**BAB I**

**PENDAHULUAN**

* 1. **Latar Belakang**

Proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 1997).

Soeharto (1997) 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 dan pengembangan. Dalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan, yaitu besarnya biaya anggaran yang dialokasikan, jadwal serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan di atas disebut tiga kendala. Parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek.

Dalam batasan anggaran, Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran. Untuk proyek-proyek 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. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyek juga harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

Adanya jadwal perencanaan dapat di peroleh adanya gambaran yang jelas mengenai urutan kegiatan proyek, hubungan ketergantungan antara kegiatan yang satu dengan yang lainnya. Dengan adanya jadwal perencana juga mampu menganalisa apabila terjadi keterlambatan pelaksanaan suatu kegiatan. Serta proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu yang telah ditentukan. Bila hasil akhir yang diperoleh berupa produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melebihi batas waktu yang telah ditentukan.

Mutu dalam kaitannya dengan proyek yaitu sebagai produk atau hasil dari kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi mutu dan kriteria yang dipersyaratkan. Agar suatu produk atau jasa hasil proyek memenuhi syarat penggunaan, diperlukan suatu proses yang panjang dan kompleks. 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, terangkum dalam program penjamin dan pengendalian mutu *Quality Assurance* dan *Quality Control*.

Oleh sebab itu tiga sasaran proyek (anggaran, jadwal, dan mutu) bersifat tarik-menarik yang artinya, jika ingin meningkatkan kinerja produk yang telah di sepakati dalam kontrak maka umumnya harus menaikan mutu, yang selanjutnya berakibat kenaikan pada biaya, dan harus berkompromi dengan mutu dan jadwal. Dari segi teknis dapat kita pastikan keberhasilan proyek di kaitkan dengan sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat di penuhi.

Proses perencanaan dalam proyek sangat penting karena menentukan dasar tujuan dan sasaran proyek, berkaitan dengan itu pengendalian berusaha memantau dan menuntun agar pelaksanaan kegiatan berjalan sesuai dengan yang di rencanakan. Pelaksanaan kegiatan yang di rencanakan akan menghasilkan pengendalian proyek yang efektif, yang mana di tandai dengan perencanaan harus tepat waktu dan peka terhadap penyimpangan, sehingga dapat mengetahui adanya penyimpangan selagi masih awal agar diambil tindaka sesegra mungkin. Perencana mempunyai kemampuan dan kecakapan menganalisa indikator secara akurat dan objektif. Kecakapan dalam menemuka titik permasalahan dan mampu mengetengahkan serta mengkomunikasikan masalah agar tindakan koreksi yang di lakukan segera dapat terlaksana tepat pada sasaran. Pengendalian yang efektif juga akan memberikan petunjuk berupa perkiraan hasil pekerjaan yang akan datang (Soeharto, 1997).

Proyek umumnya kompleks, melibatkan banyak organisasi, peserta, dan lokasi kegiatan sering berpencar letaknya, hal ini mengakibatkan tidak mudah mengikuti kinerja masing-masing kegiatan dan menyimpulkan kegiatan menjadi terkonsolidasi, dan masalah komunikasi serta koordinasi makin bertambah dengan besarnya jumlah peserta yang tersebar. Kualitas informasi sangat penting, laporan yang tidak tepat waktu dan tidak pandai dalam memilih material akan menimbulkan kerugian karena informasi atau sumber kurang kompeten, serta faktor kebiasaan bagi mereka yang terbiasa dalam pekerjaan yang sifatnya rutin dan tidak stabil umumnya sulit menyesuaikan diri dalam waktu yang relatif singkat. Hal hal diatas akan menyebabkan pengendalian menjadi tidak efektif (Soeharto,1997).

Untuk itu perlu kecakapan dalam berkomunikasi dan menganalisa indikator permasalahan secara tepat dan akurat, agar memperkecil masalah yang timbul akibat lokasi proyek yang terpencar-pencar. Menambah wawasan mengenai kualitas material dan sumber daya akan membantu meminimilisasikankan kerugian serta belajar menyesuaikan diri dalam keadaan aktif, terampil, dan efisien.

**1.2 Maksud dan Tujuan Tugas Akhir**

Adapun maksud dan tujuan dari Tugas Akhir ini adalah :

* 1. Mengestimasi biaya konseptual pada bangunan bertingkat.
  2. Mengestimasi anggaran biaya pekerjaan bangunan bertingkat serta menghitung anggaran biaya pekerjaan dengan menggunakan metode *Quantity take-off.*
  3. Membuat suatu penjadwalan pada tiap-tiap pekerjaan yang di lakukan sesuai dengan bobot pekerjaan.
  4. Menghitung *cashflow*.
  5. **Manfaat Tugas Akhir**

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu meningkatkan kemampuan mahasiswa *Quantity Surveyor* dalam melakukan perhitungan detail estimate baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya maupun *scheduling* serta mempunyai ketelitian dalam melakukan perhitungan.

* 1. **Batasan Masalah**

Dalam penulisan tugas akhir ini perlu digariskan batasan masalahnya yaitu melakukan perhitungan biaya struktur beton bertulang (Pile cap, tie beam, kolom, balok, plat lantai, dan tangga) pada Proyek Pembangunan Hotel Horison Sunset Road yang berlokasi di kawasan Seminyak – Kuta, Bali.

**1.5 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 plaksanaan, luas bangunan, lingkup pekerjaan, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan, lama masa pemeliharaan.

**BAB III : PERHITUNGAN DAN ANALISA**

Bab ini memuat tentang perhitungan Estimasi Konseptual, Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan (*Scheduling*) dan *Cashflow*. Tabel-tabel dan *Quantity Take-off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakan pada lembar lampiran. Format yang digunakan dalam perhitungan laporan menggunakan *Microsoft Excel*.

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab III**.**