

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 melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 2001).

Soeharto (2001) juga menyatakan bahwa setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda-beda, misalnya pembuatan rumah tempat tinggal, jembatan, ataupun instansi pabrik, dapat pula berupa produk hasil penelitian dan pengembangan. Dalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan, yaitu besarnya biaya anggaran yang dialokasikan, jadwal serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan di atas disebut tiga kendala (*triple constraint*), merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek.

Sejak tahun 80'an jasa *Quantity Surveyor (QS)* mulai banyak digunakan pada proyek-proyek konstruksi di Indonesia yang dilaksanakan oleh perusahaan swasta. Perkembangan penggunaan jasa *Quantity Surveyor (QS)* tersebut dipengaruhi oleh berubahnya pendekatan pemberi tugas yang merasa penting untuk menghitung besarnya pengeluaran (biaya perolehan tanah, biaya konstruksi, biaya perijinan, dll) sebelum memulai proyek dan untuk melaksanakan serta menyelesaikan proyek agar tidak melebihi pendapatan yang akan diperoleh. Selain itu yang membuat profesi *Quantity Surveyor (QS)* berkembang adalah semakin mengertinya para pemberi tugas akan konsep "*Value for Money*" dalam mengembangkan proyek (Zulfi, 2009).

Quantity Surveyor (QS) adalah seseorang yang profesional pada bidangnya, tenaga seorang QS dibutuhkan tidak terbatas dalam merancang suatu anggaran proyek saja, melainkan dari awal suatu proyek akan dimulai, hingga penyerahan proyek kepada *Owner*. Secara garis besar waktu dalam pelaksanaan suatu proyek terbagi atas tiga yaitu pra tender, tender dan post tender, adapun fungsi QS dalam tiga waktu tersebut adalah melakukan *faesibility study* (studi kelayakan), membuat *conceptual estimate* (biaya awal sebelum adanya gambar detail), mempersiapkan dokumen tender meliputi pembuatan rencana anggaran biaya (RAB), membuat kontrak konstruksi, dan hal-hal lain yang diperlukan, memberikan saran selama proses tender berlangsung dalam pemilihan kontraktor yang akan mengerjakan proyek, memberikan penilaian selama proyek berlangsung, menghitung *Variation Order*, melakukan pengendalian biaya dan membuat laporan keuangan ketika proyek sedang berlangsung dan membuat final account.

Penyelenggaraan pendidikan *Quantity Surveyor (QS)* setara D3 di Indonesia telah dimulai pada tahun 2002 yaitu di Universitas Bung Hatta Padang yang sampai saat ini masih satu-satunya universitas yang menyediakan jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi (TEK) atau lebih dikenal dengan istilah *Quantity Surveyor (QS)*. Namun hingga saat ini jumlah professional *Quantity Surveyor (QS)* di Indonesia masih belum cukup banyak untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fisik. Saat ini belum ada peraturan yang berlaku di Indonesia yang mengatur keterlibatan profesi *Quantity Surveyor (QS)* dalam sebuah proyek pembangunan. Untuk itu Universitas Bung Hatta akan terus mencari jalan untuk mewujudkan visi misi jurusan yaitu menghasilkan para professional *Quantity Surveyor (QS)* yang handal, terampil serta berkualitas.

Pembuatan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma III pada jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta. Salah satu program untuk mewujudkan hal tersebut yaitu dengan mewajibkan mahasiswa tingkat akhir untuk membuat Tugas Akhir (TA) berupa analisa perhitungan biaya dari sebuah proyek, mulai dari Perhitungan Volume, Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP), Rencana Anggaran Biaya (RAB), Time Schedule hingga Cash Flow. Sehingga untuk kesempatan kali ini judul yang akan diangkat dalam pembahasan Tugas Akhir (TA) ini adalah “Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Struktur Atas Proyek “*Marigold Apartment Tower 1*”.

Dalam hal ini, kegiatan atau tugas yang dilakukan adalah melakukan perhitungan ulang volume pada proyek yang sedang dalam proses pembangunan yaitu proyek “*Marigold Apartment Tower 1*”, dengan menghitung ulang total volume struktur atas (kolom, *corewall*, balok, plat lantai dan tangga).

1.2 Maksud Dan Tujuan Tugas Akhir

Adapun maksud dan tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk:

- a. Menghitung volume pekerjaan (*Quantity Take Off*) struktur atas proyek gedung.
- b. Menghitung analisa harga satuan pekerjaan berdasarkan harga upah dan material pada suatu daerah.
- c. Mengestimasi rencana anggaran biaya pekerjaan bangunan.
- d. Menentukan *time schedule* / jadwal pelaksanaan proyek berdasarkan bobot pekerjaan.
- e. Membuat *cash flow*/aliran uang berdasarkan *time schedule*.

1.3 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu menambah wawasan sebagai seorang *Quantity Surveyor (QS)* yang mempunyai keahlian didalam melakukan perhitungan estimasi baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya maupun *scheduling* serta dapat meningkatkan kemampuan menghitung kuantitas pekerjaan untuk bangunan bertingkat. Manfaat yang dapat diambil yaitu lebih mengerti dan memahami tentang perhitungan dan pengelolaan proyek.

1.4 Batasan Masalah

Dalam penulisan laporan ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas, untuk studi kasus yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu pembangunan proyek “*Marigold Apartment Tower 1*” pada pekerjaan struktur atas yang terdiri dari pekerjaan yaitu (kolom, *corewall*, balok, plat lantai, dan tangga). Perhitungan yang akan dilakukan adalah pada lingkup pekerjaan struktur atas mulai dari menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan yang terdiri dari perhitungan volume, rencana anggaran biaya, penyusunan *scheduling* dan *cash flow*.

Perhitungan pada volume dan analisa harga satuan bertujuan untuk mendapatkan anggaran biaya yang diperlukan dalam Pekerjaan Struktur Atas Proyek “*Marigold Apartment Tower 1*” Jakarta Selatan yang berdasarkan gambar kerja serta spesifikasi gambar. Perhitungan volume pekerjaan yang dihitung mulai dari lantai 1-16. Harga satuan bahan dan upah yang dipakai yaitu Kota DKI Jakarta Tahun 2018.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada Tugas Akhir ini terdiri dari 4 Bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, tujuan, manfaat Tugas Akhir, batasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II : DATA PROYEK

Bab ini menjelaskan tentang data umum dan deskripsi singkat tentang proyek. Penjelasan pada bab ini memuat nama proyek, lokasi, tahun pelaksanaan, luas bangunan, lingkup pekerjaan, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, dan lama masa pemeliharaan.

BAB III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang perhitungan *Quantity Take Off*, Analisa Harga Satuan Pekerjaan, Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan (*Scheduling*) dan *Cashflow*. Tabel-tabel dan *Quantity Take Off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakkan dilampiran pada laporan. Format yang digunakan dalam perhitungan laporan menggunakan *Microsoft Excel*.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab III

DAFTAR PUSTAKA

Mencantumkan literatur-literatur yang digunakan sebagai pendukung dalam pembuatan Tugas Akhir.

LAMPIRAN

Berisikan tentang penjelasan dari masing-masing data yang dilampirkan.