



## Analisis Rencana Anggaran Biaya Pada Proyek Pembangunan Gedung Rumah Kost Bertingkat Di Sario Manado

Sofyan A. Salam<sup>#a</sup>, Pingkan A. K. Pratasis<sup>#b</sup>, Jantje B. Mangare<sup>#c</sup>

<sup>#</sup>Program Studi Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

<sup>a</sup>sofyansalam150@gmail.com, <sup>b</sup>pingkanpratasis@unsrat.ac.id, <sup>c</sup>jantjemangare@unsrat.ac.id

### Abstrak

Perencanaan biaya merupakan salah satu aspek penting dalam keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi. Rencana Anggaran Biaya (RAB) berfungsi sebagai dasar pengendalian biaya agar proyek dapat diselesaikan sesuai dengan anggaran yang direncanakan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta membandingkan RAB antara metode kontraktor dan metode Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (Permen PU) Tahun 2025 pada proyek pembangunan gedung rumah kost bertingkat di Sario, Kota Manado. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif dengan pendekatan komparatif. Data yang digunakan berupa data sekunder, meliputi gambar rencana, volume pekerjaan, Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP), serta RAB yang disusun oleh kontraktor. Perhitungan RAB dilakukan dengan menggunakan metode Permen PU 2025 dan metode kontraktor, kemudian dilakukan analisis selisih biaya secara nominal maupun presentase. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan nilai total RAB antara metode Permen PU 2025 dan metode kontraktor. Perbedaan tersebut disebabkan oleh perbedaan koefisien analisis, harga satuan bahan dan upah, serta penerapan biaya overhead dan keuntungan. Analisis ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dalam penyusunan RAB agar lebih akurat, efisien, dan sesuai dengan kondisi lapangan, serta dapat meminimalkan risiko terjadinya pembengkakan biaya pada pelaksanaan proyek konstruksi.

*Kata kunci: Rencana Anggaran Biaya, AHSP, Permen PU 2025, metode kontraktor, proyek konstruksi*

### 1. Pendahuluan

#### 1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan pembangunan infrastruktur dan property di Indonesia terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, perkembangan ekonomi, serta meningkatnya kebutuhan Masyarakat terhadap fasilitas hunian yang layak. Kota Manado sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Utara merupakan salah satu daerah yang mengalami perkembangan pesat, baik dari segi pembangunan gedung komersial maupun perumahan. Pertumbuhan jumlah penduduk dan meningkatnya aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan telah memicu tingginya permintaan akan tempat tinggal, baik permanen maupun sementara.

Salah satu bentuk hunian yang saat ini banyak diminati Adalah rumah kost. Rumah kost menjadi pilihan utama bagi masyarakat pendatang seperti mahasiswa, pekerja, maupun karyawan yang membutuhkan tempat tinggal dengan biaya relatif terjangkau, lokasi yang strategis, serta fasilitas memadai. Kawasan sario di kota Manado merupakan daerah dengan aktivitas cukup padat, dikelilingi oleh pusat Pendidikan, perkantoran, rumah sakit, serta Kawasan perdagangan. Hal ini menjadikan Sario sebagai lokasi yang potensial untuk pengembangan usaha rumah kost, khususnya rumah kost bertingkat yang mampu menampung lebih banyak penghuni dengan fasilitas yang lebih lengkap dibanding rumah kost sederhana.

Dalam suatu proyek pembangunan, salah satu aspek yang sangat penting adalah

perencanaan biaya. Perencanaan biaya tersebut dituangkan dalam bentuk Rencana Anggaran Biaya. RAB merupakan dokumen yang berisi perhitungan rinci mengenai volume pekerjaan, harga satuan, kebutuhan material, upah tenaga kerja, serta biaya peralatan yang dibutuhkan selama pelaksanaan proyek. Keakuratan dalam penyusunan RAB sangat menentukan keberhasilan proyek, karena RAB menjadi dasar dalam pengendalian biaya, penentuan harga kontrak, dan perencanaan cash flow proyek.

Jika RAB disusun dengan tidak baik, maka akan menimbulkan berbagai permasalahan seperti pembengkakan biaya (Cost Overrun), keterlambatan penyelesaian proyek, hingga menurunnya kualitas bangunan akibat keterbatasan dana. Oleh sebab itu, analisis terhadap RAB sangat diperlukan untuk memastikan bahwa perhitungan biaya sudah sesuai dengan standar, realistis terhadap kondisi lapangan, serta mampu mencerminkan kebutuhan nyata dari pembangunan gedung rumah kost tersebut.

Pembangunan rumah kost bertingkat memiliki karakteristik khusus dibandingkan bangunan tidak bertingkat. Struktur bangunan bertingkat membutuhkan perhitungan biaya yang lebih kompleks karena melibatkan pekerjaan tambahan seperti struktur kolom, balok, pelat lantai, pondasi yang lebih kuat, serta kebutuhan material yang lebih besar. Selain itu, harga material dan upah tenaga kerja di wilayah Manado juga menjadi factor yang perlu diperhitungkan dalam penyusunan RAB, mengingat fluktuasi harga dapat memengaruhi total biaya pembangunan.

Dengan melakukan analisis rencana anggaran biaya pada proyek pembangunan gedung rumah kost bertingkat di sario manado, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas mengenai kebutuhan biaya proyek secara keseluruhan. Analisis ini juga dapat menjadi bahan evaluasi apakah biaya yang direncanakan sudah efisien, sesuai standar analisis harga satuan pekerjaan konstruksi, dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat tidak hanya bagi pemilik proyek, tetapi juga bagi pihak kontraktor, konsultan, maupun akademisi sebagai referensi dalam memahami pentingnya perhitungan anggaran biaya pada proyek pembangunan gedung bertingkat.

Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan sebagai upaya memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu di bidang manajemen konstruksi, khususnya dalam hal perencanaan biaya proyek. Analisis ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam pelaksanaan proyek pembangunan rumah kost di kota manado maupun di daerah lain yang memiliki kondisi serupa.

## *1.2. Rumusan Masalah*

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: berapakah besar selisih perbandingan total rencana anggaran biaya dari kontraktor dengan metode Permen PU pada proyek Pembangunan rumah kost bertingkat di sario manado.

## *1.3. Tujuan Penelitian*

Tujuan penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut : menghitung berapa besar selisih antara rencana anggaran biaya dari kontraktor dengan Permen PU pada proyek pembangunan rumah kost bertingkat di sario manado.

# **2. Metode Penelitian**

## *2.1. Lokasi Penelitian*

Lokasi penelitian ini dilakukan di Proyek jalan Achmad Yani 24, Sario Tumpaan, Kota Manado, Sulawesi Utara.

## *2.2. Jenis Data dan Instrumen Pengumpulan Data*

Pada penelitian ini hanya menggunakan data sekunder yaitu, data pedoman AHSP SNI Permen PU dan data yang telah dikumpulkan, diolah, dan dipublikasikan oleh pihak pelaksana proyek, Data sekunder yang digunakan tersebut meliputi gambar rencana proyek, harga satuan bahan dan upah, AHSP kontraktor dan RAB kontraktor.



**Gambar 1.** Lokasi Penelitian

### 2.3 Teknik Analisis Data

Teknik/metode analisis data ini merupakan hal yang sangat penting untuk mendapatkan hasil penelitian sesuai dengan tujuan juga sebagai *input* untuk melakukan analisis terhadap permasalahan. Proses pengolahan data dilakukan menggunakan *Microsoft Excel*. Adapun tahapan analisis adalah:

1. Menghitung total anggaran biaya proyek berdasarkan RAB yang disusun oleh kontraktor
2. Menyusun RAB dengan menggunakan Metode Permen PU
3. Menganalisis selisih biaya baik secara nominal maupun presentase

### 2.4 Bagan Alir Penelitian

Kegiatan penelitian mengikuti alur pada Gambar 2.

## 3. Hasil dan Pembahasan

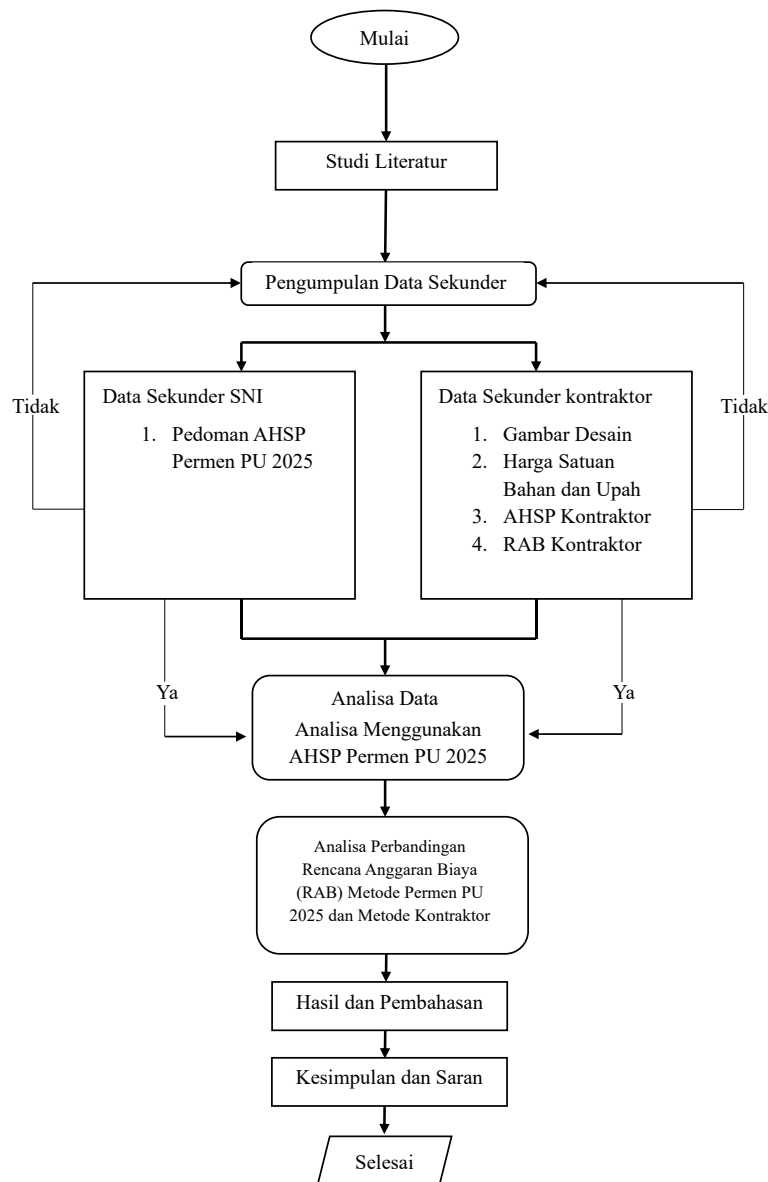
### 3.1 Tinjauan Umum

Pada penelitian ini akan membahas tentang pentingnya perencanaan biaya dalam pelaksanaan proyek konstruksi, khususnya pada pembangunan rumah kost bertingkat. Penelitian ini berfokus pada analisis perbandingan antara dua metode penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB), yaitu metode kontraktor dan metode permen PU. Analisis data menggunakan data pada proyek pembangunan konstruksi Rumah Kost Bertingkat Sario dengan rencana anggaran sebesar Rp. 4.656.554.000.00 (Empat Miliar Enam Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Lima puluh Empat Ribu Rupiah), perhitungan analisis yang dilakukan menggunakan bantuan *Software Microsoft Excel*.

### 3.2 Harga Satuan Upah

Harga satuan upah adalah harga yang dibayarkan untuk pekerja sesuai dengan Tingkat keahliannya. Harga satuan upah diperoleh berdasarkan lokasi pekerjaannya dimana dalam analisis ini digunakan standar upah kota Manado Sulawesi Utara.

Upah menurut waktu merupakan upah yang diberikan kepada pekerja menurut kapasitas waktu pekerja dan pembayaran tersebut umumnya dibayar berdasarkan lama kerja (harian, mingguan atau bulanan) dapat dilihat pada Tabel 1.



Gambar 2. Bagan Alir

Tabel 1. Harga Satuan Upah per Hari AHSP Kota Manado

NO	Jenis	Satuan	Harga (Rp)
<b>A</b>	<b>Upah Pekerja</b>		
1	Mandor	O/H	166,694.00
2	Kepala Tukang	O/H	220,861.00
3	Tukang	O/H	193,777.00
4	Pekerja	O/H	139,611.00

### 3.3 Harga Satuan Bahan

Harga satuan bahan adalah daftar harga bahan atau material yang sesuai dengan harga pasaran dilokasi pengerjaan di lokasi pengerjaan proyek dilaksanakan. Dalam menghitung harga satuan bahan biasanya dinyatakan dengan satuan berbeda-beda tergantung satuan volume bahan atau material tersebut pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Harga Satuan Bahan

No	Jenis	Satuan	Harga (Rp)
<b>A</b>	<b>Harga Satuan Bahan Dasar</b>		
1	Pasir Urug	M3	125,000.00
2	Pasir Pasang	M3	125,000.00
3	Pasir Beton/Cor	M3	125,000.00
4	Tanah Urug/Timbun	M3	60,000.00
5	Tanah Hitam	M3	80,000.00
6	Kerikil/Koral Beton	M3	130,000.00
7	Batu Kali	M3	250,000.00
8	Batu Bata Kulim 4x7,5x16	BH	865.98
9	Portland Cement/Semen Padang Type 1	Kg	1,500.00
10	Portland Cement Warna	Kg	1,200.00
11	Besi Beton	Kg	12,000.00
12	Kawat Ikat Beton (Bandrat)	Kg	20,000.00
13	Kayu Meranti	M3	4,351,923.08
14	Papan/Kayu Surian	M3	4,351,923.08

### 3.4 Analisis Harga Satuan Pekerjaan

Analisis harga satuan pekerjaan Adalah perhitungan analisis harga dalam suatu jenis pekerjaan yang terdiri dari atas biaya tenaga kerja, biaya bahan atau material, dan biaya alat. Untuk perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) metode kontraktor dan metode Permen Pu 2025 maka dapat dihitung sesuai analisis masing-masing. Secara umum analisis harga satuan dapat dirumuskan sebagai berikut:

HSP = Indeks Koefisien x Harga Satuan Tenaga/Alat/Bahan

**Tabel 3.** Analisis Harga Satuan Pekerjaan Metode Kontraktor 1 m' pemasangan Bouwplank

No	Uraian	Kode	Satuan	Koefisien	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah Harga (Rp.)
A	TENAGA				-	-
	Pekerja	L.01.01	OH	0.1200	139,611	16,753.33
	Tukang Kayu	L.02.04	OH	0.0060	193,778	1,162.67
	Kepala Tukang	L.03.01	OH	0.0006	220,861	132.52
	Mandor	L.04.01	OH	0.0012	166,694	200.03
	JUMLAH TENAGA KERJA					18,248.55
B	BAHAN				-	-
	Kaso 5/7 cm		m3	0.0120	4,400,000	52,800.00
	Kayu Campuran 3/20 cm		m3	0.0200	2,400,000	48,000.00
	Kayu papan 3/20		kg	0.0070	25,000	175.00
	JUMLAH HARGA BAHAN					120,718.77
C	PERALATAN				-	-
	Waterpass		Hari	0.0060		
	JUMLAH HARGA ALAT					-
D	Jumlah (A+B+C)				-	129,095.43
E	Overhead & Profit 15%			15%		19,364.32
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)				-	148,459.00

Uraian pehtiungan pemasangan bouwplank dengan metode kontraktor:

**Rumus : Nilai Koefisien x Harga Satuan Pekerjaan**

- Perhitungan bahan/material pembuatan bouwplank
  - Kayu kaso 5/7 cm =  $0.0120 \times 4.400,000 = \text{Rp. } 52.800.00$
  - Kayu campuran 3/20 cm =  $0.0200 \times 2.400,000 = \text{Rp. } 48.000.00$
  - Kayu papan 3/20 =  $0.0070 \times 25.000,00 = \text{Rp. } 175.00$
- Perhitungan upah pembuatan bouwplank:
  - Pekerja =  $0.1200 \times 139.611 = \text{Rp. } 16.753.33$
  - Tukang kayu =  $0.0060 \times 193.778 = \text{Rp. } 1.162.67$
  - Kepala Tukang =  $0.0006 \times 220.861 = \text{Rp. } 132.52$
  - Mandor =  $0.0012 \times 166,694 = \text{Rp. } 200.03$

➤ Harga satuan pekerjaan per 1 m' pekerjaan pemasangan bouwplank

**Rumus : Jumlah Bahan + Jumlah Upah**

= Rp. 120.718,77 + Rp. 18.248,55

= **Rp. 129.095,43**

Profit kontraktor 15% jadi Rp. 129.095,43 x 15% = **Rp. 19.364,32**

**Jadi total harga satuan pekerjaan (HSP) pemasangan bouwplank:**

= **Rp. 129.095,43 + Rp. 19.364,32 = Rp. 148.459,00**

**Tabel 4.** Analisis Harga Satuan Pekerjaan Metode Permen PU 2025 1 m' Pemasangan Bouwplank

No	Uraian	Kode	Sat.	Koefisien	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
A	TENAGA KERJA					
1	Pekerja	L.01	OH	0.0120	125.000.00	1.500.00
2	Tukang kayu	L.02	OH	0.0060	150.000.00	900.00
3	Kepala tukang	L.03	OH	0.0006	170.000.00	102.00
4	Mandor	L.04	OH	0.0012	120.000.00	144.00
JUMLAH HARGA TENAGA KERJA						2.646.00
B	BAHAN					
1	Kaso 5/7		m3	0.013	4.400.000.00	57.200.00
2	Kayu papan 3/20 cm		m3	0.007	2.400.000.00	16.800.00
3	Paku 2 inch		kg	0.020	25.000.00	500.00
JUMLAH HARGA BAHAN						74.500.00
C	PERALATAN					
1	Waterpass		hari	0.006	-	-
JUMLAH HARGA ALAT						
D	Jumlah (A+B+C)					77.146.00
E	Biaya Umum dan Keuntungan 10%-15% x D				15%	11.571.90
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)					<b>88.717.90</b>

Uraian pehtiungan pemasangan bouwplank dengan metode Permen PU:

**Rumus : Nilai Koefisien x Harga Satuan Pekerjaan**

- Perhitungan bahan/material pembuatan bouwplank
  - Kayu kaso 5/7 = 0.013 x 4.400,000 = Rp. 57.200,00
  - Kayu papan 3/20 cm = 0.007 x 2.400,000 = Rp. 16.800,00
  - Paku 2 inc h = 0.020 x 25.000 = Rp. 500,00
- Perhitungan upah pembuatan bouwplank:
  - Pekerja = 0.0120 x 125.000 = Rp. 1.500.00
  - Tukang kayu = 0.0060 x 150.000 = Rp. 900.00
  - Kepala Tukang = 0.0006 x 170.000 = Rp. 102.00
  - Mandor = 0.0012 x 200.000 = Rp. 144.00

➤ Harga satuan pekerjaan per 1 m' pekerjaan pemasangan bouwplank

**Rumus : Jumlah Bahan + Jumlah Upah + jumlah alat**

= Rp. 74.500.00 + Rp. 2.646.00

= **Rp. 77.146.00**

Profit kontraktor 15% jadi Rp. 77.146.00 x 15% = **Rp. 11.571.90**

**Jadi total harga satuan pekerjaan (HSP) pemasangan bouwplank:**

= **Rp. 77.146.00 + Rp. 11.571.90 = Rp. 88.717.90**

### 3.5 Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Secara umum rencana anggaran biaya (RAB) sebagai berikut :

**RAB =  $\Sigma$  ( Volume Pekerjaan ) x Harga Satuan Pekerjaan (HSP)**

Rencana Anggaran Biaya (RAB) dapat dirincikan sebagai berikut:

- Rencana Anggaran Biaya (RAB) Metode SNI 2025 =  $\Sigma$  (Volume Pekerjaan) x Harga Satuan Pekerjaan
- Rencana Anggaran Biaya (RAB) Metode Kontraktor =  $\Sigma$  (Volume Pekerjaan) x Harga Satuan Pekerjaan

### 3.6 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya

Berikut ini adalah data rekapituasi RAB proyek Pembangunan Gedung Rumah Kost Bertingkat di Sario Manado.

**Tabel 5.** Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya

NO	PEKERJAAN	JUMLAH HARGA
1	2	3
A.	BANGUNAN INDUK	
I	PEKERJAAN LANTAI I	
I	PEKERJAAN PENDAHULUAN	Rp. 4,500,000.00
II	PEKERJAAN PONDASI	Rp. 233,428,325.96
III	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 316,910,572.00
IV	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp. 98,843,046.92
V	PEKERJAAN PLAFOND	Rp. 23,004,848.97
VI	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp. 7,800,250.00
VII	PEKERJAAN LANTAI	Rp. 199,948,241.02
VIII	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp. 31,107,267.50
IX	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp. 1,842,666.85
X	PEKERJAAN SANITASI	Rp. 22,696,003.82
XI	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp. 90,092,657.60
XII	PEKERJAAN TANGGA	Rp. 71,975,034.24
XIII	PEKERJAAN LUAR BANGUNAN	Rp. 32,968,989.57
	REKAPITULASI LANTAI I	Rp. 1,135,117,904.47
II	PEKERJAAN LANTAI II	
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 304,066,386.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp. 354,300,719.31
III	PEKERJAAN PLAFOND	Rp. 131,216,272.54
IV	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp. 35,814,250.00
V	PEKERJAAN LANTAI	Rp. 49,261,300.75
VI	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp. 52,485,000.00
VII	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp. 5,887,262.85
VIII	PEKERJAAN SANITASI	Rp. 32,694,633.72
IX	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp. 220,334,769.60
X	PEKERJAAN TANGGA	Rp. 71,975,034.24
	REKAPITULASI LANTAI II	Rp. 1,258,035,629.40
III	PEKERJAAN LANTAI III	
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 304,066,386.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp. 354,300,719.31
III	PEKERJAAN PLAFOND	Rp. 131,216,272.54
IV	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp. 35,814,250.00
V	PEKERJAAN LANTAI	Rp. 49,261,300.75
VI	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp. 52,485,000.00
VII	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp. 5,887,262.85
VIII	PEKERJAAN SANITASI	Rp. 32,694,633.72
IX	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp. 220,334,769.60
X	PEKERJAAN TANGGA	Rp. 71,975,034.24
	REKAPITULASI LANTAI III	Rp. 1,258,035,629.40
IV	PEKERJAAN LANTAI IV	
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 72,738,086.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp. 18,358,024.48
III	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp. 1,965,000.00
IV	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp. 360,714.75
V	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp. 104,384,513.63
	REKAPITULASI LANTAI IV	Rp. 197,806,339.26
	JUMLAH REKAPITULASI BANGUNAN	Rp. 3,848,995,502.52
	PPn 12 %	Rp. 384,899,550.25
	TOTAL	Rp. 4,233,895,052.77
	DIBULATKAN	Rp. 4,233,895,000.00



### 3.7 Hasil Rencana Anggaran Biaya Antar Metode

**Tabel 6.** Hasil Rencana Anggaran Biaya Antar Metode

NO	PEKERJAAN	NILAI HARGA (Rp)	
		KONTRAKTOR	PERMEN PU 2025
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>BANGUNAN INDUK</b>		
<b>I</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI I</b>		
I	PEKERJAAN PENDAHULUAN	Rp 4,500,000.00	Rp 4,500,000.00
II	PEKERJAAN PONDASI	Rp 137,173,650.65	Rp 233,428,325.96
III	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp 316,910,572.00	Rp 316,910,572.00
IV	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp 150,551,882.00	Rp 98,843,046.92
V	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 19,920,386.48	Rp 23,004,848.97
VI	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 7,800,250.00	Rp 7,800,250.00
VII	PEKERJAAN LANTAI	Rp 107,094,232.51	Rp 199,948,241.00
VIII	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 31,054,420.00	Rp 31,107,267.50
IX	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp 1,644,930.00	Rp 1,842,666.85
X	PEKERJAAN SANITASI	Rp 12,334,056.20	Rp 22,696,003.82
XI	PEKERJAAN PENGE CETAN	Rp 90,092,657.60	Rp 90,092,657.60
XII	PEKERJAAN TANGGA	Rp 86,262,458.24	Rp 71,975,034.24
XIII	PEKERJAAN LUAR BANGUNAN	Rp 28,128,505.00	Rp 32,968,989.57
	<b>REKAPITULASI LANTAI I</b>	<b>Rp 993,468,000.68</b>	<b>Rp 1,135,117,904.43</b>
<b>II</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI II</b>		
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp 304,066,386.40	Rp 304,066,386.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp 572,295,946.00	Rp 354,300,719.31
III	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 113,622,952.46	Rp 131,216,272.54
IV	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 35,814,250.00	Rp 35,814,250.00
V	PEKERJAAN LANTAI	Rp 99,135,950.00	Rp 49,261,300.75
VI	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 52,485,000.00	Rp 52,485,000.00
VII	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp 5,309,430.00	Rp 5,887,262.85
VIII	PEKERJAAN SANITASI	Rp 22,638,768.00	Rp 32,694,633.72
IX	PEKERJAAN PENGE CETAN	Rp 220,334,769.60	Rp 220,334,769.60
X	PEKERJAAN TANGGA	Rp 86,262,458.24	Rp 71,368,119.70
	<b>REKAPITULASI LANTAI II</b>	<b>Rp 1,511,965,910.70</b>	<b>Rp 1,257,428,714.87</b>
<b>III</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI III</b>		
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp 304,066,386.40	Rp 304,066,386.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp 572,295,946.00	Rp 354,300,719.31
III	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 113,622,952.46	Rp 131,216,272.54
IV	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 35,814,250.00	Rp 35,814,250.00
V	PEKERJAAN LANTAI	Rp 99,135,950.26	Rp 49,261,300.75
VI	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 52,485,000.00	Rp 52,485,000.00
VII	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp 5,309,430.00	Rp 5,887,262.85
VIII	PEKERJAAN SANITASI	Rp 22,638,768.00	Rp 32,694,633.72
IX	PEKERJAAN PENGE CETAN	Rp 220,334,769.60	Rp 220,334,769.60
X	PEKERJAAN TANGGA	Rp 86,262,458.24	Rp 71,368,119.70
	<b>REKAPITULASI LANTAI III</b>	<b>Rp 1,511,965,910.96</b>	<b>Rp 1,257,428,714.87</b>
<b>IV</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI IV</b>		
I	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp 72,738,086.40	Rp 72,738,086.40
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN	Rp 27,410,220.80	Rp 18,358,024.48
III	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	Rp 1,965,000.00	Rp 1,965,000.00
IV	PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG	Rp 321,220.00	Rp 345,031.50
V	PEKERJAAN PENGE CETAN	Rp 113,397,215.50	Rp 104,384,513.63
	<b>REKAPITULASI LANTAI IV</b>	<b>Rp 215,831,742.70</b>	<b>Rp 197,790,656.01</b>
1	Jumlah Rekapitulasi Bangunan	Rp 4,233,231,565.04	Rp 3,847,765,990.18
2	PPn 12%	Rp 423,323,156.50	Rp 384,776,599.02
3	Grand Total	Rp 4,656,554,721.54	Rp 4,232,542,589.20
4	Dibulatkan	<b>Rp 4,656,554,700.00</b>	<b>Rp 4,233,895,000.00</b>

**Tabel 7.** Total Kebutuhan Material

NO	METODE	SELISIH (Rp)
1	Kontraktor dengan Permen Pu 2025	Rp. 422,659,700.00
2	Permen Pu 2025 dengan Kontraktor	Rp. - 422,659,700.00

Dari hasil perhitungan dengan metode Permen PU 2025 dan Metode Kontraktor pekerjaan pembangunan Gedung Rumah Kost Bertingkat di Sario Manado didapat hasil rencana anggaran biaya sebagai berikut:



- a. Rencana anggaran biaya dengan metode Permen PU 2025 Rp. 4,233,895,000.00
- b. Rencana anggaran biaya dengan metode kontraktor Rp. 4,656,554,700.00

Dari data di atas terdapat selisih rencana anggaran biaya antar metode yaitu sebesar:

1. Selisih Metode Kontraktor dan Permen PU 2025

Analisis Kontraktor dengan Permen PU  
 = Rp. 4,656,554.700 – Rp. 4,233,895.000.00  
 = **Rp. 422,659,700.00**

2. Selisih Metode Permen PU 2025 dan Kontraktor

Analisis Permen PU dan Kontraktor  
 = Rp. 4,233,895.000.00 – Rp. 4,656,554.700  
 = **Rp. - 422,659,700.00**

Dari hasil perhitungan di atas, maka perbandingan persentase dari selisih antara metode Kontraktor dan Permen PU 2025

#### 4. Kesimpulan dan Saran

##### 4.1. Kesimpulan

Dari hasil perhitungan pada pembahasan tugas akhir tentang Analisis Rencana Anggaran Biaya pada Proyek Pembangunan Gedung Rumah Kost Bertingkat di Sario Manado menggunakan Analisis Permen PU 2025 dan Analisis Kontraktor, maka diperoleh kesimpulan bahwa terdapat selisih perbandingan nilai total rencana anggaran biaya yaitu sebesar Rp. 422,659,700.00.

##### 4.2. Saran

1. Pemerintah maupun pihak pelaksana proyek perlu melakukan pembaruan data harga satuan bahan dan upah tenaga kerja secara berkala dengan menyesuaikan kondisi pasar yang berlaku.
2. Peneliti dan praktisi diharapkan dapat melakukan kajian lebih mendalam terhadap pengaruh metode analisis yang digunakan terhadap total biaya proyek, sehingga hasil penelitian dapat menjadi acuan dalam penyusunan anggaran pembangunan yang lebih tepat dan realistis.

#### Referensi

- Dipohusodo, I. 1996. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta. Andi.
- Ervianto, W.I. 2005. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta. Andi.
- Gerung, Gersania F. A. Pratasiss, Pingkan A. K. Arsjad, Tisano TJ. 2024. *Analisis Perbandingan Rencana Anggaran Biaya Pada Proyek Pembangunan Gedung Mesin Dan Alat Sinar Pure Foods Bitung Menggunakan Metode SNI 2022 Dan Metode Kontraktor*. TEKNO. Volume 22. No. 87. 3-9.
- Japsamsah, Willy. Pratasiss, Pingkan A.K. Tjakra, Jeremias. 2025. *Analisis Rencana Anggaran Biaya Pada Proyek Pembangunan Malalayang Beach Walk II*. TEKNO. Vol.23. No.91. 710-716.
- Kerzner, H. 2013. *Project Management: A systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling*. New Jersey. John Wiley and Sons.
- Malingkas, Grace Yoyce. 2023. *Administrasi Kontrak & Anggaran Borongan*. Unsrat Press. Manado.
- Rantung, Audy H. P. Sompie, Bonny F. and Mandagi, Robert J. M. 2014. *Analisis Pengendalian Biaya Waktu dan Jadwal Pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi Dengan "Analisis Nilai Hasil" (Earned Value Analysis)*. Ilmiah Media Engineering. Vol.4. No.3. 190-203.
- Soeharto, I. 1999. *Manajemen Proyek: Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta. Erlangga.
- Wantah, Reinaldy P. 2025. *Analisis Nilai Hasil Pada Proyek Pekerjaan Pembangunan Konstruksi Gedung Klinik Mata di Kota Bitung*. Skripsi Program S1 Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi. Manado