**BAB I**

**PENDAHULUAN**

* 1. **Latar Belakang**

Soeharto (1995) menyatakan proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melakukan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas.

Berdasarkan keputusan Pemerintah mengenai jasa konstruksi yang terdapat didalam undang-undang Republik Indonesia No 18 tahun 1999, “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”. Pada kenyataannya perencanaan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal dan elektrikal serta tata lingkungan masing-masing dalam suatu proyek. Kelengkapan dari pekerjaan ini untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya.

Soeharto (1995) juga menyatakan bahwa setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda-beda, misalnya pembuatan rumah tempat tinggal, jembatan, ataupun instansi pabrik, dapat pula berupa produk hasil penelitian dsn pengembangan. Dalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan, yaitu besarnya biaya anggaran yang berlokasikan, jadwal serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan di atas disebut tiga kendala *(triple constraint),* merupakan parameter penting bagi penyelengara proyek yang sering diasosia-sikan sebagai sasaran proyek, yakni biaya mutu dan waktu.

Quantity Surveyor (QS) adalah seseorang yang profesional pada bidangnya, tenaga seorang QS dibutuhkan tidak terbatas dalam merancang suatu anggaran proyek saja, melainkan dari awal suatu proyek akan dimulai, hingga penyerahan proyek kepada Owner. Universitas Bung Hatta adalah satu-satunya instansi pendidikan di Indonesia yang menghasilkan para profesional QS. Tentunya dalam hal ini, Unversitas Bung Hatta ingin menghasilkan profesional QS yang handal, terampil serta berkualitas. Salah satu caranya adalah dengan pelaksanaan Tugas Akhir bagi mahasiswa Teknik Ekonomi Konstruki Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta.

Dengan adanya profesi Quantity Surveyor dalam sebuah proyek, maka aspek-aspek teknis pendukung yang tercakup dalam dokumen kontrak juga harus diperhatikan. Aspek – aspek teknis pendukung tersebut adalah

1. Lingkup Pekerjaan

Uraian pekerjaan harus dibuat sejelas mungkin serta didukung dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis. Namun, bisa saja ada yang terlupakan misalnya batas pekerjaan tersebut dengan pekerjaan yang berdampingan yang dikerjakan oleh penyedia jasa lainnya.

1. Waktu Pelaksanaan

Seharusnya jumlah hari yang disebutkan harus jelas, sebagaimana tersebut dalam defenisi waktu pelaksanaan tersebut.

1. Metode Pelaksanaan

Walaupun metode pelaksanaan sudah ditetapkan sebelumnya dan sudah disetujui pengguna jasa, metode pelaksanaan dalam implementasinya sangat dipengaruhi antara kain oleh waktu mulainya pelaksanaa, penyerahan lahan, jalan masuk ke lapanganyang dapat mengakibatkan metode kerja tidak dijalankan sebagaimana mestinya.

1. Jadwal Pelaksanaan

Bentuk jadwal pekerjaan bervariasi mulai dari yang paling sederhana berupa garis kegiatan setiap pekerjaan sampai waktu yang diperlukan untuk mengetahui kapan suatu bagian pekerjaan harus selesai sampai bentuk yang lebih rumit dan dilengkapi kurva berbentuk “s”.

Profesi *Quantity Surveyor* (QS) juga bertujuan untuk pengelolaan biaya pada proyek konstruksi. Dalam dunia konstruksi atau dalam suatu proyek pada umumnya terdiri dari beberapa proses pekerjaan besar, yaitu : Proses Perencanaan (*Planning*), Proses Pelaksanaan (*Acting*), dan Proses Pengawasan (*Supervising*). Dalam tahap perencanaan ini seorang *Qunatity Surveyor* (*QS*) bekerja. *Quantity Surveyor* adalah sebuah profesi yang sudah lama dikenal dan memperoleh kepercayaan di banyak negara di dunia, khususnya di negara-negara persemakmuran (*commomwealth*), seperti di Malaysia namun di Indonesia profesi sebagai *Quantity Surveyor* hingga saat ini masih kurang dikenal secara luas.

Sejak tahun 80’an jasa *Quantity Surveyor* mulai banyak digunakan di proyek-proyek konstruksi di Indonesia yang dilaksanakan oleh swasta. Perkembangan penggunaan jasa *Quantity Surveyor* tersebut dipengaruhi oleh berubahnya pendekatan pemberi tugas yang merasa penting untuk menghitung besarnya pengeluaran (biaya perolehan tanah, biaya konstruksi, perijinan, dll) 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).

Judul yang akan diangkat dalam pembahasaan ini adalah Analisa Perhitungan Biaya Proyek *Hotel Edelwiess* untuk Pekerjaan Mekanikal dan Elekrikal yang lingkup pekerjaan yaitu, Instalasi Pemadam Kebakaran dan Instalasi Tata Udara (*AC*). 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 *Quantity Take Off*, Analisa Harga Satuan, *Bill Off Quantity*, Jadwal Pelaksanaan *(Schedule)* dan *Cash Flow*.

* 1. **Tujuan Penulisan Tugas Akhir**

Tujuan penulisan Tugas Akhir ini adalah agar mahasiswa lebih berkompetensi dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan *detail estimasi* untuk Pekerjaan Mekanikal dan Elekrikal yang lingkup pekerjaan yaitu, Instalasi Pemadam Kebakaran dan Instalasi Tata Udara (*AC*) yang terdiri dari *Quantity Take Off*, Analisa Harga Satuan, *Bill Off Quantity*, Jadwal Pelaksanaan *(Schedule)*, dan *Cash Flow* pada Proyek *Hotel Edelwis* di Jogja.

* 1. **Manfaat Penulisan Tugas Akhir**

Manfaat penulisan Tugas Akhir adalah untuk meningkatkan kemampuan dalam menganalisa Gambar Rencana, Analisa Harga Satuan, *Bill Off Quantity*, Jadwal Pelaksanaan *(Schedule)*, dan *Cash Flow* pada Proyek *Hotel Edelwis* di Jogja.

* 1. **Batasan Masalah**

Dalam penulisan Tugas Akhir Batasan Masalah yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu mengetahui perhitungan biaya Proyek Hotel Edelwis*,* dimana Hotel. Lingkup pekerjaan yang dibahas merupakan Pekerjaan Mekanikal dan Elekrikal yang lingkup pekerjaan yaitu, Instalasi Pemadam Kebakaran dan Instalasi Tata Udara (*AC*) yang terdiri dari *Quantity Take Off*, Analisa Harga Satuan, *Bill Off Quantity*, Jadwal Pelaksanaan *(Schedule)*, dan *Cash Flow* pada Proyek *Hotel Edelwis* di Jogja..

Perhitungan pada volume dan analisa harga satuan bertujuan untuk mendapatkan anggaran biaya yang diperlukan dalam Pekerjaan Mekanikal dan Elektrika Proyek *Hotel Edelwies* yang berdasarkan gambar kerja serta spesifikasi gambar.

* 1. **Sistematika Penulisan**

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

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, tujuan dan manfaat penulisan Tugas Akhir, batasan masalah dan sitematika penulisan.

BAB II : DATA PROYEK

Bab ini menjelaskan tentang data umum tentang proyek. Penjelasaan pada bab ini memuat nama proyek, lokasi proyek,luas bangunaan, luas lahan bangunan, Pihak-pihak yang telibat, jenis kontrak, untuk cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharan dan masa pemeliharaan masih belum ada karena masih dalam tahap perencana Proyek *Hotel Edelwies*.

BAB III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang perhitungan *Quantity Take off*, Analisa Harga Satuan, Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan dan *Cash Flow*. Tabel *Quantity* dan analisa hasil perhitungan, pada Bab ini dilampirkan pada bagian lampiran laporan dengan format Microsoft Excel.

BAB IV : KESIMPULAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan hasil analisa pada Bab III.