

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagaimana diketahui industri konstruksi merupakan salah satu industri dengan tingkat resiko yang dinamis dan sangat berpengaruh dengan faktor-faktor lingkungan. Proses pengerjaan proyek dari penilaian investasi inisial hingga penyelesaian dan penggunaan merupakan proses yang kompleks serta diperlukannya desain yang menghabiskan waktu dan proses-proses produksi. Proses ini memerlukan berbagai orang dengan keahlian-keahlian dan kemampuan yang berbeda yang saling terkait.

Pada praktiknya suatu proyek mempunyai keterbatasan akan sumber daya, baik berupa manusia, material, biaya ataupun alat. Hal ini membutuhkan suatu manajemen proyek mulai dari fase awal proyek hingga fase penyelesaian proyek. Sukses tidaknya suatu proyek ditentukan oleh kebijaksanaan yang diambil. Oleh karena itu, untuk pembangunan diperlukan perencanaan yang baik antara lain dengan mempertimbangkan waktu yang efisien, biaya yang efisien dan mutu yang berkualitas.

Sebagai salah satu fungsi dan proses kegiatan dalam manajemen proyek yang sangat mempengaruhi hasil akhir proyek, pengendalian mempunyai peran penting dalam meminimalisasi segala penyimpangan yang dapat terjadi selama proses berlangsungnya proyek. Ketidacermatan dalam menganalisa kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi sering mengakibatkan permasalahan seperti terjadinya keterlambatan proyek yang tidak sesuai dengan rencana dan tujuan semula. Terkait dengan hal ini, maka peranan *Quantity Surveyor* sangat penting dan dibutuhkan untuk berbagai aspek. Seorang *Quantity Surveyor* dapat dijabarkan menjadi biaya estimasi yang akan dipercayakan sebagai landasan dari terjalannya proyek konstruksi tersebut.

Pembahasan untuk laporan Tugas Akhir yang diangkat adalah Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur pada Gedung Pusat Pemulihan Aset (PPA) Kejaksaan Agung RI. Dengan lingkup pekerjaan yaitu perhitungan dinding, plafon,

lantai, pintu dan jendela, sanitary, dan pekerjaan *finishing*. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma III pada Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah:

- a. Bagaimana membuat perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur?
- b. Bagaimana membuat Rencana Anggaran Biaya pada pekerjaan arsitektur?
- c. Bagaimana membuat *Time Schedule* pada pekerjaan arsitektur?
- d. Bagaimana membuat dan menyusun aliran *Cash Flow* berdasarkan *Time Schedule*?

1.3 Tujuan Masalah

Adapun maksud dan tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk:

- a. Mampu membuat perhitungan volume pekerjaan arsitektur pada proyek Pusat Pemulihan Aset (PPA) Kejaksaan Agung RI, Jakarta Selatan.
- b. Mampu membuat Rencana Anggaran Biaya pekerjaan arsitektur sesuai dengan gambar kerja dan spesifikasi proyek.
- c. Mampu membuat dan menyusun *Time Schedule* dan dapat membuat *Time Schedule* sehingga bisa menggambarkan jadwal pelaksanaan pekerjaan arsitektur.
- d. Mampu membuat aliran *Cash Flow* pada pekerjaan berdasarkan *Time Schedule*.

1.4 Batasan Masalah

Dalam penulisan laporan ini untuk studi kasus yang akan diangkat Analisis Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur yang meliputi ruang lingkup pekerjaan dinding, plafon, lantai, pintu dan jendela, sanitary, dan pekerjaan *finishing* pada proyek Pusat Pemulihan Aset (PPA) Kejaksaan Agung RI, Jakarta Selatan. Yang terdiri dari 10 lantai dan 2 *basement* dengan total luas bangunan $\pm 11.834,90$ m². Pekerjaan arsitektur ini berdasarkan Analisa Harga Satuan Pekerjaan Permen PUPR No.28 tahun 2016 (AHSP).

Perhitungan dilakukan mulai dari perhitungan volume, perhitungan Rencana Anggaran Biaya, Perencanaan *Time Schedule* dan *Cash Flow* yang sesuai dengan gambar kerja dan spesifikasi proyek. Untuk analisa perhitungan biaya pada proyek Pusat Pemulihan Aset (PPA) Kejaksaan Agung RI, Jakarta Selatan dalam PM-PUPR-28/2016 pada bangunan Cipta Karya.

1.5 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu menambah wawasan sebagai seorang *Quantity Surveyor* yang mempunyai keahlian dalam melakukan perhitungan estimasi baik perhitungan volume, rencana anggaran biaya maupun *scheduling* serta *Quantity Surveyor* harus mempunyai ketelitian dalam melakukan perhitungan. Serta dapat meningkatkan kemampuan menghitung kuantitas pekerjaan untuk bangunan bertingkat banyak.

1.6 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, lokasi dan kondisi sekitar proyek, luas bangunan, jenis kontrak, pihak-pihak yang terlibat.

BAB III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang perhitungan, *Quantity Take-Off*, terdiri dari Rencana Anggaran Biaya, Jadwal Pelaksanaan (*scheduling*) dan *Cash Flow*. *Table Quantity* pada bab ini dilampirkan pada bagian lampiran laporan dengan format *Microsoft Excel*.

BAB IV : KESIMPULAN

Kesimpulan dan saran disusun berdasarkan hasil analisis pada Bab III.