

BAB IV KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil menghitung dan menganalisa dari Tugas Akhir pada studi kasus Proyek Pakuwon Mall Tower II Bekasi, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Perhitungan volume arsitektur Proyek Pakuwon Mall Tower II Bekasi adalah sebagai berikut:

NO	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME
I	PEKERJAAN ARSITEKTUR		
	1. PEKERJAAN DINDING	m2	5,385.23
	2. PEKERJAAN LANTAI	m2	7,409.14
	3. PEKERJAAN PLAFON	m2	8,190.79
	4. PEKERJAAN PINTU JENDELA	no	104.00

- b. Rekapitulasi biaya yang diperoleh pada perhitungan berdasarkan Analisa Harga Pekerjaan dengan sistem mandoran 2021 pekerjaan arsitektur proyek Pakuwon Mall Tower 2 Bekasi, dengan GFA ± 11.381m² mulai dari lantai LG – lantai P2 adalah sebesar Rp6,220,786,107.42 sebelum PPn dengan rincian sebagai berikut:

- Pekerjaan Dinding : Rp 2,721,930,482.00
- Pekerjaan Lantai : Rp 904,363,315.63
- Pekerjaan Plafond : Rp 899,894,660.00
- Pekerjaan Pintu & Jendela : Rp 1,694,597,649.80

Setelah mendapatkan total biaya pekerjaan arsitektur selanjutnya adalah mencari biaya per/m² berasal dari total biaya pekerjaan arsitektur dibagi total luas bangunan. Maka biaya proyek arsitektur per meter persegi adalah $\text{Rp}6,220,786,107.42 / 11.381\text{m}^2 = \text{Rp}546.593 / \text{m}^2$.

Dalam analisa harga per m² proyek ini, terdapat harga yang sangat rendah karena area tenant tidak dihitung quantity-nya pada item dinding partisi, lantai dan plafond. Pekerjaan di area tenant disesuaikan dengan permintaan dari penyewa dan tidak dimasukkan ke dalam perhitungan quantity pekerjaan pada proyek utama. Proses pengerjaan di area tenant bervariasi tergantung pada keinginan penyewa, dan pekerjaannya dihitung secara terpisah dari pekerjaan utama berdasarkan kesepakatan dengan masing-masing penyewa.

- c. Berdasarkan volume perhitungan pekerjaan arsitektur dan *time schedule*, durasi pelaksanaan pekerjaan arsitektur selama 49 hari. Pada *time schedule* bobot pekerjaan tertinggi adalah pekerjaan dinding lantai GF sebesar 7.73 % dan bobot pekerjaan terendah pada pekerjaan plafond P2 sebesar 0.81 %.
- d. Cashflow berdasarkan jadwal pelaksanaan yang dibuat dengan uang muka 20% dari nilai proyek tanpa PPn sebesar Rp 1,244,157,221 nilai retensi 5% sebesar Rp 311,039,305.

4.2 Saran

- a. Dalam melakukan perhitungan volume pekerjaan, ketelitian dan kejelian sangatlah penting. Sebagai seorang quantity surveyor, kita harus memastikan bahwa setiap langkah perhitungan dilakukan dengan hati-hati dan seksama. Hal ini mencakup kemampuan membaca dan memahami dengan baik gambar-gambar teknis proyek yang diberikan. Kesalahan kecil dalam perhitungan bisa menyebabkan perbedaan yang signifikan dalam volume pekerjaan yang dihitung. Oleh karena itu, penggunaan alat bantu seperti perangkat lunak komputer untuk perhitungan volume juga dapat membantu meningkatkan akurasi dan efisiensi.
- b. Saat membuat analisis harga satuan pekerjaan, kami selalu berusaha untuk mendapatkan harga material terbaru dari para supplier yang terpercaya. Harga material bisa berfluktuasi dari waktu ke waktu, oleh karena itu penting untuk selalu memperbarui data harga sehingga analisis harga satuan yang dibuat dapat mencerminkan kondisi pasar yang aktual. Selain itu, dalam menentukan koefisien pekerjaan, kami melakukan cross-checking dan verifikasi untuk memastikan keakuratan dan relevansi nilai-nilai yang digunakan. Dengan melakukan pendekatan yang cermat dan akurat, kami dapat menjamin bahwa analisis harga satuan pekerjaan yang kami hasilkan benar-benar masuk akal dan sesuai dengan kondisi riil lapangan.
- c. Proses pembuatan cash flow memerlukan perencanaan yang hati-hati dan harus selaras dengan time schedule atau jadwal waktu pelaksanaan proyek. Sebagai seorang estimator, kami harus memastikan bahwa aliran kas dalam cash flow sesuai dengan kebutuhan dan target yang telah ditentukan. Ketepatan time schedule merupakan salah satu aspek kritis dalam penyusunan cash flow. Jika waktu pelaksanaan pekerjaan tidak

sesuai dengan rencana, hal ini dapat mempengaruhi arus kas proyek secara keseluruhan. Oleh karena itu, kami memastikan untuk mengintegrasikan time schedule dengan cash flow agar total cash in dan cash out sesuai dengan kebutuhan finansial proyek. Dengan demikian, pembuatan cash flow dapat memberikan gambaran yang jelas tentang aliran dana yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek dengan sukses. Selain itu, cash flow juga membantu dalam mengidentifikasi waktu pembayaran angsuran yang harus dilakukan, sehingga kesepakatan finansial dengan klien dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hansen, S. (2015). *Quantity Surveying Pengantar Manajemen Biaya dan Kontrak Konstruksi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- <https://pakuwonjati.com/en/superblocks/5/pakuwon-mall-superblock-bekasi>
- <https://quancons.wordpress.com/2020/03/30/metode-pelaksanaan-pasangan-dinding/>
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2021 Tentang Analisis Harga Satuan Pekerjaan Bidang Pekerjaan Umum*. 2021: Sekretariat Negara.
- PT. Reynolds Partnership. (2019). *Construction Cost Management Consultant Practice Profile Indonesia*. Jakarta.
- Putri, Citra Maulina.(2019). *Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Struktur Atas Pada Proyek Hotel The 101 Dharmawangsa Jakarta Selatan*.Tugas Akhir. Padang: Universitas Bung Hatta
- Zulfi, m. (2019, Januari 20). *Pengenalan dan Peranan Quantity Surveyor Pada Proyek Konstruksi*. Dipetik januari 20, 2019, dari iqsi.org: <https://iqsi.org/pengenalan-dan-peranan-quantity-surveyor-pada-proyek-konstruksi/>