

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Menurut Iman Soeharto, (1995) Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasanya telah digariskan denganjelas. Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang, dan pada saat ini Indonesia sedang banyak sekali melakukan pembangunan walaupun Indonesia sedang mengalami pandemic *covid-19*. Selain itu di era saat ini proyek pembangunan sedang sangat marak, karena terdapat kabar ibu kota negara akan dipindahkan menuju provinsi Kalimantan, tepatnya di Kabupaten Kutai Kartanegara. Selain itu, dengan adanya pembangunan proyek konstruksi dapat membantu taraf menaikan kesejahteraan hidup masyarakat dan dapat menambah lapangan pekerjaan bagi masyarakat Indonesia. Pembangunan proyek konstruksi dapat meliputi pembangunan sarana dan prasarana umum seperti: pembangunan industri,jembatan penghubung, pasar modern, perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, rusunawa, apartemen dan lain sebagainya.

Dalam kegiatan proyek konstruksi terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan berupa bangunan. Proses yang terjadi dalam rangkaian kegiatan tersebut tentunya melibatkan pihak-pihak yang terkait, baik secara langsung maupun tidak langsung. Manajemen proyek mempunyai kewajiban untuk mengkoordinir pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi tersebut, sehingga tujuan proyek konstruksi dapat tercapai dengan baik dan semua pihak secara optimal mendapatkan hal-hal yang menjadi sasaran mereka untuk terlibat dalam proyek tersebut.

Pada dasarnya suatu proyek memiliki kriteria yang unik dan dilakukan pada waktu tertentu, artinya proyek dilakukan sekali lewat yang tidak mungkin sama dengan proyek- proyek yang dilakukan sebelumnya. Kemudian suatu proyek harus memiliki daftar tindakanyang terdefenisi, dimana proyek memiliki *detail* dari pekerjaan yang akan dilaksanakan. Selain itu juga hendaknya mempunyai keterbatasan anggaran, jadwal, dan mutu. Ketiga kendala tersebut dikenal sebagai tiga kendala (*triple constrain*). Dan yang paling penting suatu proyek harus mempunyai tujuan khusus yang telah ditetapkan sebelumnya (Yusuf Latif, 2001).

Setiap pekerjaan konstruksi selalu diterjemahkan dalam nominal uang atau disebut biaya konstruksi. Biaya ini harus diidentifikasi, dihitung, dan dikelola dimulai dari tahap perencanaan biaya hingga terealisasinya suatu bangunan yang utuh. Perencanaan biaya (*cost planning*) biasanya dipersiapkan oleh *quantity surveyor* pemilik proyek atau konsultan biaya yang ditunjuk oleh pemilik proyek. Perencanaan biaya ini dibuat pada saat tahap iniasi proyekdan berkembang sepanjang siklus hidup proyek. Mengingat banyaknya biaya yang terlibat dalam sebuah proyek konstruksi, maka perencanaan biaya menjadi sangat penting guna menjadi pedoman bagi para pihak yang akan memanfaatkan alokasi biaya tersebut. Perencanaan biaya dimulai dengan mengidentifikasi biaya-biaya apa saja yang mungkin timbul selama pelaksanaan sebuah proyek konstruksi (Hansen,2015).

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 (*triple constraint*), merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek yaitu:

1. 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.

2. Jadwal

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.

3. Mutu

Produk atau hasil dari kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria 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.

Keberadaan sebuah proyek konstruksi pembangunan Proyek “*Cianjur CityMall*” menjadi latar belakang dari penulisan Tugas Akhir ini. Tugas Akhir merupakan syarat akhir bagi mahasiswa Program Studi Diploma III yang penyusunannya dilaksanakan dengan persyaratan akademis yaitu mahasiswa telah selesai melaksanakan Kerja Praktek dan telah menempuh atau menyelesaikan 110 sks.

Tugas Akhir dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimate yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, *Time Schedule* dan *Cash flow*.

Pada penyusunan Tugas Akhir ini pokok bahasan yang akan diketengahkan adalah mengenai analisa perhitungan biaya pekerjaan Struktur atas pada Proyek Cianjur CityMall.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana menghitung volume untuk pekerjaan struktur atas pada proyek Cianjur CityMall ?
- b. Bagaimana cara membuat Rencana Anggaran Biaya berdasarkan gambar kerja ?
- c. Bagaimana cara pembuatan *Time Schedule*?
- d. Bagaimana cara pembuatan *Cash Flow* ?

1.3. Tujuan Tugas Akhir

Tugas akhir ini dibuat bertujuan untuk meningkatkan kemampuan dan pemahaman dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan *detail estimate* yang terdiri dari :

- a. Menghitung volume pekerjaan Struktur atas pada proyek Cianjur City Mall.
- b. Menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dibuat berdasarkan kepadarekapitulasi volume dan analisa harga satuan pekerjaan.
- c. Membuat *time schedule* pada proyek berdasarkan durasi waktu pekerjaan yang telah ditentukan.
- d. Membuat *cashflow* berdasarkan *time scheduling* yang dibuat pada proyek tersebut.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Pembuatan Tugas Akhir bermanfaat untuk meningkatkan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimasi yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan dan *cash flow* pada Proyek Cianjur CityMall.

1.5. Batasan Masalah

Dalam penulisan tugas akhir ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas, studi kasus yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu :

- a. Pekerjaan struktur atas yang meliputi Kolom, Balok, Plat lantai, *core wall*, Tangga.
- b. Jumlah lantai bangunan terdiri dari 7 lantai dengan luas 23.667 m².
- c. Daftar harga satuan upah dan material menggunakan daftar harga upah dan bahan Kota Bandung tahun 2020.
- d. Pada perhitungan RAB pada pekerjaan struktur atas berpedoman pada kepada Permen PUPR No.28 tahun 2016.
- e. Perhitungan struktur atas pada proyek Cianjur City Mall terdiri dari gabungan pusat perbelanjaan dan hotel.

1.6. Sistematika Penulisan

Penulisan laporan ini terbagi dalam 4 (Empat) bab untuk memaparkan pembahasan yang menjadi pedoman dalam penyusunan Tugas Akhir pada Proyek Pembangunan Cianjur CityMall sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang tugas akhir, rumusan masalah tugas akhir, tujuan tugas akhir, manfaat tugas akhir, batasan masalah dan sistematika penulisan tugas akhir

BAB II : DATA PROYEK

Bab ini memuat 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

Pada bab ini melaporkan tentang perhitungan Quantity Take-Off, Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP), Rencana Anggaran Biaya (RAB), Jadwal Pelaksanaan (*Schedulling*) dan *Cashflow*. Format yang digunakan dalam perhitungan tugas akhir ini menggunakan *Microsoft Excel*.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan saran merupakan intisari yang diambil dari bab III.

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan tentang daftar dari buku-buku yang diambil berisikan referensi atau sumber data yang diambil sebagai bahan yang dibuat untuk tugas akhir.