

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bisnis Properti atau *Developer* dengan membangun kavling, rumah, apartemen atau perkantoran memang bisnis yang padat modal, tapi bukan berarti tidak bisa dijalani bagi orang yang bermodalan minim. Hanya saja syarat utama dari bisnis ini, adalah sikap konsisten dan jujur dalam menjalani bisnis.

*Developer* adalah pihak yang merangkai keseluruhan bisnis dari segala lini-nya, mulai dari pencarian lahan, pembelian lahan, pengurusan surat ijin, pembangunan rumah sampai dengan penjualan rumah pada berita acara serah terima dengan pembeli. Banyak yang sukses di bidang ini dari mulai bermodalan minim, namun juga ada yang hancur lebur ketika bisnisnya menjelang besar, kebanyakan mereka hancur karena faktor spekulasi dan penempatan dana yang tidak sesuai dengan rencana bisnis dan subrencana proyek.

Sedangkan Kontraktor atau pemborong adalah pihak yang melaksanakan sebuah proses pembangunan, yaitu merupakan sebuah bagian dari industri rancang pembangunan. Peran kontraktor diperlukan setelah dokumen gambar seperti denah, tampak, potongan, serta rencana anggaran bangunan (RAB) selesai dibuat oleh seorang arsitek. Ada beberapa cara yang bisa dilakukan dalam proses kerja, misalnya seperti borongan, borong upah, borongan per pekerjaan. Borongan yaitu semua pekerjaan dalam membangun dilakukan oleh developer, dalam hal ini developer akan mencari bahan-bahan material, mencari tukang, mencari kontraktor dan melakukan proses pembangunan hingga jadi.

Keinginan untuk mendapat untung besar bisa jadi membuat pemborong atau kontraktor berpikir untuk melaksanakan cara curang di proyek bangunan yang salah satunya adalah membuat produk dibawah spesifikasi teknis, hal ini justru dapat menyebabkan kerugian, meskipun dari segi materi terdapat kelebihan namun bagaimana apabila bangunan tersebut roboh dan *developer* harus membangun ulang karena masih dalam masa garansi, atau kerugian terbesar adalah menurunnya citra brand *developer* dengan *imaje* jelek sehingga kemungkinan untuk mendapat proyek baru menjadi sulit.

Perencanaan anggaran biaya proyek sebagai salah satu langkah awal perencanaan proyek sangat mutlak dibutuhkan agar proyek yang akan dibangun tidak boros dan sesuai dengan dana yang tersedia. Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang dibutuhkan untuk suatu bangunan yang identik tidaklah selalu sama untuk tempat dan waktu yang berbeda. Hal ini disebabkan oleh perbedaan harga bahan bangunan ataupun upah pekerja pada tempat dan waktu yang berbeda meskipun sama-sama menggunakan rumus-rumus analisis biaya yang sama.

Sistem Perhitungan Rencana Anggaran Biaya dirancang untuk membantu dalam memecahkan masalah perhitungan biaya pembangunan rumah. Agar dapat menentukan harga pokok bahan yang tepat maka harus menerapkan metode job order costing atau harga pokok pesanan. Metode ini lebih tepat dari pada metode yang lain dikarenakan metode ini menggunakan sub metode yaitu Metode akumulasi, Metode pengukuran biaya, Metode untuk overhead assignment. Maka untuk proses menentukan biaya anggaran pembangunan rumah lebih tepat menggunakan aplikasi *Decision Support System (DSS)* yang menggunakan metode job order costing.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dari penyusunan laporan ini adalah Bagaimana membangun Sistem Penentu Biaya Pembangunan Rumah dengan metode *Job Order Costing* ? .

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan pembuatan skripsi ini adalah untuk membangun program perhitungan RAB dengan metode *Job Order Costing* sebagai tolak ukur *developer* untuk menentukan kontraktor atau pemborong.

## **1.4 Batasan Masalah**

Dari rumusan masalah diatas, maka penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. Parameter yang di gunakan bersifat umum dan tidak mengacu pada suatu permasalahan yang khusus.
2. Sistem RAB ini ditujukan untuk developer pembangunan rumah.

3. Metode survei dan validasi data kriteria kebutuhan yang di ambil dari data harga toko – toko bahan bangunan yang ada di surabaya .
4. Variable koefisien pekerjaan berdasarkan BNSI.
5. Variable analisa pekerjaan di bagi menjadi , yaitu:
  - a) Pekerjaan Persiapan, Galian Dan Urugan
  - b) Pekerjaan Pondasi Dan Beton
  - c) Pekerjaan pasangan dan plesteran
  - d) Pekerjaan lantai dan dinding
  - e) Pekerjaan atap
  - f) Pekerjaan plafon
  - g) Pekerjaan kusen pintu dan jendela
  - h) Pekerjaan perlengkapan pintu dan jendela
  - i) Pekerjaan sanitair
  - j) Pekerjaan instalasi air
  - k) Pekerjaan instalasi listrik
  - l) Pekerjaan pengecatan
  - m) Pekerjaan pembersihan

### **1.5 Metodologi Penelitian**

Metode pada skripsi ini meliputi :

- a) Pengumpulan data  
Dalam proses pengumpulan data ini meliputi studi pustaka tentang konsep dan teori dari Job Order Costing dengan menggunakan bahasa PHP.
- b) Perancangan dan pembuatan perangkat lunak  
Proses yang terjadi adalah perancangan aplikasi Job Order Coasting,yaitu mulai dari proses pemasukan data mengenai kebutuhan proses sistem.pemasukan kriteria oleh admin sampai proses perhitungan sehingga di peroleh hasil yang kemudian akan diimplementasikan ke dalam sebuah aplikasi yang menggunakan bahasa pemograman PHP.
- c) Pengujian dan Analisa

Yaitu proses pengujian analisa dan kevalidan dari sistem yang dihasilkan untuk menghindari kesalah - kesalahan yang diakibatkan admin dan bukan karena *human eror*.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan laporan proyek akhir ini diajikan beberapa kelompok uraian dan pembahasan yang tersusun dalam suatu sistematika penulisan, yang bertujuan untuk mempermudah dalam memahami maksud dan tujuan dalam penelitian ini.

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Membahas tentang latar belakang tujuan permasalahan .batasan masalah.metodologi dan sistematika penulisan

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Membahas tentang teori - teori pendukung yang berkaitan dalam proses perancangan.pembuatan.implementasi dan pengujian sistem

### **BAB III : ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM**

Membahas tentang pembuatan sistem.di bab ini akan di bahas mengenai kebutuhan sistem (input & output),Diagram konteks sistem, Diagram arus data,dan juga struktur tabel yang akan di gunakan untuk tahapan implementasi sistem.

### **BAB IV : IMPLEMENTASI DAN PENGUJIAN SISTEM**

Implementasi sistem meliputi coding yang di gunakan serta antar muka yang dihasilkan sebagai pendukung sistem.sedangkan tahap pengujian sistem akan di membahas mengenai pengujian akan kevalidan dan kesesuaian sistem.

### **BAB V : PENUTUP**

Memuat penutup yang berisi kesimpulan dan saran

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN