

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK PERKANTORAN SUDIRMAN 7.8 JAKARTA**

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 :

FITRI IZZATI

1310015410031



**JURUSAN TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2017**

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA PROYEK PERKANTORAN SUDIRMAN 7.8 JAKARTA

Oleh; Fitri Izzati, Pembimbing; Zulherman, Fielda Roza
Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta

ABSTRAK

Proyek perkantoran Sudirman 7.8 merupakan sebuah proyek pembangunan 31 lantai dengan luas lantai bangunan 2022 M². Perhitungan dan analisa yang dilakukan mencakup perhitungan rencana anggaran biaya dengan menggunakan metode perhitungan detail estimasi biaya, perumusan *time schedule* dan pembuatan *cashflow*. Pada perhitungan estimasi biaya menggunakan harga satuan upah dan material kota Jakarta tahun 2016. Dari hasil perhitungan detail estimasi didapat biaya konstruksi fisik untuk pekerjaan arsitektur mencakup lantai, plafond dan dinding sebesar Rp.34.027.858.194,21,- sedangkan untuk rencana anggaran biaya ditambahkan dengan pajak PPN 10% dari biaya fisik bangunan.

Berdasarkan perhitungan detail estimasi maka disusun *time schedule* dalam bentuk kurva S dan *cashflow* proyek tanpa memperhitungkan keuntungan pada kas proyek. Jadwal pelaksanaan pada proyek Sudirman 7.8 untuk lingkup pekerjaan arsitektur yaitu selama 28 minggu ,dengan sistem bayaran bulanan (*monthly progress payment*) sebanyak 6 kali pembayaran. Dari analisa perencanaan *cashflow* dapat disimpulkan bahwa dengan sistem pembayaran bulanan untuk selama 28 minggu waktu pelaksanaan dengan uang muka 20% dan retensi 5%.

Kata Kunci:

Detail Estimasi, *Time Schedule*, Kurva S, *Cash flow* dan Sudirman 7.8

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah, merupakan satu kata yang sangat pantas di ucapkan kepada Allah SWT, yang karena bimbingan-Nya lah maka telah diselesaikan sebuah penulisan tugas akhir ini. Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma III pada jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi (QS). Dengan judul “**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA PROYEK PERKANTORAN SUDIRMAN 7.8 JAKARTA**”.

Pada kesempatan ini akan disampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Sehingga laporan ini dapat selesai sesuai dengan tepat pada waktunya. Adapun ucapan tersebut di sampaikan kepada :

1. Bapak **Fahrizal** dan Ibu **Evaniwati** selaku kedua orang tua, **Aulia Hardi Riutama** dan **Hanif Putra** kedua abang yang selalu memberikan doa dan dukungan, serta semangat yang tiada hentinya selama melaksanakan pendidikan.
2. Bapak **Dr.Zulherman, ST, M.Sc** sebagai ketua jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta, Padang.
3. Bapak **Dr.Zulherman, ST, M.Sc** sebagai pembimbing I dalam penulisan tugas akhir ini yang selalu memberikan arahan dan membimbing untuk selalu berfikir maju, serta memberi kepercayaan untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
4. Ibu **Fielda Roza, ST, MT** sebagai pembimbing II dalam penulisan tugas akhir ini yang selalu memberikan masukan terhadap penulisan dan isi laporan tugas akhir ini sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

5. Babak, Ester, Nana, Belia, Jijik, Ntik-Ntik yang selalu memberikan dukungan dan arahan dalam menyelesaikan pengerjaan laporan ini.
6. Fikri yadi dan Aldi dahlani yang selalu siap apabila direpotkan dalam pembuatan laporan ini.
7. Seluruh rekan – rekan senior maupun junior, terutama QS angkatan 2013 yang senantiasa membantu dan memberikan semangat selama pengerjaan laporan ini.

Menyadari bahwa masih sangat banyak kekurangan yang mendasar pada tugas akhir ini. Oleh karena itu mengundang pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan ilmu pengetahuan ini. Terima Kasih, semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan khususnya dalam bidang studi Teknik Ekonomi Konstruksi (QS).

Padang, Juli 2017

FITRI IZZATI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN	<i>i</i>
KATA PENGANTAR.....	<i>ii</i>
ABSTRAK	<i>iv</i>
DAFTAR ISI	<i>v</i>
DAFTAR GAMBAR.....	<i>viii</i>
DAFTAR TABEL	<i>ix</i>
DAFTAR LAMPIRAN.....	<i>x</i>

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan	2
1.3 Manfaat	2
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Sistematika penulisan	3

BAB II DATA PROYEK

2.1 Proyek Sudirman 7.8.....	5
2.1.1 Latar Belakang Proyek.....	5
2.1.2 Data Umum Proyek.....	5
2.1.3 Lokasi Proyek	7

2.2 Spesifikasi Proyek	7
2.3 Mnajemen Lingkungan	8

BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA

3.1 Pendahuluan	14
3.2 Landasan Teori.....	14
3.2.1 Pekerjaan Arsitektur.....	14
3.2.1.1 Pekerjaan Dinding Dan Finishing	14
3.2.1.2 Pekerjaan Finishing Lantai.....	15
3.2.1.3 Pekerjaan Fininshing Plafond	16
3.3 Detai Estimasi	16
3.3.1 Quantity Take Off	17
3.3.2 Analisa Harga Satuan Pekerjaan	19
3.3.3 Rencana Anggaran Biaya	21
3.3.4 Kurva S	22
3.3.5 <i>Chas Flow</i>	23

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan	25
4.2 Saran.....	25

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Rencana Tampak Sudirman 7.8

Gambar 2.2 : Lokasi Proyek Sudirman 7.8

Gambar 3.1 : Contoh Perhitungan Sudirman 7.8

DAFTAR TABEL

- Tabel 3.1 : Contoh Perhitungan Pekerjaan Lantai
- Tabel 3.2 : Contoh Rekapitulasi Volume Pekerjaan Lantai
- Tabel 3.3 : Contoh Analisa Harga Satuan Pekerjaan Lantai
- Tabel 3.4 : Contoh Rencana Anggaran Biaya (RAB)