

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ada banyak faktor yang mempengaruhi lancarnya pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Salah satunya adalah ketersediaan dan untuk membiayai pelaksanaan proyek konstruksi. Suatu proyek konstruksi akan sulit terwujud apabila tidak tersedia dana yang untuk membiayainya. Sebaliknya, suatu proyek konstruksi akan berjalan lancar apabila dana yang dibutuhkan terpenuhi.

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 sarannya telah digariskan dengan jelas (Soeharto, 1995).

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 tindakan yang terdefinisi, 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 memiliki tujuan khusus yang telah ditetapkan sebelumnya (Latif, 2001).

Dalam pembuatan proyek diperlukan langkah-langkah yang teratur dan terencana. Identifikasi masalah adalah bagian yang diperlukan untuk mengidentifikasi ide dari pembuatan proyek. Kemudian definisi proyek, dimana tujuan dari proyek dijelaskan, pernyataan tujuan (*mission statement*) adalah hasil utama dari bagian ini. Selanjutnya perencanaan proyek, perencanaan mewakili garis besar dari urutan aksi yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tujuan. Perencanaan proyek menentukan bagaimana untuk memulai proyek dan menentukan tujuannya. Setelah perencanaan proyek berjalan dengan baik, langkah selanjutnya adalah mengorganisasi proyek, mengalokasikan sumberdaya, melakukan penjadwalan proyek, pelaporan / pengawasan proyek, dan pengendalian proyek (Badiru dan Simin, 1995).

Konstruksi adalah merupakan upaya pembangunan yang tidak semata-mata pada pelaksanaan pembangunan fisiknya saja akan tetapi mencakup sistem pembangunan secara utuh dan lengkap. Konstruksi dalam garis besarnya dapat dibagi menjadi empat bagian berdasar kanjenis-jenis pekerjaan dan rancangan yang berbeda-beda, yaitu konstruksi rekayasa berat (*heavy engineering construction*), konstruksi gedung (*building construction*), konstruksi industri (*industrial construction*), dan konstruksi pemukiman (*residential construction*).

Dalam hal ini, kegiatan atau tugas yang dilakukan adalah melakukan perhitungan ulang volume pada proyek Grand Taman Melati Margonda II yang dilaksanakan oleh PT. Adhi Persada Gedung. Perhitungan terdiri dari Rencana Anggaran Biaya, *Bil Of Quantity* (BQ) dan Rekapitulasi Biaya, dan *cashflow* proyek, berdasarkan gambar detail dari Grand Taman Melati Margonda II.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam penulisan tugas akhir ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas, studi kasus yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu mengetahui perhitungan biaya pada proyek pembangunan proyek Grand Taman Melati Margonda II pada pekerjaan struktur bagian atas. Analisa biaya yang dilakukan dimulai dari perhitungan volume (*quantity take off*), *bill of quantity*, *schedule* dan *cashflow* pada pekerjaan struktur atas.

1.3. Tujuan

Tugas akhir ini dibuat untuk kemahiran dan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail estimate. Adapun tujuan dari TA ini adalah :

- a. Menghitung volume pekerjaan struktur
- b. Membuat anggaran biaya pekerjaan dari *Bill of Quantity* yang dibuat pada proyek tersebut.
- c. Membuat *time schedule* dari rencana anggaran biaya yang dibuat pada proyek.
- d. Membuat *cash flow* berdasarkan *time schedule* yang dibuat pada proyek tersebut.

1.4. Manfaat

Manfaat dari pembuatan Tugas Akhir antara lain :

- a. Meningkatkan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana
- b. Melakukan perhitungan detail estimasi yang terdiri dari volume, rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan dan *cash flow* pada proyek Grand Taman Melati Margonda II.

1.5. Batasan Masalah

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

proyek pembangunan proyek Grand Taman Melati Margonda II pada pekerjaan struktur bagian atas (kolom, balok, plat lantai, *searwall*, tangga). Analisa biaya yang dilakukan dimulai dari perhitungan volume (*quantity take off*), *bill of quantity*, *time schedule* dan *cashflow* pada pekerjaan struktur atas.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada Tugas Akhir ini terdiri dari empat 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 dan kondisi sekitar proyek , luas bangunan, spesifikasi material, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan, lama masa pemeliharaan.

BAB III: PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang metode perhitungan *quantity take off*, cara menyusun rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan (kurva S) dan *cashflow*. Tabel-tabel dan *quantity take off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakan di lampiran pada laporan. Format yang digunakan dalam perhitungan biaya menggunakan aplikasi *microsoft excel*.

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan Bab II dan III

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan tentang sumber referensi penulis

LAMPIRAN

Berisikan tentang bahan-bahan yang dapat dijadikan sebagai data pada proyek ini.