

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR  
TOWER C PT. NUSA RAYA CIPTA PROYEK  
CARSTENZ RESIDENCE**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Semperoleh Gelar Diploma III  
Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi  
Universitas Bung Hatta



**Oleh :**

**MILLATAU WAHID**

**1810015410144**

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

LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR  
ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR TOWER C  
PT. NUSA RAYA CIPTA PROYEK CARSTENZ RESIDENCE

Jl. Jendral Sudirman No 1, Cihuni, Kecamatan Pagedangan,  
Kabupaten Tanggcrang, Banten 15332

Oleh :

MILLATAU WAHID

1810015410144



Padang,  
Disetujui oleh  
Dosen Pembimbing :

(Dr. Martalius Peli, S.T, M.Sc.)

Diketahui Oleh :

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Dekan



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

Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi  
Ketua

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

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR TOWER C  
PT NUSA RAYA CIPTA PROYEK CARSTENZ RESIDENCE**

**Oleh :  
MILATAU WAHID  
1810015410144**

**ABSTRAK**

Fungsi Quantity Surveyor dalam dunia konstruksi adalah sebagai pengendali biaya atau cost control. Dimana Tugas Akhir ini menyusun dan menganalisis perhitungan biaya untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Apartement Cartenz Residence Tower C dengan jumlah lantai sebanyak 51 dan luas bangunan  $\pm 40.000$  M<sup>2</sup>. Dari perhitungan volume Arsitektur dan penyusunan Analisa Harga Satuan Pekerjaan didapat Rencana Anggaran biaya (RAB) pekerjaan arsitektur sebesar Rp. 119.200.566.410,00. Sementara dari Renacn Anggaran Biaya yang didapatkan disusun Time Schedule untuk pekerjaan arsitektur memerlukan waktu lama pekerjaan 62 bulan serta Cashflow untuk pembayaran progress Rp. 108.364.151.279,41 pengembalian Retensi sebesar Rp. 5.418.207.563,96 serta pengembalian Uang muka sebesar Rp. 10.836.415.127,91.

Kata Kunci: Pekerjaan Arsitektur, rencana anggaran biaya, volume, *time schedule*, *cashflow*.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji beserta syukur atas Kehadirat Allah SWT karna limpahan rahmat dan nikmat-Nya laporan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan . laporan ini diberikan judul “**Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur Apartement Cartenzs Residence Tower C**” yang ditujukan untuk salah satu syarat akademik, guna untuk memperoleh gelar Diploma III program studi Teknik Ekonomi Konstruksi (Quantity Surveying) Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Bung Hatta, Padang.

Tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, laporan ini mungkin tidak akan terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, atas tersusunnya laporan Tugas Akhir ini, di ucapkan terimakasih kepada :

1. Ayahanda dan ibunda serta keluarga inti yang selalu memberikan support, doa serta kasih sayangnya kepada ananda.
2. Bapak Prof.Dr. Nasfryzal Carlo, M.Sc , dekan fakultas teknik sipil.
3. Bapak Dr. Wahyudi B.Qs, MT. Ketua program studi teknik ekonomi konstruksi.
4. Bapak Dr. Martalius Peli, S.T, M.Sc selaku pembimbing Tugas Akhir.
5. Bapak dan ibu dosen Prodi Teknik Ekonomi Konstruksi .
6. Teman-teman yang senantiasa menemani dari semester awal sampai sekarang.
7. Rekan-rekan *Quantity Surveyor'18* yang telah membantu memberikan semangat dan doanya.
8. Serta semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penyusunan laporan tugas akhir ini disusun dengan hati-hati dan sebaik-baiknya. Karena disadari adanya kekurangan dalam penulisan laporan tugas akhir ini sehingga masih jauh dari kesempurnaan. Dengan hati dan pikiran yang terbuka, sangat diharapkan masukan serta saran sehingga menjadi lebih baik dalam penyusunan di masa mendatang.

Padang, juni 2022

Millatau Wahid

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ABSTRAK .....	ii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1 Latar Belakang .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2 Rumusan Masalah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.3 Tujuan Tugas Akhir.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.4 Manfaat Tugas Akhir.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.5 Batasan Masalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.6 Sistematika Penulisan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB II DATA PROYEK .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1. Data Umum Proyek .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2. Lokasi dan kondisi sekitar proyek .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3. Luas bangunan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4. Jenis Kontrak.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5. Pihak Yang Terlibat.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1 Pendahuluan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2 Perhitungan Volume .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.1 Pekerjaan Dinding .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.2 Pekerjaan Finishing Lantai .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.3 Pekerjaan Finshing Plafond .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.4 Pekerjaan Kusen .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

3.2.5 Pekerjaan Finishing Dinding.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3 Analisa Harga Satuan Pekerjaan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3.1 Harga Satuan Pekerjaan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3.2 Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4 Rekap Volume.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5 Rencana Anggaran Biaya.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5.1 Pengertian Rencana Anggaran Biaya.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5.2 Proses Penyusunan Rencana Anggaran Biaya .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6 Time Schedule.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6.1 Pengertian Time Schedule .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6.2 Penentuan Bobot Time Schedule .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6.3 Penyusunan Pelaksanaan Time Schedule.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.7 Cash Flow.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1 Kesimpulan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 Saran.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR PUSTAKA.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Rencana Proyek .....**Error! Bookmark not defined.**

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Perhitungan Dinding .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 2 Perhitungan Lantai .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 3 Pekerjaan Plafond .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 4 Pekerjaan Pintu dan Jendela .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 5 Pekerjaan Finishing Dinding .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 6. Harga Satuan & Upah DKI JAKARTA.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 7 Analisis Harga Satuan Pekerjaan dinding...	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 8 Analisis Harga Satuan plafond .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 9 Analisis Harga Satuan Lantai .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 10 Analisis Harga Satuan pintu .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 11 Analisis Harga Satuan Finishing.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 12 Rekap Volume .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 13 Rencana Anggaran Biaya.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 14 RAB Perlantai .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 15 Time Schedule .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. 16 Rekapitulasi Cashflow .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>