

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada 20 tahun terakhir ini berkembangnya jumlah pembangunan proyek konstruksi ditandai dengan meningkatnya berbagai jenis bentuk dan peruntukan bangunan seperti kawasan perumahan, industri, bandara, perkantoran, hotel, dan pusat perbelanjaan, yang begitu pesat pembangunannya terutama di kota-kota besar di seluruh Indonesia. Pembangunan proyek konstruksi melibatkan berbagai pihak sehingga proyek konstruksi menjadi beresiko (Thaha et al., 2020). Maka perlu dilakukan optimalisasi dalam hal biaya pembangunan proyek tersebut dengan melakukan pengawasan dan pengendalian yang sangat ketat atas penggunaan biaya proyek yang dimulai dari perencanaan hingga pelaksanaan proyek tersebut selesai. Sejak itu mulai terpikirkanlah profesi keahlian menghitung biaya proyek, yang akhirnya terbentuklah sebuah profesi yang disebut *Quantity Surveyor (QS)*. Menurut *Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)*, *QS* adalah profesi yang mempunyai keahlian dalam perhitungan volume, penilaian pekerjaan konstruksi, sedemikian sehingga suatu pekerjaan dapat dijabarkan dan biayanya dapat diperkirakan, direncanakan, dianalisa, dikendalikan, dan dipercayakan.

Quantity Surveyor sendiri sejak tahun 80'an mulai banyak digunakan di proyek-proyek konstruksi di Indonesia. Perkembangan penggunaan jasa *Quantity Surveyor* tersebut dipengaruhi oleh berubahnya pendekatan pemberi tugas yang merasa penting untuk menghitung besarnya pengeluaran sebelum memulai proyek dan untuk melaksanakan serta menyelesaikan proyek-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 (Ngantung et al., 2021).

Sebagai Teknik Ekonomi Konstruksi (*Quantity Surveying*) yang akan terjun langsung di dunia kerja setelah lulus dibangku perkuliahan, maka diambillah judul Tugas Akhir ini yang akan diangkat dalam pembahasan selanjutnya yaitu Analisa Biaya Pekerjaan Arsitektur Proyek Apartment Cartensz Residence Tower B. Dalam

penyusunan Tugas Akhir ini akan dibahas tentang perhitungan arsitektur mencakup dinding, plafond, lantai, kusen, dan finishing. Perhitungan terdiri dari *quantity take off*, Rencana Anggaran Biaya, Rekapitulasi Biaya, Time schedule pelaksanaan, kurva S, dan *Cashflow* proyek, serta gambar detail dari proyek Apartment Cartenz Residence.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah :

- a. Bagaimana membuat perhitungan volume untuk pekerjaan arsitektur pada proyek cartenz residence ?
- b. Bagaimana membuat Rencana Anggaran Biaya untuk pekerjaan arsitektur pada proyek cartenz residence ?
- c. Bagaimana membuat *Time Schedule* pada pekerjaan arsitektur pada proyek cartenz residence ?
- d. Bagaimana membuat *Cash Flow* (aruskas) pada pekerjaan arsitektur pada proyek cartenz residence ?

1.3. Tujuan Tugas Akhir

Tugas akhir ini dibuat bertujuan untuk menmbah kemahiran dan kemampuan dalam menganalisa gambar rencana dan melakukan perhitungan detail pekerjaan arsitektur yang terdiri dari:

1. Mampu membuat perhitungan volume pekerjaan arsitektur yang terdiri dari: dinding, kuzen, lantai, plafon,dan finishing pada proyek cartenz residence .
2. Mampu membuat Rencana anggaran biaya pekerjaan dari *Bill of Quantity* yang dibuat pada proyek cartenz residence.
3. Mampu membuat dan Memahami fungsi *Time Schedule* pekerjaan arsitektur tower B pada proyek cartenz residence.
4. Mampu Membuat dan memahami fungsi *cash flow* berdasarkan *time schedule* yang dibuat pada cartenz residence.

1.4. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari tugas akhir ini yaitu dapat memiliki kemampuan sebagai quantity surveyor, mempunyai keahlian untuk perhitungan volume suatu proyek yang sedang dikerjakan dan mengurus rencana anggaran biaya beserta time schedule yang dibutuhkan dan memahami pengetahuan tentang biaya pekerjaan proyek perencanaan konstruksi.

1.5. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada Tugas Akhir ini adalah perhitungan biaya pekerjaan arsitektur (dinding, plafon, lantai, kusen, dan finishing) pada *Proyek CARTENZS RESIDENCE Tower B* yang terdiri dari 37 lantai dan 1 lantai basement dengan menggunakan Analisa biaya yang dilakukan mulai dari perhitungan volume (*quantity take off*), *bill of quantity*, *schedule* dan *cashflow* pada pekerjaan arsitektur ini berdasarkan analisa harga satuan tahun 2016 (PUPERA, 2016), Daftar harga upah dan bahan DKI Jakarta 2016.

1.6. Sistem penulisan

Sistem penulisan pada tugas akhir ini terdiri dari empat bab yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, tujuan, manfaat tugas akhir, batas masalah dan sistematika penulisan.

Bab II : DATA UMUM PROYEK

Bab ini menjelaskan tentang data umum dan deskripsi singkat tentang proyek. Memuat nama proyek, lokasi, tahun pelaksanaan, pihak-pihak yang terlibat, jenis kontrak, cara pembayaran, uang muka, jaminan pemeliharaan, lama pemeliharaan.

Bab III : PERHITUNGAN DAN ANALISA

Bab ini memuat tentang *quantity take-off*, rencana anggaran biaya jadwal pelaksanaan (kurva S) dan *cashflow*. Tabal-tabel dan *quantity take-off* merupakan bagian pada bab ini dan diletakan di lampiran pada laporan.

Bab IV : Penutup

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran mengenai laporan ini.

Daftar Pustaka

Mencantumkan literature atau sumber yang terdapat untuk mendukung dalam laporan ini.

