

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk menghasilkan produk atau *deliverable* yang kriteria mutunya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 2001: 2).

Setiap proyek memiliki tujuan khusus, misalnya membangun rumah tinggal, jembatan, atau instalasi pabrik. Dapat pula berupa produk hasil kerja penelitian dan pengembangan. Di dalam proses mencapai tujuan tersebut, ada batasan yang harus dipenuhi yaitu besar biaya (anggaran) yang dialokasikan, jadwal, serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga hal tersebut merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek (Soeharto, 2001: 2-3).

Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran. Untuk proyek-proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal bertahun-tahun, anggarannya tidak hanya ditentukan untuk total proyek, tetapi dipecah atas komponen-komponennya atau per periode tertentu (misalnya, per kuartal) yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyek pun harus memenuhi sasaran anggaran per periode (Soeharto, 2001: 3).

Proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan. Bila hasil akhir adalah produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melewati batas waktu yang telah ditentukan (Soeharto, 2001: 3).

Produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan. Sebagai contoh, bila hasil kegiatan proyek tersebut berupa instalasi pabrik, maka kriteria yang harus dipenuhi adalah pabrik harus mampu beroperasi secara memuaskan dalam kurun waktu yang telah ditentukan (Soeharto, 2001: 3).

Berdasarkan keputusan Pemerintah mengenai jasa konstruksi yang terdapat didalam undang-undang Republik Indonesia No 2 tahun 2017 pasal 1 ayat 3 :

“Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan”.

Menurut (Soeharto, 2001) bahwa keberhasilan dalam pelaksanaan pembangunan suatu proyek dipengaruhi oleh 3 komponen penting yaitu anggaran, jadwal dan mutu. Pada kenyataannya perencanaan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal dan elektrik serta tata lingkungan masing-masing dalam suatu proyek. Kelengkapan dari pekerjaan ini untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya.

Menurut (Departemen Pekerjaan Umum, 2009) *Quantity Surveyor (QS)* adalah profesi yang menerapkan ilmu dalam mengoptimalkan pembiayaan suatu proyek. Peranan QS secara umum adalah analisa kelayakan proyek (*feasibility studies*), perencanaan dan pengendalian biaya (*cost planning and cost control*), administrasi lelang (*tender administration*), dokumentasi lelang dan kontrak (*tender and contract documentation*), pemeriksaan tender dan laporan tender (*examination of tender and tender report*), membuat dokumen kontrak (*contract documents*), administrasi kontrak (*contract administration*), total biaya akhir (*final account*).

Universitas Bung Hatta adalah satu-satunya instansi pendidikan di Indonesia yang menghasilkan para profesional QS. Tentunya dalam hal ini, Universitas Bung Hatta ingin menghasilkan profesional QS yang handal, terampil serta berkualitas. Salah satu caranya adalah dengan pelaksanaan Tugas Akhir bagi mahasiswa Teknik Ekonomi Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta. Pada bulan Juni 2019 Jurusan TEK (QS) telah di Akreditasi oleh RISM Malaysia.

Judul yang akan diangkat dalam pembahasan ini adalah Analisa Perhitungan Biaya Proyek Aloft hotel untuk Pekerjaan Pemadam kebakaran dan juga untuk Pekerjaan Instalasi Tata Suara. Dalam penyusunan ini sangat dibutuhkan ketelitian dalam penyusunan analisa perhitungan biaya, dikarenakan banyaknya

item pekerjaan yang perlu diperhitungkan pada pemadam kebakaran dan tata suara ini.

Tugas Akhir ini dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimate yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, *scheduling* dan *cash flow*.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan pemadam kebakaran dan instalasi tata suara ?
- b. Bagaimana membuat Rencana Anggaran Biaya ?
- c. Apa fungsi *Time Schedule* dan bagaimana cara membuatnya ?
- d. Bagaimana cara pembuatan *Cash Flow* (arus kas) ?

1.3. Tujuan Tugas Akhir

Adapun tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk:

- a. Mengetahui tata cara perhitungan volume pekerjaan pemadam kebakaran dan instalasi tata suara pada proyek *Aloft hotel*.
- b. Mengetahui tata cara pembuatan RAB pekerjaan pemadam kebakaran dan instalasi tata suara pada proyek *Aloft hotel* sesuai dengan kontrak dan spesifikasi proyek.
- c. Merencanakan dan membuat *Time Schedule* untuk menggambarkan jadwal pelaksanaan pekerjaan pemadam kebakaran dan tata suara pada proyek *Aloft hotel*.
- d. Mengetahui tata cara pembuatan *Cash Flow* sesuai dengan Jadwal yang telah direncanakan.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu menambah wawasan sebagai seorang *Quantity Surveyor* yang mempunyai keahlian didalam melakukan perhitungan estimasi baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya maupun *scheduling* serta *Quantity Surveyor* harus mempunyai ketelitian dalam melakukan

perhitungan. Serta dapat meningkatkan kemampuan menghitung kuantitas pekerjaan untuk bangunan bertingkat.

1.5. Batasan Masalah

Dalam penulisan laporan ini untuk studi kasus yang akan diangkat, pada proyek hotel *Aloft* di Jl. TB Simatupang, Cilandak, Jakarta Selatan. Dengan luas bangunan 19.913 M² untuk tower 1 dan 2. Perhitungan pada lingkup pekerjaan pemadam kebakaran dan tata suara dengan jumlah lantai 17, 3 basement, dan atap. Mulai dari menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, *scheduling* dan *cash flow*.