

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No 22 tahun 2017, “bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut maka kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat”. Sektor Jasa Konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktifitas sosial ekonomi kemasyarakatan dan menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasanya telah digariskan dengan jelas dan juga menyatakan bahwa setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda-beda, misalnya pembuatan rumah tempat tinggal, ataupun jembatan, dapat pula berupa produk hasil penelitian dan pengembangan. 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 (Soeharto, 2001).

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 yang handal, terampil serta berkualitas. Salah satu caranya adalah dengan pelaksanaan Tugas Akhir bagi mahasiswa Teknik Ekonomi Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta.

Judul Tugas Akhir yang akan dibahas adalah Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Struktur Atas Pada Proyek Oyama Plaza Apartment Jakarta Utara, untuk Pekerjaan struktur atas yang mengenai

kemampuan seorang *Quantity Surveyor* sangat diperlukan karena menganalisa membutuhkan ketelitian serta pengalaman yang cukup dalam menghitung pembiayaan proyek.

Tugas Akhir dibuat untuk mengetahui kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan analisa perhitungan biaya pekerjaan struktur atas Apartmen Oyama Plaza, Jakarta Utara.

1.2. Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Adapun Tujuan dari Penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk:

- a. Menghitung volume pekerjaan struktur pada proyek Apartment.
- b. Membuat analisa harga satuan pekerjaan struktur pada proyek Apartment.
- c. Membuat rencana anggaran biaya pada proyek Apartment.
- d. Menyusun jadwal pelaksanaan (*time schedule*) pada pekerjaan Struktur pada proyek Oyama Plaza Apartment, Jakarta Utara.
- e. Menyusun *cashflow* (arus kas) pada pekerjaan arsitektur pada proyek Oyama Plaza Apartment, Jakarta Utara.

1.3. Manfaat Penulisan Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu menambah wawasan sebagai seorang *Quantity Surveyor* yang mempunyai keahlian dalam perhitungan estimasi baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya, maupun *scheduling* serta dalam mengelola aliran kas (*cash in* dan *cash out*) dalam suatu proyek. *Quantity Surveyor* harus mempunyai ketelitian dalam melakukan perhitungan. Serta dapat meningkatkan kemampuan menghitung kuantitas pekerjaan untuk bangunan bertingkat.

1.4. Batasan Masalah

Pada penulisan tugas akhir ini perlu digariskan batasan masalahnya dengan jelas. Studi kasus yang akan diangkat dalam pembahasan ini yaitu mengetahui perhitungan biaya pada pembangunan proyek Oyama Plaza Apartment. Data yang didapatkan terdiri dari lantai 12-22 dan gambar yang di perhitungan sebanyak 11 lantai. Luasan bangunan untuk keseluruhan adalah 7356,8 m² untuk 11 lantai. Ukuran luasan ini diambil dari luasnya lantai dan luas perlantainya adalah 668,8 m². Analisa biaya yang dilakukan dimulai dari perhitungan volume (*quantity take*

off), *quantity*, *time schedule* dan *cashflow* pada pekerjaan struktur atas tersebut yang dipakai adalah Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) data proyek tahun 2019 dan untuk harga upah dan bahan memakai harga upah dan bahan kota DKI Jakarta tahun 2019.

1.5. 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 sistematika penulisan.

BAB II : DATA PROYEK

Bab ini menjelaskan tentang data umum tentang proyek. Penjelasan pada bab ini memuat nama proyek, lokasi proyek, luas bangunan, luas lahan bangunan, Pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, untuk cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan dan masa pemeliharaan.

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

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan hasil analisa pada Bab III.