

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK SERPONG GARDEN APARTEMEN TOWER CATLEYA
TANGERANG**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Diploma III Teknik Pada Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta**

Pembimbing I : Dr. Wahyudi P. Utama, B.QS, M.T

Pembimbing II : Dwifitra Y. Jumas, S.T., M.Sc

Oleh :

FEDLI NANDES

1510015410057



**JURUSAN TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG**

2018

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Puji syukur Alhamdulillah penulis ucapka natas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhirini. Tujuan penulisan proposal ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan perkuliahan semester enam program studi Teknik Ekonomi Konstruksi (QS).

Penulisan proposal TA merupakan hasil kegiatan dan pengamatan di PT. EXKORTIMA CONSULTANT ABADI yang dilaksanakan mulai tanggal 05 Februari 2018 sampai dengan 05 Mei 2018.

Pada kesempatan ini, ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan proposal TA ini. Sehingga proposal ini dapat selesai sesuai dan tepat pada waktunya. Adapun ucapan tersebut disampaikan kepada :

1. Kedua orang tua yang selalu memberikan doa dan dukungan.
2. Bapak Dr. Zulherman S.T, M.Sc, sebagai ketua prodi Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta Padang.
3. Bapak Dr. Wahyudi P.Utama B.QS, M.T sebagai pembimbing utama dan Ibu Dwifitra Y. Jumas, S.T, M.Sc sebagai pembimbing kedua dalam penulisan proposal ini yang selalu memberikan ide, dan membimbing untuk selalu berfikiran maju, serta memberikan kepercayaan untuk menyelesaikan proposal ini dengan baik.
4. Bapak Ir. S.Welsing Panjaitan sebagai pemimpin perusahaan dan yang juga telah membimbing dalam waktu melakukan kerja praktek lapangan.
5. Para Karyawan / Karyawati PT. Exkortima Consultant Abadi sebagai pembimbing, kakak, senior yang selalu senantiasa membimbing dalam kegiatan KP ini.
6. Kedua sahabat, Audina Wahyu Putri A.Md. dan Zulhidayana Laila Fitri yang telah memberikan motivasi, saran dan dukungan.

7. Rekan-rekan QS-015 yang telah membantu memberikan semangat dan inspirasi.

Mengingat banyak permasalahan yang dihadapi, serta segala kekurangan dalam pembuatan proposal TA, menyadari masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam proposal ini. Oleh karena itu sangat diharapkan kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun untuk meningkatkan mutu dari proposal ini. Semoga proposal TA ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan khususnya dalam bidang Teknik Ekonomi Konstruksi (QS).

Padang, 20 Juli 2018

Fedli Nandes

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA PROYEK SERPONG GARDEN APARTEMEN TOWER CATYLA

Oleh: Fedli nandes, Pembimbing: Wahyudi Putra Utama, dwifitra y jumas
Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta, Padang
Email: nandes.fhedli@yahoo.com

ABSTRAK

Proyek Serpong Garden Apartemen, terletak di Jalan Lapan No.1-5, Cibogo, Cisauk, Tangerang, Banten. Bangunan ini terdiri dari 2 tower dan terdapat 26 lantai pada tiap tower dengan luas lantai bangunan $\pm 76.354 \text{ m}^2$. Proyek yang dimulai pada 20 februari 2018 menurut kontraknya bernilai Rp. 435.907.835.000 dengan lingkup pekerjaan pondasi, struktur, arsitektur, MEP dan menggunakan harga satuan tahun 2015. Dari hasil perhitungan estimasi arsitektur yang meliputi pekerjaan dinding, kusen, plafond, lantai, dan finishing mendapatkan biaya proyek Serpong Garden Apartemen sebesar Rp 134.823.349.155 dengan menggunakan harga satuan 2015. Pada proyek ini diketahui retensi 5%, pembayaran minimum 5%, jaminan pelaksanaan 5% dari bank, dan jaminan uang muka 10% dari bank. Penjadwalan pekerjaan menghasilkan kurva S yang menjadi pedoman dari kebutuhan dan pengeluaran biaya proyek dan biaya pemasukan proyek dirangkup dalam bentuk *cash flow*. Proyek ini akan dikerjakan selama 26 bulan kalender dan untuk pekerjaan arsitektur yang dikerjakan selama 9 bulan atau 36 minggu. Pada minggu ke 36 selisih antara *cash in* dan *cash out* sebesar Rp. 0. Dari analisa perencanaan *cash flow* dapat disimpulkan bahwa dengan sistem pembayaran selama 9 bulan dan dengan uang muka 20% didapat hasil yang optimal karena pembayaran yang cukup besar pada minggu ke 1 bulan pertama.

Kata Kunci :

Serpong Garden Apartemen, Biaya Arsitektur, Kurva S, Cash flow.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Maksud Dan Tujuan Tugas Akhir	3
1.3 Manfaat Tugas Akhir	4
1.4 Batasan Masalah	4
1.5 Sistematika Penulisan	4
BAB II DATA PROYEK	6
2.1 Pendahuluan	6
2.2 Lokasi dan Kondisi Sekitar Proyek	8
2.3 Luas Bangunan	9
2.4 Jenis Kontrak	10
2.5 Pihak-Pihak yang Terlibat	12
2.6 Spesifikasi Proyek	14
BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA	26
3.1 Pendahuluan	26
3.2 Quantity Take Off	26
3.3 Rencana Anggaran Biaya	28
3.4 Time Schedule	30
3.5 Cash Flow	33

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	35
4.1 Kesimpulan	35
4.2 Saran	35

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	: Luas Bangunan	10
-----------	-----------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Serpong Garden Apartemen	6
Gambar 2.2	: Lokasi Proyek	8
Gambar 2.3	: Bata Ringan	15
Gambar 2.4	: Dinding Partisi	15
Gambar 2.5	: Dinding Precast	16
Gambar 2.6	: Plesteran	16
Gambar 2.7	: Skim Coat	17
Gambar 2.8	: Waterproofing	17
Gambar 2.9	: Keramik Dinding	18
Gambar 2.10	: Dinding Lobby Lift	18
Gambar 2.11	: Dinding Kitchen	19
Gambar 2.12	: Cat Eco Emulsion	19
Gambar 2.13	: Cat Decorshield	20
Gambar 2.14	: Kusen Aluminium	20
Gambar 2.15	: Kusen Besi	21
Gambar 2.16	: Gypsum Board	21
Gambar 2.17	: Gypsum Water Resistant	22
Gambar 2.18	: Kalsiboard	22
Gambar 2.19	: Drop Ceiling Koef Lampu	23
Gambar 2.20	: Shadow Line	23
Gambar 2.21	: Homogenous Tile	24
Gambar 2.22	: Homogenous Wood Tile	24
Gambar 2.23	: Lantai Keramik	25
Gambar 3.1	: Pekerjaan Dinding	26
Gambar 3.2	: Pekerjaan Kusen	27
Gambar 3.3	: Pekerjaan Plafond	27
Gambar 3.4	: Pekerjaan Lantai	28
Gambar 3.5	: Rencana Anggaran Biaya	29
Gambar 3.6	: Time Schedule	32
Gambar 3.7	: Cash Flow	33

DAFTAR PUSTAKA

- Kanisius. 1996. *Manajemen Proyek dan Konstruksi*. Yogyakarta : Kanisius.
- Hansen, Seng. 2017. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Hansen, Seng. 2017. *Quantity Surveying Pengantar Manajemen Biaya Dan Kontrak Konstruksi*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Hadi, Syamsul. 2016. *Teknologi Bahan*. Jakarta : Buku Original.
- Panjaitan, Welsing. 2015. *Buku Resmi Perusahaan*. Jakarta : Data Perusahaan PT. Exkortima Consultant Abadi.