

Beberapa Langkah dalam Membangun Rumah Impian Anda- #3. Menghitung Rencana Anggaran dan Biaya (RAB)

Author: Arch. Aria

18 January 2008 23,449 views 26 Comments

Menyambung (dan menyelesaikan) 3 artikel saya sebelumnya, yang saya buat pada bulan desember tahun 2007 tentang [Biaya Desain Arsitektur dan Biaya Produksi Bangunan](#), [Beberapa Langkah dalam Membangun Rumah Impian Anda- #1. Menghitung Volume Pekerjaan](#), dan [Beberapa Langkah dalam Membangun Rumah Impian Anda- #2. Menghitung Analisa Harga Satuan](#), maka pada artikel kali ini kita akan menyelesaikan Langkah-langkah dalam membangun rumah tersebut dengan artikel **Menghitung Rencana Anggaran dan Biaya (RAB)** bangunan.

Pada dasarnya '**Rencana Anggaran dan Biaya**' adalah sangat simple, kenapa saya katakan demikian? karena RAB hanyalah hasil perkalian antara **Volume Pekerjaan** (dari sekian banyak item pekerjaan) dengan **Analisa Harga Satuan** pekerjaan tersebut. Oleh karenanya, pada artikel ke-2 saya sudah katakan, sebenarnya anda telah mampu menghitung Rencana Anggaran dan Biaya (**RAB**) itu sendiri..Karena variabel penyusunnya (volume pekerjaan dan analisa harga satuan) telah saya berikan . Berikut adalah perhitungan Rencana Anggaran dan Biaya (**RAB**), dimana pada kolom banyaknya volume pekerjaan harus anda isikan dengan hasil perhitungan volume pekerjaan pada bangunan yang sedang/akan anda bangun. Sementara pada kolom analisa harga satuan anda juga harus mengisikan dengan hasil perhitungan analisa harga satuan (upah pekerja dan material) dari bangunan yang sedang/akan anda bangun.

RENCANA ANGGARAN DAN BIAYA
Proyek Pembangunan Rumah Minimalis Modern Type 90

No	Uraian Pekerjaan	Banyaknya (vol. Pekerjaan)	Satuan	Analisa Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
A	Pekerjaan Tanah :				
1.	Pembersihan Lapangan	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Galian Tanah ul Pondasi	100,00	m ³	100.000,00	10.000.000,00
3.	Urugan/Timbunan Tanah	100,00	m ³	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				30.000.000,00
B	Pekerjaan Pasangan :				
1.	Pasangan Pondasi Batu Kali	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Pasangan Dinding Bata	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
3.	Neut Pada Kusen-Kusen	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
4.	Plesteran Dinding	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
5.	Laburan Dinding	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
6.	Laburan Langit-langit	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				60.000.000,00
C	Pekerjaan Kayu :				
1.	Kusen-kusen Pintu dan Jendela	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Daun Pintu dan Jendela	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
3.	Listplank	100,00	m	100.000,00	10.000.000,00
4.	Kuda-kuda, Gording, Muurplat Kayu, Nook, Jure	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
5.	Rangka Atap (Kasau, Reng)	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
6.	Rangka Langit-langit (Plafond)	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				60.000.000,00
D	Pekerjaan Atap :				
1.	Atap Genteng	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Bubungan Atap, Nook Jure	100,00	m	100.000,00	10.000.000,00
3.	Talang Air	100,00	m	100.000,00	10.000.000,00
4.	Pipa Pembuangan	100,00	m	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				40.000.000,00

E	Pekerjaan Lantai :				
1.	Urugan Pasir Bawah Lantai	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Pemasangan Tegel Lantai	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				20.000.000,00
F	Pekerjaan Mengecat :				
1.	Cat Kusen Pintu/Jendela	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Cat Listplank	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				20.000.000,00
G	Pekerjaan Gantungan :				
1.	Pasangan Kaca Pintu/Jendela	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
2.	Engsel Pintu	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
3.	Engsel Jendela	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
4.	Pemasangan Kaca	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
5.	Slot Pintu/Jendela	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
6.	Kunci Tiram	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
7.	Closet Jongkok	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
8.	Sumur dan Bak Air	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
9.	Instalasi Listrik	100,00	rata lamp	100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				90.000.000,00
H	Pekerjaan Lain-lain :				
1.	Pembesian Sengkok Balok/Kolom, Angkur, Mur, Baut, dll	100,00	Kg	100.000,00	10.000.000,00
2.	Roadster pd Ventilasi	100,00	bh	100.000,00	10.000.000,00
3.	Direksi Keel (Gudang dan Kantor)	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
4.	Pembersihan Lahan	100,00	m ²	100.000,00	10.000.000,00
5.	Penjaga Malam	100,00		100.000,00	10.000.000,00
6.	Pelaksana	100,00		100.000,00	10.000.000,00
	Subtotal				60.000.000,00
	TOTAL				380.000.000,00

Catatan :

Nilainya/angka didalam kolom volume pekerjaan dan kolom analisa harga satuan yang ada diatas hanya permulaan.

Pada Kolom Volume Pekerjaan, anda harus memasukkan jumlah volume dari tiap-tiap item pekerjaan yang didapatkan dari perhitungan volume pekerjaan.

Pada Kolom Analisa Harga Satuan, anda harus memasukkan nilai harga satuan tiap-tiap item pekerjaan yang didapatkan dari perhitungan analisa harga satuan.

Hasil dari perhitungan Rencana Anggaran dan Biaya **(RAB)** pada tabel diatas, selanjutnya direkap dalam sebuah tabel rekapitulasi. Hal ini dilakukan sebenarnya hanya untuk menyederhanakan lajur kolom/menyederhanakan tampilan perhitungan RAB yang sangat banyak. Selain itu, most of all board/pihak manajemen/dewan direksi/pemilik modal lebih suka dengan tampilan yang sederhana. Hahaha..

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN DAN BIAYA

Proyek Pembangunan Rumah Minimalis Modern Type 90

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
A.	Pekerjaan Tanah	30.000.000,00
B.	Pekerjaan Pasangan	60.000.000,00
C.	Pekerjaan Kayu	60.000.000,00
D.	Pekerjaan Atap	40.000.000,00
E.	Pekerjaan Lantai	20.000.000,00
F.	Pekerjaan Mengecat	20.000.000,00
G.	Pekerjaan Gantungan	90.000.000,00
H.	Pekerjaan Lain-lain	60.000.000,00
I.	TOTAL	380.000.000,00
J.	KOMISI KONTRAKTOR 10%	38.000.000,00
K.	PPN 10% x Jumlah (I+J)	41.800.000,00
L.	TOTAL + PPN	421.800.000,00
M.	DIBULATKAN	422.000.000,00

Yogyakarta, 18 Januari 2008

Konsultan Perencana:

PT.

Ir. Nama Aku Keren Deh, M. Eng
Project Manager

Perhatian :

*Bersama dengan daftar RAB ini harap dilampirkan daftar upah per hari,
daftar harga material, dan daftar analisa harga satuan pekerjaan*

**) Catatan: Semua angka-angka yang ada didalam tabel diatas hanya angka permisalan*

Sekali lagi saya akan katakan, kunci dari perencanaan Rencana Anggaran dan Biaya **(RAB)** ini adalah pada perhitungan volume pekerjaan. Untuk analisa harga satuan saya pikir tidak terlalu susah, karena hanya mengkalkulasikan harga satuan (upah kerja dan material) dengan **index BOW**. Ketika anda telah mampu menghitung/menganalisa volume dari komponen-komponen sebuah bangunan (**pondasi, sloof, kolom, balok, plat, rangka kuda-kuda, atap, dll**) maka anda telah mampu menyusun **RAB proyek** tersebut.

Semoga artikel ini bermanfaat, dan selamat berakhir pekan buat anda..