**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA UPPER STRUKTUR**

**PROYEK APPARTEMENT MENTENG PARK TOWER 3**

**JAKARTA PUSAT**

Oleh : Huzaifah Syafril Pembimbing : Martalius Peli, Vivi Ariani

Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Bung Hatta

**ABSTRAK**

Proyek Appartement Menteng Park tower 3 terletak di kawasan Jl. Cikini Raya No. 79, Menteng, Jakarta Pusat. Appartement Menteng Park tower terdiri dari 33 lantai dengan luas bangunan ± 32.580 m2. Proyek yang dimulai pada tahun 2014, dengan lingkup pekerjaan pendahuluan, sub substruktur, pekerjaan lantai ritel, pekerjaan tipikal lantai Appartement, pekerjaan atap, pekerjaan *eksternal work*, pekerjaan plumbing, koordinasi dan absensi dari dinominasikan kontraktor spesialis dan pemasok.

Dari hasil perhitungan Estimasi struktur atas yang meliputi pekerjaan kolom, balok, plat lantai, *shear wall* dan tangga mendapatkan biaya proyek Appartement Menteng Park tower 3 sebesar Rp 75.612.985.450,04 dengan menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan tahun 2015. Total biaya tersebut sudah termasuk PPN 10%. Penjadwalan pekerjaan menghasilkan kurva S yang menjadi pedoman dari kebutuhan dan pengeluaran biaya proyek tersebut. Dengan total pekerjaan struktur atas yang meliputi pekerjaan kolom, balok, plat lantai, *shear wall* dan tangga yang dilakukan selama 13 bulan. Pada akir bulan ke 13 selisih antara cash in dangan cash out sebesar Rp 0. Dari analisa perencanaan cash flow dapat disimpulkan bahwa dengan sistem pembayaran selama 13 bulan dengan uang muka 20% didapatkan hasil yang optimal karena pembayaran yang cukup besar pada 3 bulan pertama membuat uang kas proyek membantu kesulitan pada bulan-bulan terakhir.

**Kata Kunci:**

Detail Estimasi, Analisa Biaya,*Time Schedule*, Kurva S, *Cash flow*, Appartemen Menteng Park tower 3.