

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK PURI ORCHAD APARTEMENT TOWER B**

Jl. Lingkar Luar Barat Cengkareng – Rawa Buaya, Jakarta Barat

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*

Oleh :

Nurul Aini

1510015410078



**JURUSAN TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2018**

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA PROYEK PURI ORCHAD APARTEMENT TOWER B

Oleh: Nurul Aini, Pembimbing: Vivi Ariani, Putranesia Thaha

ABSTRAK

Puri Orchard Apartement merupakan Proyek *Mixed Use* terbaru dari *Serenity Group* selaku *Development* dari Puri Orchard Apartement yang di bangun di Jl. Lingkar Luar Barat Cengkareng – Rawa Buaya, Jakarta Barat. Terdiri dari 3 tower apartement, serta perkantoran dan juga kawasan pertokoan di dalam kawasannya, pembangunan ini untuk memberikan referensi hunian yang nyaman, terjangkau dan memenuhi standar dari kebutuhan masyarakat. Proyek Puri Orchard Apartement merupakan proyek apartement yang dimiliki oleh PT. Adicipta Graha Kencana yang berdiri diatas lahan sekitar +35.000 m² berlokasi yang strategis yang terletak di daerah puri kembangan. Dari keseluruhan volume pekerjaan arsitektur yaitu pekerjaan dinding, kusen pintu dan jendela, pekerjaan plafond, pekerjaan lantai dan menggunakan analisa harga satuan pekerjaan SNI 2016 maka didapatkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebesar Rp 110.813.549.965 ,- (termasuk PPn 10 %). *Time schedule* Puri Orchard Apartement Tower B pelaksanaan pekerjaan arsitektur dilaksanakan selama 6 bulan, dan *cash flow* pada Puri Orchard Apartement Tower B dengan total nilai pekerjaan arsitektur yaitu Rp 100.739.590.887 tanpa PPn, dengan uang muka 20%, retensi 5% dan pembayaran progres dilakukan setiap akhir bulan atau montly progress.

Kata kunci : RAB, *Time Schedule*, *Cash Flow*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbil'alamin, Puji syukur ucapkan atas kehadiran Allah SWT, yang berkat rahmat dan karunia-Nya dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Shalawat dan salam juga tak lupa untuk junjungan Nabi Muhammad SAW. Tujuan penulisan Laporan Tugas Akhir adalah merupakan syarat kelulusan menempuh pendidikan D3 Jurusan Teknik Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta Padang.

Pada kesempatan ini ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat selesai sesuai dan tepat pada waktunya. Adapun ucapan tersebut sampaikan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan hidayah yang sebesar-besarnya sehingga dapat menjalankan kerja praktek dan menyelesaikan laporan ini dengan lancar
2. Kedua orang tua, Bapak Ridwan dan Ibuk Erlina serta keluarga yang selalu memberikan doa, dukungan, serta semangat yang tiada hentinya, dan memberikan fasilitas dan finansial.
3. Bapak Dr. Zulherman, ST, M.Sc. sebagai Ketua Jurusan dan seluruh dosen Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta.
4. Ibuk Vivi Ariani, S.Pd., MT, sebagai pembimbing I dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini yang selalu membimbing dan memberi ide serta saran dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Putranesia Thaha, ST., MT, sebagai pembimbing II dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini yang selalu membimbing dan memberi ide serta saran dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh rekan-rekan Quantity Surveying baik senior dan junior, terutama teman-teman angkatan 2015 yang selalu senantiasa membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan laporan ini.

Mengingat masih banyaknya kesalahan ataupun kekurangan dalam pembuatan Laporan Tugas Akhir ini, mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang bersifatnya membangun untuk meningkatkan mutu dari Laporan Tugas Akhir ini. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan khususnya dalam bidang proyek Konstruksi.

Padang, 07 Agustus 2018

Nurul Aini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Manfaat Penulisan	3
1.5 Batasan Masalah	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
BAB 2 DATA PROYEK	
2.1 Pendahuluan	5
2.2 Data Umum Proyek	6
2.2.1 Gambaran Umum Proyek	7
2.3 Lokasi Proyek	7
2.4 Luas Bangunan Proyek	8
2.5 Jenis Kontrak	11
2.6 Pihak-Pihak yang Terlibat	12
2.7 Spesifikasi Teknis Proyek	15
BAB 3 PERHITUNGAN DAN ANALISA	
3.1 Pendahuluan	21
3.2. Quantity Take Off	23
3.3. Analisa Harga Satuan Pekerjaan	28
3.4. Rencana Anggaran Biaya	37
3.5. Jadwal Pelaksanaan (Time Scedule)	38
3.6. Cashflow	41

BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan43

4.2. Saran.....43

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

2.1 Tabel Luas Bangunan Proyek Puri Orchard Apartement Tower B	8
2.2 Ruang Pada Tiap Lantai Bangunan Proyek Puri Orchard Apartement Tower B	9

DAFTAR GAMBAR

Gambar. 2.1 Layout Proyek Puri Orchard Apartement	7
Gambar 2.2 Peta Lokasi Proyek	7
Gambar 2.3 Floor Plant Tower B.....	8
Gambar 2.4 Pihak-Pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi.....	12
Gambar 2.5 Bata Ringan	16
Gambar 2.6 Partisi Gypsumboard	17
Gambar 2.7 Keramik.....	17
Gambar 2.8 Homoeneous Tile	17
Gambar 2.9 Jenis Pintu Fire Door.....	18
Gambar 2.10 Jenis Pintu Steel Door	18
Gambar 2.11 Jenis Pintu Eengineering Wood	19
Gambar 2.12 Jenis Pintu Aluminium Frame.....	19
Gambar 3.1 Quantity Take Off Pekerjaan Dinding	23
Gambar 3.2 Quantity Take Off Pekerjaan Kusen Pintu dan Jendela	25
Gambar 3.3 Quantity Take Off Pekerjaan Plafond	26
Gambar 3.4 Quantity Take Off Pekerjaan Lantai	27
Gambar 3.5 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Dinding Bata Ringan	30
Gambar 3.6 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kusen	32
Gambar 3.7 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Plafond	34
Gambar 3.8 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Lantai	36
Gambar. 3.9 Format Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB)	38
Gambar. 3.10 Time Schedule Arsitektur Puri Orchard Apartement Tower B	40
Gambar. 3.11 Cash Flow Arsitektur Puri Orchard Apartement Tower B.....	41

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Quantity Take Off
- Lampiran 2 : Harga Satuan Pekerjaan
- Lampiran 3 : Analisa Harga Satuan Pekerjaan
- Lampiran 4 : Repapitulasi Volume Pekerjaan
- Lampiran 5 : Rencana Anggaran Biaya
- Lampiran 6 : Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya
- Lampiran 7 : Time Schedule
- Lampiran 8 : Cashflow