

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan keputusan pemerintah mengenai jasa konstruksi yang terdapat didalam Undang-Undang Jasa Kontruksi No. 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”. Pada kenyataannya perencanaan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal dan elektrikl serta tatalingkungan masing-masing dalam suatu proyek.

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 apabila dana yang dibutuhkan terpenuhi. Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas.

Proyek memiliki criteria unik dan dilakukan pada waktu tertentu, artinya proyek dilakukan sekali lewat yang tidak mungkin sama dengan proyek-proyek yang dilakukan sebelumnya. Memiliki daftar tindakan yang terdefinisi, dimana proyek memiliki detail dari pekerjaan yang akan dilaksanakan. Memiliki keterbatasan anggaran, jadwal dan mutu, ketiga kendala tersebut dikenal sebagai tiga kendala (*Triple Constrain*). Serta memiliki tujuan khusus yang telah ditetapkan sebelumnya (Soeharto, 1995)

Dalam pembuatan proyek diperlukan langkah-langkah yang teratur dan terencana. Langkah-langkah yang diperlukan untuk penyelenggaraan terdiri dari identifikasi masalah, defenisi proyek, alokasi sumber dana, perencanaan proyek, pelaksanaan proyek, pengawasan sampai dengan pengendalian proyek.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini akan dibahas tentang perhitungan biaya pekerjaan arsitektur. Pada proyek pembangunan Green Sedayu Apertement tower 3. Perhitungan terdiri dari *quantity take off*, rencana anggaran biaya, rekapitulasi biaya, schedule pelaksanaan kurva S, *cashflow* proyek, serta gambar detail dari proyek tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana tata cara perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur ?
- b. Bagaimana tata cara pembuatan rencana anggaran biaya ?
- c. Bagaimana teknik pembuatan *time schedule* ?
- d. Bagaimana penyusunan *Cash Flow* (arus kas) ?

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 (dinding, kusen, lantai, plafond, dan finishing lainnya) pada proyek tersebut.
- b. Menghitung anggaran biaya pekerjaan dari *Bill of Quantity* yang dibuat pada proyek tersebut.
- c. Menyusun *time Scedule* pada tiap-tiap pekerjaan yang dilakukan pada proyek.
- d. Menyusun *cash flow* berdasarkan *time schedule* yang dibuat pada proyek tersebut.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pembuatan Tugas Akhir antara lain :

- ✓ Meningkatkan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana
- ✓ Melakukan perhitungan detail estimasi yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan dan *cash flow* pekerjaan arsitektur pada Proyek Green Sedayu Apertement tower 3.

1.5. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada Tugas Akhir ini adalah perhitungan biaya pekerjaan arsitektur pada Proyek Green Sedayu Apartement Tower 3 yang terdiri dari 14 lantai. 1 lantai sebagai basement, lantai *Groud fool* sampai 4 sebagai mall dan lantai 5 sampai dengan 12 sebagai lantai hotel dengan menggunakan analisa biaya yang dilakukan dari perhitungan volume (*quantity take off*), *bill of quantity*, *schedule* dan *cashflow* pada pekerjaan arsitektur ini berdasarkan analisa harga satuan tahun 2016 (permen PU 2016), Daftar harga upah dan bahan DKI Jakarta 2019.

1.6. Sistem penulisan

Sistem penulisan pada Tugas Akhir ini terdiri dari empat (4) bab yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang , tujuan , manfaat tugas akhir, batasan 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, 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 diletakan di lampiran pada laporan.

Bab IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab II dan III