

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Proyek adalah suatu urutan kegiatan dan peristiwa yang dirancang dengan baik pada suatu permulaan dan suatu akhir dari sebuah kegiatan, yang diarahkan untuk mencapai suatu tujuan yang jelas. Suatu proyek memerlukan perencanaan yang matang dan dalam pelaksanaannya dilakukan dengan teliti dan baik, serta pemanfaatan suatu proyek dapat disesuaikan dengan kebutuhan yang diperlukan.

Pengolahan proyek meliputi beberapa kegiatan diantaranya diawali dengan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan monitoring terhadap elemen proyek seperti sumber daya yang diperlukan seperti bahan, peralatan, manusia, waktu, dan mutu proyek yang dihasilkannya. Dalam setiap kegiatan proyek, elemen-elemen pokok ini tersedia dalam jumlah terbatas.

Manajemen proyek selalu diungkapkan bahwa suatu proyek dalam pelaksanaannya harus memenuhi 3 kriteria, yaitu biaya proyek, mutu pekerjaan dan waktu penyelesaian pekerjaan. Namun hal yang utama dalam sebuah kegiatan proyek adalah masalah pendanaan atau biaya proyek. Sehingga bila biaya kegiatan proyek tersedia dengan cukup maka kegiatan proyek dari awal hingga akhir proyek akan berjalan dengan lancar. Namun sebaliknya apabila biaya tersebut kurang maka akan terjadi banyak hambatan untuk menjalankan proyek tersebut, misalnya saja mutu

pekerjaan akan kurang dari standar yang ditentukan, waktu pekerjaan akan terlambat, dan sebagainya.

Analisa Anggaran Biaya suatu proyek harus dibuat lebih dulu sebelum proyek tersebut dilaksanakan. Penentuan besarnya anggaran biaya yang harus dikeluarkan atau disediakan oleh penyedia anggaran (*owner*) harus dapat ditentukan dari awal dengan cermat agar semua kebutuhan biaya yang diperlukan dapat terpenuhi dengan baik. Banyak sekali faktor yang harus ditinjau dalam menentukan besarnya biaya yang harus disediakan oleh penyedia anggaran (*owner*), misalnya jenis - jenis kegiatan yang akan dilakukan dalam suatu proyek, besarnya biaya atau harga satuan dari suatu kegiatan, besarnya volume suatu kegiatan, harga bahan yang dibutuhkan, harga upah pekerja, dan sejenisnya.

Semua kegiatan pekerjaan konstruksi baik bangunan gedung, jalan, jembatan dan bangunan air pasti berhubungan dengan biaya. Untuk menentukan besarnya biaya bangunan (*building cost*) rancangan pekerjaan konstruksi dari suatu bangunan (gedung, jalan, jembatan, bangunan air dll), diperlukan suatu acuan dasar. Acuan tersebut adalah analisa biaya konstruksi yang disusun melalui kegiatan penelitian produktivitas pekerjaan di lapangan dan bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas kegiatan suatu pembangunan (BSN, 2002).

Analisa biaya konstruksi sering kita sebut sebagai analisa harga suatu pekerjaan. Analisa harga satuan pekerjaan yang selama ini dikenal adalah analisa BOW (*Burgesli ke Openbure Werken*) 28 Februari 1921,

No. 5372 A. Tetapi bila ditinjau dari perkembangan industri konstruksi saat ini, analisa BOW perlu diadakan penambahan dan penyempurnaan.

Hingga saat ini, dalam menentukan rencana anggaran bangunan dan harga satuan pekerjaan, orang tidak lagi memakai pedoman analisa BOW sebagai dasar penentuan harga satuan pekerjaan, karena dalam analisa banyak koefisien-koefisien yang tidak sesuai jika diterapkan dalam kenyataan di lapangan. Orang cenderung menggunakan pengalaman masing-masing sebagai patokan dalam menentukan harga satuan pekerjaan.

Oleh karena itu pusat penelitian dan pengembangan pemukiman pada tahun 1987 sampai tahun 1991 melakukan penelitian untuk mengembangkan Analisa BOW. Dengan melakukan beberapa kegiatan penelitian survey lapangan hingga menghasilkan produk analisa biaya konstruksi yang telah dikukuhkan Standar Nasional Indonesia (SNI) pada tahun 1991-1992 dan pada tahun 2001 dikaji kembali untuk disempurnakan dengan sasaran yang lebih luas, yang saat ini dikenal dengan analisa biaya konstruksi bangunan gedung dan perumahan (BSN,2002).

Penelitian ini akan memfokuskan pada pembangunan gedung kantor Kecamatan di Kabupaten Sragen. Para pihak dalam proyek pembangunan gedung antara lain pengguna anggaran (*owner*) dalam proyek ini adalah dinas pekerjaan umum Kabupaten Sragen, konsultan pengawas dari Sragen dan konsultan perencanaan dari Surakarta dan kontraktor pelaksanaan pekerjaan berasal dari Sragen. Waktu pelaksanaan

proyek direncanakan selama 120 hari kalender dengan anggaran biaya Rp.1.723.175.000. pelaksanaan proyek dimulai pada 16 Agustus 2012 dan 14 Desember 2012.

Dalam pelaksana proyek tentu tidak akan persis seperti yang direncanakan oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai evaluasi anggaran biaya dan pelaksanaan pada proyek pembangunan gedung kantor kecamatan di Sragen (Studi kasus Pembangunan Gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat di rumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah perencanaan pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen sesuai dengan realisasi?
2. Apakah biaya pelaksanaan pembangunan gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen sesuai dengan rencana?
3. Bagaimanakah pelaksanaan penjadwalan pembangunan proyek saat terjadi keterlambatan pembangunan Gedung Kantor Kecamatan Di Kabupaten Sragen?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menganalisis perencanaan dan realisasi pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen.

2. Mengetahui dan menganalisis biaya pelaksanaan pembangunan gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen.
3. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penjadwalan pembangunan proyek saat terjadi keterlambatan pembangunan gedung kantor kecamatan di Kabupaten Sragen.

D. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang ada diperoleh dari penelitian :

1. Bagi pemilik :
 - a. Mengetahui waktu mulai dan selesainya proyek
 - b. Merencanakan aliran kas
 - c. Mengevaluasi efek perubahan terhadap waktu penyelesaian dan biaya proyek
2. Bagi kontraktor :
 - a. Memprediksi kapan suatu kegiatan yang spesifik dimulai dan diakhiri
 - b. Merencanakan kebutuhan material, peralatan, dan tenaga kerja
 - c. Mengatur waktu keterlibatan sub-kontraktor
 - d. Menghindari konflik antara sub-kontraktor dan pekerja
 - e. Merencanakan aliran kas
 - f. Mengevaluasi efek perubahan terhadap waktu penyelesaian dan biaya proyek.