36/84 dibutuhkan beberapa aspek pendukung yaitu :

1. Pembuatan Rencana Anggaran Biaya (RAB)
2. Data Hasil Penjualan Rumah Tipe 36/84.
3. Data Pemasukan Keuangan Angsuran Rumah Tipe 36/84 yang sudah laku terjual pada tahun 2012 dengan Harga Rp.155.000.000 sampai Rp. 165.000.000, dengan beberapa proses angsuran.
 - a) Tanpa Dp
 - b) Dp 10 juta
 - c) Dp 20 %
 - d) *Cash* Bertahap
 - e) *Cash* Keras.

DASAR TEORI

1. Penganggaran Perusahaan

Menurut Garrison, Norren and Brewer (2007:4), "Anggaran adalah rencana terperinci tentang perolehan dan penggunaan sumber daya keuangan dan sumber daya lainnya selama suatu periode waktu tertentu". Dari beberapa pengertian di atas, penganggaran dapat diartikan pula suatu rencana yang disusun secara sistematis dalam bentuk angka dan dinyatakan dalam unit moneter yang meliputi seluruh kegiatan perusahaan untuk jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang". Menurut Mulyadi (2001 : 511) dari beberapa pendapat mengenai anggaran sebelumnya, anggaran memiliki beberapa karakteristik diantaranya:

1. Rencana
2. Meliputi seluruh kegiatan
3. Dinyatakan dalam satuan moneter
4. Jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
5. Usulan anggaran ditelaah dan disetujui oleh otoritas yang lebih tinggi ketimbang oleh pihak yang menganggarkan (*budgetee*)
6. Anggaran merupakan komitmen manajemen
7. Anggaran mengestimasi potensi laba satuan bisnis

Menurut Nafirin (2004:20) anggaran memiliki tiga fungsi:

- a. Fungsi perencanaan
Anggaran merupakan alat perencanaan tertulis yang menuntut pemikiran teliti, karena anggaran memberikan gambaran yang lebih nyata/jelas dalam unit dan uang.
- b. Fungsi pelaksanaan
Anggaran merupakan pedoman dalam pekerjaan, sehingga pekerjaan dapat dilaksanakan secara selaras dalam pencapaian tujuan (laba).
- c. Fungsi pengendalian
Anggaran merupakan alat pengendalian/pengawasan (*controlling*). Pengendalian berarti melakukan evaluasi (menilai) atas pelaksanaan pekerjaan dengan cara membandingkan realisasi dengan rencana (anggaran) dan melakukan tindakan perbaikan apabila dipandang perlu.

Selain itu, ada pula yang menambahkan fungsi anggaran sebagai pedoman kerja. Anggaran merupakan suatu rencana kerja yang disusun sistematis dan dinyatakan dalam unit moneter. Lazimnya penyusunan anggaran berdasarkan pengalaman masa lalu dan taksiran-taksiran pada masa yang akan datang, maka ini dapat menjadi pedoman kerja bagi setiap bagian dalam perusahaan untuk menjalankan kegiatannya. **Menurut Salomo** (2005 :175) Sistem penganggaran terdiri dari tiga unsur.

a. Sistem anggaran tradisional

Sistem anggaran tradisional adalah sistem anggaran yang berdasarkan jenis-jenis pengeluaran dan penerimaan. Dasar pemikirannya adalah setiap pengeluaran negara harus didasarkan pada perhitungan

dan penelitian yang ketat agar tidak terjadi pemborosan dan penyimpangan atas dana yang terbatas.

Ciri-ciri sistem anggaran tradisional:

- 1) Anggaran diklasifikasikan menurut jenis pengeluaran dan penerimaan.
 - 2) Berorientasi ke belakang (*backward oriented*), artinya anggaran tahun sebelumnya dijadikan acuan untuk menyusun anggaran tahun berjalan.
 - 3) Bersifat *incremental* karena memasukkan unsur tambahan/marginal terhadap anggaran tahun yang lalu sebagai dasar penyusunan anggaran tahun berikutnya.
 - 4) Menitikberatkan pada input dari semua kegiatan daripada outputnya.
- b. Anggaran berbasis kinerja (*performance budgeting system*)

Anggaran berbasis kinerja merupakan pendekatan penyusunan anggaran berdasarkan beban kerja dan unit cost data ke dalam setiap kegiatan yang terstruktur dalam suatu program untuk mencapai tujuan. Dasar pemikirannya adalah penganggaran harus dapat digunakan sebagai alat manajemen sehingga penyusunan anggaran harus dapat memberikan hasil yang berguna bagi pengambilan keputusan manajerial (*legislatif/eksekutif*). Oleh karena itu, anggaran harus dianggap sebagai program kerja. Anggaran berbasis kinerja memusatkan perhatian pada pengukuran efisiensi hasil kerja dengan tujuan memaksimalkan output yang dapat dihasilkan dari input tertentu.

Tiga unsur pokok anggaran berbasis kinerja, yaitu:

- 1) Pengeluaran pemerintah dikelompokkan menurut program dan kegiatan.
 - 2) *Performance measurement* (pengukuran hasil kerja)
- c. Program *reporting* (pelaporan program)

Ciri-ciri anggaran berbasis kinerja:

- 1) Klasifikasi anggaran didasarkan pada program dan kegiatan
- 2) Penekanan pada pengukuran hasil kerja dan bukan pada aspek pengawasan
- 3) Setiap kegiatan harus dilihat dari segi efisiensi dengan memaksimalkan output
- 4) Memerlukan standar pengukuran hasil kinerja

2. Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Rencana Anggaran Biaya (RAB) Menurut Bachtiar Ibrahim (2008 : 6) adalah Perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biayabiaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tertentu. Merencanakan sesuatu bangunan dalam bentuk dan faedah dalam penggunaannya, beserta besar biaya yang diperlukan susunan - susunan pelaksanaan dalam bidang administrasi maupun pelaksanaan pekerjaan dalam bidang teknik Anggaran biaya adalah Harga dari bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat. Dua cara yang dapat dilakukan dalam penyusunan anggaran biaya antara lain Menurut Bachtiar Ibrahim (2008 : 14) :

- a. Anggaran Biaya Kasar (Taksiran), sebagai pedomannya digunakan harga satuannya tiap meter persegi luas lantai. Namun anggaran biaya kasar dapat juga sebagai pedoman dalam penyusunan RAB yang dihitung secara teliti.
- b. Anggaran Biaya Teliti, proyek yang dihitung dengan teliti dan cermat sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat penyusunan anggaran biaya.

METODE PENELITIAN

Untuk memberikan gambaran yang lebih menjelaskan secara khusus dari variabel-variabel yang akan diamati mengenai objek yang akan diteliti seperti yang sudah dikemukakan sebelumnya, maka akan diuraikan terlebih dahulu beberapa definisi operasional berikut ini :

1. Rencana

Yang dimaksud dengan Rencana dalam penelitian ini adalah dimana dalam usaha PT. Rumah Rakyat untuk memulai pembangunan

rumah tipe 36/84 (LB 36 m² dan LT 84 m²) terlebih dahulu menyusun rencana yang berhubungan dengan pembangunan.

2. Anggaran

Yang dimaksud dengan Anggaran dalam penelitian ini adalah dana untuk realisasi rencana anggaran biaya pembangunan rumah tipe 36/84, bersumber dari dana pemasukan keuangan penjualan unit rumah pada PT. Rumah Rakyat

3. Biaya

Yang dimaksud dengan Biaya dalam penelitian ini adalah Rencana Anggaran Biaya rumah tipe 36/84 yang dibuat perusahaan ditahun 2012 dengan Realisasi Anggaran Bangunan ditahun 2014.

4. Pembangunan

Yang dimaksud Pembangunan dalam penelitian ini adalah PT. Rumah Rakyat menyediakan Hunian Perumahan terpadu dengan konsep "Simple & Green" dengan beberapa keunggulan lainnya demi perkembangan investasi properti konsumennya.

5. Rumah

Yang dimaksud dengan Rumah dalam penelitian ini adalah Perumahan Tipe 36/84 (LB 36 m² dan LT 84 m²) yang dibangun oleh PT. Rumah Rakyat yang berlokasi di jalan sambutan samarinda.

6. Anggaran Biaya

Yang dimaksud dengan Anggaran Biaya dalam penelitian ini adalah Anggaran Biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah tipe 36/84 yang dibangun PT. Rumah Rakyat baru ditahun 2014, setelah 2 tahun beroperasinya perusahaan.

Menurut H. Bachtiar Ibrahim (2008: 3), Rencana anggaran Biaya (*Begrooting*) suatu bangunan atau proyek adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan Bangunan atau Proyek tersebut.

H. Bachtiar Ibrahim (2008: 165), Secara umum dapat disimpulkan berpendapat biaya/anggaran adalah jumlah dari masing-masing hasil perkalian Volume dengan Harga

Satuan Pekerjaan yang bersangkutan sebagai berikut :

$$\text{RAB} = \Sigma (\text{VOLUME} \times \text{HARGA} \text{ SATUAN PEKERJAAN})$$

Dalam *Estimate Real of Cost* atau Anggaran Sesungguhnya biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sengaja tidak dimasukkan. Biaya-biaya tersebut akan dibahas dalam buku Dokumen Pelelangan.

Sehubungan hal tersebut, H. Bachtiar Ibrahim (2008: 165) juga mengemukakan biaya-biaya lain tersebut sebagai berikut :

- a. Keuntungan
- b. Harga Pokok Produksi
- c. Pajak 5%
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- e. Dan biaya notaris.

PEMBAHASAN

PT. Rumah Rakyat merupakan perusahaan yang bergerak dibidang properti perumahan, bekerjasama dengan Properti Konsultan & Kontraktor "Sampro" Samarinda Properti, dalam usaha untuk menciptakan rumah murah dan terjangkau bagi masyarakat bawah yang memang membutuhkan rumah dengan harga murah.

Rencana Anggaran Biaya rumah Tipe 36/84 yang dibuat perusahaan pada tahun 2012 sebesar Rp. 82.503.820,64 ditambah biaya Pajak 5% sebesar Rp. 4.125.191,03 total Rp. 86.629.011,64, jika dilihat dari data penjualan 20 unit tipe 36/84 pada tahun 2012 data keuangan yang masuk selama tahun 2012 dari konsumen memang masih belum ada yang bisa menutupi biaya yang dibutuhkan dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) paling tinggi pada konsumen F yang telah membayar angsuran selama 5 bulan dengan menggunakan Dp 30 % Rp. 46.500.000 dengan harga rumah Rp. 155.000.000 dan total yang sudah dibayarkan Konsumen F Rp. 61.650.000. Namun kondisinya memang masih belum cukup menutupi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah, dan perusahaan masih berpegang teguh pada kebijakannya yakni pembangunan dimulai berdasarkan keuangan sudah mencukupi dalam RAB.

Rencana pembangunan seakan terus tertunda bulan demi bulan tapi konsumen masih tetap untuk melakukan kewajibannya membayar angsuran, penundaan terjadi sampai ditahun ke 2 berjalannya usaha ini dan sampai pada bulan maret 2014 *progress* masih pada pematangan lahan *Cluster* dan pembangunan masih belum berjalan. Perusahaan sudah memulai pembangunan pada bulan april 2014 namun perusahaan terlanjur menanggung inflasi hingga 20% karena telah menunda pembangunan selama 2 tahun.

Realisasi Anggaran Bangunan pada tahun 2014 setelah dihitung berdasar Rencana Anggaran Biaya ditahun 2012 yang penulis buat berdasar teori bachtiar ibrahim dan telah ditambahkan dengan kenaikan inflasi 20% Rp. 94.805.686,47 ditambah pajak 5% sebesar Rp. 4.740.284,32 total sebesar Rp. 99.545.970,79 dan jika dilihat dari laporan angsuran konsumen pada tahun 2014 konsumen F sudah mencapai biaya yang dibutuhkan dalam RAB, yang telah dibayarkan konsumen F selama 2 tahun yaitu Rp. 116.212.000.

Jadi, jika dilihat Rencana Anggaran Biaya pembangunan perumahan tipe 36/84 yang dibuat perusahaan ditahun 2012 sebesar Rp. 86.629.011,64 ternyata tidak sesuai dengan Realisasi Anggaran Pembangunan pada tahun 2014 yang telah dihitung berdasar Rencana Anggaran Biaya ditahun 2012 yang penulis buat berdasar teori bachtiar ibrahim dan telah ditambahkan dengan kenaikan inflasi 20% sebesar Rp. 99.545.970,79.

Biaya tambahan dalam Realisasi Anggaran Bangunan tidak merupakan tanggungan konsumen, penambahan biaya semua ditanggung perusahaan, dan seharusnya pada bulan Juli perusahaan harus sudah menyediakan rumah yang sudah siap huni, dikarenakan pada bulan juli konsumen sudah ada yang mengangsur selama 2 tahun tapi selama itu rumah masih belum juga berbentuk.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PAJB) pasal 7 ayat 1 berisi tentang perusahaan dikenakan penalti jika pada 2 tahun berjalannya konsumen mengangsur rumah masih belum ditempati konsumen, penalti yang didapat perusahaan, yakni sebesar 2 % dari harga rumah

atau Rp.3.100.000 jika harga rumah Rp. 155.000.000, Penalti tersebut akan dibayarkan ke Konsumen setiap bulan selama rumah masih belum jadi.

PENUTUP

Berdasarkan hasil analisis data dan pengujian hipotesis diterima dengan alasan, Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) rumah tipe 36/84 yang dibuat PT. Rumah Rakyat pada tahun 2012 sebesar Rp. 82.503.820,64 ditambah Pajak 5% sebesar Rp. 4.125.191,03 dengan total Rp. 86.629.011,64, masih belum sesuai dengan *progress* pembayaran angsuran konsumen yang hanya mencapai angka sebesar Rp. 61.650.000.

Perhitungan Realisasi Anggaran Bangunan rumah tipe 36/84 berdasar Rencana Anggaran Biaya ditahun 2012 yang penulis buat dengan menggunakan teori Bachtiar Ibrahim dan telah ditambah dengan kenaikan inflasi 20% pada tahun 2014, biayanya sebesar Rp. 94.805.686,47 dan ditambah pajak 5% sebesar Rp. 4.740.284,32 dengan total Rp. 99.545.970,79 sudah sesuai dengan *progress* pembayaran angsuran konsumen bahkan lebih yaitu sebesar Rp. 116.212.000.

Diketahui bahwa Rencana Anggaran Biaya yang penulis buat bedasar teori Bachtiar Ibrahim dan ditambahkan dengan kenaikan inflasi 20% sebesar Rp. 101.189.209,13. Sedangkan Realisasi Anggaran Bangunan pada tahun 2014 hanya sebesar Rp. 99.545.970,79. Jadi Rencana Anggaran Biaya 2014 adalah lebih besar daripada dana Realisasi Anggaran Bangunan 2014.

Dari Analisis diketahui bahwa Rencana Anggaran Biaya pembangunan rumah tipe 36 pada tahun 2012 lebih kecil dari Realisasi Anggaran Pembangunan rumah pada tahun 2014, sehingga hipotesis diterima.

REFERENSI

Garrison, Noreen, and Brewer,. *Penganggaran* diterjemahkan oleh Nuri Hinduan dan Edwart tanujaya,penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta. 2007

Mulyadi, Sistem Pengendalian dan Pengendalian manajemen: sistem Pelipatgandaan Kinerja Perusahaan, edisi 3 Penerbit Salemba Empat, Jakarta.2007

Bachtiar. Ibrahim, Bumi Aksara; *Cara Cepat Menghitung Biaya Membangun Rumah* Gatut Susanta, Griya Kreas; 2008

Nafirin, M, 2004. *Penganggaran Perusahaan*, edisi revisi, Salemba Empat, Jakarta.

Nafarin, M, *Penganggaran Perusahaan*, edisi revisi, Salemba Empat, Jakarta. Riyadi. Deddy., Supriyadi Bratakusumah. *Perencanaan Pembangunan Daerah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama 2005.

Salomo Roy V, *Penganggaran*, Keuangan Daerah di Indonesia, Jakarta, Sekolah Tinggi Administrasi Negara. 2005