

ANALISIS ANGGARAN PEMBANGUNAN MINI MARKET BISNIS CENTER YAYASAN PERGURUAN TINGGI

Ferry Wantouw^{1,*}, Steify M. E. W. Sepang², Lausidius Renjaan¹

¹Program Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Katolik De La Salle Manado

¹Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Katolik De La Salle Manado

e-mail: fwantouw@unikadelasalle.ac.id

Abstrak – Memasuki era globalisasi, dunia pendidikan di Universitas Katolik De La Salle Manado terus berkembang. Untuk mendukung perkembangannya dibutuhkan sarana dan prasarana yang memadai dalam rangka mendukung pertumbuhan pelayanan sarana dan prasarana Kampus Universitas Katolik De La Salle (UDLS) Manado. maka dilakukan langkah berupa pembangunan gedung Mini Market berupa peningkatan gedung sesuai dengan perkembangan kebutuhan akan penambahan pelayanan ekonomi kepada mahasiswa dan pengunjung lainnya. Permasalahan dalam suatu proyek konstruksi banyak disebabkan karena kurang tepatnya perhitungan rencana anggaran pelaksanaan di mana dalam perencanaan faktor biaya tidak langsung (indirect cost) seringkali tidak diperhitungkan secara matang, dalam hal ini inflansi, over head, dan mark up dimana akan menyebabkan tingginya biaya pembangunan yang harus dikeluarkan oleh pengembang jasa konstruksi pada saat pelaksanaan oleh karena itu diperlukan pengelolaan anggaran biaya untuk melaksanakan pekerjaan tersebut, perlu dirancang dan disusun sedemikian rupa berdasarkan sebuah konsep estimasi yang terstruktur sehingga menghasilkan nilai estimasi rancangan yang tepat dalam arti ekonomis.

Kata Kunci – RAP, RAB, Rencana Anggaran.

I. PENDAHULUAN

Memasuki era globalisasi, dunia pendidikan di Universitas Katolik De La Salle Manado terus berkembang. Untuk mendukung perkembangannya dibutuhkan sarana dan prasarana yang memadai dalam rangka mendukung pertumbuhan pelayanan sarana dan prasarana Kampus Universitas Katolik De La Salle Manado. maka dilakukan langkah berupa pembangunan gedung Mini Market berupa peningkatan gedung sesuai dengan perkembangan kebutuhan akan penambahan pelayanan ekonomi kepada mahasiswa dan pengunjung lainnya.

Pembangunan didefinisikan sebagai suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara dan pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation-building*). Penyelenggaraan proyek konstruksi suatu bangunan dilaksanakan melalui sistem manajemen proyek tertentu dan tingkat keberhasilan suatu proyek dapat dilihat dari besar biaya yang efisien, waktu yang sesuai, dan kualitas produk yang dihasilkan.

Permasalahan dalam suatu proyek konstruksi banyak disebabkan karena kurang tepatnya perhitungan rencana anggaran pelaksanaan di mana dalam perencanaan faktor biaya

tidak langsung (*indirect cost*) seringkali tidak diperhitungkan secara matang, dalam hal ini inflansi, *over head*, dan *mark up* di mana akan menyebabkan tingginya biaya pembangunan yang harus dikeluarkan oleh pengembang jasa konstruksi pada saat pelaksanaan oleh karena itu diperlukan pengelolaan anggaran biaya untuk melaksanakan pekerjaan tersebut, perlu dirancang dan disusun sedemikian rupa berdasarkan sebuah konsep estimasi yang terstruktur sehingga menghasilkan nilai estimasi rancangan yang tepat dalam arti ekonomis. Nilai estimasi anggaran yang disusun selanjutnya dikenal dengan istilah Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek, yang mempunyai fungsi dan manfaat lebih lanjut dalam hal mengendalikan sumberdaya material, tenaga kerja, peralatan dan waktu pelaksanaan proyek sehingga pelaksanaan kegiatan proyek yang dilakukan akan mempunyai nilai efisien dan efektivitas.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui besar anggaran pelaksanaan pembangunan mini market pada Universitas Katolik De La Salle Manado (UKDLSM). Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai acuan baik bagi masyarakat, penyelenggara jasa konstruksi, maupun bagi pihak Yayasan UKDLSM didalam pelaksanaan pembangunan mini market di lingkungan UKDLSM.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian Analisis Anggaran Pembangunan Mini Market Bisnis Center Yayasan Perguruan Tinggi Universitas De La Salle Manado merupakan penelitian yang belum pernah dilakukan sebelumnya karena Gedung mini market Bisnis Center YPTU UKDLSM sedang dalam proses persiapan awal pembangunan. Oleh karena itu, keaslian penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, rasional, objektif, serta terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang sifatnya konstruktif (membangun).

Rencana Anggaran

Secara umum pengertian Rencana Anggaran Biaya Proyek, adalah nilai estimasi biaya yang harus disediakan untuk pelaksanaan sebuah kegiatan proyek. Tujuan dan manfaat pembuatan rencana anggaran secara umum adalah sebagai berikut:

1. Sebagai pedoman general kontraktor untuk melakukan perjanjian kontrak dengan sub kontraktor atau pemborong
2. Sebagai acuan untuk negosiasi harga antara general kontraktor dengan mandor atau sub kontraktor
3. Untuk mengetahui perkiraan keuntungan atau kerugian yang akan dialami jika menggunakan suatu metode kerja.
4. Sebagai dasar untuk membuat jadwal pendatangan material dan tenaga kerja.
5. Sebagai bahan laporan proyek kepada perusahaan
6. Sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan langkah manajemen terbaik
7. Untuk membuat Kurva S

Jenis Rencana Anggaran

Jenis rencana yang sering digunakan dalam proyek konstruksi ada beberapa jenis. Penggunaan jenis rencana anggaran diantaranya Rencana Anggaran Biaya Kasar (Taksiran) untuk Pemilik, Rencana Anggaran Biaya Pendahuluan oleh Konsultan Perencana Perhitungan Anggaran Biaya, Rencana Anggaran Detail oleh Kontraktor, dan Anggaran Biaya Sesungguhnya (*Real Cost*).

Analisis Estimasi

Estimasi biaya proyek adalah nilai prediksi yang didasarkan pada faktor-faktor utama yaitu keadaan proyek, rencana kontrak, jadwal konstruksi, teknologi yang digunakan, dasar produktivitas tenaga kerja, metode estimasi biaya. Seorang manajer proyek, yang bertanggung jawab atas pengelolaan proyek dari awal sampai akhir, sangat penting untuk mengetahui lebih banyak segi-segi penentuan biaya dari suatu proyek, sesuai dengan tahapan-tahapan awal dan akhir dari proyek. Pada tahap awal penentuan biaya sangat diperlukan dalam mengambil keputusan dengan estimator proyek. Pada tahap akhir penentuan biaya diperlukan untuk mengendalikan besarnya biaya proyek. Penentuan biaya juga berguna untuk menerbitkan biaya laporan bulanan. Tujuan akhirnya yakni menyelesaikan proyek sesuai kualitas, pada jadwal yang ditentukan didalam rencana anggaran.

Harga Satuan Pekerjaan

Harga Satuan Pekerjaan adalah jumlah harga bahan dan upah tenaga kerja berdasarkan perhitungan analisis. Harga bahan didapat dari pasaran, dikumpulkan dalam suatu daftar yang dinamakan Daftar Harga Satuan Bahan, sedangkan upah tenaga kerja didapatkan di lokasi dikumpulkan dan dicatat dalam satu daftar yang dinamakan Daftar Harga Satuan Upah. Harga Satuan Pekerjaan akan berbeda antara daerah satu dengan daerah yang lain, hal ini disebabkan karena adanya perbedaan harga pasaran bahan dan harga / upah tenaga kerja yang berlaku di setiap daerah. Jadi dalam menghitung dan menyusun Anggaran Biaya suatu proyek, harus berpedoman pada harga satuan bahan dan upah tenaga kerja di pasaran dan di lokasi pekerjaan yang akan dibuat.

III. METODE PENELITIAN

Tempat pelaksanaan penelitian ini dilakukan di Lingkungan Kampus Universitas Katolik De La Salle, Kombos Kairagi 1 Manado. Dalam melakukan penelitian, ini data yang

dikumpulkan akan digunakan untuk memecahkan masalah yang ada sehingga data tersebut harus benar-benar dapat dipercaya dan akurat. Dalam suatu penelitian ilmiah, metode pengumpulan data dimaksudkan untuk memperoleh bahan-bahan yang relevan, akurat, dan terpercaya. Metode pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut: Data sekunder, data yang sudah ada pada objek penelitian dan peneliti tinggal meminta kepada pihak bersangkutan untuk mendapatkan data dari proyek tersebut. Dari data-data yang telah diperoleh kemudian diolah dengan menggunakan beberapa metode, yaitu dengan menggunakan program Microsoft Excel untuk mendapatkan hasil sesuai dengan yang diinginkan, maka dilakukan analisis data sebagai berikut:

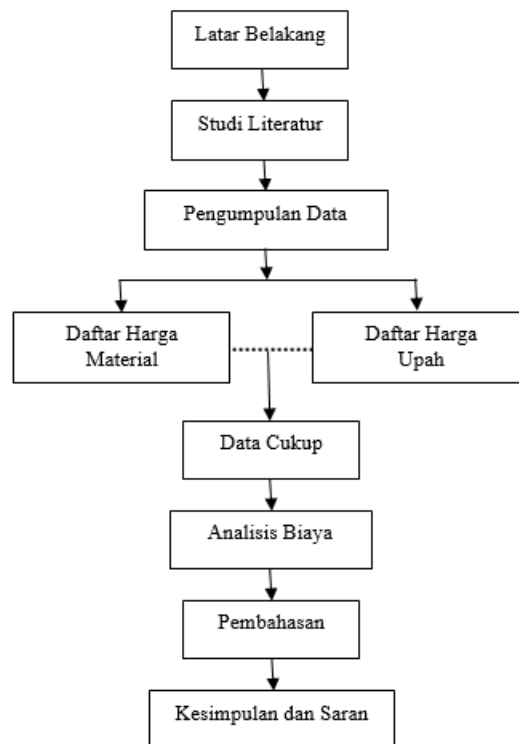
1. Analisis Rencana Anggaran

Pekerjaan Dalam perhitungan analisis rencana anggaran pekerjaan didapat dari hasil perkalian antara harga satuan material (survey harga di toko material) x harga upah tenaga (survey harga di lapangan) x indeks (SNI), sehingga akan di dapat total nominal tiap pekerjaan

2. Analisis Rencana Anggaran Biaya

Dalam perhitungan analisis rencana biaya di dapat dari hasil perkalian antara harga satuan material (harga material perda Bantul) x harga upah tenaga (harga upah tenaga kerja perda Bantul) x indeks (SNI), sehingga akan didapat total nominal tiap pekerjaan.

Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan alur seperti pada Gambar 1 di bawah ini.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data Penelitian

Dalam penelitian ini hasil pengamatan penelitian dan pengumpulan data harga bahan dan harga upah melalui pengamatan langsung, dan wawancara. Selanjutnya dilakukan pengolahan data untuk mendapatkan penyelesaian permasalahan yang ada. Tahapan perencanaan pembangunan Mini Market Bisnis Center YPTU De la Salle Manado sebagai berikut:

- Pekerjaan persiapan
- Pekerjaan galian telapak
- Pekerjaan galian pondasi
- Pekerjaan pasangan batu pondasi
- Pekerjaan telapak
- Pekerjaan sloof
- Pekerjaan kolom lantai 1
- Pekerjaan balok dan plat lantai
- Pekerjaan kolom lantai 2
- Pekerjaan balok lantai 2
- Pekerjaan atap
- Pekerjaan pasangan dinding
- Pekerjaan plesteran dan acian
- Pekerjaan jendela alumunium
- Pekerjaan pintu kebaya alumunium
- Pekerjaan arsitektur
- Pekerjaan elektrikral
- Pekerjaan toilet
- Pekerjaan koridor
- Pekerjaan tangga besi dan reling

Pengolahan Data

Tabel 1-21 merupakan tabel hasil perhitungan analisis biaya berdasarkan harga bahan dan upah pada tahapan-tahapan perencanaan pekerjaan pembangunan Gedung Mini Market Bisnis Center YPTU De La Salle Manado.

Tabel 1. Pekerjaan Persiapan

PEKERJAAN PERSIAPAN					
Satuan ls					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Totara 4x6	Ujung	20	30.000	600.000
2	Senar nilon no 300	Kepala	3	35.000	105.000
3	papan t 2cm	Lembar	4	100.000	400.000
4	Paku 4 inch	Kg	1	35.000	35.000
5	Paku 3 inch	Kg	1	35.000	35.000
Sub Total A				1.175.000	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,5	225.000	112.500
2	Helper	OH	0,5	150.000	75.000
3	Mandor	OH	0,5	150.000	75.000

Sub Total B	262.500
Jumlah Harga (A+B)	1.437.500
Keuntungan + Overhead 10%	143.750
Jumlah Total	1.581.250

Tabel 2. Pekerjaan Galian Telapak

PEKERJAAN GALIAN TELAPAK					
Satuan m3					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
Sub Total A					
B. UPAH					
1	Tukang Beton	OH	0,33	200.000	66.000
2	Helper	OH	0,33	150.000	49.500
3	Mandor	OH	0,33	150.000	49.500
Sub Total B				165.000	
Jumlah Harga (A+B)				165.000	
Keuntungan + Overhead 10%				16.500	
Jumlah Total				181.500	

Tabel 3. Pekerjaan Galian Pondasi

PEKERJAAN GALIAN PONDASI					
Satuan m3					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
Sub Total A					
B. UPAH					
1	Tukang Beton	OH	0,33	200.000	66.000
2	Helper	OH	0,33	150.000	49.500
3	Mandor	OH	0,33	150.000	49.500
Sub Total B				165.000	
Jumlah Harga (A+B)				165.000	
Keuntungan + Overhead 10%				16.500	
Jumlah Total				181.500	

Tabel 4. Pekerjaan Pemasangan Batu Pondasi

PEKERJAAN PASANGAN BATU PONDASI					
Satuan m3					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	4	82.000	328.000
2	Pasir	m3	0,458	200.000	91.600
3	Batu Pondasi	m3	1,2	250.000	300.000
Sub Total A				719.600	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,2	225.000	45.000
2	Tukang Beton	OH	0,2	200.000	40.000
3	Helper	OH	0,2	150.000	30.000
4	Mandor	OH	0,2	150.000	30.000
Sub Total B				145.000	
Jumlah Harga (A+B)				864.600	
Keuntungan + Overhead 10%				86.460	
Jumlah Total				951.060	

Tabel 5. Pekerjaan Telapak

PEKERJAAN TELAPAK						
Satuan bh						
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN						
1	Semen	sak	4	82.000	328.000	
2	Pasir	m3	0,5	200.000	100.000	
3	batu pondasi	m3	0,5	250.000	125.000	
4	Split 1/2	m3	0,5	400.000	200.000	
5	papan mal	lembar	2	100.000	200.000	
6	Besi 16 Ulir SNI	ujung	5	229.500	1.147.500	
7	Benrat	kg	4	30.000	120.000	
Sub Total A					2.220.500	
B. UPAH						
1	Kepala Tukang Beton	OH	2	225.000	450.000	
2	Tukang Beton	OH	2	200.000	400.000	
3	Helper	OH	4	150.000	600.000	
4	Mandor	OH	2	150.000	300.000	
Sub Total B					1.750.000	
Jumlah Harga (A+B)					3.970.500	
Keuntungan + Overhead 10%					397.050	
Jumlah Total					4.367.550	

Tabel 6. Pekerjaan Ring Balok 25x50 dan Plat Lantai 1

PEKERJAAN RING BALOK 25X50 DAN PLAT LANTAI 1						
SATUAN m3						
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN						
1	Semen	sak	7	82.000	574.000	
2	Pasir	m3	0,5	200.000	100.000	
3	Totara 4x6	ujung	36	30.000	1.080.000	
4	totara 5x7	ujung	32	50.000	1.600.000	
5	bambu	ujung	10	35.000	350.000	
6	Paku 4 inch	kg	5	35.000	175.000	
7	Paku 3 inch	kg	5	35.000	175.000	
8	paku 1 inch	kg	2	37.500	75.000	
9	Split 1/2	m3	0,5	400.000	200.000	
10	tripleks	lembar	6	100.000	600.000	
11	Besi 10 SNI	ujung	16	89.800	1.436.800	
12	Besi 16 Ulir SNI	ujung	16	229.500	3.672.000	
13	Benrat	kg	5	30.000	150.000	
Sub Total A					10.187.800	
B. UPAH						
1	Kepala Tukang Beton	OH	1	225.000	225.000	
2	Tukang Beton	OH	1	200.000	200.000	
3	Helper	OH	1	150.000	150.000	
4	Mandor	OH	1	150.000	150.000	
Sub Total B					725.000	
Jumlah Harga (A+B)					10.912.800	
Keuntungan + Overhead 10%					1.091.280	
Jumlah Total					12.004.080	

Tabel 7. Pekerjaan Sloof 20x40

PEKERJAAN SLOOF 20X40						
Satuan m ¹						
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN						
1	Semen	sak	0,64	82.000	52.480	
2	Pasir	m3	0,04	200.000	8.000	
3	Totara 4x6	ujung	1	30.000	30.000	
4	Paku 4 inch	kg	0,2	35.000	7.000	
5	Paku 3 inch	kg	0,2	35.000	7.000	
6	Split 1/2	m3	0,04	400.000	16.000	
7	papan mal	lembar	0,5	100.000	50.000	
8	Besi 10 SNI	ujung	0,083	89.800	7.453	
9	Besi 16 Ulir SNI	ujung	0,33	229.500	75.735	
10	Benrat	kg	0,2	30.000	6.000	
Sub Total A					259.668	
B. UPAH						
1	Kepala Tukang Beton	OH	1	225.000	225.000	
2	Tukang Beton	OH	1	200.000	200.000	
3	Helper	OH	1	150.000	150.000	
4	Mandor	OH	1	150.000	150.000	
Sub Total B					725.000	
Jumlah Harga (A+B)					984.668	
Keuntungan + Overhead 10%					98.467	
Jumlah Total					1.083.135	

Tabel 8. Pekerjaan Kolom 20x25

PEKERJAAN KOLOM 25X25 (Lantai 1)						
Satuan m3						
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN						
1	Semen	sak	7	82.000	574.000	
2	Pasir	m3	0,5	200.000	100.000	
3	Totara 4x6	ujung	36	30.000	1.080.000	
4	totara 5x7	ujung	32	50.000	1.600.000	
5	Paku 4 inch	kg	5	35.000	175.000	
6	Paku 3 inch	kg	5	35.000	175.000	
7	paku 1 inch	kg	2	37.500	75.000	
8	Split 1/2	m3	0,5	400.000	200.000	
9	tripleks	lembar	6	100.000	600.000	
10	Besi 10 SNI	ujung	16	89.800	1.436.800	
11	Besi 16 Ulir SNI	ujung	16	229.500	3.672.000	
12	Benrat	kg	5	30.000	150.000	
Sub Total A					9.837.800	
B. UPAH						
1	Kepala Tukang Beton	OH	1	225.000	225.000	
2	Tukang Beton	OH	1	200.000	200.000	
3	Helper	OH	1	150.000	150.000	
4	Mandor	OH	1	150.000	150.000	
Sub Total B					725.000	
Jumlah Harga (A+B)					10.562.800	
Keuntungan + Overhead 10%					1.056.280	
Jumlah Total					11.619.080	

Tabel 9. Pekerjaan Kolom 20x20

PEKERJAAN KOLOM 20X20 (Lantai 2)					
Satuan m3					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	7	82.000	574.000
2	Pasir	m3	0,5	200.000	100.000
3	Totara 4x6	ujung	36	30.000	1.080.000
4	totara 5x7	ujung	32	50.000	1.600.000
5	Paku 4 inch	kg	5	35.000	175.000
6	Paku 3 inch	kg	5	35.000	175.000
7	paku 1 inch	kg	2	37.500	75.000
8	Split 1/2	m3	0,5	400.000	200.000
9	tripleks	lembar	6	100.000	600.000
10	Besi 10 SNI	ujung	16	89.800	1.436.800
11	Besi 16 Ulir SNI	ujung	16	229.500	3.672.000
12	Benrat	kg	5	30.000	150.000
Sub Total A				9.837.800	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	1	225.000	225.000
2	Tukang Beton	OH	1	200.000	200.000
3	Helper	OH	1	150.000	150.000
4	Mandor	OH	1	150.000	150.000
Sub Total B				725.000	
Jumlah Harga (A+B)				10.562.800	
Keuntungan + Overhead 10%				1.056.280	
Jumlah Total				11.619.080	

Tabel 10. Pekerjaan Ring Balok 20x40

PEKERJAAN RING BALOK 20X40 (Lantai 2)					
SATUAN m3					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	7	82.000	574.000
2	Pasir	m3	0,5	200.000	100.000
	Totara 4x6	ujung	36	30.000	1.080.000
4	totara 5x7	ujung	32	50.000	1.600.000
5	bambu	ujung	10	35.000	350.000
6	Paku 4 inch	kg	5	35.000	175.000
7	Paku 3 inch	kg	5	35.000	175.000
8	paku 1 inch	kg	2	37.500	75.000
9	Split 1/2	m3	0,5	400.000	200.000
10	tripleks	lembar	6	100.000	600.000
11	Besi 10 SNI	ujung	16	89.800	1.436.800
12	Besi 16 Ulir SNI	ujung	16	229.500	3.672.000
13	Benrat	kg	5	30.000	150.000
Sub Total A				10.187.800	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	1	225.000	225.000
2	Tukang Beton	OH	1	200.000	200.000
3	Helper	OH	1	150.000	150.000
	Mandor	OH	1	150.000	150.000
Sub Total B				725.000	
Jumlah Harga (A+B)				10.912.800	
Keuntungan + Overhead 10%				1.091.280	
Jumlah Total				12.004.080	

Tabel 11. Pekerjaan Atap

PEKERJAAN ATAP					
Satuan m2					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Baja ringan kanal C	ujung	0,5	150.000,00	75.000
2	Reng baja ringan R 30.45	ujung	0,5	98.500,00	49.250
3	Spandek 4,7 m ; t : 0,35 mm	lembar	0,3	365.000,00	109.500
4	Baut Baja Ringan 50 mm	dos/200 bh	0,01	175.000,00	1.750
5	Baut Baja Ringan 20mm	dos/200 bh	0,01	175.000,00	1.750
6	Lesplank GRC	lembar	0,1	120.000,00	12.000
7	Dinabolt M12x65mm	bh	1	5.000	5.000
Sub Total A				254.250	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,1	225.000	22.500
2	Tukang Beton	OH	0,1	200.000	20.000
3	Helper	OH	0,1	150.000	15.000
4	Mandor	OH	0,1	150.000	15.000
Sub Total B				72.500	
Jumlah Harga (A+B)				326.750	
Keuntungan + Overhead 10%				32.675	
Jumlah Total				359.425	

Tabel 12. Pasangan Dinding

PEKERJAAN PASANGAN DINDING					
Satuan m2					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	0,33	82.000,00	27.060
2	Pasir	m3	0,35	200.000,00	70.000
3	Fullbrik	bh	13	3.000,00	39.000
4	besi 8 SNI	ujung	0,01	56.800,00	568
5	Paku beton 2-1/2 inch	kg	0,01	65.000,00	650
Sub Total A				137.278	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,3	225.000	67.500
2	Tukang Beton	OH	0,3	200.000	60.000
3	Helper	OH	0,3	150.000	45.000
4	Mandor	OH	0,1	150.000	15.000
Sub Total B				187.500	
Jumlah Harga (A+B)				324.778	
Keuntungan + Overhead 10%				32.478	
Jumlah Total				357.256	

Tabel 13. Pekerjaan Plesteran dan Acian

PEKERJAAN PLESTERAN DAN ACIAN					
Satuan m2					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	0,2	82.000,00	16.400
2	Pasir	m3	0,1	200.000,00	20.000
Sub Total A					36.400
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,1	225.000	22.500
2	Tukang Beton	OH	0,1	200.000	20.000
3	Helper	OH	0,1	150.000	15.000
4	Mandor	OH	0,1	150.000	15.000
Sub Total B					72.500
Jumlah Harga (A+B)					108.900
Keuntungan + Overhead 10%					10.890
Jumlah Total					119.790

Tabel 14. Pekerjaan Jendela Aluminium

PEKERJAAN JENDELA ALUMINIUM					
Satuan Set					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Kusen Jendela Almunium 65cm x 200 cm include kaca t : 5mm	set	1	2.500.000,00	2.500.000
Sub Total A					2.500.000
B. UPAH					
1	Mandor	OH	0,5	150.000	75.000
Sub Total B					75.000
Jumlah Harga (A+B)					2.575.000
Keuntungan + Overhead 10%					257.500
Jumlah Total					2.832.500

Tabel 15. Pekerjaan Jendela Aluminium

PEKERJAAN PINTU KEBAYA ALUMINIUM					
Satuan Set					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Kusen Jendela Almunium 65cm x 200 cm include kaca t : 5mm	set	1	3.750.000,00	3.750.000
Sub Total A					3.750.000
B. UPAH					
1	Mandor	OH	0,5	150.000	75.000
Sub Total B					75.000
Jumlah Harga (A+B)					3.825.000
Keuntungan + Overhead 10%					382.500
Jumlah Total					4.207.500

Tabel 16. Pekerjaan Arsitektur

PEKERJAAN ARSITEKTUR (PENGECEKATAN DAN PLAFON)					
Satuan m2					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Cat No Drop 002	kg	0,3	75.000,00	22.500
2	Cat metrolite no 00	kg	0,3	75.000,00	22.500
3	Kwas Roll	bh	0,1	35.000,00	3.500
4	Kwas 4 inch	bh	0,1	22.500,00	2.250
5	Hollo aluminium 4x4	ujung	0,2	35.000,00	7.000
6	hollo aluminium 4x2	ujung	0,2	32.500,00	6.500
7	Kawat 1 mm	kg	0,2	35.000,00	7.000
8	Sekrup Gipsun	dos/200bh	0,2	150.000,00	30.000
9	Gipsun	lembar	0,2	95.000,00	19.000
10	Kornis elephant	sak	0,2	65.000,00	13.000
11	Solasi berongga	rol	0,2	10.000,00	2.000
12	Paku beton 2-1/2 inch	kg	0,2	65.000,00	13.000
Sub Total A					148.250
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	0,3	225.000	67.500
2	Tukang Beton	OH	0,3	200.000	60.000
3	Helper	OH	0,3	150.000	45.000
4	Mandor	OH	0,3	150.000	45.000
Sub Total B					217.500
Jumlah Harga (A+B)					365.750
Keuntungan + Overhead 10%					36.575
Jumlah Total					402.325

Tabel 17. Pekerjaan Elektrikal

PEKERJAAN ELEKTRIKAL					
Satuan ls					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	kabel NYM 3x2,5 mm merk supprime;/eterna	m	100	20.000,00	2.000.000
2	Kabel NYM 2x2,5 mm merk supprime;/eterna	m	50	20.000,00	1.000.000
3	Kabel NYM 2x1,5 mm merk Supprime;/eterna	m	50	17.500,00	875.000
4	Kabel NYM 4x10 mm merk supprime;/eterna	m	30	90.000,00	2.700.000
5	Box panel SDP lt 1	set	1	8.000.000,00	8.000.000
6	Box Panel SDP lt 2	set	1	8.000.000,00	8.000.000

7	Lampu Philips LED 14 Watt	bh	20	85.000,00	1.700.000
8	Pipa listrik	bh	40	15.000,00	600.000
9	Close Panasonic	bh	16	8.000,00	128.000
10	Saklar Ganda panasonic	bh	4	55.000,00	220.000
11	Saklar Tunggal Panasonic	bh	8	45.000,00	360.000
12	Stop kontak Panasonic	bh	8	55.000,00	440.000
13	Klem Kabel	bh	50	2.000,00	100.000
Sub Total A				26.123.000	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang listrik	OH	6	225.000	1.350.000
2	Tukang listrik	OH	6	200.000	1.200.000
3	Helper	OH	6	150.000	900.000
4	Mandor	OH	6	150.000	900.000
Sub Total B				4.350.000	
Jumlah Harga (A+B)				30.473.000	
Keuntungan + Overhead 10%				3.047.300	
Jumlah Total				33.520.300	

Tabel 18. Pekerjaan Toilet

PEKERJAAN TOILET					
Satuan ls					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	35	82.000,00	2.870.000
2	Pasir	m3	4	200.000,00	800.000
3	Fullbrik	bh	600	3.000,00	1.800.000
4	besi 8 SNI	ujung	48	56.800,00	2.726.400
5	Besi 10 SNI	ujung	24	89.800,00	2.155.200
6	Paku beton 2-1/2 inch	kg	2	65.000,00	130.000
7	Kran air kuningan	bh	6	22.500,00	135.000
8	Pipa 1/2 inch	ujung	4	37.500,00	150.000
9	Pipa 4 inch	ujung	1	432.500,00	432.500
10	Pipa 3 inch	ujung	2	355.000,00	710.000
11	Floor drain	bh	3	25.000,00	75.000
12	Kloset Duduk merk TOTO	bh	2	2.750.000,00	5.500.000
13	Keramik toilet 25x25 Sun Flower	m2	9	150.000,00	1.350.000
14	Keramik dinding toilet 25x50	m2	18	150.000,00	2.700.000
15	Pintu Toilet Aluminium Standard	bh	2	325.000,00	650.000
16	Roster lubang angin 20 cm x 20 cm bahan beton	bh	8	50.000,00	400.000
Sub Total A				22.584.100	
B. UPAH					

1	Kepala Tukang Beton	OH	6	225.000	1.350.000
2	Tukang Beton	OH	6	200.000	1.200.000
3	Helper	OH	6	150.000	900.000
4	Mandor	OH	6	150.000	900.000
Sub Total B				4.350.000	
Jumlah Harga (A+B)				26.934.100	
Keuntungan + Overhead 10%				2.693.410	
Jumlah Total				29.627.510	

Tabel 19. Pekerjaan Koridor

PEKERJAAN KORIDOR					
Satuan ls					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Semen	sak	35	82.000,00	2.870.000
2	Pasir	m3	8	200.000,00	1.600.000
3	Fullbrik	bh	600	3.000,00	1.800.000
4	besi 8 SNI	ujung	48	56.800,00	2.726.400
Sub Total A				8.996.400	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang Beton	OH	6	225.000	1.350.000
2	Tukang Beton	OH	6	200.000	1.200.000
3	Helper	OH	6	150.000	900.000
4	Mandor	OH	6	150.000	900.000
Sub Total B				4.350.000	
Jumlah Harga (A+B)				13.346.400	
Keuntungan + Overhead 10%				1.334.640	
Jumlah Total				14.681.040	

Tabel 20. Pekerjaan Tangga Besi dan Reling

PEKERJAAN TANGGA BESI DAN RELING					
Satuan ls					
NO	URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A. BAHAN					
1	Besi UNP 100	ujung	6	725.000,00	4.350.000
2	Besi siku 5x5	ujung	12	150.000,00	1.800.000
3	Plat bordes 2 mm	lembar	6	750.000,00	4.500.000
4	Dinabolt M12x65mm	bh	24	5.000,00	120.000
Sub Total A				10.770.000	
B. UPAH					
1	Kepala Tukang las	OH	10	250.000	2.500.000
2	Tukang las	OH	10	200.000	2.000.000
3	Tukang Beton	OH	10	200.000	2.000.000
4	Helper	OH	10	150.000	1.500.000
5	Mandor	OH	10	150.000	1.500.000
Sub Total B				9.500.000	
Jumlah Harga (A+B)				20.270.000	
Keuntungan + Overhead 10%				2.027.000	
Jumlah Total				22.297.000	

Tabel 21. Keseluruhan

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	HARGA SATUAN
1	Pekerjaan persiapan	ls	1.581.250
2	Pekerjaan galian telapak	m3	181.500
3	Pekerjaan galian pondasi	m3	181.500
4	Pekerjaan pasangan batu pondasi	ls	951.060
5	Pekerjaan telapak	bh	4.367.550
6	Pekerjaan sloof 20x40	m1	1.083.135
7	Pekerjaan kolom 25x25	m3	11.619.080
8	Pekerjaan ring balok 25x50 dan plat lantai	m3	12.004.080
9	Pekerjaan kolom 20x20	m3	11.619.080
10	Pekerjaan ring balok 20x40	m3	12.004.080
11	Pekerjaan atap	m2	359.425
12	Pekerjaan pasangan dinding	m2	357.256
13	Pekerjaan plesteran dan acian	m2	119.790
14	Pekerjaan jendela aluminium	set	2.832.500
15	Pekerjaan pintu kebaya aluminium	set	4.207.500
16	Pekerjaan arsitektur (pengecatan dan plafon)	m2	402.325
17	Pekerjaan elektrik	ls	33.520.300
18	Pekerjaan toilet	ls	29.627.510
19	Pekerjaan koridor	ls	14.681.040
20	Pekerjaan tangga besi dan reling	ls	22.297.000

- [4] A. Husen. *Manajemen Proyek Perencanaan, Penjadwalan & Pengendalian Proyek*. Andi: Yogyakarta, 2011.
- [5] M. D. S. Adhy. *Rencana Anggaran Biaya (Construction Cost Estimate)*, 2004.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Adapun kesimpulan yang merupakan hasil akhir dari penelitian ini menunjukkan hasil analisis biaya pembangunan Gedung Mini Market Bisnis Center YPTU De La Salle Manado.

Dalam menghitung rencana anggaran biaya sebaiknya teliti dalam melakukan perhitungan. Bahwa dalam perhitungan rencana anggaran biaya untuk pekerjaan struktur banyak membutuhkan ketelitian dalam menghitung volumenya. Selain itu harga satuan pekerjaan dan upah juga perlu diperhatikan, karena untuk setiap daerah berbeda dan harga bisa berubah sewaktu-waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Hamdani, Analisis Efisiensi Biaya Proyek Pembangunan “Masjid Agung Al-Fattah”, 2006.
- [2] I. M. Zulfika, Analisis Biaya Pembangunan Rumah Tinggal (Studi kasus Rumah Tipe 45/228 di Perumahan Anugrerah Regency 2- Kav, F3- Wedomartani, Sleman), 2013.
- [3] F. Anderson, Perbandingan Perkiraan Biaya Antara Metode SNI Dengan Metode Ahsp Pada Pekerjaan Drainase Perumahan Sirih Nasfah Indah, 2018.