

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR**  
***PROJECT THE BALCONE SUITE HOTEL***

**TUGAS AKHIR**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Diploma III Teknik Pada Program Studi Teknik Ekonomi  
Konstruksi (QS) Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan*

**Pembimbing: Dr. ZULHERMAN, ST, M.Sc**

**Disusun Oleh:**

**AINUN MA'RIFATUDDINIYAH**

**1910015410064**



**PROGRAM STUDI TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**  
**PADANG**  
**2022**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR  
PROJECT THE BALCONE SUITE HOTEL**

Oleh:

Ainun Ma'rifatuddiniyah

1910015410064



Padang, 29 Juli 2022

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

Dr. Zulherman, ST, M.Sc

Diketahui Oleh:

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Dekan,



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

Prodi Teknik Ekonomi Konstruksi

Ketua,

(Dr. Wahyudi P. Utama, B.Qs., M.T.)

UNIVERSITAS BUNG HATTA

**ANALISIS PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA  
*PROJECT THE BALCONE SUITE HOTEL***

**Jl. Raya Bukittinggi-Medan KM. 07 Kecamatan Tilatang Kamang,  
Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat**

Ainun Ma'rifatuddiniyah: Zulherman

Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan  
Perencanaan Universitas Bung Hatta

Email: ainunma511@gmail.com

**ABSTRAK**

Seiring perkembangan kemajuan konstruksi di Indonesia, maka kebutuhan akan tenaga kerja juga banyak dibutuhkan. Terutama untuk profesi *Quantity Surveyor* (QS). Untuk memahami tugas seorang *Quantity Surveyor* (QS) maka dilakukan perhitungan ulang pada *Project The Balcone Suite Hotel* yang menjadi judul pada Tugas Akhir ini. *Project The Balcone Suite Hotel* merupakan sebuah proyek pembangunan Hotel 9 lantai dengan luas bangunan  $\pm 13.258,82$  M<sup>2</sup>. Pada perhitungan Detail Estimasi menggunakan harga upah, material dan peralatan kota Kota Padang tahun 2021 didapatkan biaya konstruksi fisik termasuk PPN sebesar Rp 34.578.872.376 dengan lingkup pekerjaan arsitektur diantaranya pekerjaan dinding, plafond, lantai, pintu kayu & kaca, finifhing tangga, sanitair, dinding cubicle, kunci & aksesoris. Berdasarkan perhitungan detail estimasi maka disusun *time schedule* pada dalam bentuk kurva S dan *cash flow* proyek tanpa memperhitungkan keuntungan pada kas proyek. Dengan menganalisa *cash flow* dapat disimpulkan bahwa dengan uang muka 20% diawal proyek serta retensi 5% yang dibayar saat diakhir progress pekerjaan.

**Kata Kunci:**

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

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang mana dengan segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PROJECT THE BALCONE SUITE HOTEL**” Tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar akademik Diploma III pada Jurusan Teknik Ekonomi Konstruksi (QS) Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta Padang. Pada kesempatan ini ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak:

1. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan doa.
2. Bapak Prof. Ir. Nasfryzal Carlo, M. Sc., selaku dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
3. Bapak Dr. Wahyudi Putra Utama, BQS, MT., selaku ketua kelas Teknik Ekonomi Konstruksi Universitas Bung Hatta.
4. Bapak Dr. Zulherman, ST, M.Sc., selaku pembimbing dalam penulisan laporan ini, yang telah telah membimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Rekan-rekan *Quantity Surveyor* angkatan 2019 yang telah membantu memberi semangat.
6. *Last but not least, I wanna thank to myself, and I'm proud of myself who has fought until now.*
7. Serta pihak-pihak lain yang sudah ikut membantu dalam membuat laporan tugas akhir yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata, menyadari bahwa dalam tugas akhir (TA) ini terdapat banyak kekurangan, untuk itu diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari para pembaca.

Padang, 12 Juni 2022

Ainun Ma'rifatuddiniyah

# DAFTAR ISI

## LEMBAR JUDUL

## LEMBAR PENGESAHAN

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	viii

## BAB I PENDAHULUAN

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

## BAB II DATA PROYEK

2.1 Data Umum Proyek .....	5
2.2 Lokasi dan Kondisi Sekitar .....	9
2.3 Luas Bangunan .....	10
2.4 Jenis Kontrak .....	11
2.5 Pihak-Pihak Yang Terlibat .....	11
2.6 Spesifikasi Proyek .....	17

## BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA

3.1 Pendahuluan .....	20
3.2 Quantity Take Off .....	22
3.2.1 Pekerjaan Dinding .....	23
3.2.2 Pekerjaan Plafond .....	25
3.2.3 Pekerjaan Lantai .....	26

3.2.4 Pekerjaan Pintu Kayu & Kaca.....	28
3.2.5 Pekerjaan Finishing Tangga .....	29
3.2.6 Pekerjaan Sanitair .....	30
3.2.7 Pekerjaan Dinding Cubicle.....	30
3.2.8 Pekerjaan Kunci & Aksesoris.....	31
3.3 Rencana Anggaran Biaya .....	34
3.3 Time Schedule dan Kurva S .....	36
3.3 Cash Flow .....	40

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

4.1 Kesimpulan.....	44
4.2 Saran .....	45

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>46</b>
-----------------------------	-----------

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proyek The Balcone Suite Hotel .....	5
Gambar 2.2 Peta Lokasi .....	9
Gambar 2.3 Site Plan.....	9
Gambar 2.4 Kondisi Awal.....	10
Gambar 3.1 Denah Potongan Tangga .....	29



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Luas Bangunan.....	10
Tabel 3.1 Perhitungan Pekerjaan Dinding .....	24
Tabel 3.2 Perhitungan Pekerjaan Plafond .....	25
Tabel 3.3 Rumus Pengoperasian Perintah Polyline .....	26
Tabel 3.4 Perhitungan Pekerjaan Lantai .....	27
Tabel 3.5 Perhitungan Pekerjaan Pintu Kayu & Kaca .....	28
Tabel 3.6 Perhitungan Pekerjaan Finishing Tangga .....	29
Tabel 3.7 Perhitungan Pekerjaan Sanitair .....	30
Tabel 3.8 Perhitungan Pekerjaan Dinding Cubicle .....	31
Tabel 3.9 Perhitungan Pekerjaan Kunci & Aksesoris.....	31
Tabel 3.10 Rekapitulasi Volume Pekerjaan .....	32
Tabel 3.11 Analisa Harga Satuan Pekerjaan .....	32
Tabel 3.12 Rencana Anggaran Biaya .....	34
Tabel 3.13 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya.....	35
Tabel 3.14 Time Scedule.....	38
Tabel 3.15 Rekapitulasi Pembayaran Progress .....	42
Tabel 3.16 Rekapitulasi Retensi.....	42

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Spesifikasi Material
- Lampiran 2 : Rencana Anggaran Biaya
- Lampiran 3 : Analisa Harga Satuan Pekerjaan
- Lampiran 4 : Time Schedule/Kurva S
- Lampiran 5 : Cash Flow
- Lampiran 6 : Quantity Take-Off
- Lampiran 7 : Kartu Asistensi