

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan keputusan pemerintah mengenai jasa konstruksi yang terdapat didalam Undang-Undang Jasa Kontruksi No. 2 tahun 2017, “bahwa pekerjaan konstruksi merupakan salah satu rangkaian kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya, yang memiliki peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.”

Ada banyak faktor yang mempengaruhi lancarnya pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Salah satunya adalah ketersediaan dana untuk membiayai pelaksanaan proyek konstruksi. Suatu proyek konstruksi akan sulit terwujud apabila tidak tersedia cukup dana untuk membiayainya. Sebaliknya, suatu proyek konstruksi akan berjalan lancar apabila dana yang dibutuhkan terpenuhi. Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumberdaya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 1995).

Dalam pembuatan proyek diperlukan langkah-langkah yang teratur dan terencana. Langkah-langkah yang diperlukan untuk penyelenggaraan proyek dari awal sampai akhir, yang pertama adalah identifikasi masalah. Langkah ini merupakan bagian yang diperlukan untuk mengidentifikasi ide dari pembuatan proyek. Kedua yaitu definisi proyek, dimana tujuan dari proyek dijelaskan. Pernyataan tujuan (*mission statement*) adalah hasil utama dari bagian ini. Ketiga, perencanaan proyek dimana perencanaan ini mewakili garis besar dari urutan aksi yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tujuan. Perencanaan proyek menentukan bagaimana untuk memulai proyek dan menentukan tujuannya. Keempat yaitu mengorganisasi proyek, langkah ini bertujuan untuk mengintegrasikan fungsi dari personel yang terlibat dalam proyek. Mengorganisasi biasanya dilakukan bersamaan dengan perencanaan proyek. Kelima yaitu alokasi sumberdaya. Sasaran dan tujuan proyek dilaksanakan dengan mengalokasikan sumberdaya untuk kebutuhan fungsional. Sumber daya biasa terdiri dari uang, manusia, peralatan,

fasilitas, informasi, kemampuan dan sebagainya. Keenam yaitu penjadwalan proyek, dimana batas waktu dari proyek adalah pokok masalah dari manajemen proyek. Tujuan utama dari penjadwalan adalah untuk mengalokasikan sumberdaya sehingga keseluruhan tujuan proyek dapat dikembangkan dengan waktu yang dapat diterima. Ketujuh, pelaporan dan pengawasan proyek. Fase ini melibatkan pemeriksaan hasil proyek kemudian mencocokkan dengan perencanaan proyek dan spesifikasi performa. Laporan yang terorganisasi dengan baik dari status proyek akan membantu dalam membuat tindakan koreksi. Yang terakhir adalah pengendalian proyek dimana pada langkah ini penutupan merupakan tahap akhir dari proyek. Penutupan dari proyek seharusnya dilakukan dengan tepat. Aktivitas akhir seharusnya didefinisikan selama fase perencanaan.

Konstruksi merupakan upaya pembangunan yang tidak semata-mata pada pelaksanaan pembangunan fisiknya saja akan tetapi mencakup arti sistem pembangunan secara utuh dan lengkap.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini judul yang diangkat adalah “**Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur Pada Proyek Aspenna Residence Batu Ceper**” di Kota Tangerang, dengan lingkup pekerjaan pemasangan lantai, kuzen, plafond, sanitair, dan lainnya. Disini kemampuan seorang *Quantity Surveyor* (QS) diperlukan karena menganalisa ini membutuhkan ketelitian serta pengalaman yang cukup dalam menghitung biaya suatu proyek. Tugas Akhir (TA) ini dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan *detail estimate* yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, *time schedule* dan *cash flow*.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur ?
- b. Bagaimana estimasi rencana anggaran biaya ?
- c. Apa fungsi *Time Schedule* dan bagaimana cara penyusunannya berdasarkan volume dan metode konstruksi?
- d. Bagaimana cara dan fungsi pembuatan *Cash Flow* (aruskas) ?

1.3 Tujuan Tugas Akhir

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

- a. Menghitung volume pekerjaan arsitektur.
- b. Mengestimasi anggaran biaya pekerjaan dari *Bill of Quantity* yang dibuat pada Proyek Aspena Residence Batu Ceper.
- c. Memahami fungsi suatu penjadwalan pada tiap-tiap pekerjaan yang dilakukan dan menyusun *time schedule* rencana anggaran biaya yang dibuat pada Proyek Aspena Residence Batu Ceper.
- d. Menyusun fungsi *cash flow* berdasarkan *time schedule* pada Proyek Aspena Residence Batu Ceper.

1.4 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pembuatan Tugas Akhir antara lain :

- a. Meningkatkan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana.
- b. Melakukan perhitungan detail estimasi yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan dan *cash flow* pada Proyek Aspena Residence Batu Ceper.

1.5 Batasan Masalah

Untuk penulisan Tugas Akhir ini, batasan masalah dalam merencanakan Proyek Aspena Residence Batu Ceper, yaitu pada perhitungan arsitektur bangunan gedung dengan menggunakan harga satuan bahan dan upah Kota Tangerang tahun 2019. Lingkup pekerjaan arsitektur proyek Aspena Residence Batu Ceper terdiri dari perhitungan volume arsitektur yang mencakup pekerjaan dinding, kuzen, plafond, lantai, facade, dan finishing.

Pada studi kasus ini, perhitungan arsitektur yang akan dihitung adalah lantai 1 sampai dengan lantai 12. Pada perhitungan analisa harga satuan upah dan bahan menggunakan analisa yang berpedoman kepada Permen PUPR No. 28 tahun 2016 dan untuk harga bahan dan upah menggunakan harga kota Tangerang tahun 2019. Untuk metoda perhitungan pekerjaan arsitektur, dimulai dari pekerjaan lantai pada lantai 1 sampai lantai 12, Pekerjaan Dinding, Pekerjaan Kuzen, Pekerjaan Plafond,

Pekerjaan Lantai, Pekerjaan Façade, Pekerjaan Finishing. Luas bangunan pada proyek Aspina Residence Batu Ceper, Tangerang ± 16,732 m².

1.6 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan pada tugas akhir ini terdiri dari 4 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. Penjelasan pada bab ini memuat nama proyek, lokasi, tahun pelaksanaan, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan dan 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 diletakkan di lampiran pada laporan.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab II dan III.