



Terbit online pada laman web jurnal :  
<https://ejournal.sttp-yds.ac.id/index.php/js/index>

**SAINSTEK**

| ISSN (Print) 2337-6910 | ISSN (Online) 2460-1039 |



# Analisis Perhitungan *Final Account* pada Proyek Pembangunan Interior *Fit-out*

Santi Widi Astuti<sup>a</sup>, Ridho Septian<sup>b</sup>, Pureza Marenschaputri<sup>c</sup>

<sup>a,b,c</sup>Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bandung, Jl. Gegerkalong Hilir, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat

## INFORMASI ARTIKEL

### Sejarah Artikel:

Diterima Redaksi: 29 November 2025

Revisi Akhir: 13 Desember 2025

Diterbitkan Online: 30 Desember 2025

## KATA KUNCI

*Final account*

*Fit-out*

*Provisional sum*

Variasi pekerjaan

## KORESPONDENSI

Telepon: (+62) 813 9459 7880

E-mail: [santi.widi@polban.ac.id](mailto:santi.widi@polban.ac.id)

## ABSTRACT

*Final account* dalam suatu proyek konstruksi dibuat untuk menunjukkan biaya akhir proyek yang telah diselesaikan oleh kontraktor. Proses penyusunan *final account* diawali dengan mengetahui nilai kontrak proyek konstruksi, melakukan identifikasi nilai penyesuaian *provisional sum*, perhitungan kembali *provisional quantity*, perhitungan pekerjaan tambah dan kurang, serta nilai-nilai lain yang timbul atas kesepakatan pemberi kerja dengan kontraktor. Nilai-nilai lain yang timbul antara lain perpanjangan waktu yang diberikan, denda keterlambatan, maupun fluktuasi akibat kenaikan harga material. Setelah dilakukan perhitungan, terjadi penambahan nilai akhir dari nilai awal kontrak awal yaitu Rp.228.398.351.211,- menjadi Rp.266.973.736.472,-. Penambahan tersebut sebesar Rp.38.575.385.261,-. Hasil dari nilai *final account* ini harus disetujui oleh kedua belah pihak yaitu pemberi kerja dan kontraktor, sehingga tidak ada perselisihan dikemudian hari.

## 1. PENDAHULUAN

Pembangunan interior *fit-out* merupakan salah satu pekerjaan konstruksi yang memiliki dinamika dan tantangan tersendiri. Berbeda dengan pekerjaan struktur yang cenderung lebih memiliki standar, proyek interior melibatkan detail pekerjaan yang sangat beragam dan sering kali bersifat *custom*, mulai dari pemilihan material, pola *finishing*, instalasi mekanikal-elektrikal, hingga penataan ruang yang menuntut tingkat presisi tinggi. Pada banyak proyek, pekerjaan interior juga harus dilaksanakan di gedung yang sudah beroperasi, sehingga ruang gerak, waktu pekerjaan, dan akses logistik menjadi terbatas. Kondisi-kondisi ini membuat proyek interior *fit-out* memiliki kompleksitas teknis dan administratif yang lebih tinggi dibandingkan jenis pekerjaan konstruksi lainnya. Dalam proses pelaksanaannya, perubahan sering kali tidak dapat dihindari, baik berupa revisi desain, penyesuaian

material, hingga perubahan metode pelaksanaan untuk menyesuaikan kondisi lapangan. Perubahan tersebut berdampak langsung pada biaya proyek, sehingga penyusunan *final account* menjadi sangat penting. *Final account* berfungsi sebagai perhitungan akhir semua biaya proyek berdasarkan kontrak, *variation order*, pengukuran ulang, kondisi *as-built*, hingga penyesuaian yang disepakati selama pekerjaan berlangsung. Dengan kata lain, *final account* tidak hanya menjadi dokumen administrasi, tetapi juga wujud pertanggungjawaban yang memastikan bahwa nilai akhir proyek dapat diterima secara adil oleh pemilik maupun kontraktor.

Meskipun demikian, penyusunan *final account* bukan proses yang sederhana. Gambar kerja yang berubah-ubah, dokumen lapangan yang tidak lengkap, dan komunikasi antar pihak yang tidak selalu berjalan lancar sering menjadi kendala utama. Dalam proyek interior *fit-out*, hal-hal seperti keterlambatan persetujuan *shop drawing*, instruksi lapangan yang tidak terdokumentasi, atau perbedaan antara

pengukuran awal dengan kondisi nyata merupakan penyebab umum terjadinya selisih perhitungan biaya. Ketika faktor-faktor ini tidak dikelola dengan baik, deviasi antara nilai kontrak dan biaya aktual menjadi semakin besar, bahkan dapat memicu perselisihan pada tahap akhir proyek.

Selain aspek teknis, faktor manusia memegang peranan yang tidak kalah penting. Pekerjaan interior biasanya melibatkan banyak pemangku kepentingan, diantaranya pemilik proyek, konsultan perencanaan, konsultan pengawas, kontraktor utama, hingga subkontraktor. Masing-masing memiliki sudut pandang, kepentingan, dan tekanan waktu yang berbeda. Dalam situasi seperti ini, kemampuan untuk menjaga komunikasi dan koordinasi menjadi kunci utama. Keterlambatan informasi, instruksi yang kurang jelas, atau dokumentasi yang terlewat sedikit saja dapat berdampak besar terhadap nilai akhir proyek.

Di sisi lain, meningkatnya kebutuhan akan ruang interior yang nyaman, estetis, fungsional, dan dapat selesai dalam waktu singkat membuat tantangan proyek interior *fit-out* semakin tinggi. Keputusan yang diambil pemilik secara cepat seperti mengganti material, menambah elemen dekoratif, atau mengubah tata ruang sering kali berdampak pada struktur biaya. Dengan kondisi seperti ini, kejelasan proses penyusunan *final account* menjadi sangat penting, bukan hanya sebagai bagian dari administrasi proyek, tetapi juga sebagai sarana untuk memastikan transparansi, profesionalisme, dan pembelajaran bagi pihak-pihak yang terlibat.

Dengan mempertimbangkan seluruh dinamika tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis bagaimana proses *final account* disusun pada proyek interior *fit-out*, faktor apa saja yang memengaruhi akurasinya, serta bagaimana perbedaannya terhadap nilai kontrak awal. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengelolaan biaya pada proyek interior.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Potts dan Ankrah (2013), *final account* adalah dokumen penyelesaian biaya proyek yang memuat perhitungan akhir seluruh pekerjaan berdasarkan nilai kontrak dan perubahan yang terjadi selama pelaksanaan [1]. Dokumen ini menjadi dasar penentuan pembayaran akhir kepada kontraktor. *Final account* ini mencakup semua penyesuaian yang diperlukan yang telah disetujui oleh pemberi kerja untuk dibayarkan kepada kontraktor untuk pekerjaan yang dilakukan berdasarkan kontrak utama (Curran, 2016) [2]. *Final account* mencakup segala biaya yang tercantum dalam kontrak, penambahan atau penghapusan karena variasi pekerjaan, biaya yang dikenakan selama periode tanggung jawab kerusakan, dan pembayaran terkait lainnya sebagaimana tercantum dalam

kontrak (Ashworth, Hogg, & Higgs, 2013) [3]. FIDIC (2017) juga menegaskan bahwa *final account* harus mencakup seluruh pekerjaan sesuai *Bill of Quantities*, perubahan pekerjaan (*variation order*), klaim, penyesuaian kuantitas, retensi, denda, serta koreksi terhadap pembayaran sebelumnya [4]. Ketepatan *final account* sangat bergantung pada akurasi pengukuran dan kelengkapan dokumen selama proyek berlangsung. *Final account* harus disiapkan segera setelah proyek selesai. Namun, penundaan biasanya terjadi pada saat persiapan *final account* dan prosesnya sering kali diabaikan karena prosesnya kurang signifikan terhadap manajemen proyek (Zakaria, Ismail, & Yusof, 2014) [5]. Proses penutupan *final account* meliputi persiapan, penyerahan, dan sertifikasi. Proses-proses ini harus dilakukan secara teratur dan tepat waktu untuk memastikan keberhasilan penutupan *final account* (Zakaria et al., 2013b) [6]. Kompetensi *quantity surveyor/cost manager* dalam mempersiapkan *final account* penting untuk mencegah masalah terkait (Zakaria, Ismail, & Yusof, 2013a) [7]. Menurut RICS *professional guidance*, UK *final account* adalah kesimpulan dari jumlah kontrak (termasuk semua penyesuaian yang diperlukan) dan menunjukkan jumlah yang disepakati yang akan dibayarkan oleh pemberi kerja kepada kontraktor [8]. Ini mencakup semua pekerjaan yang dibayarkan kepada kontraktor melalui kontrak utama. Biasanya, *final account* mencakup segala kerugian dan biaya yang terkait dengan perpanjangan waktu dan klaim lain apa pun yang menurut kontraktor merupakan haknya berdasarkan kontrak. Hal ini juga menunjukkan penyelesaian setiap perselisihan yang mungkin timbul dan dalam hal ini menarik garis batas kewajiban finansial kedua belah pihak, kecuali jika terdapat cacat. *Final account* biasanya tidak mencakup hal-hal seperti ganti rugi yang dilikuidasi, PPN, atau bunga atas pembayaran yang telah jatuh tempo.

*Fitting out* adalah suatu proyek konstruksi yang meliputi pekerjaan penambahan atau perubahan atau renovasi dari kondisi awal yang dilakukan oleh penghuni atau penyewa melalui proses perizinan dan persetujuan pemilik bangunan gedung (Darmawan, 2023) [9]. Secara lebih rinci, *fit-out* melibatkan pelepasan dan pemasangan terutama komponen dan material bangunan interior mencakup berbagai elemen bangunan seperti partisi, pintu, lantai, langit-langit, penyelesaian akhir, perlengkapan, furnitur, peralatan, dan layanan *mechanical* dan *electrical*. Dikarena durasinya yang lebih pendek, proyek-proyek *fit-out* memerlukan aktivitas yang tumpang tindih dan jumlah tenaga kerja yang lebih banyak pada waktu tertentu, sehingga meningkatkan kompleksitas proyek dan pada akhirnya menyebabkan pembengkakan waktu dan biaya. Laporan biaya terakhir (*final cost report*) memberikan gambaran yang baik tentang kemungkinan besar berapa nilai *final account* tersebut. Jika biaya telah diprediksi

dengan benar sepanjang durasi proyek, maka satu-satunya perbedaan antara laporan biaya terakhir (*final cost report*) dalam *final account* adalah adanya perubahan atau variasi dalam biaya pekerjaan tersebut. Dokumentasi proyek yang sesuai dan prosedur administrasi kontrak yang dibuat dengan baik akan mempermudah dalam mempersiapkan *final account* menjadi lebih mudah dalam jangka panjang. Dokumentasi yang baik juga akan mempermudah dalam proses audit karena hal ini penting sebagai dokumentasi jangka panjang.

Proyek *fit-out* ini merupakan proyek interior perkantoran yang terdiri dari sepuluh lantai. Proyek ini berlokasi di Jalan Sudirman, Jakarta Pusat. Dikarenakan lokasi proyek *fit-out* ini merupakan lokasi yang strategis dan berada di pusat Ibu Kota Jakarta, maka spesifikasi material yang dipakai merupakan material yang memiliki kualitas yang tinggi. Proyek *fit-out* ini akan dilakukan perhitungan nilai *final account* untuk mengetahui total nilai akhir dari pekerjaan *fit-out* perkantoran sepuluh lantai tersebut.

### 3. METODOLOGI

Pada penelitian ini metode kuantitatif diambil dari data sekunder proyek yang selanjutnya dilakukan perhitungan. Penyusunan *final account* terjadi sepanjang masa kontrak. Data sekunder yaitu laporan keuangan kemudian diolah sebagai titik awal untuk pembuatan *final account*. Selain nilai kontrak awal, semua instruksi kontrak dan semua item terkait biaya potensial lainnya juga diperhitungkan. Berikut biaya yang mungkin termasuk, namun tidak terbatas pada:

- a. *Provisional sums*;
- b. Nilai *quantity* perkiraan yang masuk dalam *Bill of Quantities* kontrak;
- c. *Quantity provisional/re-measured*;
- d. Pekerjaan kurang atau tambah;
- e. Nilai lain yang disyaratkan oleh kontrak untuk dikurangi dari nilai kontrak yang disepakati;
- f. Nilai yang harus dibayarkan pemberi kerja ke kontraktor sebagai penggantian langsung kehilangan/dan atau biaya yang timbul dari perpanjangan waktu yang diberikan atau alasan lain;
- g. Nilai yang harus dibayarkan ke kontraktor berdasarkan klausul fluktuasi (jika ada);
- h. Nilai lain yang disyaratkan oleh kontrak untuk ditambahkan dari nilai kontrak yang disepakati.

Tahapan dalam pembuatan *final account* diawali dengan mengetahui nilai kontrak proyek konstruksi. Kemudian perlu mengidentifikasi nilai penyesuaian *provisional sum*, perhitungan kembali *provisional quantity*, perhitungan pekerjaan tambah dan kurang, dan nilai-nilai lain yang timbul atas kesepakatan pemberi kerja dengan kontraktor, antara lain perpanjangan waktu yang diberikan, denda

keterlambatan, maupun fluktuasi akibat kenaikan harga material.

Selain itu, penelitian ini juga melakukan proses verifikasi dan validasi data untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang digunakan dalam perhitungan *final account* berada dalam kondisi akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Validasi dilakukan dengan mencocokkan laporan keuangan proyek, instruksi perubahan (*variation order*), notulen rapat, serta bukti-bukti pendukung lainnya seperti foto lapangan, surat perintah kerja, dan laporan kemajuan pekerjaan. Langkah ini penting agar angka-angka yang dipakai dalam perhitungan tidak hanya bersifat administratif tetapi juga sesuai dengan kondisi fisik pekerjaan yang terjadi di lapangan.

Metodologi penelitian selanjutnya melibatkan analisis perbandingan antara nilai kontrak awal dan nilai akhir proyek. Proses ini dilakukan dengan menyusun seluruh komponen biaya ke dalam tabel komparatif yang mendetail, sehingga dapat terlihat dengan jelas sumber-sumber perubahan nilai. Perubahan tersebut dapat berasal dari penambahan pekerjaan, koreksi pada volume pekerjaan, atau penyesuaian terhadap item pekerjaan *provisional*. Analisis komparatif ini tidak hanya berfungsi untuk menghitung nilai *final account*, tetapi juga membantu mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya deviasi biaya.

Untuk memberikan gambaran yang lebih menyeluruh, penelitian ini turut menerapkan pendekatan analitis terhadap mekanisme perubahan biaya yang terjadi selama proyek berlangsung. Setiap perubahan dianalisis berdasarkan dasar kontraktualnya, seperti kesesuaian terhadap syarat-syarat umum kontrak, prosedur pengajuan *variation order*, serta ketentuan mengenai klaim perpanjangan waktu. Dengan demikian, setiap komponen biaya yang masuk dalam *final account* tidak hanya dihitung, tetapi juga dipastikan memenuhi regulasi dan ketentuan kontrak yang berlaku.

Di samping itu, penelitian ini menggunakan pendekatan dokumentasi untuk mengumpulkan data-data pendukung yang relevan seperti kontrak kerja, *Bill of Quantities* (BoQ), addendum kontrak, serta laporan pembayaran termin. Dokumen-dokumen tersebut kemudian dianalisis guna memahami keterkaitan antar komponen biaya. Pendekatan dokumentasi ini sangat penting dalam studi *final account* karena seluruh tahapan pembayarannya bersifat administratif dan harus mengacu pada bukti tertulis.

Sebagai langkah akhir, metodologi ini melibatkan penyusunan laporan *final account* secara sistematis, yang mencakup semua komponen biaya yang telah diverifikasi dan dihitung. Laporan ini tidak hanya menampilkan nilai akhir kontrak, tetapi juga memberikan penjelasan atas setiap penyesuaian yang terjadi sepanjang proyek. Dengan

demikian, hasil penelitian dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai proses perhitungan *final account* dan dapat dijadikan referensi bagi pihak-pihak terkait dalam meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan efektivitas pengelolaan biaya proyek di masa mendatang.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proyek berikut merupakan proyek interior *fit-out* sepuluh lantai dengan nilai kontrak Rp.228.398.351.211,- termasuk PPh tetapi tidak termasuk PPN. Ruang lingkup pekerjaan pada proyek ini adalah pekerjaan arsitektur, interior,

pekerjaan MEP termasuk *Builder's Works In Connection* (BWIC) serta *testing* dan *commissioning* dengan waktu penyelesaian proyek adalah 197 hari kalender sampai dengan 16 Agustus 2018. Proyek ini terletak di Sudirman, Jakarta Pusat yang mana terletak di jantung Ibu Kota Jakarta. Pemilihan interior pada proyek ini memiliki spesifikasi yang tinggi dengan pekerjaan yang sangat detail, sehingga nilai kontrak pekerjaan *fit-out* ini dinilai cukup tinggi.

Berikut rincian nilai kontrak pekerjaan *fit-out* sesuai dengan tabel di bawah ini:

Tabel 1. Nilai Kontrak Awal

|                                                     |     | Nilai Kontrak Awal     |
|-----------------------------------------------------|-----|------------------------|
| Bill No. 1: <i>Preliminaries</i>                    | Rp. | 11.381.000.000         |
| Bill No. 2: <i>Architectural Works</i>              | Rp. | 2.192.353.780          |
| Bill No. 3: BWIC ( <i>Provisional Sum</i> )         | Rp. | 500.000.000            |
| Bill No. 4: <i>Interior Works (Provisional Sum)</i> | Rp. | 106.004.397.295        |
| Bill No. 5: MEP Works ( <i>Provisional Sum</i> )    | Rp. | 89.309.649.600         |
| Sub Total I                                         | Rp. | 209.387.400.675        |
| <i>Profit &amp; Coordination Fee</i>                | Rp. | 12.159.000.000         |
| Sub Total II                                        | Rp. | 221.546.400.675        |
| PPH ( <i>Provisional Sum</i> )                      | Rp. | 6.851.950.536          |
| <b>Total</b>                                        |     | <b>228.398.351.211</b> |

Berdasarkan Tabel 1 di atas, dapat dilihat bahwa pekerjaan inti pada *fit-out* tersebut sebesar Rp.209.387.400.675,-, kemudian terdapat nilai *profit* dan nilai koordinasi sebesar Rp.12.159.000.000,- serta diperhitungkan juga nilai PPH sebesar Rp.6.851.950.536,-. Jadi total nilai kontrak pada pekerjaan *fit-out* tersebut menjadi Rp.228.398.351.211,-. Terdapat beberapa item pekerjaan yang bersifat *provisional sum*. Pekerjaan yang bersifat *provisional sum* tersebut diantaranya *Builder's Works In Connection*

(BWIC) sebesar Rp.500.000.000,-, pekerjaan interior sebesar Rp.106.004.397.295,- serta pekerjaan *Mechanical*, *Electrical*, dan *Plumbing* (MEP) sebesar Rp.89.309.649.600,-. Nilai *provisional sum* atau biasa disebut nilai cadangan akan diperhitungkan kembali sesuai dengan realisasi aktual. Setelah nilai *provisional* tersebut sudah diperhitungkan sesuai dengan realisasi aktual, maka nilai realisasi aktual tersebut yang akan masuk ke dalam perhitungan *final account*.

Tabel 2. Perbandingan Nilai *Provisional Sum* Kontrak Awal dengan Realisasi *Provisional Sum*

|                                                     |     | Kontrak Awal    | <i>Provisional Sum</i> Realisasi |
|-----------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------------------------|
| Bill No. 1: <i>Preliminaries</i>                    | Rp. | 11.381.000.000  | 11.381.000.000                   |
| Bill No. 2: <i>Architectural Works</i>              | Rp. | 2.192.353.780   | 2.192.353.780                    |
| Bill No. 3: BWIC ( <i>Provisional Sum</i> )         | Rp. | 500.000.000     | 76.957.938                       |
| Bill No. 4: <i>Interior Works (Provisional Sum)</i> | Rp. | 106.004.397.295 | 99.773.143.026                   |

|                                                  |     |                        |                        |
|--------------------------------------------------|-----|------------------------|------------------------|
| Bill No. 5: MEP Works ( <i>Provisional Sum</i> ) | Rp. | 89.309.649.600         | 101.593.700.745        |
| Sub Total I                                      | Rp. | 209.387.400.675        | 215.016.795.489        |
| <i>Profit &amp; Coordination Fee</i>             | Rp. | 12.159.000.000         | 12.159.000.000         |
| Sub Total II                                     | Rp. | 221.546.400.675        | 227.175.795.489        |
| PPH ( <i>Provisional Sum</i> )                   | Rp. | 6.851.950.536          | 6.227.840.530          |
| <b>Total</b>                                     |     | <b>228.398.351.211</b> | <b>233.403.636.019</b> |

Dari Tabel 2 perhitungan di atas, dapat diketahui bahwa terdapat kenaikan nilai setelah nilai *provisional sum* diperhitungkan kembali sesuai realisasi. Proses perhitungan nilai *provisional sum* realisasi ini berlangsung dengan proses diskusi *design final*, pengecekan spesifikasi, hingga negosiasi.

Pada pekerjaan *Builder's Works In Connection* (BWIC) dari Rp.500.000.000,- terjadi pengurangan nilai sebesar Rp.423.042.062,- menjadi Rp.76.957.938,-. Pekerjaan interior dari Rp.106.004.397.295,- berkurang Rp.6.231.254.269,- menjadi Rp.99.773.143.026,-. Serta pekerjaan *Mechanical, Electrical, dan Plumbing* (MEP) dari Rp.89.309.649.600,- nilai tersebut bertambah sebesar

Rp.12.284.051.145,- menjadi Rp.101.593.700.745,-. Perubahan pada item pekerjaan tersebut berpengaruh juga terhadap perubahan nilai PPH, nilai PPH awal Rp.6.851.950.536 berkurang menjadi Rp.6.227.840.530,-. Sehingga sesuai realisasi terjadi penambahan nilai *provisional sum* dari nilai kontrak awal yaitu sebesar Rp.5.005.284.808,-.

Selain menghitung kembali nilai *provisional sum*, selanjutnya perlu diketahui nilai pekerjaan tambah dan kurang pada proyek *fit-out* ini, sehingga informasi pekerjaan tambah dan kurang juga tercatat pada perhitungan nilai *final account*.

Tabel 3. Nilai Pekerjaan Tambah dan Pekerjaan Kurang

|                                                     |     | Kontrak Awal           | Pekerjaan Tambah      | Pekerjaan Kurang       |
|-----------------------------------------------------|-----|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Bill No. 1: <i>Preliminaries</i>                    | Rp. | 11.381.000.000         | -                     | -                      |
| Bill No. 2: <i>Architectural Works</i>              | Rp. | 2.192.353.780          | 4.808.405.855         | -                      |
| Bill No. 3: BWIC ( <i>Provisional Sum</i> )         | Rp. | 500.000.000            | -                     | -                      |
| Bill No. 4: <i>Interior Works (Provisional Sum)</i> | Rp. | 106.004.397.295        | 16.856.026.710        | (2.068.549.865)        |
| Bill No. 5: MEP Works ( <i>Provisional Sum</i> )    | Rp. | 89.309.649.600         | 11.049.655.451        | (27.470.688)           |
| Sub Total I                                         | Rp. | 209.387.400.675        | 32.714.088.016        | (2.096.020.553)        |
| <i>Profit &amp; Coordination Fee</i>                | Rp. | 12.159.000.000         | -                     | -                      |
| Sub Total II                                        | Rp. | 221.546.400.675        | 32.714.088.016        | (2.096.020.553)        |
| PPH ( <i>Provisional Sum</i> )                      | Rp. | 6.851.950.536          | -                     | -                      |
| <b>Total</b>                                        |     | <b>228.398.351.211</b> | <b>32.714.088.016</b> | <b>(2.096.020.553)</b> |

Dari Tabel 3 di atas dapat dilihat adanya perubahan nilai akibat pekerjaan tambah maupun pekerjaan kurang. Pada item *preliminaries* tidak ada perubahan nilai.

Pada pekerjaan arsitektur terdapat penambahan nilai dikarenakan adanya pekerjaan tambah diantaranya perubahan layout ruangan sehingga berpengaruh kepada perhitungan luasan pekerjaan keramik lantai, karpet, dan *raised floor*. Perubahan *layout* ruangan selain berpengaruh pada luasan perhitungan lantai, juga berpengaruh pada luasan perhitungan *plafond/ceiling*,

sehingga terjadi perubahan nilai pada pekerjaan *felt ceiling*. Oleh karena itu, pekerjaan tambah pada pekerjaan arsitektur sebesar Rp.4.808.405.855,-.

Pada pekerjaan interior terdapat pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang. Perubahan *layout* ruangan, selain berpengaruh kepada nilai dari pekerjaan lantai dan *plafond*, berpengaruh juga kepada perhitungan nilai partisi dinding sebagai sekat antar ruangan pada *fit-out* tersebut. Partisi pada interior *fit-out* ini terdiri dari partisi gypsum beserta *finishing*-nya serta partisi kaca. Selain partisi, terdapat juga pengurangan jumlah pintu pada tiap

ruangan yang mengakibatkan perubahan nilai pada pekerjaan pintu. Terjadi juga perubahan spesifikasi marmer pada pekerjaan lantai *fit-out* yang mana spesifikasi harga marmer yang diinginkan lebih tinggi daripada spesifikasi harga marmer pada kontrak. Perubahan-perubahan tersebut yang mengakibatkan terjadinya penambahan dan pengurangan nilai pada pekerjaan interior. Sehingga nilai pekerjaan tambah pada pekerjaan interior sebesar Rp.16.856.026.710,- dan pekerjaan kurang sebesar Rp.2.068.549.865,-.

Pada pekerjaan *Mechanical, Electrical, dan Plumbing* (MEP) memiliki pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang. Pada saat kontrak awal, pekerjaan MEP tidak termasuk pekerjaan *special lighting*, tetapi saat konstruksi berjalan, terjadi permintaan untuk penambahan pekerjaan *special lighting*, sehingga terdapat penambahan nilai pada item pekerjaan MEP. Pekerjaan kurang pada pekerjaan MEP dikarenakan terjadinya perubahan *design* sehingga berpengaruh terhadap item pekerjaan *plumbing* dan *fire protection, electronic (fire alarm, sound system, cable tray), electrical, serta audio visual*. Pekerjaan tambah pada pekerjaan *Mechanical, Electrical, dan Plumbing* (MEP) sebesar Rp.11.049.655.451,- dan pekerjaan kurang sebesar Rp.27.470.688,-.

Sehingga total pekerjaan tambah sebesar Rp.32.714.088.016,- dan pekerjaan kurang sebesar Rp.2.096.020.553,-. Total pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang tersebut menjadi Rp.30.618.067.463,-. Selain item pekerjaan *provisional sum* dan pekerjaan tambah kurang, pada proyek interior *fit-out* ini kontraktor juga mengajukan penambahan waktu akibat banyaknya perubahan *design* yang terjadi. Penyelesaian proyek pada kontrak awal yaitu 16 Agustus 2018, kontraktor mengajukan penambahan waktu hingga 31 Oktober 2018. Proses pengajuan *extension of time* dari kontraktor tersebut terlebih dahulu dilakukan *review* dan dilakukan perhitungan kembali *item* pekerjaan yang dapat disetujui untuk dijadikan penambahan biaya.

Item pekerjaan yang terdampak penambahan nilai dikarenakan *extension of time* adalah *preliminaries*. *Preliminaries* yang dapat diperpanjang durasi waktunya dikarenakan *extension of time* adalah hanya beberapa item pekerjaan yang berdampak oleh perpanjangan waktu tersebut.

Setelah dilakukan *review* dan perhitungan kembali, penambahan waktu tersebut disetujui oleh pemberi kerja, sehingga nilainya dapat dimasukkan ke dalam perhitungan *final account*. Penambahan nilai tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. Nilai Extension of Time

|                                                     |     | Kontrak Awal           | Extension of Time    |
|-----------------------------------------------------|-----|------------------------|----------------------|
| Bill No. 1: <i>Preliminaries</i>                    | Rp. | 11.381.000.000         | 2.952.032.990        |
| Bill No. 2: <i>Architectural Works</i>              | Rp. | 2.192.353.780          | -                    |
| Bill No. 3: <i>BWIC (Provisional Sum)</i>           | Rp. | 500.000.000            | -                    |
| Bill No. 4: <i>Interior Works (Provisional Sum)</i> | Rp. | 106.004.397.295        | -                    |
| Bill No. 5: <i>MEP Works (Provisional Sum)</i>      | Rp. | 89.309.649.600         | -                    |
| Sub Total I                                         | Rp. | 209.387.400.675        | 2.952.032.990        |
| <i>Profit &amp; Coordination Fee</i>                | Rp. | 12.159.000.000         |                      |
| Sub Total II                                        | Rp. | 221.546.400.675        | 2.952.032.990        |
| PPH ( <i>Provisional Sum</i> )                      | Rp. | 6.851.950.536          | -                    |
| <b>Total</b>                                        |     | <b>228.398.351.211</b> | <b>2.952.032.990</b> |

Dari Tabel 4 di atas dapat dilihat bahwa ada penambahan biaya akibat dari penambahan waktu pelaksanaan pekerjaan sebesar Rp.2.952.032.990,-.

Penambahan waktu (*extension of time*) yang diajukan oleh kontraktor meliputi permintaan penambahan biaya *preliminaries*. Item pekerjaan pada *preliminaries* yang diajukan dikarenakan adanya penambahan waktu adalah sebagai berikut:

- Site Management and Establishment Cost;*
- Safety, Health, and Welfare of Workpeople;*
- Cleaning-up;*

- Telephones;*
- Removal of Rubbish.*

Pekerjaan-pekerjaan tersebut yang membutuhkan dana tambahan jika proyek tersebut mengalami perpanjangan waktu. Nilai ini juga dimasukkan ke dalam perhitungan *final account*.

Setelah mengetahui nilai realisasi *provisional sum*, nilai pekerjaan tambah kurang, dan nilai penambahan akibat penambahan waktu penyelesaian pekerjaan, maka kita dapat mengetahui nilai *final account* pada pekerjaan *fit-out*

tersebut. Berikut nilai *final account* dari pekerjaan *fit-out* sepuluh lantai:

| <b>SECTION 1.00 - STATEMENT OF FINAL ACCOUNT</b> |                 |                   |                     |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Original Contract Amount (Excluding PPN 10%)     |                 |                   | Rp. 228,398,351,211 |
| Adjustment to Contract Amount                    |                 |                   |                     |
|                                                  | Addition<br>Rp. | Omission<br>Rp.   |                     |
| Provisional Sum                                  | 207,671,282,239 | (202,665,997,431) | 5,005,284,808       |
| Variations                                       | 32,714,088,016  | (2,096,020,553)   | 30,618,067,463      |
| Extension of Time                                | 2,952,032,990   | -                 | 2,952,032,990       |
| Total Final Amount (Excluding PPN 10%)           |                 |                   | Rp. 266,973,736,472 |

Gambar 1. Nilai *Final Account*

Dari Gambar 1 di atas, dapat dilihat nilai *final account* ini terdiri dari item *provisional sum* yang mana dilakukan pengurangan terlebih dahulu pada nilai *provisional sum* kontrak awal sebesar Rp.202.665.997.431,- lalu ditambahkan dengan nilai realisasi *provisional sum* sebesar Rp.207.671.282.239,-. Pada pekerjaan *variation order* (pekerjaan tambah dan kurang) dimasukkan sesuai perhitungan yang sudah disepakati, yaitu untuk pekerjaan tambah sebesar Rp.32.714.088.016,- dan untuk pekerjaan kurang sebesar Rp.2.096.020.553,-. Perhitungan terakhir pada *final account* yaitu memasukkan nilai *extension of time (EOT)* yang terjadi akibat perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan, terjadi penambahan biaya sebesar Rp.2.952.032.990,-. Dari rincian di atas dapat diketahui bahwa nilai *final account* dari pekerjaan interior *fit-out* sepuluh lantai yaitu sebesar Rp.266.973.736.472,-.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penyusunan nilai *final account* dapat dipengaruhi oleh beberapa nilai lain selain nilai kontrak awal, nilai yang harus diperhitungkan tersebut seperti nilai *provisional sum*, *provisional quantity*, pekerjaan tambah dan kurang, serta nilai-nilai lain yang timbul atas kesepakatan pemberi kerja dengan kontraktor. Setelah dilakukan perhitungan realisasi *provisional sum*, pekerjaan tambah kurang, dan perhitungan nilai *extension of time (EOT)* terjadi penambahan nilai akhir dari nilai kontrak awal yaitu dari Rp.228.398.351.211,- menjadi Rp.266.973.736.472,-. Penambahan tersebut sebesar Rp.38.575.385.261,-. Hasil dari nilai *final account* ini harus disetujui oleh kedua belah pihak yaitu pemberi kerja dan kontraktor, sehingga tidak ada *dispute* dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Potts, K. & Ankrah, N. (2013). “*Construction Cost Management: Learning from Case Studies*” (2nd ed.). Routledge.
- [2] Curran, N. (2016). “*Commercial Management of Construction. Report Prepared for Royal Institution of Chartered Surveyors*”.
- [3] Ashworth, A., Hogg, K., & Higgs, C. (2013). “*Willis’s Practice and Procedure for the Quantity Surveyor*” (13th ed.). John Wiley & Sons, Ltd.
- [4] FIDIC. (2017). *Clause 14: Contract Price and Payment. In Conditions of Contract for Construction – 2017 Edition*.
- [5] Zakaria, Z., Ismail, S., & Yusof, A. (2014). “*Overview To The Processes Of Successful Final Account Closing From Project Management Perspective*”.
- [6] Zakaria, Z., Ismail, S., & Yusof, A. (2013b). “*Causes of Final Account Closing Delay: A Theoretical Framework*”.
- [7] Zakaria, Z., Ismail, S., & Yusof, A. (2013a). “*Cause and Impact of Dispute and Delay the Closing of Final Account in Malaysia Construction Industry*”.
- [8] RICS (2015). *RICS Final account procedures (Issue December)*.

- [9] Darmawan. (2023). “*Analysis the Risk That Affects the Time Performance Fitting Out Project in the Jakarta Office of PT. Donggi Senoro Lng. Journal of Architecture and Civil Engineering*”, 8(2), 23-30