

TUGAS AKHIR

NOMOR : 1005/WM/F.TS/SKR/2018

**“EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN
NILAI KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN
PEKERJAAN (SNI AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK”**



DISUSUN OLEH :

ROSALIA ERVIANA MENE

**NOMOR REGISTRASI :
211 13 021**

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL- FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

2018

LEMBARAN PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN NILAI
KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN
(SNI AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK

DISUSUN OLEH:

ROSALIA ERVIANA MENE

NOMOR REGISTRASI:

211 13 021

DIPERIKSA OLEH:

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Ir. LAURENSIUS LULU.,MM

NIDN : 08 2010 6401


YULIUS P.K. SUNI.,ST,MSc

DISETUJUI OLEH:

KETUA PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL - FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA


Ir. EGIDIUS KALOGO, MT

NIDN : 08 0109 6303

DISAHKAN OLEH :

DEKAN FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA


PATRISIUS BATARIUS.. ST. MT

NIDN : 08 1503 7801

LEMBARAN PERSETUJUAN

TUGAS AKHIR

EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN NILAI
KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN (SNI
AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK

DISUSUN OLEH:

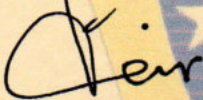
ROSALIA ERVIANA MENE

NOMOR REGISTRASI:

211 13 021

DIPERIKSA OLEH:

PENGUJI I



Ir. EGIDIUS KALOGO, MT

NIDN : 08 0109 6303

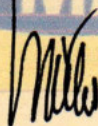
PENGUJI II



Br. SEBASTIANUS B. HENONG, SVD., ST, MT

NIDN : 08 0207 8101

PENGUJI III



Ir. LAURENSIUS LULU., MM

NIDN : 08 2010 6401

“MOTTO”

*“Segala Perkara Dapat Ku
Tanggung di Dalam DIA Yang
Memberi Kekuatan Kepada
Ku”*



(FILIPPI 4 : 8)

KARYA INI KU PERSEMBAHKAN KEPADA :

“Semua keluarga besar ku, teman – teman seperjuangan,
Adik – adik seperjuangan, dan almamater yang kan selalu ku kenang :
universitas katolik widya mandira – kupang”

ABSTRAKSI

Nomor : 1005/WM/F.TS/SKR/2018

“EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN NILAI KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN (SNI AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK”

Dalam penyelenggaraan suatu proyek telah ditentukan suatu standar yaitu SNI (Standar Nasional Indonesia) dan perhitungan biaya anggaran yang disebut dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Tujuan dari penelitian ini yaitu menghitung berapa besar perbedaan koefisien antara kontrak dan SNI, menghitung berapa besar perbedaan analisa harga satuan antara kontrak dan SNI, dan menghitung besar perbedaan nilai kontrak dan SNI. Hasil perhitungan perbedaan-perbedaan tersebut akan dievaluasi secara ringkas tentang penyebab perbedaannya. Dari hasil perhitungan terdapat perbedaan koefisien, dan analisa harga satuan pekerjaan antara kontrak dan SNI AHSP, selanjutnya dengan adanya perbedaan koefisien dan analisa harga satuan tersebut mengakibatkan terjadinya perbedaan hasil dalam menghitung biaya item pekerjaan, sehingga membuat nilai kontrak menjadi berbeda antara kontrak dan SNI AHSP karena dipengaruhi oleh nilai koefisien yang dipakai dalam perhitungan. Analisa harga satuan pada tenaga kerja dan material sama – sama memengaruhi perbedaan nilai kontrak, sehingga dapat disimpulkan bahwa perbedaan nilai analisa harga satuan disebabkan oleh adanya perbedaan pada koefisien tenaga kerja dan koefisien material. Nilai kontrak pada dokumen kontrak sebesar Rp. 501.485.373,21 dan nilai kontrak berdasarkan analisa SNI AHSP sebesar Rp. 440.577.754,38 sehingga besarnya perbedaan nilai kontrak antara kontrak dan SNI AHSP sebesar Rp. 60.907.618,83 atau sebesar 12,15% nilai positif menjelaskan bahwa nilai kontrak lebih besar dari SNI AHSP. semakin tinggi koefisien akan mempengaruhi biaya analisa harga satuan semakin besar dan mengakibatkan biaya proyek pun semakin besar pula dan sebaliknya apabila koefisien rendah maka biaya analisa harga satuan semakin rendah dan mengakibatkan biaya proyek pun semakin rendah. Koefisien, analisa harga satuan terhadap nilai kontrak berbanding lurus. Penyebab perbedaan dari koefisien, analisa harga satuan, dan nilai kontrak dari hasil evaluasi dapat dilihat yaitu jumlah tenaga kerja, produksi tenaga kerja dan faktor yang hilang pada koefisien yang menyebabkan sehingga terjadinya perbedaan.

Kata Kunci : Koefisien, Analisa Harga satuan, Nilai Kontrak.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga dapat diselesaikan Tugas Akhir dengan judul **“EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN, DAN NILAI KONTRAK ANTARA SNI ANALISA HARGA SATUAN PEKERJAAN (SNI AHSP) DAN DOKUMEN KONTRAK”** ini dengan baik. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat akademik yang wajib dilakukan untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Tugas Akhir ini berhasil berkat bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu terima kasih diucapkan kepada :

1. Bapak di Surga, Tuhan Yesus serta bimbingan Bunda Maria, karena tanpa penyertaan dan rencana-Nya penulisan Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan.
2. Pater Dr. Philipus Tule, SVD sebagai Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Patrisius Batarius.,ST, MT. selaku Dekan pada Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bapak Ir. Egidius Kalogo., MT. Selaku ketua Program Studi Teknik Sipil, pada Fakultas Teknik UNWIRA Kupang dan selaku Dosen penguji Pertama yang telah menguji penulisan selama seminar proposal, seminar hasil dan sidang skripsi.
5. Br. Sebastianus B. Henong, SVD.,ST, MT. Selaku sekretaris Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik UNWIRA Kupang dan selaku Dosen penguji kedua yang telah menguji penulisan selama seminar proposal, seminar hasil dan sidang skripsi.
6. Bapak Ir. LAURENSIUS LULU, MM, selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan Tugas Akhir ini dan sebagai Dosen mata kuliah yang telah membimbing dan mengarahkan selama masa perkuliahan.
7. Bapak YULIUS SUNI., ST, MSc, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan Tugas Akhir ini dan sebagai Dosen mata kuliah yang telah membimbing dan mengarahkan selama masa perkuliahan.
8. CV. MUSTIKA BUDI sebagai nara sumber data dalam Tugas Akhir ini.

9. Bapak BASILIUS NAILIU Mama HELENA TAPOONA, adik SOFI MENE, MARIA MENE, HILAR TATI, BOY TATI tercinta YOSEP POTE, FHARE HATY serta semua kerluarga yang telah memberi doa dan dukungannya.
10. Teman-teman Teknik Sipil Unwira angkatan 2013 (cintya, petty, marka, sandris, eky, venan, dan alm. Remon), beserta adik – adik angkatan yang telah memberi bantuan, dan dorongan semangat.
11. Dan Semua pihak yang telah membantu, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, sadar akan kekurangan yang dimiliki maka disadari bahwa masih ada kesalahan dan kekurangan dalam Tugas Akhir ini, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat diharapkan untuk penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Kupang,.....2018

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Perumusan Masalah.....	I-3
1.3 Tujuan Penulisan.....	I-3
1.4 Manfaat Penulisan.....	I-4
1.5 Pembatasan Masalah.....	I-4
1.6 Keterkaitan Dengan Penelitian Terdahulu.....	I-5
BAB II LANDASAN TEORI.....	II-1
2.1 Konsep Biaya Secara Umum.....	II-1
2.2 Konsep Biaya Proyek.....	II-1
2.2.1 Biaya Item Pekerjaan.....	II-2
2.2.2 Volume Pekerjaan.....	II-2
2.3 Analisa Harga Satuan.....	II-3
2.3.1 Biaya Tenaga Kerja.....	II-3
2.3.2 Biaya Material.....	II-3
2.3.4 Biaya Peralatan.....	II-4
2.4 Koefisien.....	II-4
2.4.1 Koefisien Tenaga Kerja.....	II-6

2.4.2 Koefisien Material.....	II-7
2.4.3 Koefisien Peralatan.....	II-8
2.5 Harga Satuan.....	II-8
2.5.1 Harga Satuan Tenaga Kerja.....	II-8
2.5.2 Harga Satuan Material.....	II-9
2.6 Standar Nasional Indonesia Analisa Biaya Konstruksi Bangunan Gedung dan Perumahan (SNI AHSP)	II-12
2.6.1 ISI SNI Biaya Konstruksi.....	II-12
2.6.2 Hubungan Kontrak dan SNI Analisa Biaya Konstruksi.....	II-13
2.7 Penyebab Perbedaan Koefisien, Analisa Harga Satuan dan Nilai Kontrak.....	II-17
2.7.1 Penyebab Perbedaan Koefisien.....	II-17
2.7.2 Penyebab Perbedaan Analisa Harga Satuan.....	II-19
2.7.3 Penyebab Perbedaan Nilai Kontrak.....	II-20
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 III-1
3.1 Umum.....	III-1
3.2 Obyek Penelitian.....	III-1
3.3 Bentuk Data.....	III-1
3.4 Analisa Data.....	III-2
3.5 Penjelasan Diagram Alir.....	III-4
3.5.1 Data.....	III-4
3.5.2 Analisa Data.....	III-5
3.5.3 Pembahasan.....	III-6

3.5.4 Kesimpulan dan Saran.....	III-8
BAB IV ANALISAN DAN PEMBAHASAN.....	IV-1
4.1 Data	IV-1
4.1.1 Data RAB.....	IV-1
4.1.1.1 Harga Satuan.....	IV-2
4.1.1.2 Koefisien.....	IV-2
4.1.1.3 Volume	IV-3
4.1.1.4 Analisa Harga Satuan Kontrak	IV-3
4.1.1.5 Nilai Dokumen Kontrak.....	IV-3
4.1.2. Data SNI	IV-4
4.1.2.1 Koefisien SNI	IV-4
4.2 Koefisien	IV-12
4.2.1 Koefisien Dokumen Kontrak.....	IV-12
4.2.2. Koefisien SNI AHSP.....	IV-13
4.2.3 Perbedaan Koefisien Antara Dokumen Kontrak Dan SNI AHSP.....	IV-13
4.3 Analisa Harga Satuan.....	IV-38
4.3.1 Analisa Harga Satuan Kontrak.....	IV-38
4.3.2 Analisa Harga Satuan SNI AHSP.....	IV-38
4.3.3 Perbedaan Analisa Harga Satuan antara Dokumen Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-39
4.4. Nilai Kontrak	IV-54
4.4.1 Nilai Dokumen Kontrak.....	IV-54

4.4.2 Nilai Kontrak SNI AHSP.....	IV-54
4.4.3 Perbedaan Nilai Kontrak Antara Dokumen Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-55
4.5 Evaluasi Perbedaan.....	IV-56
4.5.1 Perbedaan Koefisien.....	IV-56
4.5.2 Perbedaan Analisa Harga Satuan.....	IV-61
4.5.3 Perbedaan Nilai kontrak.....	IV-66
4.5.4 Penyebab Perbedaan Koefisien, Analisa Harga Satuan, dan Nilai kontrak.....	IV-67
4.5.4.1 Penyebab Perbedaan Koefisien.....	IV-67
4.5.4.1.1 Penyebab Perbedaan Akibat Kebutuhan Jumlah Tenaga Kerja dan Produksi Pada Koefisien Tenaga kerja	IV-67
4.5.4.1.2 Penyebab Perbedaan Akibat Koefisien Material.....	IV-70
4.5.4.2 Penyebab Perbedaan Analisa Harga Satuan.....	IV-70
4.5.4.3 Penyebab Perbedaan Nilai Kontrak.....	IV-71
4.6 Pembahasan.....	IV-71
4.6.1 Nilai Koefisien.....	IV-71
4.6.2 Nilai Analisa Harga Satuan.....	IV-73
4.6.3 Nilai Kontrak.....	IV-74
4.6.4 Penyebab Perbedaan dari Koefisien, Analisa Harga Satuan, dan Nilai Kontrak.....	IV-75
4.6.4.1 Penyebab perbedaan Koefisien (tenaga kerja dan material).....	IV-75
4.6.4.2 Penyebab perbedaan Analisa Harga satuan.....	IV-77
4.6.4.3 Penyebab perbedaan nilai kontrak.....	IV-77

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	V-1
--	------------

5.1 Kesimpulan.....	V-1
----------------------------	------------

5.2 Saran.....	V-5
-----------------------	------------

DAFTAR PUSTAKA.....	v
----------------------------	----------

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 DATA

LAMPIRAN 2 EVALUASI KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN DAN NILAI KONTRAK

LAMPIRAN 3 PENYEBAB PERBEDAAN KOEFISIEN, ANALISA HARGA SATUAN DAN NILAI KONTRAK

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 keterkaitan judul dengan penelitian terdahulu.....	I-6
Tabel 2.1 Kemungkinan Presentasi Perbedaan yang terjadi antara Kontrak dan SNI Koefisien,Harga Tenaga Kerja dan Material).....	II-16
Tabel 2.2 Kemungkinan Presentasi Perbedaan yang terjadi antara Kontrak dan SNI (nilai Analisa harga satuan dan Nilai Kontrak).....	II-16
Tabel 4.1 Identifikasi kelompok serta item pekerjaan yang dievaluasi.....	IV-5
Tabel 4.2 kelompok item pekerjaan yang akan di evaluasi.....	IV-10
Tabel 4.3 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Pondasi antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-14
Tabel 4.4 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Beton Bertulang antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-16
Tabel 4.5 perbedaan koefisien pada Kelompok pekerjaan pasangan Dinding, Plesteran, dan Plafound Tripleks antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-23
Tabel 4.6 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Kusen, Daun Pintu dan Jendela antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-25
Tabel 4.7 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Kunci dan Gantungan antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-27
Tabel 4.8 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Lantai antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-28
Tabel 4.9 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan pengecatan/finishing antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-30
Tabel 4.10 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan septicktank dan peresapan antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-32
Tabel 4.11 perbedaan koefisien pada kelompok pekerjaan Instalasi Air dalam gedung antara Kontrak dan SNI AHSP.....	IV-36

Tabel 4.12 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan Pondasi antara kontrak dan SNI AHSP	IV-39
Tabel 4.13 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan Beton Bertulang antara kontrak dan SNI AHSP	IV-41
Tabel 4.14 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan pasangan dinding, plesteran dan plafound antara kontrak dan SNI AHSP	IV-44
Tabel 4.15 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan kusen, daun pintu dan jendela kontrak dan SNI AHSP	IV-46
Tabel 4.16 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan kunci dan gantungan antara kontrak dan SNI AHSP	IV-47
Tabel 4.17 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan penutup lantai dan penutup dinding antara kontrak dan SNI AHSP	IV-48
Tabel 4.18 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan pengecatan/ finishing antara kontrak dan SNI AHSP	IV-49
Tabel 4.19 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan Instalasi Air antara kontrak dan SNI AHSP	IV-50
Tabel 4.20 perbedaan analisa harga satuan pada pekerjaan Instalasi Air antara kontrak dan SNI AHSP	IV-52
Tabel 4.21 perbedaan nilai kontrak antara dokumen kontrak dan SNI AHSP	IV-55
Tabel 4.23 Kemungkinan Prosentase Perbedaan Koefisien yang terjadi antara Kontrak dan SNI, pada koefisien Tenaga Kerja dan Material	IV-56
Tabel 4.24 jumlah koefisien tenaga kerja dan material dari tiap item pekerjaan yang sesuai dengan kemungkinan – kemungkinan yang terjadi	IV-58
Tabel 4.25 jumlah analisa harga satuan dimana nilai tenaga kerja dan material dari tiap item pekerjaan yang sesuai dengan kemungkinan – kemungkinan yang terjadi	IV-61
Tabel 4.26 Kemungkinan presentasi perbedaan Nilai Analisa Harga Satuan yang terjadi antara kontrak dan SNI AHSP	IV-65

Tabel 4.27 jumlah tenaga kerja dan produksi tenaga kerja antara dokumen kontrak dan SNI

AHSPIV-68

DAFTAR GAMBAR

Bagan 3.1 Diagram Alir Perhitungan.....	III-3
--	--------------