

TUGAS AKHIR

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA
PROYEK APARTEMEN THE PARC SOUTH CITY TOWER B,
TANGERANG SELATAN**

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

OLEH :

TITA ERLINA

1910015410019



**JURUSAN TEKNIK EKONOMI KONSTRUKSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL dan PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA
PROYEK APARTEMEN THE PARC SOUTH CITY TOWER B,
TANGERANG SELATAN

OLEH :

TITA ERLINA

1910015410019



Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

(Sesmiwati, BQS, MT)

Diketahui Oleh



Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Dekan,

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

Prodi Teknik Ekonomi Konstruksi

Ketua,

(Dr. Wahyudi P. Utama, BQS, M.T)

UNIVERSITAS BUNG HATTA

**ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEKERJAAN ARSITEKTUR PADA
PROYEK APARTEMEN THE PARC SOUTH CITY TOWER B,
TANGERANG SELATAN**

Tita Erlina, Sesmiwati

Prodi Teknik Ekonomi Konstruksi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Bung Hatta

ABSTRAK

Proyek Apartemen *The Parc South City* merupakan sebuah proyek pembangunan hunian apartemen yang memiliki jumlah 16 lantai bangunan + rooftop dengan luas bangunan ±33.696,39 m². Perhitungan dan analisa yang dilakukan melingkupi perhitungan rencana anggaran biaya, perumusan *time schedule* dan pembuatan *cashflow*. Pada perhitungan estimasi biaya menggunakan harga satuan upah dan material kota Tangerang tahun 2021 dan untuk Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) berpedoman pada PERMEN PUPR NO. 01 Tahun 2022. Biaya konstruksi fisik untuk pekerjaan arsitektur yaitu pekerjaan dinding, plafond, lantai, pintu dan jendela, dinding precast, sanitary, dan finishing sebesar Rp.83.858.402.128,83 dengan PPN sebesar 11%. Biaya per m² untuk pekerjaan arsitektur ini adalah Rp 2.242.049,80-, penyusunan waktu semua rincian biaya dan bobot pekerjaan diuraikan dalam kurva S serta aliran arus biaya keluar dan pemasukan dirangkum dalam *cashflow*. Jadwal pelaksanaan apartemen *The Parc South City Tower B* untuk lingkup pekerjaan arsitektur yang dihitung selama 40 minggu (10 bulan) dengan sistem pembayaran bulanan (*monthly progress payment*), *Cashflow* disusun dengan retensi 5% dan uang muka 10%.

Kata Kunci: Pekerjaan Arsitektur, Detail Estimasi, *Time Schedule*, *Cash Flow*, Proyek Apartemen.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
LEMBARAN PENGESAHAN.....	i
ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Tugas Akhir.....	3
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II DATA PROYEK.....	5
2.1 Data Umum Proyek.....	5
2.1.1 Latar Belakang Proyek.....	5
2.1.2 Tujuan Pembangunan Proyek.....	5
2.1.3 Data Umum Proyek.....	6
2.1.4 Lokasi Proyek.....	8
2.2 Jenis Kontrak.....	8
2.3 Sistem Pembayaran dan Jaminan Pembayaran.....	9
2.4 Luas Bangunan.....	10

2.5	Pihak-Pihak Yang Terlibat.....	12
2.6	Spesifikasi Pekerjaan.....	18
BAB III PERHITUNGAN DAN ANALISA.....		20
3.1	Pendahuluan.....	20
3.2	Quantity Take off.....	20
3.2.1	Pekerjaan Dinding Bata Ringan.....	21
3.2.2	Pekerjaan Dinding Precast.....	24
3.2.3	Pekerjaan Lantai.....	26
3.2.4	Pekerjaan Plafond	28
3.2.5	Pekerjaan Kusen Pintu dan Jendela.....	29
3.2.6	Pekerjaan Sanitary	32
3.2.7	Pekerjaan Finishing.....	33
3.3	Rekapitulasi Volume	34
3.4	Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP).....	35
3.5	Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	37
3.6	<i>Time Schedule</i>	39
3.7	<i>Cashflow</i>	41
BAB IV PENUTUP		
4.1	Kesimpulan	44
4.2	Saran	45
DAFTAR PUSTAKA.....		46
LAMPIRAN		