

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penyelenggaraan suatu proyek, tentunya memerlukan sumber daya yang optimal dan berkualitas untuk mencapai tujuan yang diharapkan, sehingga pelaksanaan proyek tersebut dapat berjalan dengan baik. Sumber daya yang dimaksud di sini meliputi sumber daya manusia (tenaga kerja), material, peralatan, uang dan waktu. Satu hal yang perlu diperhatikan adalah hendaknya penggunaan sumber daya haruslah dilakukan secara efisien dan efektif. Hal ini hanya dapat terlaksana apabila setiap fungsi perencanaan, pengorganisasian, pendorongan, dan pengendalian dapat berjalan dengan baik (Wulfram, 2005).

Pelaksanaan suatu proyek tentunya memerlukan perencanaan yang matang dalam mengolah harga satuan agar lebih efisien dan efektif. Harga satuan adalah harga sumber daya (tenaga kerja, material, dan peralatan) persatu satuan yang digunakan untuk menyelesaikan item pekerjaan dalam suatu proyek (Lulu, 2003). Harga satuan penting untuk diperhatikan karena harga satuan merupakan faktor penting penentu biaya proyek dan keuntungan. Biaya yang diperhatikan dengan matang memungkinkan perusahaan dapat bersaing dengan sehat sebagai patokan harga dilapangan (harga sumber daya) selama pelaksanaan pekerjaan.

Kontraktor akan menawarkan volume pekerjaan beserta harga satuan untuk dikerjakan dan kemudian volume tersebut akan dievaluasikan oleh panitia pelelangan dengan mengacu pada volume-volume yang telah diperhitungkan oleh perencana. Volume pekerjaan adalah nilai yang menyatakan besar atau banyaknya pekerjaan yang dikerjakan dengan satuan isi, panjang, masa dan lain-lain (Lulu, 2003). Volume pekerjaan biasanya dihitung berdasarkan gambar-gambar rencana dan gambar-gambar kerja menurut spesifikasi yang telah ditentukan. Berdasarkan volume pekerjaan inilah diperoleh biaya bangunan yaitu mengalikannya dengan harga satuan pekerjaan. Koefisien adalah banyaknya sumber daya (tenaga kerja, material dan peralatan) yang digunakan untuk menyelesaikan satu satuan pekerjaan (Lulu, 2003). Nilai koefisien digunakan

sebagai dasar perhitungan biaya anggaran suatu proyek. Besar kecilnya nilai koefisien sangat tergantung dari produktivitas tenaga kerja dan peralatan. Mutu pekerjaan sangat tergantung dari cara penyelesaian pekerjaan tersebut oleh tenaga kerja dan peralatan serta kualitas material yang digunakan. Koefisien masing-masing sumber daya dapat diketahui bila volume produksi pekerjaan masing-masing sumber daya diketahui. Volume produksi adalah hasil produksi (hasil kerja) satu kelompok peralatan selama waktu kerja tertentu (hari atau jam) (Asiyanto, 2005). Oleh karena itu keahlian seorang estimator untuk mengestimasi hal-hal di atas sangat diperlukan.

Dalam menentukan biaya bangunan pekerjaan konstruksi dari suatu bangunan gedung dan perumahan diperlukan suatu acuan dasar. Acuan tersebut adalah analisa biaya konstruksi yang disusun melalui kegiatan penelitian produktivitas pekerjaan di lapangan yang kemudian dijadikan suatu standar untuk menghitung biaya proyek. Acuan-acuan tersebut telah dirangkum dalam suatu buku yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI Analisa Biaya Konstruksi Bangunan Gedung dan Perumahan) untuk dipakai sebagai standar dalam menghitung biaya proyek.

Untuk mencapai hasil yang efektif dan efisien dalam suatu pekerjaan proyek tentunya diperlukan suatu perencanaan yang baik. Perencanaan-perencanaan tersebut dibuat dalam suatu dokumen kontrak untuk mendapatkan suatu biaya proyek yang efisien dan efektif yang disebut Rencana Anggaran Biaya (RAB). Penyusunan RAB diperlukan suatu standar koefisien untuk menghitung harga satuan tiap item pekerjaan. Standar yang dimaksud telah dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini Kementrian Departemen Pekerjaan Umum berupa Standar Nasional Indonesia Analisa Biaya Konstruksi Bangunan Gedung dan Perumahan dalam bidang Cipta Karya terutama pada RAB PerMen No.11-PRT-M-2013 (Pedoman ASHP SNI 2013).

Dalam suatu tender nilai proyek yang ditawarkan haruslah yang paling terkecil hal ini yang memicu perencanaan – perencanaan yang dibuat dalam suatu dokumen kontrak tidaklah sesuai dengan acuan – acuan yang telah ditetapkan, semua beracu pada pengalaman – pengalaman kontraktor sebelumnya serta

estimasi – estimasi biaya yang tidak wajar, sehingga nilai kontrak masing – masing kontraktor berbeda dalam suatu tender atau penawaran.

Dari uraian di atas maka dalam proposal ini ingin dibahas seberapa besar perubahan nilai kontrak proyek jika dihitung berdasarkan koefisien dalam SNI, sehingga proposal ini berjudul: **“EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN NILAI KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN (SNI AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK “(STUDI KASUS PADA PROYEK PEMBANGUNAN SMAK SANTO FRANSISIKUS ASISI LARANTUKA – FLORES TIMUR)”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Adapun yang menjadi rumusan masalah dari proposal ini adalah :

1. Seberapa besar perbedaan koefisien antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan?.
2. Seberapa besar perbedaan analisa harga satuan antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan?.
3. Seberapa besar perbedaan nilai kontak antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan?.
4. Apa saja yang menyebabkan perbedaan pada koefisien, analisa harga satuan dan nilai kontrak?.

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Adapun yang menjadi tujuan dari proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui berapa besar perbedaan koefisien antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan.
2. Untuk mengetahui berapa besar perbedaan analisa harga satuan antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan.
3. Untuk mengetahui berapa besar perbedaan nilai kontak antara dokumen kontrak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan.

4. Untuk mengetahui apa saja penyebab perbedaan yang terjadi pada koefisien analisa harga satuan dan nilai kontrak.

#### **1.4 Manfaat Penulisan**

1. Manfaat secara umum adalah :
  - a. Sebagai bahan masukan bagi pemilik proyek, untuk mempermudah dalam menghitung analisa harga satuan dengan menggunakan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP)
  - b. Memberikan Gambaran kepada Pemilik Proyek mengenai perbandingan antara Koefisien di dalam SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP).
2. Manfaat secara khusus yang diperoleh dari tujuan penelitian ini :
  - a. Mengetahui perbedaan koefisien antara dokumen kontak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP).
  - b. Mengetahui perbedaan analisa harga satuan antara dokumen kontak dan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP).
  - c. Mengetahui besarnya perbedaan nilai kontrak akibat adanya perubahan koefisien berdasarkan SNI Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP)
  - d. Mengetahui penyebab perbedaan pada koefisien, analisa harga satuan dan nilai kontrak.

#### **1.5 Pembatasan Masalah**

Adapun yang menjadi obyek dari proposal ini adalah :

Nama Proyek : Pembangunan SMAK Santo Fransiskus Asisi Larantuka

Pekerjaan : Pembangunan Ruang Kerja Guru dan WC Guru

Lokasi : Kel. Sarotari Timur, Kec. Larantuka – Kab. Flores Timur

Biaya Proyek : Rp. 501.485.373,21

Tahun Anggaran : 2017

Untuk menghindari ketidakpastian dalam perhitungan, maka penulisan ini diberikan beberapa asumsi antara lain :

1. Volume pekerjaan yang tercantum dalam RAB tidak mengalami perubahan selama masa pelaksanaan.
2. Seluruh data – data harga satuan dalam analisa harga satuan telah dihitung dengan tepat.
3. Perhitungan koefisien yang digunakan sebagai pembanding adalah koefisien dalam SNI mengenai analisa biaya konstruksi bangunan gedung dan perumahan tahun 2013.
4. Item pekerjaan yang akan dilakukan evaluasi adalah item pekerjaan yang ada di dalam dokumen kontrak dan ada pula di dalam SNI.

## 1.6 Keterkaitan Dengan Penelitian Terdahulu

Persamaan dan perbedaan serta keterkaitan judul dengan dengan penelitian terdahulu dirangkum pada tabel dibawah :

Tabel 1.1 keterkaitan judul dengan penelitian terdahulu

| No. | Judul                                                                                                                                                                               | Persamaan                                                                                                                                                                                                      | Perbedaan                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Febryan.M.Zacharias, 2012 “EVALUASI NILAI KONTRAK PROYEK BERDASARKAN KOEFISIEN DALAM SNI KUMPULAN ANALISA BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG DAN PERUMAHAN”, Tugas Akhir, Universitas | <p>a. nilai koefisien dalam SNI dijadikan sebagai pembanding.</p> <p>b. sama – sama mencari perbedaan nilai kontak, koefisien dan harga satuan antara RAB dan SNI</p> <p>c. sama – sama mengevaluasi nilai</p> | <p>a. studi kasus pada proyek Rehabilitasi Lanjutan Gedung Aula Universitas Nusa Cendana tahap V sedangkan studi kasus yang digunakan sekarang pada pekerjaan pembangunan SMAK Santo Fransiskus Asisi Larantuka.</p> |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>terhadap dokumen kontrak dan SNI saja.</p> <p>c. Indeks yang digunakan adalah indeks BOW, indeks SNI dan indeks penawaran kontraktor, sedangkan pada penelitian sekarang hanya pada indeks SNI dan indeks dokumen kontrak.</p> |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|