

SKRIPSI

**EVALUASI BIAYA PROYEK MENGGUNAKAN ANALISA
HARGA SATUAN PEKERJAAN KOTA MANADO TAHUN 2018
DI PROYEK LOTTE GROSIR MANADO**

Disusun Oleh:

Yunisa Mokodompit

NIM: 15 012 071



POLITEKNIK NEGERI MANADO

JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI D-IV KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG

2019

DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Hasil Penelitian	3
1.5. Pembatasan Masalah.....	3
1.6. Sistematika Penulisan	3
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori	5
2.1.1 Definisi Proyek	5
2.1.2 Jenis-Jenis Proyek	6
2.1.3 Pengertian Biaya Proyek Konstruksi	7
2.1.4 Profil Biaya Pendanaan	7
2.1.5 Modal Kerja	8
2.1.6 Rencana Anggaran Biaya	9
2.1.7 Penjadwalan Proyek	9
2.1.8 Aliran Kas Proyek	11

2.1.9 Jadwal Pengeluaran	12
2.1.10 Kas Awal	12
2.1.11 Kas Akhir	13
2.1.12 Finansial	13
2.1.13 Retensi (retention)	13
2.1.14 Bunga	13
2.1.15 Overdraft	13
2.1.16 Pengertian Kontrak Lump Sum	14
2.1.17 Pengertian Kontrak Unit Price	14
2.1.18 Keharusan Memilih Jenis Kontrak Yang Tepat	15
2.1.19 Perubahan Kontrak	15
2.1.20 Pengertian Kontrak Unit Rates atau Remeasureme.....	15
2.1.21 Pengertian Kontrak Konstruksi	15
2.1.22 Pengaturan Hukum Tentang	15
2.1.23 Peserta Dalam Kontrak Konstruksi	16
2.1.24 Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Konstruksi	16
2.1.25 Proses Terjadinya Kontrak Konstruksi	17
2.1.26 Persyaratan Kualifikasi Dan Klasifikasi	17
2.1.27 Pelanggan Dan Pelulusan	17
2.1.28 Sanggahan Dan Penunjukan Pemenang	18
2.1.29 Tahap Pembuatan Kontrak	18
2.1.30 Berakhirnya Kontrak Konstruksi	18
2.1.31 Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi	19
2.1.32 Jenis-Jenis Kontrak Proyek Konstruksi Yang Lain	19
2.2 Hasil Penelitian Relevan	20

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Tempat Dan Waktu Penelitian	23
3.2 Metode Dan Jenis Penelitian	23
3.3 Jenis Data Dan Metode Pengumpulan Data	24

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Proyek	25
4.1.1 Gambaran Umum Proyek	25
4.1.2 Rencana Anggaran Biaya	27
4.1.3 Daftar Analisa Harga Satuan Sesuai Data Pekerjaan Umum APBD Kota Manado Tahun 2018	27
4.2 Hasil Akhir	39

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	41
5.2. Saran	42

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BIODATA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu proyek sangat wajib untuk memenuhi tiga kriteria yaitu sebagai berikut: mutu pekerjaan, biaya proyek dan waktu penyelesaian proyek tersebut. Hal yang paling utama dalam membangun sebuah proyek selalu akan mempunyai hambatan seperti hambatan biaya pendanaan proyek. Sehingga biaya proyek harus tersedia dan apabila biaya proyek tersedia maka pekerjaan akan berjalan sesuai rencana awal tanpa ada hambatan dan kekurangan. Namun apabila biaya proyek susah untuk dicairkan maka proyek akan mengalami hambatan dari awal hingga akhir.

Rencana anggaran biaya harus dibuat dari awal sebelum proyek berjalan, guna agar penentuan besar dan kecilnya biaya yang harus disediakan *owner* dan harus cermat agar semua kebutuhan terpenuhi. Banyak faktor-faktor yang harus ditinjau dengan sangat cermat agar biaya proyek dapat disediakan dengan sebaik-baiknya. Peralatan-peralatan yang dibutuhkan selama kegiatan proyek berlangsung akan diuraikan dalam estimasi biaya yang ada dan menguraikan masing-masing upah pekerja, biaya material, fasilitas pendukung lainnya yang akan dibutuhkan pada saat kegiatan proyek berlangsung.

Dalam proyek pasti akan berbeda-beda dalam pemakaian jenis Analisa harga satuan pekerjaan dari daerah masing-masing. Sebaiknya didalam proyek tersebut harus mengikuti analisa harga satuan di daerah tersebut yang sudah pemerintah tetapkan. Pentingnya RAB dalam suatu proyek adalah menampilkan total jumlah harga yang proyek butuhkan selama kegiatan pembangunan. RAB harus menguraikan semua volume ataupun harga pekerjaan yang sudah dihitung. Menetapkan daftar harga jumlah material yang dibutuhkan, daftar dan jenis material yang tertera dalam rab menjadi Dasar untuk penunjukan ke *supplier*

Penulisan skripsi ini akan memfokuskan mengevaluasi rencana anggaran biaya pada pembangunan gedung Lotte Grosir Manado. Para pihak dalam proyek pembangunan gedung antara lain PT. Lotte Shopping Indonesia sebagai (*owner*), PT. Atelier Enam Project Management (Konsultan Pengawas), PT. Ingcipta Multiyasa (Konsultan Perencana), PT.

Pulau Intan Bajaperkasa (Kontraktor), dan PT. Dbildr Indonesia selaku (Mechanical Engiining). Waktu pelaksanaan proyek direncanakan selama 130 hari kalender dengan anggaran biaya Rp. 29,091,162,856 terbilang (Dua puluh sembilan milyar sembilan puluh satu juta seratus enam puluh dua ribu delapan ratus lima puluh enam rupiah). Pelaksanaan proyek dimulai pada 05 Mei 2018 dan selesai 15 Desember 2018. Pada proyek Lotte Grosir Manado menggunakan jenis kontrak *remeasurement*, dalam pelaksana proyek tentu tidak akan persis seperti yang direncanakan oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Evaluasi Anggaran Biaya Dengan Menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kota Manado tahun 2018.

1.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dari skripsi ini ialah menguraikan masalah apa saja yang ada diproyek. Perumusan masalah skripsi ini yakni sebagai berikut:

- Bagaimana cara mengevaluasi kembali biaya proyek dengan menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kota Manado tahun 2018?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menguraikan maksud dan tujuan dari skripsi ini dalam mengevaluasi biaya proyek. Tujuan penulisan skripsi ini yakni sebagai berikut:

- Mendapatkan perbandingan biaya pekerjaan struktur beton Lotte Grosir Manado dengan metode Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kota Manado tahun 2018 dan BOQ.

1.4 Manfaat Hasil Penelitian

1. Manfaat dari penulisan ini untuk bidang Teknik Sipil adalah agar mahasiswa dapat mengetahui masing-masing perbedaan Analisa Harga Satuan Pekerjaan di Wilayah tersendiri.
2. Kontraktor maupun konsultan bisa diaplikasikan diproyek dan bisa lebih memperhatikan jenis Analisa Harga Satuan yang dipakai.

1.5 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah yang menjadi fokus penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Evaluasi kembali biaya proyek dengan menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan dari PU Kota Manado Tahun 2018.
2. Hanya dibatasi dalam segi konteks pekerjaan struktur beton saja.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini yakni sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dibab ini menjelaskan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat hasil penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan

BAB II Bab II tinjauan pustaka, di bab ini menjelaskan tentang landasan teori dan hasil penelitian relevan

BAB III Bab III metodologi penelitian, dimana dalam bab ini akan membahas tentang tempat dan waktu penelitian, metode jenis penelitian, jenis data dan metode pengumpulan data

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dikemukakan mengenai hasil dan implikasi analisa data yang sudah dikaji

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bagian penutup dari Skripsi ini dimana di dalamnya memuat kesimpulan dan saran yang menjadi jawaban dari permasalahan yang ada dan hal-hal yang perlu dilakukan dalam mengatasi masalah yang terjadi pada proyek yang ditinjau