

BAB 1

PENDAHULUAN

2.1 Latar Belakang

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 *Quantity 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. Hal ini disebabkan karena baik pemerintah maupun perusahaan swasta Indonesia sebagai pengguna jasa belum dan tidak merasa perlu menggunakan jasa *Quantity Surveyor*. Selain itu Pemerintah sebagai pihak pembuat kebijakan masih beranggapan bahwa penggunaan jasa *Quantity Surveyor* masih sebatas sebagai alternatif pendekatan saja.

Sejak tahun 80'an jasa *Quantity Surveyor* mulai banyak digunakan pada proyek-proyek konstruksi di Indonesia yang dilaksanakan oleh swasta. Perkembangan penggunaan jasa *QS* 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 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).

Penyelenggaraan pendidikan *Quantity Surveyor* setara D3 di Indonesia telah dimulai pada tahun 2002 yaitu di Universitas Bung Hatta Padang yang sampai saat ini masih satu-satunya

universitas yang menyediakan jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi atau lebih dikenal dengan istilah *Quantity Surveyor*. Namun hingga saat ini jumlah profesional *Quantity Surveyor* di Indonesia masih belum cukup banyak untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fisik. Saat ini belum ada peraturan yang berlaku di Indonesia yang mengatur keterlibatan profesi *Quantity Surveyor* dalam sebuah proyek pembangunan. Untuk itu Universitas Bung Hatta akan terus mencari jalan untuk mewujudkan visi misi jurusan yaitu menghasilkan para profesional *Quantity Surveyor* yang handal, terampil serta berkualitas.

Salah satu program untuk mewujudkan hal tersebut yaitu dengan mewajibkan mahasiswa tingkat akhir untuk membuat Tugas Akhir berupa analisa perhitungan biaya dari sebuah proyek, mulai dari perhitungan volume, analisa satuan pekerjaan, rencana anggaran biaya, *time schedule*, hingga *cash flow*. Sehingga untuk kesempatan kali ini judul yang akan dibahas dalam tugas akhir yaitu “Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Gedung University Training Center Universitas Negeri Jakarta (UNJ)”.

2.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam pembuatan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara metode perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Gedung University Training Center UNJ?.
2. Bagaimana cara menghitung rencana anggaran biaya untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Gedung University Training Center UNJ?.
3. Bagaimana cara mengatur jadwal pelaksanaan untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Gedung University Training Center UNJ?.
4. Bagaimana cara membuat *Cashflow* untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Gedung University Training Center UNJ?.

2.3 Tujuan

Adapun tujuan dalam pembuatan Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui metode perhitungan volume pada pekerjaan arsitektur proyek Gedung University Training Center UNJ.

2. Untuk mengetahui cara menghitung rencana anggaran biaya pada pekerjaan arsitektur proyek Gedung University Training Center UNJ.
3. Untuk mengetahui cara mengatur jadwal pelaksanaan pada pekerjaan arsitektur proyek Gedung University Training Center UNJ.
4. Untuk mengetahui cara membuat *Cashflow* pada pekerjaan arsitektur proyek Gedung University Training Center UNJ.

2.4 Manfaat

Tujuan dan Manfaat pembuatan Tugas Akhir tentang Analisa Perhitungan Biaya Arsitektur Proyek Gedung University Training Center Universitas Negeri Jakarta (UNJ) ini adalah agar mahasiswa bisa mengambil ilmu tentang bagaimana cara menganalisa biaya arsitektur pada suatu proyek, dan merupakan salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Ahli Madya jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi yang telah ditetapkan oleh Universitas Bung Hatta.

2.5 Batasan Masalah

Dalam penulisan Tugas Akhir Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur Pada Proyek Gedung University Training Center UNJ ini, pembahasan dibatasi yaitu mengetahui biaya arsitektur pada Proyek Gedung University Training Center, dimana Proyek Pembangunan Gedung University Training Center ini merupakan proyek pembangunan Pusat Pelatihan (Training Center) terdiri 8 lantai yang terdiri atas lobby, restoran serta ruangan khusus lainnya pada lantai 1, ruang kelas di lantai 2 dan 3 berjumlah 15 ruangan, kamar hotel di lantai 4 sampai 7 dengan total 74 kamar, dan ruang auditorium di lantai 8 dengan kapasitas 400 orang serta ruang utilitas pada lantai dak. Kamar hotel di UTC ini pun terbagi menjadi beberapa kelas yang setara dengan hotel bintang 3 (tiga), yaitu kamar standard, deluxe, suite, dan executive. Gedung ini juga menjadi sumber pendapatan UNJ sehingga dapat meningkatkan PNBPN Universitas Negeri Jakarta. Proyek Gedung University Training Center UNJ ini memiliki luas area 11.955.600 m² dan luas bangunan 6498,21 m² yang terdiri 8 lantai. Nilai proyek dari pembangunan Gedung University Training Center UNJ ini berjumlah Rp. 73.436.041.438,- (Tujuh puluh tiga miliar empat ratus tiga puluh enam juta empat puluh satu ribu empat ratus tiga

puluh delapan rupiah). Cara pembayaran pada Gedung University Training Center UNJ dengan cara pembayaran Harga Satuan (Unit Price) dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan. Lingkup pekerjaannya adalah menghitung pekerjaan dinding, kusen, plafond, lantai, dan finishing (pengecatan dan ACP (Aluminium Composite Panel)). Mulai dari menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan *detail estimate* yang terdiri dari *quantity take off*, rencana anggaran biaya, *time scheduling* dan *cash flow*.

2.6 Sistematika Penulisan Laporan

Sub bab ini memaparkan sistematika pembahasan yang menjadi pedoman dalam penyusunan laporan Tugas Akhir dalam Proyek Gedung University Training Center UNJ yang terdiri dari 4 bab yaitu :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang pembuatan Tugas Akhir *Quantity Surveyor*, maksud dan tujuan tugas akhir, manfaat pembuatan tugas akhir, hingga metode pengumpulan data dan sistematika penulisan laporan.

BAB 2 : DATA PROYEK

Pada bab ini akan dijelaskan data umum proyek dan menjabarkan semua informasi terkait proyek Gedung University Training Center UNJ seperti lokasi proyek, jenis kontrak yang digunakan, pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan proyek tersebut sampai dengan spesifikasi material yang akan digunakan untuk pembangunan proyek Gedung University Training Center UNJ.

BAB 3 : PERHITUNGAN VOLUME DAN BIAYA

Pada bab ini akan dijelaskan metode perhitungan yang telah dikerjakan menggunakan format *taking off paper*, serta menjelaskan cara penyusunan rencana anggaran biaya, *time schedule* dan *cash flow* untuk proyek Gedung University Training Center UNJ.

BAB 4 : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini kesimpulan diangkat dari bab II dan bab III, sementara saran dibuat untuk pemecahan masalah dalam pembuatan tugas akhir.

DAFTAR PUSTAKA

Mencantumkan literatur-literatur yang digunakan sebagai pendukung dalam pembuatan Tugas Akhir.

LAMPIRAN

Berisikan tentang penjelasan dari masing-masing data yang dilampirkan.