

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK GOLF BELLAZONA PARK (Tower A)**

TUGAS AKHIR

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

Pembimbing :

Nursyam Saleh, S.H, M.Eng



Disusun Oleh :

RAYHAN MUHAMMAD IOBAL
1810015410080

**JURUSAN TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG, 2021**

LEMBARAN PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK GOLF BELLAZONA PARK (Tower A)

Jln. Golf no. 2A, Ujung Berung, Bandung.

Oleh :

Rayhan Muhammad Iqbal

1810015410080



Padang, 25 Juli 2021

Disetujui oleh

Dosen Pembimbing

(Nursyam Saleh, S.H, M.Eng)

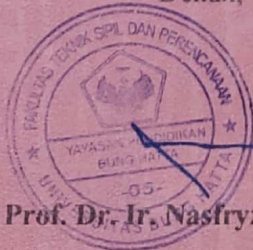
Diketahui Oleh :

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi

Dekan,

Ketua,



(Prof. Dr. Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc.)

(Dr. Zulherman, S.T., M.Sc)

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PADA PROYEK GOLF BELLAZONA PARK (Tower A)**

Rayhan Muhammad Iqbal, Nursyam Saleh, S.H, M.Eng

Email Penulis : rayhaniqbal05@gmail.com

Email Pembimbing : nursyam.saleh@yahoo.com

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

ABSTRAK

Proyek *Golf Bellazona Park* merupakan sebuah proyek pembangunan Apartemen yang terdiri dari 3 lantai *Basement*, 6 lantai podium dan 14 lantai tower A 17 lantai tower B. Bangunan ini merupakan bangunan multiguna, yang terdiri dari dua tower apartement dan sebuah mall yang terletak di bagian bawah apartement tersebut, dengan total luas bangunan mencapai ± 75.000 m² dengan biaya keseluruhan Rp. 400.000.000.000. Pada studi kasus ini, yang akan dihitung proyek Golf Bellazona Park (Tower A) yang akan dihitung dimulai dari lantai 4 (Tower A) sampai dengan lantai 19 (Tower A) dengan luas bangunan ± 16.720 m². Perhitungan dan analisa yang dilakukan mencakup perhitungan rencana anggaran biaya dengan menggunakan metode perhitungan detail estimasi biaya, perumusan *time schedule* dan pembuatan *Cash flow*. Pada perhitungan estimasi biaya menggunakan harga satuan upah dan material daerah kota Bandung tahun 2020. Dari hasil perhitungan detail estimasi di dapat biaya konstruksi fisik untuk pekerjaan Arsitektur yaitu pekerjaan dinding, lantai, plafond, kusen pintu/jendela, dan sanitary tanpa ppn di dapati senilai Rp.24.940.511.200,11,- (tanpa PPN) dan jika dengan penambahan (PPN) didapati senilai Rp.27.434.562.320,12 Berdasarkan perhitungan detail estimasi maka disusun *time schedule* dalam bentuk kurva S dan *cash flow*. Jadwal pelaksanaan pada proyek *Golf Bellazona Park* (Tower A) untuk lingkup pekerjaan Arsitektur selama 7 bulan, dengan sistem bayaran bulanan (*mouthly progress payment*). Dari analisa perencanaan *cash flow* dapat disimpulkan bahwa dengan sistem pembayaran bulanan untuk selama waktu pelaksanaan dengan uang muka 20% dan retensi 5%.

Kata Kunci:

Detail Estimasi, *Time Schedule*, *Cash flow*, Arsitektur dan *Golf Bellazona Park*.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN 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 Maksud dan Tujuan Tugas Akhir.....	2
1.4 Manfaat Tugas Akhir	3
1.5 Batasan Masalah.....	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
 BAB II DATA PROYEK	
2.1 Data Proyek.....	5
2.1.1 Latar Belakang Proyek	5
2.1.2 Data Umum Proyek	6
2.2 Lokasi Proyek	7
2.3 Luas Bangunan.....	8
2.4 Jenis Kontrak.....	8
2.5 Pihak - Pihak yang Terlibat.....	9
2.6 Spesifikasi Material.....	11

BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA

3.1 Pendahuluan	14
3.2 <i>Quantity Take Off</i>	16
3.2.1 Pekerjaan Dinding	16
3.2.2 Pekerjaan Finishing Lantai.....	20
3.2.3 Pekerjaan Plafond	22
3.2.5 Pekerjaan Pintu dan Jendela	24
3.2.6 Pekerjaan Sanitary	26
3.3 Rencana Anggaran Biaya	30
3.3.1 Analisa Harga Satuan.....	29
3.3.2 Rencana Anggaran Biaya.....	29
3.5 Time Schedule dan Kurva S	32
3.6 <i>Cashflow</i>	33

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan	36
4.2 Saran.....	37
DAFTAR PUSTAKA	38

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Site Plan Golf Bellazona Park	5
Gambar 2.2 Tampak Golf Bellazona Park Apartemen	6
Gambar 2.3 Lokasi Golf Bellazona Park Apartemen.....	8
Gambar 3.1 Denah balok lt.4 Golf Bellazona Park (Tower A).....	16
Gambar 3.2 Denah Dinding	16
Gambar 3.3 Pola Lantai.....	19
Gambar 3.4 Pola Plafond	21
Gambar 3.5 contoh keterangan perletakan type Pintu dan Jendela.....	23
Gambar 3.6 Gambar Salah Satu Detail Kusen Pintu.....	24
Gambar 3.7 Detail Unit Hunian	26

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tinggi Per Lantai Tower A	8
Tabel 2.2 Luasan Area Perlantai Sky Suite Mega Kuningan.....	10
Tabel 2.3 Spesifikasi Bahan atau Material Pekerjaan Arsitektur.....	21
Tabel 3.1 Perhitung pekerjaan Dinding	18
Tabel 3.2 Perhitungan Pekerjaan Lantai	21
Tabel 3.3 Perhitungan Pekerjaan Plafond	23
Tabel 3.4 Perhitungan pekerjaan sanitary	27
Tabel 3.6 Rekap Volume.....	28
Tabel 3.7 Analisa Harga Satuan.....	29
Tabel 3.8 Rencana Anggaran Biaya.....	30
Tabel 3.9 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya.....	31
Tabel 3.10 Time Schedule dan Kurva S.....	32
Tabel 3.11 Cashflow	34

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran No. I	: Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya
Lampiran No. II	: Rencana Anggaran Biaya
Lampiran No. III	: Analisa Harga Satuan Pekerjaan
Lampiran No. IV	: Upah dan Bahan
Lampiran No. V	: <i>Time Schedule</i>
Lampiran No. VI	: <i>Cash Flow</i>
Lampiran No. VII	: Rekap Volume Pekerjaan
Lampiran No. VIII	: Quantity Take Off
Lampiran No. IX	: Gambar Rencana
Lampiran No. X	: Kartu Asistensi
Lampiran No. XI	: Berita Acara Sidang