

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PROYEK PEMBANGUNAN OSAKA RIVERVIEW APARTEMENT
TOWER C, KAB. TANGERANG - BANTEN**

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

Universitas Bung Hatta

Disusun Oleh :

M HABIB INDRA PUTRA

1710015410069



PROGRAM STUDI TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2022

UNIVERSITAS BUNG HATTA

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR
PROYEK PEMBANGUNAN OSAKA RIVERVIEW APARTEMENT
TOWER C, KAB. TANGERANG - BANTEN**

¹M Habib Indra Putra, ¹Putranesia

¹Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta

ABSTRAK

Dalam analisa perhitungan pekerjaan arsitektur mampu menyusun dan menganalisis perhitungan biaya untuk pekerjaan arsitektur pada proyek Pembangunan Osaka Riverview Apartement memiliki 3 tower dengan luas 84,609,05 M2 dan luas bangunan Osaka Riverview Apartement Tower C 21.152 M2. Batasan masalah pada perhitungan pekerjaan arsitektur ini adalah perhitungan pekerjaan dinding, plafond, lantai, kuzen pintu dan jendela, dan pekerjaan finishing. Perhitungan dan analisa yang dilakukan mencakup perhitungan volume, rencana anggaran BIAYA (RAB), perumusan *time schedule* dan pembuatan *cash flow*. Pada perhitungan estimasi biaya menggunakan harga satuan upah dan material kota DKI Jakarta tahun 2020. Dari hasil perhitungan detail estimasi di dapat biaya konstruksi fisik untuk pekerjaan arsitektur (dinding, lantai, kuzen pintu dan jendela, plafond dan *finishing*). Sebesar Rp76,327,684,882 ditambahkan dengan pajak PPN 10% dari biaya fisik bangunan. Berdasarkan perhitungan detail estimasi maka disusun *time schedule* dalam bentuk kurva S dan *cashflow* proyek. Jadwal pelaksanaan pada Osaka Riverview Tower C untuk lingkup pekerjaan arsitektur yaitu selama 9 bulan, dengan sistem pembayaran bulanan (*monthly progress payment*) sebanyak 10 kali pembayaran. Dari analisa perencanaan *cashflow* dapat disimpulkan bahwa dengan sistem bulanan untuk selama waktu pelaksanaan denga uang muka 20% senilai Rp15,265,536,976 dan retensi 5% senilai 3,816,384,244.10.

Kata Kunci :

Pekerjaan Arsitektur, Volume, Rencana Anggaran Biaya, *Time Schedule*, *Cash Flow*, dan Nilai Proyek.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji beserta syukur atas Kehadirat Allah SWT karna limpahan rahmat dan nikmat-Nya laporan Tugas Akhi ini dapat diselesaikan. Laporan ini diberikan judul “Analisa Perhitungan Biaya Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Osaka Riverview Apartement Tower C, Kab. Tangerang - Banten” 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 tidak akan terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, atas tersusunnya laporan Tugas Akhir ini, diucapkan terimakasih kepada :

1. Ayah dan Ibu serta keluarga yang selalu memberikan support, doa serta kasih sayangnya kepada ananda.
2. Bapak Prof. Dr. Nafryzal Carlo, M.Sc , Dekan Fakultas Teknik Sipil.
3. Bapak Dr. Wahyudi P. Utama, BQS, MT Ketua Program Studi Teknik Ekonomi Konstruksi.
4. Ibu Vivi Ariani, S.Pd, M.T., selaku Koordinator Tugas Akhir.
5. Bapak Putranesia, ST, MT selaku dosen pembimbing Tugas Akhir.
6. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Teknik Ekonomi Konstruksi.
7. Juga Teman teman dan orang terdekat yang selalu memberi semangat.

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, Juli 2022

M Habib Indra Putra

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	1
1.3 Tujuan Tugas Akhir.....	1
1.4 Batasan masalah.....	1
1.5 Manfaat Tugas Akhir.....	2
1.6 Sistematika Penulisan	2
BAB II DATA PROYEK	4
2.1 Data Umum Proyek Osaka Riverview Apartment.....	4
2.1.1 Data Umum Proyek.....	5
2.1.2 Lokasi dan Kondisi Sekitar	5
2.2 Luas Proyek	6
2.3 Jenis Kontrak	7
2.4 Pihak Yang Terlibat.....	17
2.5 Spesifikasi Proyek	18
BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA	22
3.1 Pendahuluan.....	22
3.2 <i>Quantity Take Off</i>	22
3.2.1 Pekerjaan Dinding.....	22
3.2.2 Pekerjaan Lantai.....	25
3.2.3 Pekerjaan Plafond	26
3.2.4 Pekerjaan Kuzen Pintu dan Jendela	28
3.2.5 Pekerjaan Finishing.....	30
3.3 Rekap Volume	31
3.4 Analisa Harga Satuan	32
3.5 Rencana Anggaran Biaya	34
3.5 Rekapitulasi Biaya	34

3.7 <i>Time Schedule</i>	35
3.7.1 Bobot pekerjaan <i>Time Schedule</i>	38
3.7.2 Durasi Pekerjaan	38
3.8 <i>Cash Flow</i>	39
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	42
4.1 Kesimpulan.....	42
4.2 Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA	44