**ABSTRAK**

Menggambarkan estimasi perhitungan struktur Perhitungan ulang volume dan biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites, dengan menghitung ulang secara total Volume Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites 21 lantai dengan luas 47.172,25 M2. Yang terdiri dari Konseptual Estimasi, Quantity Take Off, Rencana Anggaran Biaya (Harga Bahan/Upah tukang, analisa harga satuan, BQ dan Rekapitulasi Biaya), Jadwal pelaksanaan kurva S, dan Aliran uang masuk dan uang keluar proyek, serta gambar detail dari proyek Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites. Estimasi konseptual pada Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites, berpedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 45/PRT/M/2007. Dengan menggunakan harga bangunan per M2 pada Kota Bandung tahun 2012 yaitu Rp 5.950.000,00 ,- . Pada perhitungan Estimasi Konseptual ini, dihitung biaya standar, biaya non standar, biaya jasa manajemen konstruksi, biaya perencana dan biaya pengelolaan proyek.Perhitungan biaya proyek dengan menggunakan harga satuan kota Bandung tahun 2012 dengan lingkup pekerjaan pondasi dan struktur. Dengan total biaya **Rp. 197.342.116.017,71,-.** Jadwal pelaksanaan pada Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites untuk lingkup pekerjaan pondasi dan struktur yaitu selama 18 bulan, dengan cash flow berdasarkan jadwal pelaksanaan yang dibuat dengan uang muka 10% , dengan sistem bayaran bulanan.

Kata kunci : Perhitungan Biaya, Jadwal Pelaksanaan, Aliran uang masuk dan uang keluar proyek, studi kasus.

**KATA PENGANTAR**



Segala puji dan syukur kehadirat ALLAH SWT atas segala rahmat dan hidayahNya sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan Judul “**Perhitungan Biaya ProyekPembangunan Gedung Apartement Dago Suites”**yang berlokasi di Jl. Sangkuriang No.13 Bandung, Jawa Barat.

Melalui penulisan ini maka diperoleh pengetahuan tambahan yang tidak diperoleh dibangku kuliah yaitu seperti proses suatu perancangan maupun pembangunan suatu bangunan.

Tugas Akhir ini dibuat untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Diploma III Teknik Pada Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta.

Dalam penyelesaian laporan ini banyak kendala yang dihadapi, namun syukur Alhamdulillah semuanya dapat diseleseikan dengan baik atas bantuan dari berbagai pihak.Untuk itu rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Keluargaku tercinta Bapak,Mamak tersayang, Fitri Maya Sari (Kakak) atas dukungan, doa, semangat, kasih sayangnya yang tulus.
2. Bapak Dr.Zulherman, ST, MSc selaku Ketua Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi/QS.
3. Ibuk Sesmiwati, BQs, MT selaku pembimbing Idalam 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. Ibuk DwiFitra Y. Jumas, ST,MSCE selaku pembimbing II dalam penulisan laporan ini yang selalu membimbing dan memberi ide, serta memberi kepercayaan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
5. Seluruh dosen Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi,Universitas Bung Hatta.
6. Kepada Ridho dan M.Abrar selalu membantudan memberikan ide.
7. teman-teman terbaik, kakak senasib seperjuangan selama dalam proses sampai sidang TA Bang Andre(08), Bang Fahmi(08), Bang AL (08) Redo, Yuza, Eka,Dede, Kiki,Fazri, Ded, Dian, Rinzi.
8. Teman-teman angkatan 2010 dan 2011-2014 Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi, selaku rekan senasib dan seperjuangan dalam menyonsong masa depan.
9. Yusing (My Chuning) Selalu Semangat ya bikin Skripsinya, yang telah “memberikan, melakukan segalanya”.

Akhir kata penulis menyadari bahwa laporan tugas akhir ini belumlah sempurna seperti yang kita harapkan,untuk itu saran dan kritik sangat diharapkan dari semua pihak untuk kesempurnaan laporan ini, semoga laporan ini bermanfaaat bagi kita semua.

Padang, 18 Oktober 2014

Penulis

**Satria Purnama S**

**1010015410004**

DAFTAR ISI

**LEMBAR PENGESAHAN**

**ABSTRAK i**

**KATA PENGANTAR ii**

**DAFTAR ISI iii**

**DAFTAR TABEL iv**

**BAB 1 PENDAHULUAN 1**

1.1 Latar Belakang Tugas Akhir 1

1.2 Tujuan Tugas Akhir 2

1.4 Manfaat Tugas Akhir 3

1.5 Batasan Masalah 3

1.6 Sistematika Pembahasan 3

**BAB 2 DATA PROYEK 5**

2.1 Data Umum Proyek Pembangunan Gedung Apartemen Dago Suites 5

* + 1. Gambaran Umum Proyek 5
    2. Tujuan Pembangunan Proyek Dago 6
    3. Data Proyek 7
    4. Lokasi Proyek 8

#### KondisiLingkungan 8

2.2 Data Teknis Proyek Dago Suites Apartment 10

**BAB 3 PERHITUNGAN DAN ANALISA 11**

3.1 Pendahuluan 11

* 1. Estimasi Konseptual 17
     1. Biaya Konstruksi Fisik Bangunan 17
        1. Biaya Pekerjaan Standar…………………………………………….. 18
        2. Biaya Pekerjaan Non Standar……………………………………….. 27
  2. Biaya Konstruksi Non Fisik Bangunan 32
     + 1. Biaya Manajemen Konstruksi………………………………………. 32
       2. Biaya Perencanaan Konstruksi……………………………………… 33
       3. Biaya Pengelolaan Kegiatan Proyek………………………………... 35
  3. DetailEstimasi 38
     + 1. Quantity Take Off...............................................................................39
       2. Analisa Harga Satuan Pekerjaan……………………………………. 40
       3. Rencana Anggaran Biaya…………………………………………… 41
       4. Time Schedule/Kurva S…………………………………………….. 45

3.1.1.10 Cash Flow…………………………………………………………. 57

**BAB 4 PENUTUP 48**

4.1 Kesimpulan 48

4.2 Saran 49

**DAFTAR PUSTAKA 50**

**LAMPIRAN 51**

Lampiran 1 : Estimasi Konseptual

Lampiran 2 : Rencana Anggaran Biaya

Lampiran 3 : Analisa Harga Satuan

Lampiran 4 : Daftar Harga Upah dan Barang

Lampiran 5 : Quantity Takking Off

Lampiran 6 : Jadwal pelaksanaan dan Kurva S

Lampiran 7 : *Cash Flow*

**TABEL**

Tabel 3.1 Persentase Komponen Biaya Pekerjaan Standar

Tabel 3.2 Luas Lantai Bangunan Apartement Dago Suites.

Tabel 3.3 Koefesien Pengali Berdasarkan Jumlah Lantai Bangunan.

Tabel 3.4 Persentase Biaya Non-Standar.

Tabel 3.5 Biaya Pekerjaan Non-Standar.

Tabel 3.6 Rekapitulasi Biaya Proyek Berdasarkan Perhitungan Estimasi

Konseptual.

Tabel 3.7 Rekapitulasi Estimasi Konseptual.

Tabel 3.8 Contoh Perhitungan *Quantity Take Off.*

Tabel 3.9 Contoh Analisa Harga Satuan Pekerjaan.

Tabel 3.10 Contoh Rencana Anggaran Biaya.

Tabel 3.11 Rekapaitulasi Rencana Anggaran Biaya.