

**ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE SNI TAHUN 2008, METODE  
AHSP TAHUN 2023 DAN METODE ANALISA KONTRAKTOR PADA  
PROYEK GEDUNG PERKANTORAN XYZ DI JAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Teknik Dan Ilmu Komputer Program Studi Teknik Sipil  
Universitas Bakrie**



**NAIDILLATUL QAIDA**

**1202004018**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE SNI TAHUN 2008, METODE  
AHSP TAHUN 2023 DAN METODE ANALISA KONTRAKTOR PADA  
PROYEK GEDUNG PERKANTORAN XYZ DI JAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Teknik Dan Ilmu Komputer Program Studi Teknik Sipil  
Universitas Bakrie**



**NAIDILLATUL QAIDA**

**1202004018**


**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
2024**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar.

Nama : Naidillatul Qaida

NIM : 1202004018

Tanda Tangan : 

Tanggal : 26 Agustus 2024


## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :


Nama : Naidillatul Qaida  
NIM : 1202004018  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer  
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Rencana Anggaran Biaya Dengan Menggunakan Metode SNI 2008, Metode AHSP 2023 dan Analisa Kontraktor Pada Proyek Pembangunan Gedung Perkantoran XYZ di Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Susania Novita Putri, S.T., M.T. (  )

Pembahas 1 : Dr. Ir. Ade Asmi, S.T., M.SC., IPM (  )

Pembahas 2 : Dr.Ir. Budianto Ontowirjo, MSc. (  )

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 26 Agustus 2024

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D., IPU. Selaku Rektor Universitas Bakrie.
2. Bapak Mohammad Ihsan, S.T., M.Sc., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer Universitas Bakrie.
3. Ibu Fatin Adriati, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Bakrie.
4. Ibu Susania Novita Putri, S.T., M.T. Selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama masa perkuliahan dan seluruh staff yang selalu sabar melayani segala administrasi selama proses penelitian ini.
6. Kedua Orang Tua dan saya yang selalu mendukung dan mendoakan saya.
7. Saudara-saudara saya yang selalu memberikan saya semangat dan doa dalam masa pengerjaan tugas akhir ini.
8. Sahabat saya Wahyu Adiva Putri yang selalu memberikan saya semangat dan membantu saya dalam mengerjakan Tugas Akhir ini serta selalu ada untuk saya.
9. Sahabat saya An Nisa Wulandari yang selalu menemani saya selama masa perkuliahan dan selalu membantu saya dalam segala hal.
10. Sepupu saya Aisyah yang selalu memberikan saya semangat dan selalu memotivasi saya dalam pengerjaan Tugas Akhir ini.
11. Teman-teman Teknik Sipil Angkatan 2020 yang selalu memberikan saya semangat dan membantu saya dalam mengerjakan tugas akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Agustus 2024

Naidillatul Qaida

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Naidillatul Qaida  
NIM : 1202004018  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul

### **ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA DENGAN MENGGUNAKAN METODE SNI TAHUN 2008, METODE AHSP TAHUN 2023 DAN METODE ANALISA KONTRAKTOR PADA PROYEK GEDUNG PERKANTORAN XYZ DI JAKARTA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 26 Agustus 2024

Yang Menyatakan



(Naidillatul Qaida)

**ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA DENGAN  
MENGUNAKAN METODE SNI TAHUN 2008, METODE AHSP TAHUN 2023  
DAN METODE ANALISA KONTRAKTOR PADA PROYEK GEDUNG  
PERKANTORAN XYZ DI JAKARTA**

Naidillatul Qaida<sup>1</sup>

1202008018

Susania Novita Putri, S.T., M.T.

---

**ABSTRAK**

Perencanaan anggaran biaya dalam proyek konstruksi di negara berkembang, termasuk Indonesia, krusial untuk mengatasi keterbatasan sumber daya, mengendalikan pengeluaran, dan memastikan transparansi. Penelitian ini membandingkan metode SNI 2008, AHSP 2023, dan analisa kontraktor dalam estimasi biaya proyek pembangunan gedung perkantoran XYZ di Jakarta, memberikan panduan bagi praktisi konstruksi dalam memilih metode yang efektif. Penelitian ini menganalisis harga satuan pekerjaan menggunakan metode AHSP 2023, SNI 2008, dan analisa kontraktor pada proyek gedung perkantoran XYZ di Jakarta. Data yang diperlukan meliputi gambar kerja, daftar harga upah, bahan, dan RKS lalu diolah untuk menghitung volume dan harga satuan pekerjaan. Hasil analisis menunjukkan bahwa metode SNI 2008 dan AHSP 2023 menghasilkan estimasi biaya lebih tinggi dibandingkan analisa kontraktor. Selisih biaya antara metode-metode ini signifikan. Penelitian membandingkan metode SNI 2008, AHSP 2023, dan Analisa Kontraktor untuk estimasi biaya pembangunan Gedung Perkantoran di Jakarta. Hasilnya menunjukkan bahwa biaya struktur dengan SNI 2008 adalah Rp. 58.958.758.292,63, AHSP 2023 Rp. 44.699.242.688,63, dan Analisa Kontraktor Rp. 40.437.983.659,87. Metode SNI 2008 31,413% lebih tinggi, dan AHSP 2023 9,533% lebih tinggi dibandingkan Analisa Kontraktor. Metode Analisa Kontraktor lebih ekonomis karena koefisien harga satuan upah dan bahan yang lebih rendah.

Kata Kunci : Estimasi Biaya Konstruksi, Metode SNI 2008, Metode AHSP 2023, Analisa Kontraktor, Perbandingan Biaya Proyek.

---

<sup>1</sup> Sarjana Teknik Sipil, Universitas Bakrie, Jakarta  
E-mail : [nadilla2901@gmail.com](mailto:nadilla2901@gmail.com)



**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE BUDGET PLAN USING THE SNI METHOD OF 2008, THE AHSP METHOD OF 2023, AND THE CONTRACTOR'S ANALYSIS METHOD FOR THE XYZ OFFICE BUILDING PROJECT IN JAKARTA**

Naidillatul Qaida<sup>2</sup>

1202008018

Susania Novita Putri, S.T., M.T.

---

**ABSTRACT**

*Cost estimation is critical in construction projects in developing countries, such as Indonesia, due to resource constraints, the need to control expenditures, and the importance of transparency. This study compares the SNI 2008, AHSP 2023, and Contractor Analysis methods for estimating costs in the XYZ office building project in Jakarta. The research involves analyzing unit prices based on these three methods, using data such as working drawings, wage and material price lists, and technical specifications. The results show that both SNI 2008 and AHSP 2023 produce higher cost estimates than Contractor Analysis, with significant differences between them. Specifically, the structural cost using the SNI 2008 method is IDR 58,958,758,292.63, AHSP 2023 is IDR 44,699,242,688.63, and Contractor Analysis is IDR 40,437,983,659.87. The SNI 2008 method is 31.413% higher, and the AHSP 2023 method is 9.533% higher than the Contractor Analysis. The Contractor Analysis method proves to be more economical due to its lower unit price coefficients for labor and materials. This study provides a guide for construction practitioners in selecting the most effective cost estimation method for projects.*

*Keywords : Construction Cost Estimation, SNI 2008 Method, AHSP 2023 Method, Contractor Analysis, Project Cost Comparison.*

---

<sup>2</sup> Bachelor of Civil Engineering, Bakrie University, Jakarta  
E-mail : naidilla2901@gmail.com

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	3
1.3. Tujuan Penelitian .....	3
1.4. Batasan Masalah .....	4
1.5. Manfaat Penelitian .....	4
1.6. Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>6</b>
2.1. Pendahuluan.....	6
2.2. Lingkup dan Peranan Biaya Konstruksi .....	7
2.3. Dasar dan Peraturan .....	9
2.4. Dasar Perhitungan.....	10
2.5. Analisa Harga Satuan Rencana Anggaran Biaya.....	13
2.5.1. Menggunakan Standar Nasional Indonesia (SNI) Tahun 2008.....	13
2.5.2. Menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Tahun 2023.....	15
2.5.3. Menggunakan Analisa Kontraktor .....	20
2.6. Perbedaan Metode SNI 2008, Metode AHSP 2023 dan Metode Kontraktor .....	20
2.6.1. Metode SNI 2008 .....	20
2.6.2. Metode AHSP 2023.....	21
2.6.3. Metode Kontraktor .....	21
2.7. Peneliti Terdahulu.....	22
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>26</b>
3.1. Bagan Alir Penelitian.....	26
3.2. Subjek Penelitian .....	27
3.3. Objek Penelitian.....	27
3.4. Data Yang diperlukan .....	27
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	27
3.5.1. Data Primer.....	27

3.5.2.	Data Sekunder .....	27
3.6.	Pengolahan Data .....	28
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>29</b>
4.1.	Informasi Umum.....	29
4.2.	Analisa Harga Satuan.....	29
4.2.1.	Harga Satuan Upah.....	29
4.2.2.	Harga Satuan Alat dan Bahan.....	32
4.2.3.	Analisa Harga Satuan Pekerjaan.....	35
1.	Analisa Harga Satuan Metode SNI Tahun 2008.....	35
2.	Analisa Harga Satuan AHSP Tahun 2023 .....	39
3.	Analisa Kontraktor.....	43
4.4.	Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya.....	47
4.5.	Perbandingan Perhitungan Biaya Selisih Estimasi Anggaran Biaya Metode AHSP Tahun 2023 dan SNI Tahun 2008 dengan Nilai Kontraktor Pada Proyek Pembangunan Gedung Perkantoran XYZ di Jakarta .....	48
4.6.	Grafik Hasil estimasi anggaran Biaya Metode AHSP Tahun 2023, SNI Tahun 2008 Dan Analisa Kontraktor .....	51
4.7.	Matriks Perbedaan Metode SNI 2008, AHSP 2023 dan Analisa Kontraktor .....	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>55</b>
5.1.	Kesimpulan .....	55
5.2.	Saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>57</b>
<b>LAMPIRAN 1 Daftar Analisa Biaya Konstruksi (ABK) SNI 2008 .....</b>		<b>59</b>
<b>LAMPIRAN 2 Daftar Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Permen PUPR Nomor Tahun 2023.....</b>		<b>66</b>
<b>LAMPIRAN 3 Daftar Analisa Harga Satuan Pekerjaan Metode Analisa Kontraktor .....</b>		<b>73</b>
<b>LAMPIRAN 4 Rencana Anggaran Biaya .....</b>		<b>80</b>

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Tahapan dan Proses Penyusunan RAB.....	13
Gambar 2. 2 Struktur Harga Satuan Pekerjaan (AHSP 2023).....	16
Gambar 2. 3 Struktur Analisis Harga Satuan Dasar (HSD) Peralatan (Mekanis) (AHSP 2023).....	17
Gambar 2. 4 Struktur Harga Satuan Dasar (HSD) Bahan (AHSP 2023) .....	17
Gambar 3. 1 Bagan Alir Penelitian.....	26
Gambar 3. 2 Lokasi Proyek .....	27
Gambar 4. 1 Upah Minimum Provinsi DKI Jakarta Menurut Data BPS .....	30
Gambar 4. 2 Grafik Estimasi Anggaran Biaya Antara Metode AHSP 2023, SNI 2008 dan Analisa Kontraktor .....	52
Gambar 4. 3 Grafik Rekapitulasi Estimasi Biaya Per-Item Pekerjaan .....	52

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Contoh Standar Nasional Indonesia (SNI) 2008 (Menggali 1m <sup>3</sup> tanah biasa sedalam 3 meter).....	14
Tabel 2. 2 Contoh Standar Nasional Indonesia (SNI) 2008 (Mengerjakan 100 kg pekerjaan perakitan).....	14
Tabel 2. 3 Contoh Standar Nasional Indonesia (SNI) 2008 (Membuat 1 m <sup>3</sup> beton mutu fc' = 31,2 Mpa (K-350), slump (12±2) cm, w/c = 0,48).....	14
Tabel 2. 4 Contoh Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) 2023 (Pembuatan 1m <sup>2</sup> kantor sementara/rumah jaga/gudang semen dan peralatan lantai plesteran, dinding setengah tembok).....	18
Tabel 2. 5 Contoh Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) 2023 (Pasangan 1 m' profil melintang galian).....	19
Tabel 2. 6 Contoh Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) 2023 (Penggalian 1 m <sup>3</sup> tanah biasa sedalam s.d.1m untuk volume 200 m3 s.d. 2000 m3 cara manual) .....	19
Tabel 2. 7 Penelitian Terdahulu.....	22
Tabel 4. 1 Perhitungan Upah Per-hari dan Per- jam berdasarkan UMP.....	30
Tabel 4. 2 Harga Satuan Upah.....	31
Tabel 4. 3 Tabel Analisa Harga Satuan Bahan.....	32
Tabel 4. 4 Daftar Analisa Harga Satuan Alat .....	34
Tabel 4. 5 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Persiapan Metode SNI 2008 .....	36
Tabel 4. 6 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Tanah Metode SNI 2008.....	36
Tabel 4. 7 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Beton dengan Metode SNI 2008.....	37
Tabel 4. 8 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Pembesian dengan Metode SNI 2008.....	38
Tabel 4. 9 Daftar Analisa Harga Satuan Pekerjaan Plesteran metode SNI 2008 .....	38
Tabel 4. 10 Daftar Analisa Pekerjaan Persiapan Metode AHSP 2023 .....	39
Tabel 4. 11 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Tanah Metode AHSP 2023 .....	40
Tabel 4. 12 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Beton dengan Metode AHSP 2023.....	41
Tabel 4. 13 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Pembesian dengan Metode AHSP 2023 .....	41
Tabel 4. 14 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Plesteran Metode AHSP 2023 .....	42
Tabel 4. 15 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Persiapan Metode Analisa Kontraktor .....	43
Tabel 4. 16 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Tanah Metode Analisa Kontraktor .....	44
Tabel 4. 17 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Beton Metode Analisa Kontraktor.....	44
Tabel 4. 18 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Pembesian Metode Analisa Kontraktor .....	45
Tabel 4. 19 Analisa Harga Satuan Pekerjaan Plesteran Metode Analisa Kontraktor.....	46
Tabel 4. 20 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya pada Pembangunan Gedung Perkantoran di Jakarta .....	48
Tabel 4. 21 Persentase Selisih antara Metode SNI 2008 dan Analisa Kontraktor per-item pekerjaan.....	49
Tabel 4. 22 Persentase Selisih antara Metode AHSP 2023 dan Analisa Kontraktor per-item pekerjaan.....	50
Tabel 4. 23 Total Anggaran dari masing-masing metode .....	51
Tabel 4. 24 Matriks Perbedaan Metode SNI 2008, AHSP 2023, dan Analisa Kontraktor..	53

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Daftar Analisa Biaya Konstruksi (ABK) SNI 2008.....	59
Lampiran 2 Daftar Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Permen PUPR Nomor 8 Tahun 2023 .....	66
Lampiran 3 Daftar Analisa Harga Satuan Pekerjaan Metode Analisa Kontraktor .....	73
Lampiran 4 Rencana Anggaran Biaya.....	80