

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada 20 tahun terakhir ini berkembangnya jumlah pembangunan proyek konstruksi ditandai dengan meningkatnya berbagai jenis bentuk dan peruntukan bangunan seperti kawasan perumahan, industri, bandara, perkantoran, hotel, dan pusat perbelanjaan, yang begitu pesat pembangunannya terutama di kota-kota besar di seluruh Indonesia. Maka perlu dilakukan optimalisasi dalam hal biaya pembangunan proyek tersebut dengan melakukan pengawasan dan pengendalian yang sangat ketat atas penggunaan biaya proyek yang dimulai dari perencanaan hingga pelaksanaan proyek tersebut selesai. Sejak itu mulai terpikirkanlah profesi keahlian menghitung biaya proyek, yang akhirnya terbentuklah sebuah profesi yang disebut *Quantity Surveyor (QS)*. Menurut *Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)*, *QS* adalah profesi yang mempunyai keahlian dalam perhitungan volume, penilaian pekerjaan konstruksi, sedemikian sehingga suatu pekerjaan dapat dijabarkan dan biayanya dapat diperkirakan, direncanakan, dianalisa, dikendalikan, dan dipercayakan.

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

Sebagai mahasiswa jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi (*Quantity Surveying*) yang akan terjun langsung di dunia kerja setelah lulus dibangku perkuliahan, maka diambillah judul Tugas Akhir ini yang akan diangkat dalam pembahasan selanjutnya yaitu Analisa Biaya Pekerjaan Arsitektur Proyek Green

Sedayu Apartement Tower II. Dalam penyusunan Tugas Akhir ini akan dibahas tentang perhitungan arsitektur mencakup dinding, plafond, lantai, kusen, dan finishing. Perhitungan terdiri dari *quantity take off*, Rencana Anggaran Biaya, Rekapitulasi Biaya, Time schedule pelaksanaan, kurva S, dan *Cashflow* proyek, serta gambar detail dari proyek Green sedayu apartement.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II ?
- b. Bagaimana cara pembuatan Rencana Anggaran Biaya untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II ?
- c. Bagaimana cara pembuatan dan fungsi *Time Schedule* pada pekerjaan arsitektur pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II ?
- d. Bagaimana cara dan fungsi pembuatan *Cash Flow* (aruskas) pada pekerjaan arsitektur pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II ?

1.3. Tujuan Tugas Akhir

Tugas akhir ini dibuat bertujuan untuk menambah kemahiran dan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail pekerjaan arsitektur yang terdiri dari:

1. Mampu cara Menghitung volume pekerjaan arsitektur yang terdiri dari: dinding, kusen, lantai, plafon,dan finishing pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II.
2. Mampu membuat Rencana anggaran biaya pekerjaan dari *Bill of Quantity* yang dibuat pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II.
3. Mampu membuat dan Memahami fungsi *Time Schedule* pekerjaan arsitektur tower II pada proyek Green sedayu Apartement.
4. Mampu Membuat dan memahami fungsi *cash flow* berdasarkan *time schedule* yang dibuat pada Green Sedayu Apartement Tower II.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pembuatan Tugas Akhir antara lain :

1. Dapat mengetahui dan memahami cara serta fungsi perhitungan volume, analisa harga satuan, RAB, *Time Schedule* dan *Cash flow* pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II.
2. Membuat analisa biaya pekerjaan struktur atas pada proyek Green Sedayu Apartement Tower II ini dimaksud untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi pada Universitas Bung Hatta; dan
3. Untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama menempuh pendidikan di Universitas Bung Hatta seperti mata kuliah Ukur Kuantitas Konstruksi, Estimasi dan Manajemen Konstruksi

1.5. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada Tugas Akhir ini adalah perhitungan biaya pekerjaan arsitektur (dinding, plafon, lantai, kusen, dan finishing lainnya) pada Proyek GREEN SEDAYU APARTEMENT TOWER II yang terdiri dari 20 lantai dari lantai 5 sampai lantai 24 dengan luas lantai 23.024 M² dengan menggunakan Analisa biaya yang dilakukan mulai dari perhitungan volume (*quantity take off*), *bill of quantity*, *schedule* dan *cashflow*. Pada perhitungan pekerjaan arsitektur ini berdasarkan analisa harga satuan tahun 2016 (SNI 2016) dan daftar harga upah satuan dan bahan DKI Jakarta tahun 2018.

1.6. Sistem penulisan

Sistem penulisan pada tugas akhir ini terdiri dari empat bab yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang , tujuan , manfaat tugas akhir, batas masalah dan sistematika penulisan.

Bab II : DATA UMUM PROYEK

Bab ini menjelaskan tentang data umum dan deskripsi singkat tentang proyek. Memuat nama proyek, lokasi, tahun pelaksanaan, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan, lama pemeliharaan.

Bab III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang *quantity take-off*, rencana anggaran biaya jadwal pelaksanaan (kurva S) dan *cashflow*. Tabal-tabel dan *quantity take-off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakan di lampiran pada laporan.

Bab IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab II dan III