

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) ini, Dengan judul **ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR DAN SANITARI PROYEK MIDTOWN RESIDENCE TOWER A.**

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 sesuai dan tepat pada waktunya dengan hasil yang memuaskan. Adapun ucapan tersebut penulis sampaikan kepada:

1. Kedua OrangTua penulis yang selalu memberikan doa, dukungan, serta semangat yang tiada hentinya.
2. Bapak DR. Zulherman, ST, M.Sc. sebagai Ketua Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
3. Ibuk Sesmiwati, A.Md, BQS, MT sebagai pembimbing I penulis dalam penulisan laporan ini yang selalu membimbing dan memberi ide, mendorong untuk selalu berfikir maju, serta memberi kepercayaan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
4. Nursyam Saleh, SH.M. Eng sebagai pembimbing II penulis dalam penulisan laporan ini yang juga selalu membimbing dan memberi ide, mendorong untuk selalu berfikir maju, serta memberi kepercayaan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
5. Dan seluruh rekan-rekan Quantity Surveying, Senior dan Junior, terutama teman-teman angkatan 2012 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

pembacayang 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, Juni 2016

Gabby Septimelia

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR DAN SANITARI PADA PROYEK MIDTOWN RESIDENCE TOWER A

Oleh : Gabby Septimelia, Pembimbing : Sesmiwati, Nursyam Saleh

Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan perencanaan
Universitas Bung Hatta

ABSTRAK

Proyek Midtown Residence Terletak di kawasan Serpong, Tangerang. Midtown Residence terdiri dari 35 lantai, dengan luas bangunan 30.935,49 m². Proyek yang dimulai pada tanggal 01 Agustus 2016 menurut kontrak untuk enam tower bernilai ±Rp 639.650.000.000,- dengan lingkup pekerjaan Arsitektur selama 10 bulan.

Dari hasil perhitungan Estimasi Arsitektur yang meliputi pekerjaan Pelapis Lantai, Dinding, Plafond, Sanitari, Pintu dan Jendela mendapatkan biaya Proyek Midtown Residence Tower A ini sebesar Rp 22.720.000.000,- dengan menggunakan Analisa Harga Satuan tahun 2015, Total biaya tersebut sudah termasuk PPN 10%.

Penjadwalan kerja menghasilkan Kurva S yang menjadi pedoman dari kebutuhan dan pengeluaran biaya proyek tersebut. Dengan total pekerjaan Arsitektur yang meliputi pekerjaan Pelapis Lantai, Dinding, Plafond, Sanitari, Pintu dan Jendela yang dilakukan selama 10 bulan. Pada bulan ke-10 selisih antara cash-in dengan cash-out adalah sebesar Rp 0,-. Dari analisa perencanaan cash flow dapat disimpulkan bahwa dengan sistem pembayaran selama 10 bulan dengan uang muka 10% didapatkan hasil yang optimal karena pembayaran yang cukup besar pada bulan pertama membuat uang kas proyek membantu kesulitan pada bulan-bulan terakhir.

Kata Kunci:

Detail Estimasi, Analisa Biaya, *Time Schedule*, Kurva S, *Cash flow*,

DAFTAR ISI

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

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Maksud dan Tujuan Tugas Akhir.....	2
1.3. Manfaat Penulisan Tugas Akhir.....	2
1.4. Batasan Masalah.....	3
1.5. Sistematika Penulisan.....	3

BAB II DATA PROYEK

2.1. Data Umum Proyek Midtown Residence.....	4
2.1.1. Tujuan Pembangunan Midtown Serpong.....	5
2.1.2. Data Umum.....	5
2.1.3. Lokasi Proyek.....	7
2.1.4. Kondisi Lingkungan.....	8
2.2. Spesifikasi Proyek.....	10
2.3. Data Teknis Proyek.....	10
2.3.1 Waktu Pelaksanaan.....	11

BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA

3.1. Pendahuluan.....	12
3.2. Landasan Teori.....	23
3.2.1. Detail Estimasi.....	23
3.2.2. Quantity Take Off.....	23

3.2.3. Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP).....	24
3.2.4. Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	26
3.2.5. Times Schdule dan Kurva S.....	27
3.2.6. Cash Flow.....	32
3.3. Perhitungan Dan Analisa.....	33
3.3.1 Perhitungan Arsitektur.....	33
3.3.2. Analisa Harga Satuan Pekerjaan Arsitektur.....	38
3.3.3. Analisa Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	39
3.3.4. Analisa Time Schedule dan Kurva S.....	41
3.3.5. Analisa Cash Flow.....	42

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan.....	45
4.2.Saran.....	46

DAFTAR PUSTAKA.....	47
----------------------------	-----------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	: Proyek Midtown Residence.....	4
Gambar 2.2.	: Site Plan Proyek.....	6
Gambar 2.3.	: Logo Proyek.....	7
Gambar 2.4.	: Lokasi Proyek.....	8
Gambar 2.5.	: Dokumentasi Rambu-Rambu K3.....	9
Gambar 3.1.	: Contoh Perhitungan Pada Autocad.....	23

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	: Contoh perhitungan Dinding, Kuzen Pintu dan Jendela.....	33
Tabel 3.2:	Contoh Perhitungan Plafond.....	34
Tabel 3.3	: Contoh Perhitungan Lantai.....	35
Tabel 3.4	:Contoh Perhitungan Sanitari.....	36
Tabel 3.5	: Analisa Harga Satuan Pekerjaan Arsitektur.....	37
Tabel 3.6	:Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Arsitektur.....	38
Tabel 3.7	: Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan Arsitektur.....	39
Tabel 3.8	: <i>Time Schedule</i> dan Kurva S Pekerjaan Arsitektur.....	40
Tabel 3.9:	Pembayaran <i>Progress</i> Tiap Bulan.....	42