

**TUGAS AKHIR**  
**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN**  
**STRUKTUR ATAS PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG HOTEL**  
**GRAND KEISHA YOGYAKARTA**

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

**Pembimbing 1 : Sesmiwati, A.Md, BQS., MT.**

**Pembimbing 2 : Fielda Roza, ST, MT**

**Disusun Oleh :**

**ANGGI SUSENO PUTRA**

**1410015410070**



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

**2017**

# ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN STRUKTUR ATAS PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG HOTEL GRAND KEISHA YOGYAKARTA

Oleh: Anggi Suseno Putra, Pembimbing I: Sesmiwati

Pembimbing II: Fielda Roza

Email: [anggisusenoputra@gmail.com](mailto:anggisusenoputra@gmail.com)

## ABSTRAK

Proyek Pembangunan Hotel Grand Keisha Yogyakarta merupakan sebuah proyek pembangunan gedung 10 lantai dengan total luas lantai bangunan 13119,34 m<sup>2</sup>. Perhitungan dan analisa yang dilakukan mencakup perhitungan ulang anggaran biaya dengan menggunakan metode perhitungan estimasi biaya proyek, perumusan *time schedule* dan pembuatan *cash flow*. Dalam pembuatan perhitungan biaya terbagi dalam beberapa item pekerjaan, dimana pekerjaan tersebut diselesaikan dengan keterkaitan. Untuk mengetahui Rencana Anggaran Biaya, terlebih dahulu melakukan perhitungan volume dari tiap-tiap item pekerjaan yang nantinya juga dihitung berdasarkan analisa harga satuan dan daftar harga material menggunakan harga upah, Daerah Khusus Yogyakarta tahun 2017 dan didapatkan biaya konstruksi fisik sebesar Rp 28.229.265.478,60 diluar ppn 10%. Berdasarkan perhitungan detail estimasi maka disusun *time schedule* pada dalam bentuk kurva S dan *cash flow proyek* tanpa memperhitungkan keuntungan pada kas proyek. *Cash flow* disusun dengan uang muka 10% dari nilai kontrak, dibayarkan dua kali. 5% pertama setelah penandatanganan SPK, 5% kedua dibayarkan 1 bulan setelah yang pertama dan retensi 5%, kemudian pembayaran progres dilakukan dengan cara *monthly progress payment* atau berdasarkan kemajuan pekerjaan perbulannya.

### Kata Kunci:

Detail Estimasi, *Time Schedule*, Kurva S, *Cash flow*, Proyek Hotel Grand Keisha Yogyakarta

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT., yang berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Tujuan penulisan Tugas Akhir adalah sebagai syarat untuk memperoleh gelar Diploma III pada Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi (QS) dengan judul **“ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN STRUKTUR ATAS PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG HOTEL GRAND KEISHA YOGYAKARTA”**.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini. Sehingga Tugas Akhir ini dapat selesai dalam waktu 2 minggu dengan hasil yang memuaskan. Adapun ucapan tersebut penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan doa, dukungan penuh, serta semangat yang tiada hentinya.
2. Bapak Dr. Zulherman, ST. M.Sc selaku Ketua Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta,
3. Ibu Sesmiwati BQS, MT. sebagai Pembimbing I, yang selalu membimbing dan memberi ide, mendorong untuk selalu menulis secara detail yang berguna untuk menekan jumlah pertanyaan yang dapat menjadi *boomerang* dalam sidang pertanggung jawaban Tugas Akhir ini, serta memberi kepercayaan penuh dalam penyelesaian penulisan ini dengan baik.
4. Ibu Fielda Roza, ST., MT. sebagai pembimbing II penulis dalam penulisan Tugas Akhir ini, yang dengan kritis mempertanyakan segala

sesuatu yang rancu dalam penulisan dan selanjutnya memberikan masukan yang membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

5. Seluruh rekan-rekan Estimator, Senior dan Junior, terutama teman-teman angkatan 2014 yang selalu senantiasa membantu dan memberikan penulis semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Mengingat banyaknya segala kesalahan ataupun kekurangan dalam pembuatan Tugas Akhir ini, penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang sifatnya membangun untuk meningkatkan mutu dari Tugas Akhir ini. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan khususnya dalam bidang Teknik Ekonomi Konstruksi (QS).

Padang, 12 Juni 2017

ANGGI SUSENO PUTRA

## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	2
1.3. Tujuan Tugas Akhir .....	3
1.4. Manfaat Tugas Akhir .....	3
1.5. Batasan Masalah.....	3
1.6. Sistematika Penulisan Laporan .....	4

### **BAB II DATA PROYEK**

2.1. Data Umum Proyek.....	5
2.2.Lokasi Proyek .....	6
2.3. Luas Bangunan dan Fungsi Ruangan.....	7
2.4. Jenis Kontrak.....	12
2.5. Pihak-Pihak Yang Terlibat.....	12
2.6. Spesifikasi Proyek.....	17

### **BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA**

3.1. Pendahuluan .....	24
3.2. <i>Quantity Take Off</i> .....	25

3.3.Rencana Anggaran Biaya.....	28
3.4. <i>Time Schedule</i> / Kurva S.....	33
3.5. <i>Cash Flow</i> .....	35

#### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

4.1. Kesimpulan .....	42
4.2. Saran.....	43

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	44
-----------------------------	----

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Peta Lokasi Proyek .....	6
Gambar 2.2. Lobby Hotel .....	8
Gambar 2.3. Ruang Pertemuan .....	8
Gambar 2.4. Restaurant .....	9
Gambar 2.5. Kolam Renang.....	9
Gambar 2.6. Kitchen Set .....	10
Gambar 2.7. Musholla Hotel.....	10
Gambar 2.8. Ruang Kebugaran Hotel .....	11
Gambar 2.9. Kamar Hotel Tipe Deluxe Room .....	11
Gambar 2.10. Tes Slump Beton .....	17