**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.

Judul yang akan diangkat dalam pembahasaan ini adalah Analisa Perhitungan Biaya Proyek *Apartement The Accent* untuk Pekerjaan Arsitektur yang lingkup pekerjaan yaitu, Pekerjaan Dinding, Lantai dan Plafond. 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, Rencana Anggaran Biaya,Jadwal Pelaksanaan 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 Dinding, Lantai dan Plafond yang terdiri dari *Quantity Take Off*, Analisa Harga Satuan, Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan, dan *Cash Flow* pada Proyek *Apartement The Accent* yang belokasikan At Menteng Bintaro Jaya Sektor 7.

* 1. **Manfaat Penulisan Tugas Akhir**

Manfaat penulisan Tugas Akhir adalah untuk meningkatkan kemampuan dalam menganalisa Gambar Rencana, Rencana Anggaran Biaya, Analisa Harga Satuan, Jadwal Pelaksanaan dan *Cash Flow* serta bisa melakukan *Quantity Take Off* pada Proyek *Apartement The Accent.*

* 1. **Batasan Masalah**

Dalam penulisan Tugas Akhir Batasan Masalah yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu mengetahui perhitungan biaya Proyek *Apartement The Accent,* dimana Apartemen ini memilki luas lahan seluas ±3.300 m2 dengan luas bangunan seluas ±27.000 m2 dengan jumlah lantai 33 lantai. Lingkup pekerjaan yang dibahas merupakan Pekerjaan Arsitektur yaitu pekerjaan dinding, pekerjaan lantai dan pekerjaan plafond, mulai dari menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan *detail estimate* yang terdiri dari *quantity take off*, analisa harga satuan ,rencana anggaran biaya, *scheduling* dan *cash flow*.

Perhitungan pada volume dan analisa harga satuan bertujuan untuk mendapatkan anggaran biaya yang diperlukan dalam Pekerjaan Arsitektur Proyek *Apartement The Accent* 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 kotrak, untuk cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharan dan masa pemeliharaan masih belum ada karena masih dalam tahap perencana Proyek *Apartement The Accent*.

**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* pada Bab ini dilampirkan pada bagian lampiran laporan dengan format Microsoft Excel.

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan hasil analisa pada Bab III.