

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Estimasi biaya adalah proses yang dilakukan oleh kontraktor dalam menyiapkan tender pekerjaan, yang akan memberikan indikasi besarnya biaya konstruksi pada tahap awal sekali (Allan Ashworth, 1994). Kadangkala waktu yang dimiliki oleh *quantity surveyor* dalam menghasilkan estimasi tidak panjang, karenanya *quantity surveyor* menghindari untuk membuat estimasi "asal-jadi" (Paul K. Marsden 1990), dan bila tidak tersedia informasi yang cukup maka sebaiknya para *quantity surveyor* tidak memberikan hasil estimasinya.

Persiapan sebuah estimasi tender sering mengandalkan pada data histori pada masa yang lalu, yang di kumpulkan oleh para kontraktor saat mereka mengerjakan proyek yang serupa. Dalam estimasi biaya dibutuhkan informasi mengenai biaya bahan, tenaga, dan produktivitas. Informasi adalah dasar membuat keputusan bagi para pelaku bisnis apapun termasuk para kontraktor dalam menyiapkan tender (Kaming, 1998).

Dengan pendeknya waktu yang dimiliki oleh para *quantity surveyor* di dalam melaksanakan estimasi biaya, maka akan mungkin muncul jebakan-jebakan di dalam estimasi tersebut. Menurut Victor G. Hajek dalam buku Manajemen Proyek Perekayasaannya menyampaikan beberapa jebakan yang mungkin muncul dalam pelaksanaan estimasi, yaitu: (1) adanya hal-hal yang terlewatkan; (2) rincian pekerjaan yang tak memadai; (3) salah tafsir tentang fungsi atau data proyek; (4) penggunaan teknik penaksiran yang salah; (5) kegagalan mengidentifikasi dan berkonsentrasi pada unsur-unsur biaya utama; dan (6) kegagalan menaksirkan serta menampung resiko.

Beberapa metode yang dapat digunakan dalam estimasi biaya proyek: (1) Estimasi harga satuan fungsional, yang menggunakan fungsi dari fasilitas sebagai dasar

penetapan biaya; (2) Estimasi biaya satuan per meter persegi, metode ini mengandalkan data dari proyek sejenis yang pernah dibangun, dengan demikian metode ini memiliki ketelitian yang kurang; (3) Estimasi faktorial, digunakan pada proyek yang mempunyai tipe sama. Metode ini sangat berguna untuk proyek-proyek yang komponen utamanya sama. Biaya komponen utama ini akan berfungsi sebagai faktor dasar 1,00 dan semua komponen yang lain harganya merupakan fungsi dari komponen utama; (4) Estimasi sistematis, proyek dibagi atas fungsinya kemudian harga satuan ditentukan oleh penjumlahan tiap harga satuan elemen dalam setiap sistem atau mengalikan dengan data faktor pengali yang ada. (Ervianto, 2002).

Allan Ashworth (1994) Menyampaikan beberapa faktor-faktor yang dapat berpengaruh langsung terhadap biaya proyek, yang perlu pertimbangan oleh para *quantity surveyor* yaitu: (1) tampak; (2) ukuran bangunan; (3) bentuk denah; (4) tinggi bangunan; dan (5) tinggi lantai. Dengan demikian perhitungan biaya bangunan yang mengandalkan data histori kurang akurat, sehingga estimasi detail sering menjadi pilihan. Estimasi detail, umumnya dilakukan oleh kontraktor umum. Langkah awal yang dilakukan adalah membuat *quantity take off* berdasarkan gambar kerja dan spesifikasi kemudian menyatukan biaya material, tenaga kerja, peralatan, subkontraktor, dan biaya lainnya seperti *overhead* dan keuntungan.

Mengingat pentingnya proses estimasi yang dilakukan oleh para *quantity surveyor*, dengan demikian perlu dikembangkan metode estimasi yang memberikan gambaran biaya total proyek yang dapat dipertanggungjawabkan, dan dihitung dengan proses yang cepat. Metode *cost-significant model* yang akan dikembangkan dalam penelitian ini diharapkan memberi jawaban terhadap hambatan atau tantangan dalam proses estimasi seperti yang telah diuraikan di atas.

Menurut Poh dan Horner (1995) dalam jurnal "*cost significant modelling its potensial for use is south-east Asia*", menyatakan bahwa metode *cost-significant model* dapat dikembangkan di Indonesia, karena proses tender di Indonesia kadangkala dipengaruhi oleh budaya setempat. Hubungan berdasarkan kepercayaan antara *owner* dan kontraktor dapat mengurangi perhitungan estimasi proyek secara detail. Kontraktor cukup hanya mengidentifikasi, dan menggambarkan secara kasar kebutuhan proyek dan menegosiasi harga.

1.2. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian di atas bahwa, keakuratan hasil estimasi biaya proyek sangat dipengaruhi berbagai macam faktor, sehingga timbul permasalahan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Komponen pekerjaan apa sajakah yang berpengaruh secara signifikan terhadap biaya total;
2. Apakah dapat dikembangkan metode "*cost significant model*" di dalam praktek estimasi pada bangunan gedung yang memakai arsitektural Bali.

1.3. Batasan Penelitian

Agar pembahasan penelitian tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penelitian maka pada pembahasan hanya akan dibatasi pada :

1. Pada proyek gedung yang bertingkat satu/berlantai dua; dan
2. Pelaksanaan penelitian dilaksanakan di Propinsi Bali, dengan obyek penelitian merupakan gedung-gedung perkantoran instansi pemerintah.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan suatu model estimasi, sehingga memberikan informasi biaya proyek secara lengkap, cepat, dan dapat dipertanggung jawabkan.

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk Perusahaan Jasa Konstruksi

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai salah satu model estimasi yang dipergunakan dalam melaksanakan estimasi biaya proyek konstruksi, dengan mendapatkan hasil estimasi yang cepat dan dapat dipertanggung jawabkan.

2. Untuk Penulis

Dari hasil penelitian ini diharapkan penulis dapat secara langsung memahami model estimasi yang memberikan gambaran biaya total proyek secara cepat dan dapat dipertanggung jawabkan.

3. Untuk Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah pengetahuan, dan memberikan informasi mengenai model estimasi yang cepat dan dapat dipertanggung jawabkan.