

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek merupakan sekumpulan aktivitas yang saling berhubungan. Ada titik awal dan titik akhir serta hasil tertentu. Proyek biasanya bersifat lintas fungsi organisasi sehingga membutuhkan bermacam keahlian dari berbagai profesi dan organisasi. Setiap proyek bersifat unik, karena tidak ada proyek yang persis sama.

Dalam perencanaan pembangunan proyek, ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi lancarnya pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Salah satunya adalah ketersediaan dana. Dana tersebut akan digunakan untuk membiayai proyek konstruksi, apabila dalam pembangunan proyek dana yang disediakan tidak mencukupi maka proyek tersebut akan sulit terwujud. Begitupun sebaliknya, suatu proyek konstruksi akan berjalan lancar apabila dana yang dibutuhkan terpenuhi.

Demi kelancaran sebuah proyek, hadirilah seorang profesional dibidangnya yaitu Quantity Surveyor. Dalam berlangsungnya pembangunan proyek, Quantity Surveyor bertugas sangat penting dari perencanaan hingga pelaksanaan. Tugas dari seorang Quantity Surveyor ini adalah menghitung kuantitas bangunan, merencanakan anggaran biaya proyek, mempertimbangkan lama waktu pelaksanaan proyek (*time schedule*), serta mengelola aliran kas suatu proyek (*cashflow*).

Berdasarkan pemaparan diatas, maka pembahasan yang dilakukan adalah melakukan perhitungan volume pada proyek yang dilaksanakan oleh PT. Pulauintan BPK, yaitu proyek Gedung Administrasi dan Perkuliahan Universitas Pembangunan Jaya (Gedung 2). Perhitungan yang dilakukan adalah dengan menghitung volume pekerjaan arsitektur dari lantai 1 sampai dengan lantai 10 (lantai r.mesin). Selanjutnya yaitu membuat Rencana Anggaran Biaya, *Time Schedule* (kurva s), dan *Cashflow* dengan media gambar detail dari proyek Gedung Administrasi dan Perkuliahan Universitas Pembangunan Jaya (Gedung 2).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan di latar belakang, permasalahan yang melandasi pembuatan tugas akhir ini yaitu :

1. Apa langkah-langkah dalam merencanakan biaya untuk menjalankan pembangunan proyek?
2. Bagaimana cara mengevaluasi jadwal pekerjaan proyek agar selesai tepat waktu?
3. Bagaimana cara mengatur aliran dana sehingga dapat memenuhi kebutuhan proyek?

1.3 Tujuan Penulisan

Tugas akhir ini dibuat bertujuan untuk menambah kemahiran dan kemampuan dalam menganalisa sebuah proyek melalui gambar rencana dengan melakukan perhitungan yang terdiri dari :

1. Menghitung volume pekerjaan arsitektur dan menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dibuat berlandaskan rekap volume dan analisa harga satuan pekerjaan.
2. Membuat *Time Schedule* (kurva s) pada proyek berdasarkan lama pekerjaan yang telah ditentukan.
3. Membuat *cashflow* (aliran dana) pada proyek yang telah dihitung.

1.4 Manfaat Penulisan

Berdasarkan pemaparan di tujuan penulisan, manfaat yang dikehendaki dalam hasil tugas akhir ini yaitu :

1. Mendapat wawasan dan pengetahuan terkait dengan pembiayaan sebuah proyek serta penerapannya.
2. Memberikan gambaran tentang sistem perencanaan proyek, terutama peran Quantity Surveyor dalam merencanakan serta pengendalian aliran biaya.

1.5 Batasan Masalah

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berdasarkan data proyek yang didapat pada saat melaksanakan kerja praktek. Proyek yang dibahas pada laporan ini yaitu Proyek Gedung Administrasi dan Perkuliahan Universitas Pembangunan Jaya (Gedung 2). Proyek ini berjumlah 10 lantai dengan total luas bangunan $\pm 10.445,45$ m². Nilai proyek yang direncanakan yaitu \pm Rp. 30.000.000.000,00, artinya biaya yang direncanakan per m² nya yaitu \pm Rp. 2.872.063,91/m².

Untuk lebih terfokusnya penelitian ini maka yang akan dibahas adalah mengenai perhitungan biaya pada proyek Gedung Administrasi dan Perkuliahan Universitas Pembangunan Jaya (Gedung 2), pada pekerjaan arsitektur yang terdiri dari pekerjaan dinding, plafond, lantai, dan kusen pintu dan jendela.

Analisa biaya yang dilakukan dimulai dari Perhitungan Volume (*quantity take off*), Rencana Anggaran Biaya (*bill of quantity*), *Time Schedule* (kurva s) dan *Cashflow* pada pekerjaan arsitektur tersebut.