

Bab I Pendahuluan

I.1 Latar belakang proyek akhir

Pertumbuhan bisnis properti di Jakarta hingga saat ini masih relatif stabil, hal ini terbukti dengan gencarnya sejumlah pembangunan apartemen bersamaan dengan pengembangan infrastruktur di Jakarta. Menurut riset Colliers International Indonesia dalam Pitoko (2017), dari tahun 2017-2019 Jakarta diprediksi akan memiliki 114 gedung apartemen baru, yang terdiri dari 49 apartemen baru pada tahun 2017, 49 apartemen baru pada tahun 2018, dan 16 apartemen baru pada tahun 2019. Pembangunan apartemen yang masif ini dikarenakan kebutuhan masyarakat Jakarta yang terus meningkat. Apartemen menjadi daya tarik konsumen karena praktis, fasilitasnya memadai, dan sangat cocok untuk kawasan yang padat dengan luas lahan yang terbatas. Menurut Sari (2018) apartemen banyak diminati masyarakat modern karena cocok untuk investasi, lokasi yang terletak di tengah kota, dan keamanan serta kenyamanannya terjamin. Untuk itu, para pebisnis banyak berinvestasi pada proyek pembangunan apartemen di berbagai wilayah Jakarta.

Dalam membangun apartemen, membutuhkan berbagai proses perencanaan dari aspek biaya, desain, pemilihan kontraktor, perizinan, pemilihan lokasi, strategi pemasaran, dan sebagainya. Investasi pembangunan apartemen membutuhkan dana yang tinggi, maka itu dibutuhkan estimasi yang tepat dari para pelaku konstruksi yang berpengalaman (Maulina & Utomo, 2015). Dari segi biaya, membangun apartemen membutuhkan estimasi mengenai biaya konstruksi, hal ini didasarkan untuk pertimbangan penyediaan anggaran atau *budget* bagi pemilik proyek. Pembagian biaya konstruksi menurut jenis pekerjaannya terbagi kedalam beberapa pekerjaan yaitu pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrikal, pemipaan, dan lanskap. Setiap pekerjaan terdapat biaya material, upah tenaga kerja, biaya alat yang jumlahnya akan dikalikan dengan kuantitas pekerjaan atau volume pekerjaan (Astana, 2017). Kuantitas pekerjaan atau volume harus dihitung dan diukur dengan baik berdasarkan gambar desain perencanaan. Dokumen yang memuat segala jenis kuantitas pekerjaan adalah BQ (*Bill of Quantity*). Menurut Hansen (2017) BQ

adalah sebuah daftar yang memuat *item-item* pekerjaan dan kuantitas pekerjaan yang dibutuhkan dalam mewujudkan proyek konstruksi.

Dalam proyek akhir ini, estimasi mengenai kuantitas pekerjaan akan dilakukan pada pekerjaan arsitektur yang hasilnya berupa BQ pekerjaan arsitektur. Pekerjaan arsitektur apartemen umumnya terdiri dari pekerjaan dinding, pekerjaan facade, pekerjaan lantai, pekerjaan plafon, pekerjaan pintu jendela, pekerjaan atap dan pekerjaan pengecatan. Umumnya pekerjaan arsitektur memiliki bobot biaya yang tinggi khususnya pada bangunan komersial, oleh karena itu pekerjaan ini harus direncanakan secara matang agar biaya yang keluar optimal sesuai dengan kebutuhan (Siahaan, 2015). Proyek yang dijadikan bahan pembelajaran dalam membuat BQ pekerjaan arsitektur adalah proyek Apartemen Kemang Penthouse, Jakarta Selatan.

I.2 Rumusan masalah

Berapa kuantitas atau volume pekerjaan arsitektur pada proyek Apartemen Kemang Penthouse?

I.3 Tujuan

Tujuan proyek akhir ini adalah menghasilkan *Bill of Quantity* untuk pekerjaan arsitektur Apartemen Kemang Penthouse.

1.4 Ruang lingkup

Adapun batasan-batasan yang diterapkan dalam perhitungan *Bill of Quantity* untuk pekerjaan arsitektur pada proyek akhir ini, diantaranya adalah:

1. Perhitungan yang dilakukan sebatas perhitungan volume pekerjaan arsitektur yang terdiri dari: pekerjaan dinding, pekerjaan lantai, pekerjaan plafon, pekerjaan atap, pekerjaan pintu, pekerjaan sanitair, dan pekerjaan tangga.
2. Fasilitas eksternal yang tidak dihitung terdiri taman, jembatan menuju tempat kebugaran kolam renang, *jogging track*, pos keamanan dan jalur akes kendaraan.

3. Fasilitas internal yang dihitung terdiri dari *club house* (tempat kebugaran), musholla, dan tangga.
4. Perabotan pada hunian apartemen seperti kursi, meja, lemari tidak dihitung.

1.5 Sistematika laporan

Adapun sistematika laporan proyek akhir ini terbagi dalam 5 (lima) bab yang dijelaskan sebagai berikut:

a) Bab I Pendahuluan

Bab I akan menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, dan sistematika penulisan laporan.

b) Bab II Studi literatur

Bab II akan menjelaskan berbagai literatur yang berkaitan dengan tahap-tahap pembuatan *Bill of Quantity*, penyusunan WBS, dan lingkup pekerjaan arsitektur, gambaran proyek Apartemen Kemang Penthouse.

c) Bab III Metodologi

Bab III akan menjelaskan metode pembuatan WBS dan cara-cara melakukan perhitungan volume pekerjaan arsitektur berdasarkan SMPI (Standar Metode Pengukuran Indonesia).

d) Bab IV Pembahasan topik kajian

Bab IV akan membahas pembuatan WBS dan cara perhitungan *item-item* pekerjaan arsitektur pada BQ, serta pemaparan hasil perhitungan volume arsitektur.

e) Bab V Simpulan dan Saran

Bab V merupakan penutup dari laporan ini yang berisikan kesimpulan, kendala, solusi dan saran dalam penyusunan laporan akhir ini.