

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Proyek secara umum adalah sebuah kegiatan pekerjaan yang dilaksanakan atas dasar permintaan dari pemilik yang ingin mencapai suatu tujuan tertentu dan dilaksanakan oleh pelaksana (kontraktor) Dalam pelaksanaan pemilik proyek dan pelaksana proyek memiliki hak yang diterima dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan batasan waktu yang telah disetujui bersama.

Pengertian Proyek menurut Husen (2009), proyek adalah gabungan dari sumber-sumber daya seperti manusia material, peralatan, dan modal/ biaya yang dihimpun dalam suatu wadah organisasi sementara untuk mencapai sasaran dan tujuan. sedangkan menurut Larson (2006), Proyek adalah usaha yang kompleks, tidak rutin, yang dibatasi oleh waktu, anggaran, sumber daya, dan spesifikasi kinerja yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan pelanggan.

Pada proyek yang memerlukan dana 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. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyek juga harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

Mutu Produk atau hasil dari kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi yang dipersyaratkan. Sebagai contoh, apabila hasil kegiatan proyek tersebut berupa instalasi pabrik, maka kriteria yang harus dipenuhi adalah pabrik harus mampu beroperasi secara memuaskan dalam kurun waktu yang telah ditentukan..

Quantity Surveyor (QS) adalah sebuah profesi dalam suatu proyek konstruksi yang mempunyai keahlian dalam perhitungan volume, penilaian pekerjaan konstruksi, administrasi kontrak sedemikian sehingga suatu pekerjaan dapat dijabarkan dan biayanya dapat diperkirakan, direncanakan, dianalisa, dan dikendalikan.

Peran Quantity Surveyor adalah Memberikan saran yang berkaitan dengan pengendalian biaya pembangunan proyek agar tidak melampaui rencana anggaran

yang ditetapkan oleh pemilik proyek (owner), Menangani aspek legal pelaksanaan proyek, dan membantu pekerjaan kontraktor sebagai estimator atau manager kontrak.

Seorang *Quantity Surveyor* selain dapat berperan sebagai konsultan profesional dalam membantu pemilik dari segi keuangan dengan mengendalikan biaya proyek serta menangani aspek legal pelaksanaan proyek juga dapat berperan dalam membantu pekerjaan kontraktor sebagai estimator atau manager kontrak. Dalam hal bertindak sebagai 'konsultan' yang memberi saran tentang biaya pembangunan, maka peran *Quantity Surveyor* sejalan dengan peraturan pemerintah yang hingga saat ini masih berlaku yaitu yang berkaitan dengan Keppres 16 tahun 2018 tentang kewajiban pengguna jasa memiliki harga perkiraan sendiri (HPS) yang dikalkulasikan secara keahlian (Pasal 4 ayat 1).

Judul yang akan diangkat dalam pembahasan ini adalah Analisa Perhitungan Biaya Proyek Pembangunan Kantor BPJS, Grogol, Jakarta Barat untuk pekerjaan struktur atas dan Arsitektur yang lingkup pekerjaan yaitu, perhitungan kolom, balok, plat, tangga, dinding, plafond, lantai, pintu jendela, dan finishing. Disini kemampuan seorang *Quantity Surveyor* diperlukan karena penganalisa ini membutuhkan ketelitian serta pengalaman yang cukup dalam menghitung pembiayaan proyek.

Tugas Akhir ini dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimate yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a) Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan struktur atas dan arsitektur pada proyek Kantor BPJS ?
- b) Apa tata cara menghitung Rencana Anggaran Biaya ?
- c) Bagaimana menyusun jadwal pelaksanaan pekerjaan (*Time Schedule*)?
- d) Bagaimana cara menyusun arus kas (*Cash Flow*)?

1.3 Tujuan Tugas Akhir

Adapun tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk:

- a) Menghitung volume pekerjaan perhitungan struktur atas dan arsitektur.
- b) Menghitung anggaran biaya proyek pekerjaan struktur atas dan arsitektur.
- c) Menyusun Time Schedule berdasarkan bobot dan metode pelaksanaan
- d) Menyusun Cashflow disesuaikan dengan jadwal yang telah disusun.

1.4 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan tugas akhir ini yaitu agar dapat menambah keahlian dalam melakukan perhitungan detail *estimate* baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya dan merencanakan time *scheduling dan cash flow* serta memberi informasi dan pengetahuan bagi pembaca tentang perencanaan biaya suatu pekerjaan konstruksi.

1.5 Batasan Masalah

Dalam penulisan Tugas Akhir ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas, sehingga dapat fokus mencapai tujuan tugas akhir. Pada proyek pembangunan Kantor BPJS terdiri dari 4 lantai dan lantai atap dengan luas bangunan 3479 m².

Adapun batasan masalah yang akan dilakukan adalah pada lingkup Pekerjaan struktur atas dan arsitektur Proyek Pembangunan Kantor BPJS, yaitu menghitung Quantity off take pekerjaan bagian struktur atas dan arsitektur. Membuat analisa harga satuan menggunakan harga satuan Kota Jakarta 2019, Kemudian menghitung Rencana Anggaran Biaya, Merencanakan schedule, dan casflow dari lantai 1-4 dan lantai atap.

1.6 Sistematika Penulisan

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

BAB I: PENDAHULUAN

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

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

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab III.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN