

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek merupakan suatu usaha atau aktivitas yang kompleks, tidak rutin, dibatasi oleh waktu, anggaran, resources, dan spesifikasi performansi yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan konsumen (Nurhayati, 2010). Dalam Pelaksanaan proyek konstruksi terdapat berbagai kegiatan yang dilakukan proyek yang bersifat sementara dalam jangka waktu terbatas, dengan sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasaran dan tujuannya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 1997).

Manajemen proyek diartikan sebagai penerapan aplikasi pengetahuan (*knowledges*), keterampilan (*skills*), alat (*tools*) dan teknik (*techniques*) dalam aktivitas-aktivitas proyek untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan proyek. Manajemen proyek dilaksanakan melalui aplikasi dan integrasi tahapan proses manajemen proyek yaitu *initiating*, *planning*, *executing*, *monitoring* dan *controlling* serta akhirnya closing keseluruhan proses proyek tersebut. Dalam pelaksanaannya, setiap proyek selalu dibatasi oleh kendala-kendala yang sifatnya saling mempengaruhi dan biasa disebut sebagai segitiga *project constraint* yaitu biaya, waktu dan mutu. Di mana keseimbangan ketiga konstrain tersebut akan menentukan kualitas suatu proyek. Perubahan salah satu atau lebih faktor tersebut akan mempengaruhinya setidaknya satu faktor lainnya. Untuk itu diperlukan suatu pengaturan yang baik sehingga perpaduan antara ketiganya sesuai dengan diinginkan .

Quantity Surveying adalah sebagai konsultan yang bergerak di bidang perencanaan biaya berperan penting dalam upaya pengoptimalan biaya dengan mendefinisikan spesifikasi dan gambar ke dalam bill of quantity. Selain itu menyiapkan dokumen administrasi tender baik draft surat perjanjian pemborongan maupun syarat - syarat administrasi lainnya. Proses - proses tersebut menjadi bagian dari *procurement management*.

Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi terbagi tiga tahap yaitu pra tender, tender, dan post tender. Adapun fungsi QS pada tahap pra tender adalah membuat dan pengendalian biaya proyek konstruksi. Pada tahap ini seorang QS adalah melakukan studi kelangkaan (*feasibility study*), membuat perencanaan biaya awal pada desain perencanaan secara menyeluruh dan mencakup semua bidang manajemen proyek (*conceptual estimate*). Selanjutnya pada tahap tender QS mempersiapkan dokumen tender yang meliputi, membuat rencana anggaran biaya (RAB), membuat kontrak konstruksi, memberikan saran selama proses tender berlangsung dalam pemilihan kontraktor untuk melaksanakan proyek, dan menghitung volume pekerjaan tambah kurang (*variation order*). Pada tahap akhir dari pelaksanaan proyek seorang QS dengan menyiapkan perhitungan akhir (*final account*).

Judul yang akan diangkat dalam pembahasan ini adalah Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Struktur yang dilaksanakan oleh PT Pratama Saviendo Oetama sebagai Quantity Surveyor pada Proyek The Parc South City dengan lingkup pekerjaan struktur yaitu, kolom, balok, pelat lantai, tangga, dan dinding geser (*shearwall*). Pada kegiatan seorang QS diperlukan dalam melakukan analisa proyek dengan ketelitian serta pengalaman yang profesional dalam menghitung pembiayaan suatu proyek konstruksi.

Pada Tugas Akhir ini penulis melakukan studi kasus pada proyek The Parc South City tahap rencana pembangunan Apartement dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail cost estimate yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya , schedule dan cash flow.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan struktur?
- b. Bagaimana pembuatan Rencana Anggaran Biaya?
- c. Bagaimana cara pembuatan Time Schedule ?
- d. Bagaimana cara pembuatan Cashflow (arus kas)?

1.3 Tujuan Tugas Akhir

Adapun Tujuan dari Tugas Akhir ini adalah:

- a. Mengukur kuantitas pekerjaan struktur atas proyek The Parc South City.
- b. Menghitung rencana anggaran biaya (RAB) pekerjaan struktur atas proyek The Parc South City.
- c. Menyusun penjadwal (*time schedule*) pekerjaan struktur atas pada proyek The Parc South City.
- d. Menyusun aliran keuangan (*cash flow*) pada pekerjaan struktur atas pada proyek The Parc South City.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini adalah untuk mendapatkan perhitungan detail estimate baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya (RAB), maupun scheduling serta dalam mengelola aliran kas (cash in dan cash out) pada proyek pembangunan gedung The Parc South City Apartment, Tangerang Selatan.

1.5. Batasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka Pembahasan dibatasi pada pekerjaan struktur yaitu pekerjaan kolom, balok, pelat lantai, tangga, dinding geser (*shearwall*). Luas bangunan pada proyek The Parc South City adalah 15.590 M² untuk keseluruhan lantai. Analisa biaya yang dilakukan perhitungan *quantity take off*, *bill of quantity*, hingga *time schedule*, dan *cash flow*. Analisa yang dipakai adalah analisa harga satuan pekerjaan (AHSP) PERMEN PU PR No. 28 Tahun 2016 dan untuk harga upah dan bahan memakai harga upah dan bahan kota Jakarta tahun 2020.

1.6. Sistematika Penulisan Laporan

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

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan tugas akhir, 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, nilai proyek, waktu pelaksanaan, lingkup pekerjaan, cara pembayaran, uang muka, jaminan, lama masa pemeliharaan, luas bangunan, jenis kontrak, pihak-pihak yang terlibat dan spesifikasi proyek.

BAB III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang 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 pada lampiran di laporan. Format yang digunakan dalam perhitungan menggunakan Microsoft Excel.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab III.