

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek konstruksi mempunyai sasaran (*target*) tertentu dengan batasan-batasan mutu pekerjaan (*performance*), anggaran (*cost*) dan jadwal (*time*). Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran, peroyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu yang telah ditentukan. Penyerahan proyek tidak boleh melewati batas waktu yang telah ditentukan.

Ada juga faktor yang mempengaruhi lancarnya pelaksanaan suatu proyek konstruksi salah satunya adalah ketersediaan anggaran untuk membiayai pelaksanaan proyek konstruksi. Pada saat ini proyek konstruksi semakin berkembang dan kompleks dilihat dari besarnya biaya dan tingginya teknologi yang dipakai. Dalam pelaksanaannya proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran untuk pembangunan yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal bertahun-tahun, anggarannya bukan hanya ditentukan untuk total proyek tetapi dipecah dalam setiap komponen-komponen atau per periode tertentu yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan.

Selain berkembangnya teknologi, penambahan penduduk yang sangat pesat mengakibatkan tidak dapat menambah luas lahan yang ada di dunia ini. Oleh karena ini, perkembangan dunia konstruksi saat ini adalah lebih kepada meminimalisir lahan luas bangunan yang besar atau dengan kata lainnya lebih kepada bangunan bertingkat yang modern dan memiliki manfaat bagi penduduk tersebut, salah satunya bangunan Hotel.

Hotel merupakan bangunan yang dikelola untuk pelayanan tempat menginap, penyedia makanan dan minum serta jasa lainnya lainnya bagi para tamu dalam jangka pendek maupun panjang dengan tujuan investasi ditunjang dengan fasilitas yang memadai. Hotel Santika Premier Padang terletak di Jl. Ahmad Yani, Padang, Sumatra Barat. Proyek pembangunan Hotel Santika Premier Padang merupakan *property* yang dimiliki oleh PT. Sentral Theta Jaya.

Hotel Santika Premier Padang terdiri dari 2 tower, tower 1 mempunyai 10 lantai dan tower 2 mempunyai 9 lantai dengan luas bangunan 23.718 m², PT. Majumapan Bangunindo sebagai kontraktor, PT. Rekajasa CM sebagai konsultan MK, dan PT. Graha Estima Mandiri sebagai konsultasi QS. Hal-hal yang bersangkutan dengan pembangunan ini akan menjadi pembahasan dalam tugas akhir.

Tugas Akhir itu sendiri adalah salah satu syarat dari masa akhir perkuliahan untuk memperoleh gelar Diploma III pada jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta. Tugas Akhir ini dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimate yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, *scheduling* dan *Cash flow*. Untuk judul yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu “Analisa Biaya Perhitungan Pekerjaan Struktur Atas Proyek Hotel Santika Premier Padang”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari Tugas Akhir ini adalah :

- a. Bagaimana cara perhitungan volume pekerjaan struktur atas pada proyek Hotel Santi Premier berdasarkan gambar yang ada.
- b. Apa tujuan pembuatan Rencana Anggaran Biaya?
- c. Apa fungsi *Time Schedule* dan bagaimana cara membuatnya?
- d. Bagaimana cara pembuatan *Cashflow* (arus kas)?

1.3 Tujuan Tugas Akhir

Adapun tujuan dari Tugas akhir ini adalah:

1. Menghitung volume pekerjaan struktur bagian atas yang terdiri dari pekerjaan kolom, *corewall*, balok, plat lantai, dan tangga.
2. Menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dibuat berlandaskan kepada rekapitulasi volume dan analisa harga satuan pekerjaan.
3. Untuk membuat analisa harga satuan pekerjaan struktur atas pada proyek Hotel Santika Premier.
4. Untuk membuat *cashflow* (arus kas) pada pekerjaan struktur atas pada proyek

Hotel Santika Premier.

5. Untuk membuat jadwal pelaksanaan (*time schedule*) pada pekerjaan struktur pada pekerjaan proyek Hotel Santika Premier.

1.4 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini agar bisa menerapkan bagaimana cara perhitungan volume, membuat rencan anggaran biaya serta scheduling. Juga lebih memahi lagi dalam kemampu menghitung kuantitas pekerjaan untuk bangunan bertingkat (*high res building*).

1.5 Batasan Masalah

Dalam penulisan laporan ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas, studi kasus yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu mengetahui perhitungan biaya untuk pekerjaan struktur atas proyek pembangunan Hotel Santika Premier Padang yang memiliki 2 tower, tower 1 mempunyai 10 lantai dan tower 2 mempunyai 9 lantai. Dihitung dimulai dari pada Analisa Harga Satuan dan menggunakan harga satuan kota Padang tahun 2019. Analisa biaya yang dilakukan dimulai dari perhitungan volume (*Quantity Take Off*), rencana anggaran biaya, *time schedule*, dan *cash flow* pada pekerjaan struktur atas.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan pada Tugas Akhir ini terdiri dari 4 Bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada 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

Pada bab ini memuat tentang perhitungan *Quantity take off*, Analisa Harga Satuan Pekerjaan, Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan (*Time Schedule*), dan *Cash flow*. Tabel-tabel dan *Quantity Take-off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakkan dilampiran pada laporan. Format yang digunakan dalam perhitungna laporan ini menggunakan *Microsoft Excel*.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan 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 dilampi