

TESIS

**Solusi Desain Properti Untuk Generasi Milenial Berpenghasilan Menengah
di Yogyakarta**

**Diajukan kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk
Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat Magister Teknik Sipil**



FAIZ IHSAN MUHAMMAD

NIM: 20914008

**KONSENTRASI MANAJEMEN KONSTRUKSI
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
TESIS
SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL BERPENGHASILAN
MENENGAH DI KOTA YOGYAKARTA



(Ir. Fitri Nugraheni, S, T., M,T., Ph.D.IP.M.)

Dosen Pembimbing I

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

TESIS
SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL BERPENGHASILAN
MENENGAH DI KOTA YOGYAKARTA

disusun oleh

Falz Ihsan Muhammad
(20914008)

Telah diuji oleh Dewan Penguji
pada tanggal 19 Agustus 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

(Susunan Dewan Penguji)



Pembimbing

Ir. Fitri Nugraheni, S.T., M.T., Ph.D., IP-M.

Penguji I

Penguji II

Albani Musyafa, S.T., M.T., Ph.D.

Prof. Ar. Suparwoko Ir. MURP., Ph.D.
IAI. IAP

Yogyakarta, **30 SEP, 2024**
Universitas Islam Indonesia
Program Studi Teknik Sipil, Program Magister
Kecua Program,



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis yang dibuat adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (Magister), baik di Universitas Islam Indonesia maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dosen pembimbing
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Program "software" komputer yang digunakan dalam penelitian ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya, bukan tanggung jawab universitas islam indonesia.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dengan pencabutan gelar yang sudah ada, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi.

Yogyakarta, 27 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan



METERAI
TEMPEL
3FD0A7ALX273137534

Faiz Ihsan Muhammad
20914008

ABSTRAK

Generasi milenial berusia 25-40 tahun masih banyak yang belum memiliki hunian pertama karena kendala finansial dan harga properti yang tinggi. Di Indonesia, kebutuhan akan perumahan yang terjangkau sangat penting, terutama dengan bonus demografi antara 2020-2035. Yogyakarta memiliki potensi besar dalam pengembangan properti namun menghadapi tantangan besar dalam menyediakan hunian terjangkau bagi milenial. Solusi inovatif dan berkelanjutan diperlukan, seperti desain properti yang disesuaikan dengan pendapatan milenial dan integrasi teknologi energi terbarukan. Pendekatan holistik ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup generasi milenial tetapi juga mendukung pembangunan kota yang lebih hijau dan inklusif sesuai dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs). Penelitian ini mengidentifikasi kesulitan milenial dalam memiliki hunian pertama dan mencari solusi desain yang ekonomis. Data dikumpulkan melalui pengamatan langsung, wawancara semi-terstruktur, literatur, dan penelitian terdahulu. Analisis deskriptif digunakan untuk memahami pandangan responden terhadap masalah kepemilikan hunian, disertai verifikasi data menggunakan NVivo untuk mengorganisir, menganalisis, dan menarik wawasan dari berbagai sumber data. Hasil analisis menunjukkan bahwa metode konstruksi efektif, pemanfaatan material alternatif, penggunaan warna netral, serta efisiensi tata ruang dan detail bangunan adalah faktor penting. Solusi desain yang sesuai meliputi fleksibilitas ruang, desain rumah lebih private, lebih banyak ruang terbuka hijau, fokus pada fungsi daripada detail yang boros, dan bangunan dengan beberapa masa penggunaan. Pendekatan ini dapat menciptakan komunitas yang kuat dan berkelanjutan bagi milenial di Yogyakarta.

Kata Kunci: Milenial, Desain, Penghasilan, Menengah, N-Vivo

ABSTRACT

Millennials aged 25-40 in Indonesia, particularly in Yogyakarta, face significant challenges in acquiring their first homes due to financial constraints and soaring property prices. The urgency of affordable housing is heightened by the demographic bonus period 2020-2035, which increases demand for accessible housing solutions. Yogyakarta, while offering substantial potential for property development, needs help to meet the needs of its millennial population. Innovative and sustainable housing solutions are critical to address this, focusing on designs tailored to millennial incomes and integrating renewable energy technologies. These strategies aim to enhance the quality of life for millennials and align with the Sustainable Development Goals (SDGs) by promoting greener and more inclusive urban development.

This study explores millennials' barriers to homeownership and proposes cost-effective design solutions. Data were collected through direct observation, semi-structured interviews, and a review of relevant literature. Descriptive analysis, supported by NVivo for data organization and insight generation, was employed to assess respondents' perspectives on homeownership challenges. The findings indicate that factors such as efficient construction methods, alternative materials, neutral color schemes, and optimized spatial planning are crucial. Proposed design solutions emphasize spatial flexibility, private living spaces, open green areas, functionality over ornamental details, and buildings with adaptable uses. This holistic approach can foster a sustainable and resilient community for millennials in Yogyakarta.

Keywords: Millennials, Design, Income, Middle, NVivo

KATA PENGANTAR

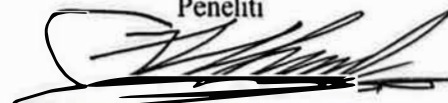
Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, kelancaran dan hidayahnya sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini dilaksanakan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh gelar master jenjang Strata Dua (S2) pada Magister Manajemen Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Atas selesainya Laporan Tesis ini, ucapan terima kasih yang setinggi tingginya disampaikan kepada:

1. Ir. Fitri Nugraheni, ST., MT., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah banyak memberikan inspirasi, motivasi, serta bimbingan selama tesis ini berlangsung.
2. Albani Musyafa, S.T., M.T., Ph.D selaku dosen penguji I.
3. Prof. Ar. Suparwoko Ir. MURP., Ph.D. IAI. IAP selaku dosen penguji II.
4. Dr. Ir. Sri Amini Yuni Astuti, MT selaku Ketua Program Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UII.
5. Seluruh keluargaku, Bapak dan Ibu, serta Istriku tercinta yang selalu mendukung, menyemangati serta mendoakan segala kegiatanku dalam proses penulisan ini.
6. Teman-teman kuliah Magister Teknik Sipil, khususnya Konsentrasi Manajemen Konstruksi Tahun Angkatan 2020.
7. Serta seluruh pihak yang turut membantu dalam penyusunan Tesis ini yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu.

Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangannya, karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan laporan Tesis ini sangat diharapkan. Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa UII Jurusan Teknik Sipil khususnya dan para pembaca pada umumnya. Tidak lupa permohonan maaf yang sebesar-besarnya atas kurang sempurnaan tesis ini

Yogyakarta, 27 Agustus 2024

Peneliti



Fatz Ihsan Muhammad

20914008

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Batasan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Penelitian Sebelumnya	6
2.1.1 Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria	6
2.1.2 Improving sustainability of affordable housing using innovative technologies: Case study of SIAH-Livable	7
2.1.3 Analisis Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial Di Kota Besar Indonesia Pasca Pandemi Covid-19	7
2.1.4 Canada's Leadership And Housing Affordability: Evidence From The Canadian Real Estate Market	8
2.2 Perbedaan Penelitian ini dengan Penelitian Sebelumnya	8
BAB III LANDASAN TEORI	18
3.1 Pengertian Hunian	18
3.1.1 Fungsi dan Jenis Hunian	18
3.1.2 Permintaan Hunian	19
3.2 Kenaikan Harga Properti	20
3.3 Pendapatan Generasi Milenial	21
3.4 Kondisi Keuangan Generasi Milenial	23

3.4.1	Kebiasaan Menabung dan Pengelolaan Keuangan	23
3.4.2	Minat Investasi dan Pengelolaan Keuangan	24
3.5	Klasifikasi Pendapatan Generasi Milenial	25
3.6	Kesulitan Generasi Milenial Mendapatkan Hunian Pertama	26
3.7	Standar Desain Hunian Pertama	27
3.8	Desain Properti untuk Milenial	29
3.9	Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi	30
3.10	Pembangunan Dengan Sistem Kontrak <i>Change Of Order</i>	31
BAB IV METODE PENELITIAN		34
4.1	Jenis Penelitian	34
4.2	Pemanfaat Nvivo pada penelitian	35
4.3	Objek dan Subjek Penelitian	36
4.4	Data Penelitian	37
4.5	Instrumen Penelitian	37
4.6	Tahap Penelitian	38
4.7	Output Penelitian	39
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN		41
5.1	Responden Penelitian	41
5.2	Pertanyaan Kuisisioner	42
5.3	Profil Responden	43
5.4	Wawancara Responden	45
5.5	Analisis N-Vivo Hasil Wawancara	48
5.6	Desain Standar Hunian Pertama Generasi Milenial Berdasarkan Wawancara	57
5.7	Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	61
5.8	Rancangan Anggaran Biaya Desain Standar Hunian Pertama Generasi Milenial	67
5.9	Rancangan Anggaran Biaya Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	85
5.10	Pembahasan	102
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		108
6.1	Kesimpulan	108
6.2	Saran	108
BAB VII DAFTAR PUSTAKA		110

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perbandingan Penelitian Terdahulu	9
Tabel 5. 1 Kategori Pendapatan Berdasarkan Wawancara	50
Tabel 5. 2 Matrix Coding Query Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian dan Desain yang dibutuhkan Milenial	509
Tabel 5. 3 Coddling Result Factor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian	51
Tabel 5. 4 Matrix Coding Query Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan milenial	53
Tabel 5. 5 Coddling Result Solusi yang dibutuhkan Milenial	53
Tabel 5. 6 Matrix Coding Query Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial	55
Tabel 5. 7 Coddling Result Desain yang dibutuhkan Milenial	566
Tabel 5. 8 Perbedaan Desain Standar Hunian dengan Solusi Desain Hunian	63
Tabel 5. 9 Rekapitulasi Perhitungan Volume Hunian Pertama Desain Standar	66
Tabel 5. 10 AHSP Penggalan 1 M3 Tanah Biasa Sedalam 1m	75
Tabel 5. 11 AHSP Pekerjaan Beton Mutu K.350 F.c 31,2 Mpa	75
Tabel 5. 12 Rancangan Anggaran Biaya Hunian Pertama Desain Standar	76
Tabel 5. 13 Rekapitulasi Anggaran Biaya Hunian Pertama Generasi Milenial Dengan Desain Standar	83
Tabel 5. 14 Rekapitulasi Volume Solusi Desain Hunian Pertama	944
Tabel 5. 15 Rancangan Anggaran Biaya Hunian Pertama Solusi Desain untuk Generasi Milenial	1013
Tabel 5. 16 Rekapitulasi Biaya Hunian Pertama Solusi Desain untuk Generasi Milenial	100
Tabel 5. 17 Rekapitulasi Hasil Analisis Generasi Milenial di Yogyakarta Kesulitan Memiliki Properti dan Solusinya	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Bagan Alir Penelitian	40
Gambar 5. 1 Peta Analisis Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunia Pertama	52
Gambar 5. 2 Peta Analisis Solusi yang dibutuhkan Milenial	54
Gambar 5. 3 Peta Analisis Desain yang dibutuhkan Milenial	577
Gambar 5. 4 Denah Hunian Standar	588
Gambar 5. 5 Denah Penutup Atap Hunian Standar	598
Gambar 5. 6 Denah Potongan A Hunian Standar	599
Gambar 5. 7 Denah Potongan B Hunian Standar	609
Gambar 5. 8 Denah 3D Building Section Hunian Standar	60
Gambar 5. 9 Denah Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	61
Gambar 5. 10 Denah Penutup Atap Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	61
Gambar 5. 11 Denah Potongan A Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	62
Gambar 5. 12 Denah Potongan B Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	62
Gambar 5. 13 Denah 3D Building Section Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial	63
Gambar 5. 14 Time Schedulle Desain Standar Hunian Pertama Generasi Milenial	101
Gambar 5. 15 Grafik Perbandingan Harga Desain Standar dan Solusi Desain	102
Gambar 5. 16 Grafik Perbandingan Harga Per M2 Desain Standar dan Solusi Desain	103
Gambar 5. 17 Perbandingan Time Schedule Rencana dengan Realisasi Proses Konstruksi	107

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Generasi milenial yang masuk dalam rentang umur 25-40 tahun masih banyak yang belum memiliki hunian pertamanya. Di berbagai negara, tingkat kepemilikan hunian pada generasi milenial bervariasi. Misalnya, di Amerika Serikat, hanya sekitar 37% generasi milenial yang memiliki hunian pribadi (Mariana dan Dwi, 2020). Minat milenial untuk memiliki hunian meningkat. Pencarian properti di internet oleh generasi milenial (usia 25-34 tahun) mencapai 26,4% pada tahun 2022. Banyak milenial menghadapi kesulitan finansial dalam membeli rumah. Harga properti yang tinggi dan kenaikan pendapatan yang tidak sebanding membuat kepemilikan rumah menjadi sulit (Arka dan Dwi, 2023).

Indonesia diperkirakan akan mengalami bonus demografi pada tahun 2020-2035. Fenomena ini tidak dapat dipisahkan dari Generasi Milenial. Kebutuhan perumahan yang terjangkau dan tingkat pengangguran yang tinggi karena lingkungan kerja yang kurang nyaman menjadi hal yang krusial bagi generasi milenial dalam menghadapi fenomena bonus demografi. Pendekatan arsitektur perilaku dengan metode utama behavior mapping dalam kerangka berpikir force-based framework digunakan untuk menjawab permasalahan terkait pola dan karakteristik Generasi Milenial dalam aspek *work*, *life*, dan *social* (Fitriani, 2021).

Kota Yogyakarta memiliki potensi sebagai model pengembangan investasi perekonomian, khususnya di bidang properti. Prospek bidang properti di Yogyakarta semakin prospektif, hal ini dikarenakan Yogyakarta tak hanya terkenal sebagai kawasan wisata unggulan dan menjadi tujuan pendidikan belaka, melainkan memiliki segudang daya tarik lain bagi banyak orang untuk menetap di Yogyakarta. Di tengah perkembangan urbanisasi yang pesat, Yogyakarta menghadapi tantangan dalam menyediakan perumahan yang terjangkau bagi generasi milenial. Kenaikan harga properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan telah mendorong milenial mencari alternatif perumahan yang lebih terjangkau (Utama, 2016).

Pentingnya mencari solusi untuk kepemilikan hunian pertama bagi generasi milenial sangat mendesak, terutama dalam era urbanisasi cepat dan tantangan lingkungan global. Generasi milenial sering menghadapi hambatan finansial dalam

membeli rumah pertama mereka, sehingga solusi yang inovatif dan berkelanjutan menjadi kunci. Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals/SDGs*) 11 menekankan pentingnya menciptakan kota dan komunitas yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan, yang mencakup penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau (United nations, 2023). Dengan memperhatikan kebutuhan milenial akan hunian yang tidak hanya terjangkau tetapi juga efisien, hunian-hunian ini harus dirancang untuk mendukung mobilitas dan akses ke fasilitas umum yang baik. Selanjutnya, SDGs 7 menekankan akses ke energi bersih dan terbarukan (United nations, 2023). Mengintegrasikan teknologi energi terbarukan dalam hunian milenial tidak hanya mengurangi biaya energi tetapi juga mengurangi dampak lingkungan. Solusi hunian pertama yang memperhatikan kedua SDGs ini akan membantu generasi milenial mencapai kestabilan finansial dan kualitas hidup yang lebih baik, sambil mendukung keberlanjutan lingkungan dan menciptakan komunitas perkotaan yang lebih hijau dan Tangguh (Wijaya, 2021).

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terus mengalami dinamika seiring dengan perkembangan zaman. Di Indonesia, khususnya di kota-kota besar seperti Yogyakarta, tantangan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi generasi milenial menjadi semakin kompleks. Interaksi sosial memiliki peran penting dalam konsep komunitas arsitektur perumahan real estate (Moghayedi, 2023). Praktik-praktik interaksi sosial yang mencerminkan modal sosial dalam salah satu perumahan menengah atas di Bandung dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, memberikan wawasan tentang bagaimana desain komunitas dapat mempengaruhi kohesi sosial dan keterjangkauan perumahan.

Dalam beberapa tahun terakhir, permintaan terhadap rumah dengan harga di bawah Rp 500 juta mengalami lonjakan signifikan, terutama dari kalangan milenial yang berusia 25-30 tahun. Sebagian besar dari golongan ini merupakan pekerja dengan pendapatan menengah yang mencari hunian pertama mereka, yang tidak hanya terjangkau tetapi juga memenuhi kebutuhan akan gaya hidup modern dan lokasi yang strategis (Nurpita, 2023). Kondisi ini mencerminkan tren pasar properti yang sedang berkembang, di mana terjadi pergeseran kebutuhan hunian yang lebih fokus pada efisiensi, aksesibilitas, dan aspek komunal. Paralel dengan fenomena ini, sebuah analisis situasi pada FHP Edulaw, sebuah institusi pendidikan hukum

terkemuka, mengungkapkan adanya kekurangan dalam penyajian informasi dan konten yang terkini (Farhan, 2024). Tantangan ini menunjukkan perlunya strategi rebranding yang komprehensif dan penyegaran konten melalui berbagai saluran komunikasi, untuk mempertahankan posisi pasar dan relevansi mereka di tengah persaingan yang semakin ketat (Akinwande, 2024). Tantangan serupa dalam menyesuaikan diri dengan perubahan pasar dan ekspektasi konsumen terjadi baik dalam sektor properti maupun pendidikan, memperlihatkan pentingnya inovasi dan adaptasi dalam strategi komunikasi untuk memenuhi kebutuhan generasi saat ini (Santo, 2016).

Studi kasus di Tokyo, Jepang, mengenai desain kerangka kerja penanganan krisis berbasis komunitas di perkotaan, memberikan contoh bagaimana komunitas dapat berperan aktif dalam menghadapi dan mengatasi krisis (nhk, 2020). Kerangka kerja ini dapat diadaptasi untuk konteks Yogyakarta, dengan mempertimbangkan karakteristik sosial dan budaya lokal, untuk mengembangkan strategi yang efektif dalam penanganan krisis dan pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Adanya nilai-nilai kearifan lokal yang telah menjadi bagian integral dari budaya dan tradisi komunal perlu dihargai dan dipertimbangkan dalam mengembangkan kerangka kerja untuk memastikan solusi yang sesuai dengan konteks budaya setempat. Partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan juga penting, dengan memperhatikan struktur sosial, peran tradisional, dan dinamika politik di tingkat lokal (Setiawan, 2021). Keterlibatan lembaga tradisional seperti paguyuban atau komunitas adat sangat penting dalam memperkuat implementasi kerangka kerja, karena mereka memiliki peran signifikan dalam pemeliharaan dan pengembangan kebudayaan. Pemahaman terhadap konteks religius dan filosofis Yogyakarta menjadi landasan penting dalam merancang strategi yang relevan, mengingat nilai-nilai spiritual dan filosofis memengaruhi interaksi dan adaptasi masyarakat. Terakhir, kesinambungan budaya harus dijaga sebagai prioritas utama, dengan melibatkan semua pihak dalam menjaga warisan budaya yang berharga ini (Ahmad, 2022).

Dengan mengadopsi pendekatan yang holistik dan berorientasi pada kebutuhan generasi milenial, Yogyakarta dapat menjadi model bagi kota-kota lain dalam menyediakan hunian yang terjangkau dan berkelanjutan. Ini tidak hanya akan meningkatkan kualitas hidup generasi milenial tetapi juga mendukung pembangunan kota yang lebih hijau dan inklusif, selaras dengan agenda

pembangunan berkelanjutan global (Tarigan, 2019). Solusi desain properti berdasarkan pendapatan dapat meningkatkan kualitas hidup, mengurangi biaya perumahan, dan menciptakan lingkungan yang dinamis bagi penghuninya (Bryan, 2021). Solusi desain properti digunakan sebagai metode yang relevan untuk menangani kompleksitas masalah generasi milenial terutama pendapatannya. Masalah holistik dan berorientasi pada kebutuhan generasi milenial ditempatkan menjadi prioritas dalam pengembangan permukiman (Santo 2016 &Putro, 2019).

Di Yogyakarta, penerapan solusi desain properti dapat menjadi katalisator untuk pembangunan sosial dan ekonomi yang lebih inklusif. Dengan memanfaatkan penyesuaian pendapatan generasi milenial, Solusi desain properti menawarkan peluang untuk merancang solusi hunian pertama yang terjangkau yang disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan generasi milenial (Lasally, 2021). Hal ini relevan dengan kondisi di Yogyakarta, di mana solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial dapat menjadi kunci untuk menciptakan solusi hunian pertama yang tidak hanya terjangkau tetapi juga mendukung pembentukan komunitas yang kuat dan berkelanjutan (Ichsan, 2018).

Dalam menghadapi kebutuhan ruangan yang beragam dan mengingat kemampuan generasi milenial untuk memiliki hunian, tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki Solusi Desain Properti Berdasarkan Pendapatan Generasi Milenial di Yogyakarta. Penelitian ini akan membahas jenis properti dan fasilitas hunian yang sesuai dengan kebutuhan Generasi Milenial, sejalan dengan kemampuan ekonomi yang dimiliki. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan wawasan yang mendalam tentang preferensi dan tuntutan generasi milenial dalam membeli hunian pertama serta menjelajahi bagaimana desain properti yang berbasis kebutuhan pendapatan generasi milenial dapat menjadi solusi yang relevan dalam memenuhi kebutuhan.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Apakah faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti?
2. Apakah faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya?

3. Bagaimana solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan pada penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti.
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya.
3. Untuk mengetahui solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat pada penelitian ini yaitu :

1. Sebagai bahan rujukan kepada generasi milenial untuk dapat memiliki properti yang terjangkau.
2. Sebagai bahan rujukan kepada kontraktor, developer maupun arsitek dalam mendesain rumah untuk kalangan milenial sesuai dengan keterjangkauan bagi milenial.
3. Peneliti dapat mengetahui solusi desain properti berbasis komunitas generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya.

1.5 Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini yaitu :

1. Metode yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi yang terdapat di proyek.
2. Generasi milenial adalah anak muda dengan kalangan usia 25 – 40 tahun dengan pendapatan menengah kebawah.
3. Lokasi yang dipilih adalah di Yogyakarta karena merupakan kota yang sedang berkembang namun berpenghasilan rendah.
4. Penelitian ini membatasi diri pada aspek desain properti tanpa unsur jual beli tanah.
5. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan dianalisis kuantitatif dengan menggunakan NVivo.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka digunakan sebagai acuan yang relevan terhadap penelitian yang akan dilaksanakan. Tinjauan ini juga menjadi salah satu pertimbangan untuk mengambil dan mengutip intisari ilmu yang telah ditemukan dalam penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

2.1 Penelitian Sebelumnya

2.1.1 Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria

Ugochukwu (2015) dalam jurnalnya yang berjudul *Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria*. Tingkat urbanisasi di Nigeria telah mengalami peningkatan yang luar biasa dalam lima dekade terakhir. Sensus di awal tahun lima puluhan menunjukkan bahwa terdapat sekitar 56 kota di negara ini dan sekitar 10,6 persen dari total penduduk tinggal di kota-kota tersebut. hal ini mengakibatkan pertumbuhan kota yang tidak merata, sehingga kepadatan perumahan, tingginya biaya sewa rumah serta lingkungan menjadi kotor. hal ini yang menjadikan pertimbangan pemerintah untuk memberikan solusi untuk menjadikan perumahan yang bisa di jangkau oleh rakyat nigeria.

Tantangan utama dalam penyediaan perumahan murah di Nigeria diantara lain Sulit untuk memperoleh jaminan kepemilikan, pasokan lahan yang terjangkau tidak mencukupi, Infrastruktur dan layanan yang buruk, pemanfaatan bahan bangunan dan teknologi lokal, menyesuaikan standar pembagian bangunan dan lahan. Menemukan kembali sejumlah teknologi tradisional memenuhi kebutuhan perumahan modern tidak hanya pada materi saja, namun pada metode yang digunakan dimana bahan dan produknya digunakan untuk menciptakan kemegahan arsitektur pada struktur. Pemerintah harus mendorong penggunaan bahan bangunan lokal untuk konstruksi sehingga dapat mengurangi biaya bangunan dengan menggunakannya dalam proyek-proyek pemerintah daripada menggunakan bahan bangunan impor. Hal ini telah berhasil dilakukan di negara-negara seperti Tanzania, dan Swedia. Pengusaha yang ingin terjun ke produksi bangunan lokal material harus didorong melalui keringanan dan insentif pajak. Pemerintah tidak boleh terlibat secara langsung pembangunan perumahan dan harus mengalokasikan lahan kepada individu dan mengizinkan mereka

membangun rumah sendiri. Langsung pembangunan perumahan oleh pemerintah memakan biaya yang besar; namun kualitas rumahnya masih diragukan.

2.1.2 Improving sustainability of affordable housing using innovative technologies: Case study of SIAH-Livable

Moghayedi (2023) dalam jurnalnya yang berjudul *Improving Sustainability Of Affordable Housing Using Innovative Technologies: Case study of SIAH-Livable* menyebutkan bahwa kebutuhan akan perumahan yang terjangkau merupakan fenomena global. Namun, keterjangkauan dan keberlanjutan tidak selalu mudah dicapai dalam pembangunan perumahan. Dengan penggabungan keberlanjutan dalam perumahan yang terjangkau dengan penggunaan teknologi inovatif rumah studi kasus SIAH sebagai desain konsep bertujuan untuk mencapai kriteria keterjangkauan dan keberlanjutan. Hasil dari konsep, sistem, dan komponen air yang ditentukan memungkinkan efisiensi 55,7% dibandingkan dengan tindakan sistem air konvensional. Output penggunaan air SIAH-Livable memenuhi standar air EDGE. Penggunaan energi konsep, sistem dan komponen memungkinkan efisiensi 21,06% dibandingkan dengan sumber energi konvensional dan ukuran penggunaan. Itu Output penggunaan energi SIAH-Livable memenuhi standar air EDGE, dengan menggunakan sistem pemanas dan pendingin pasif, sel PV terbarukan sumber energi untuk keperluan listrik umum, biogas untuk memasak dan solar geyser untuk air panas. Biaya awal SIAH-Livable sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan hunian konvensional berbiaya rendah namun prinsip-prinsip berkelanjutan yang diperkenalkan dan ditentukan oleh SIAH Layak Huni meningkatkan nilai dalam jangka panjang. Skor EDGE yang diberikan untuk konsep yang terkandung dalam air, energi, dan material akan menjadi digunakan untuk desain rumah SIAH net-zero.

2.1.3 Analisis Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial Di Kota Besar Indonesia Pasca Pandemi Covid-19

Nurpita (2023) dalam jurnalnya yang berjudul *Analisis Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial Di Kota Besar Indonesia Pasca Pandemi Covid-19*. Pertumbuhan Indeks Properti sebelum tahun 2019 cenderung meningkat, namun pada tahun 2020 mengalami penurunan sebagian besar yang ditunjukkan dengan Jakarta 1,36% menjadi -0,02%, Bandung 1,72% menjadi - 0,83%, dan BODEBEK 0,83% menjadi 0,18%. Penurunan secara keseluruhan ini, tentu saja berkaitan dengan adanya

pandemi covid-19 yang merajalela. Dengan adanya covid-19, proses marketing gallery menjadi terhambat seiring dengan ditutupnya pusat perbelanjaan. Sehingga marketing sales juga akan sulit untuk tumbuh. Selain itu, suku bunga BI Rate yang tetap dipertahankan sebesar 4,5% juga akan berdampak pada menurunnya minat konsumen. Hasil proyeksi trend pertumbuhan indeks harga properti komersial tahun 2021 hingga tahun 2023 terlihat bahwa trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di kota besar Indonesia mengalami penurunan. Hal ini dipicu dengan adanya covid-19 yang masuk ke Indonesia di awal tahun 2020, perbaikan perekonomian di prediksi untuk properti komersial masih belum pulih hingga tahun 2023

2.1.4 Canada's Leadership And Housing Affordability: Evidence From The Canadian Real Estate Market

Farhan, Yousef (2024) dalam penelitiannya yang berjudul *Canada's Leadership and Housing Affordability: Evidence from the Candian Real Estate market* menyampaikan bahwa adanya permasalahan kemampuan masyarakat untuk membeli hunian dikeranakan tingginya permintaan atas bangunan dengan harga yang lumayan tinggi, sedangkan kepemilikan bangunan telah didominasi oleh investor, ditambah dengan harga pajak yang cukup tinggi, hal ini mengakibatkan adanya konflik kepentingan di pemerintah untuk memenuhi target pendapatan pemerintah. Hal ini menyebabkan anak muda yang berada di Canada tidak memiliki kemampuan membeli hunian dan memilih meninggalkan kota. Salah satu solusi dalam penelitian ini residensial dengan pajak rendah. Sehingga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat ini butuh bantuan pemerintah untuk penyesuaian pajak yang pasti akan berpengaruh ke kemampuan daya beli perumahan bagi masyarakat.

2.2 Perbedaan Penelitian ini dengan Penelitian Sebelumnya

Dalam penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya dikarenakan penelitan ini lebih fokus kepada permasalahan milenial yang saat ini kesusahan memiliki properti pertamanya, khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta, yang dimana DIY sendiri memiliki permaslaahan tersendiri untuk kepemilikan properti dan hunian. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya harga tanah tergolong salah satu wilayah dengan harga tertinggi di Indonesia, sedangkan upah minimum provinsi (UMP) di DIY tergolong salah satu terendah di Indonesia. Selain itu penelitian ini akan memberikan solusi desain hunian yang tepat bagi kebutuhan para milenial zaman sekarang.

Tabel 2. 1 Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
1	<i>Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria</i>	Ugochukwu (2015)	<p>1. Menganalisis Tingkat Urbanisasi dan Dampaknya: Mengkaji tingkat urbanisasi di Nigeria selama lima dekade terakhir dan dampaknya terhadap kepadatan perumahan, biaya sewa, dan kondisi lingkungan perkotaan.</p> <p>2. Mengidentifikasi Tantangan Penyediaan Perumahan Murah: Mengidentifikasi tantangan utama yang dihadapi dalam penyediaan perumahan murah di Nigeria, seperti kesulitan memperoleh jaminan kepemilikan, pasokan lahan yang terbatas, infrastruktur dan layanan yang buruk,</p>	<p>1. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti.</p> <p>2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya.</p> <p>3. Untuk mengetahui solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya.</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>serta pemanfaatan bahan bangunan dan teknologi lokal.</p> <p>3. Menjelajahi Penggunaan Bahan Bangunan Lokal: Menjelajahi potensi penggunaan bahan bangunan lokal sebagai solusi untuk mengurangi biaya konstruksi dan menyediakan perumahan yang terjangkau.</p> <p>4. Mengevaluasi Peran Pemerintah dan Kebijakan: Mengevaluasi peran pemerintah dalam penyediaan perumahan murah dan kebijakan yang mendukung penggunaan bahan bangunan lokal, termasuk insentif pajak dan keringanan untuk pengusaha lokal.</p> <p>5. Mengusulkan Solusi Berbasis Teknologi Tradisional:</p>	

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			Mengusulkan solusi berbasis teknologi tradisional yang dapat memenuhi kebutuhan perumahan modern, baik dari segi materi maupun metode konstruksi, dan menyesuaikan standar pembagian bangunan dan lahan.	
2	<i>Improving sustainability of affordable housing using innovative technologies: Case study of SIAH-Livable</i>	Moghayedi (2023)	<p>1. Menelaah Kebutuhan Global akan Perumahan Terjangkau dan Berkelanjutan: Meneliti kebutuhan global akan perumahan yang terjangkau serta tantangan dalam mencapai keberlanjutan dalam pembangunan perumahan.</p> <p>2. Mengintegrasikan Keberlanjutan dan Teknologi Inovatif dalam Perumahan Terjangkau: Mengkaji bagaimana penggabungan keberlanjutan dengan teknologi inovatif</p>	<p>4. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti.</p> <p>5. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya.</p> <p>6. Untuk mengetahui solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>dalam desain konsep perumahan, seperti yang diterapkan pada studi kasus SIAH-Livable, dapat memenuhi kriteria keterjangkauan dan keberlanjutan.</p> <p>3. Mengukur Efisiensi Penggunaan Air dan Energi: Menganalisis efisiensi penggunaan air dan energi dari konsep, sistem, dan komponen yang digunakan dalam SIAH-Livable dibandingkan dengan sistem konvensional, serta memastikan bahwa penggunaan air dan energi memenuhi standar EDGE.</p> <p>4. Mengevaluasi Biaya dan Manfaat Jangka Panjang: Mengevaluasi perbedaan biaya awal antara SIAH-Livable dan hunian konvensional berbiaya rendah, serta manfaat jangka panjang yang diperoleh dari penerapan prinsip-prinsip berkelanjutan dalam SIAH-Livable.</p>	<p>keterjangkauannya.</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>5. Menetapkan Standar Desain untuk Rumah Net-Zero: Menggunakan skor EDGE yang diperoleh dari konsep SIAH-Livable untuk menetapkan standar desain rumah net-zero, yang mencakup efisiensi air, energi, dan material</p>	
3	Analisis Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial Di Kota Besar Indonesia Pasca Pandemi Covid-19	Nurpita (2023)	<p>1. Menganalisis Dampak Covid-19 terhadap Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial: Mengkaji bagaimana pandemi Covid-19 telah mempengaruhi pertumbuhan indeks harga properti komersial di kota-kota besar Indonesia, termasuk Jakarta, Bandung, dan BODEBEK, dengan fokus pada perubahan yang terjadi pada tahun 2020.</p> <p>2. Mengidentifikasi Faktor-faktor yang Memengaruhi</p>	<p>7. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti.</p> <p>8. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya.</p> <p>9. Untuk mengetahui solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya.</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>Penurunan Indeks Harga Properti: Mengidentifikasi faktor-faktor utama yang menyebabkan penurunan indeks harga properti komersial, seperti gangguan pada proses marketing gallery akibat penutupan pusat perbelanjaan dan dampak suku bunga BI Rate yang tetap dipertahankan sebesar 4,5%.</p> <p>3. Proyeksi Trend Pertumbuhan Indeks Harga Properti Pasca Pandemi: Memproyeksikan tren pertumbuhan indeks harga properti komersial dari tahun 2021 hingga 2023, serta menganalisis potensi pemulihan ekonomi di sektor properti komersial pasca pandemi.</p> <p>4. Memberikan Rekomendasi Kebijakan untuk Pemulihan Sektor</p>	

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>Properti: Memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat membantu memulihkan sektor properti komersial di kota-kota besar Indonesia, berdasarkan temuan tentang tren pertumbuhan dan faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga properti.</p>	
4	<p><i>Canada's Leadership And Housing Affordability: Evidence From The Canadian Real Estate Market</i></p>	<p>Farhan (2024)</p>	<p>1. Menganalisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keterjangkauan Perumahan di Kanada: Mengkaji penyebab utama masalah keterjangkauan perumahan, termasuk tingginya permintaan bangunan, dominasi kepemilikan oleh investor, dan tingginya pajak properti.</p> <p>2. Meneliti Dampak Kepemilikan oleh Investor terhadap Pasar Real Estat: Meneliti bagaimana dominasi kepemilikan bangunan oleh investor</p>	<p>10. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti.</p> <p>11. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya.</p> <p>12. Untuk mengetahui solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>mempengaruhi kemampuan masyarakat, khususnya generasi muda, untuk membeli rumah.</p> <p>3. Mengidentifikasi Konflik Kepentingan dalam Kebijakan Pemerintah:</p> <p>Menganalisis konflik kepentingan yang dihadapi pemerintah Kanada dalam memenuhi target pendapatan melalui pajak properti tinggi, dan bagaimana hal ini mempengaruhi pasar perumahan.</p> <p>4. Mengusulkan Kebijakan Pajak Rendah untuk Perumahan: Menilai efektivitas solusi yang diusulkan, yaitu residensial dengan pajak rendah, dalam meningkatkan keterjangkauan perumahan bagi masyarakat.</p> <p>5. Mengevaluasi Pengaruh Penyesuaian Pajak terhadap Daya</p>	<p>keterjangkauannya.</p>

No	Judul	Peneliti	Tujuan Penelitian Terdahulu	Tujuan Penelitian Saat Ini
			<p>Beli Perumahan: Mengevaluasi bagaimana penyesuaian pajak properti dapat mempengaruhi daya beli perumahan bagi masyarakat, dan memberikan rekomendasi kebijakan untuk mendukung keterjangkauan perumahan.</p>	

BAB III LANDASAN TEORI

Landasan teori merupakan penghubung antara penelitian terdahulu dengan beberapa teori yang akan digunakan dalam penelitian ini. Teori-teori yang diambil dari beberapa sumber karya ilmiah terdahulu yang relevan untuk dikomparasikan menjadi landasan dasar dalam keberlanjutan penelitian ini.

3.1 Pengertian Hunian

Hunian merupakan salah satu dari 3 kebutuhan dasar manusia dalam kehidupan (papan, sandang, dan pangan). Menurut KBBI, hunian adalah tempat tinggal atau kediaman (yang dihuni). Hunian biasa didefinisikan pula sebagai rumah. Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang No. 1 Tahun 2011, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya (UU No.1, 2011). Berdasarkan pengertian tersebut dapat diartikan bahwa hunian adalah suatu tempat tinggal atau kediaman yang layak bagi manusia.

3.1.1 Fungsi dan Jenis Hunian

Hunian juga dibagi berdasarkan pelaku pembangunan dan kebutuhannya. Menurut Pasal 21 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 terdapat beberapa jenis rumah/hunian sebagai berikut:

a. **Rumah Swadaya**

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

b. **Rumah Umum**

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah umum dapat mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

c. Rumah Khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan khusus. “Kebutuhan khusus”, antara lain adalah kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, permukiman Kembali korban bencana alam, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia, masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak terlantar, serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan wilayah negara. Rumah khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

d. Rumah Komersial

Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

e. Rumah Negara

Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah (UU No. 11, 2011).

Berdasarkan studi yang dilakukan oleh tim mahasiswa pasca sarjana dalam *Advanced Architectural Design Master Studio* di Lund School of Architecture, Swedia, pada tahun 2014, berbagai tipologi hunian dalam jaringan perkotaan telah diidentifikasi untuk mendefinisikan keberagaman kualitas hunian dan hubungannya dalam lapisan kota. Tipologi hunian tersebut meliputi *Narrow Dwellings* (Hunian Mikro), *Efficient Dwellings* (Hunian Efisien), *Vertical Dwellings* (Hunian Vertikal), *Shared Dwellings* (Hunian Bersama), *Extensive Dwellings* (Hunian Besar), *Informal Dwellings* (Hunian Informal), *Temporary Dwellings* (Hunian Sementara), *Sustainable Dwellings* (Hunian Berkelanjutan), *Small Dwellings* (Hunian Kecil), dan *Flexible Dwellings* (Hunian Fleksibel) (Kalisperis & Liakata, 1998).

3.1.2 Permintaan Hunian

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan penawaran tanah untuk pembangunan, sementara permintaan selalu berubah dan bertambah. Permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor utama. Pertama, lokasi perumahan sangat mempengaruhi minat konsumen (Marpaung, 2011). Semakin strategis lokasi perumahan, semakin tinggi tingkat permintaannya. Konsumen mempertimbangkan faktor ekonomi seperti jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum

untuk efisiensi waktu dan biaya transportasi. Kedua, penambahan penduduk, baik secara alami maupun karena urbanisasi, meningkatkan permintaan akan rumah. Setiap orang membutuhkan tempat tinggal, sehingga setiap peningkatan populasi secara langsung mempengaruhi permintaan perumahan.

Ketiga, pendapatan konsumen juga berperan penting. Kesanggupan seseorang untuk memiliki rumah sangat dipengaruhi oleh pendapatan yang diperolehnya. Ketika pendapatan meningkat dan kondisi ekonomi stabil tanpa resesi atau inflasi, kecenderungan untuk membeli rumah meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas. Keempat, kemudahan mendapatkan pinjaman menjadi faktor kunci dalam permintaan perumahan. Kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan yang menyediakan fasilitas kredit pinjaman, penurunan suku bunga, dan jangka waktu pelunasan yang panjang dapat meningkatkan permintaan perumahan. Sebaliknya, syarat pinjaman yang ketat dan suku bunga tinggi menurunkan permintaan.

Kelima, fasilitas umum dan sosial seperti infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, dan transportasi juga mempengaruhi permintaan perumahan. Keberadaan fasilitas tersebut menarik minat investor dan meningkatkan permintaan rumah di kawasan tersebut. Keenam, harga rumah mengikuti teori permintaan dan penawaran. Semakin tinggi harga rumah, semakin rendah permintaan. Jika harga rumah menengah naik, permintaan akan beralih ke rumah dengan harga lebih rendah.

Terakhir, undang-undang dan peraturan tentang hak penggunaan lahan serta perpajakan juga mempengaruhi permintaan rumah. Peraturan yang membatasi hak atas tanah atau yang berkaitan dengan perpajakan seperti PBB dan BPHTB menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah (Marpaung, 2011).

3.2 Kenaikan Harga Properti

Properti merupakan salah satu sektor yang paling bagi kehidupan manusia dan sangat berpengaruh terhadap kemajuan perekonomian Indonesia. Setiap tahun harga rumah mengalami kenaikan harga hingga di beberapa daerah ada yang mengalami kenaikan setiap pertiga bulan sekali. Meskipun ekonomi negara saat ini sedang tidak stabil, harga properti terutama harga rumah terus mengalami kenaikan. Kenaikan harga rumah disebabkan oleh permintaan dan penawaran sangat relevan dalam memahami dinamika harga properti. Permintaan properti meningkat karena beberapa faktor, seperti pertumbuhan populasi yang membutuhkan lebih banyak tempat tinggal, peningkatan pendapatan yang membuat lebih banyak orang mampu membeli rumah, dan perubahan preferensi yang mengutamakan

kepemilikan rumah sebagai investasi jangka panjang. Di sisi lain, penawaran properti sering kali terbatas oleh keterbatasan lahan, terutama di area urban yang padat (Fahirah, 2010). Proses pengembangan properti yang lambat karena perizinan dan ketersediaan material juga memperparah situasi. Ketidakseimbangan antara permintaan tinggi dan penawaran terbatas menciptakan 'seller's market', di mana penjual memiliki kekuatan lebih dalam negosiasi harga. Faktor spekulasi pasar oleh investor juga menambah tekanan, membuat harga properti semakin tidak terjangkau (Nainggolan, 2018).

Lokasi sangat mempengaruhi harga properti, dengan area yang memiliki aksesibilitas baik ke pusat kota, fasilitas umum, dan infrastruktur transportasi cenderung memiliki harga lebih tinggi. Properti yang dekat dengan pusat kota menarik karena dekat dengan kantor pemerintah, distrik bisnis, dan area komersial. Fasilitas umum seperti sekolah berkualitas, rumah sakit, dan pusat rekreasi meningkatkan daya tarik suatu area. Infrastruktur transportasi yang baik juga penting, mengurangi waktu dan biaya perjalanan. Lokasi strategis menarik pembeli dan investor dari berbagai tempat, meningkatkan persaingan dan harga. Dinamika pasar lokal, seperti gentrifikasi dan proyek pengembangan, juga mempengaruhi nilai properti di suatu area (Nainggolan, 2010).

Investasi dalam infrastruktur, seperti jalan, jembatan, dan fasilitas publik, memiliki dampak signifikan terhadap nilai properti. Infrastruktur yang baik meningkatkan aksesibilitas suatu area, memperpendek waktu tempuh, dan meningkatkan daya tarik area tersebut untuk tempat tinggal atau bisnis. Hal ini menciptakan permintaan yang lebih tinggi untuk properti, meningkatkan harganya. Infrastruktur yang efisien juga mendorong pembangunan ekonomi dengan menghubungkan area terisolasi, menarik investasi bisnis dan industri. Fasilitas publik seperti taman, sekolah, dan rumah sakit meningkatkan kualitas hidup dan nilai intrinsik properti di sekitarnya. Proyek infrastruktur besar mencerminkan dukungan pemerintah dan kepercayaan investor, yang meningkatkan persepsi nilai area tersebut dan mendorong lebih banyak investasi dan pengembangan di masa depan (Antoni dkk, 2021).

3.3 Pendapatan Generasi Milenial

Generasi milenial, yang lahir antara tahun 1980 hingga 2000, menghadapi berbagai tantangan ekonomi yang unik dibandingkan dengan generasi sebelumnya. Menurut Resolution Foundation, pendapatan anak muda di bawah usia 35 tahun saat ini sekitar £8.000 (sekitar Rp 140 juta) lebih rendah dibandingkan dengan pendapatan para pekerja generasi X ketika mereka berada di usia 20-an (Anonim, 2016). Disparitas pendapatan ini mencerminkan berbagai faktor ekonomi, termasuk perubahan pasar kerja, stagnasi upah, dan peningkatan biaya hidup yang signifikan. Generasi milenial sering kali harus menghadapi situasi di mana biaya pendidikan,

perumahan, dan kebutuhan dasar lainnya terus meningkat, sementara pendapatan mereka tidak mengikuti laju kenaikan biaya tersebut. Namun, ada perkembangan positif yang patut dicatat. Data menunjukkan bahwa pendapatan riil kaum milenial mengalami pertumbuhan yang signifikan. Antara tahun 2010 hingga 2019, pendapatan riil mereka tumbuh sebesar 8,6% per tahun secara bertahap (*compound annual growth rate*). Pertumbuhan ini menunjukkan adanya peningkatan dalam kesejahteraan ekonomi generasi milenial, meskipun masih ada tantangan yang perlu diatasi untuk mencapai kestabilan finansial yang lebih baik (Parsaulian, 2019).

Meskipun demikian, peningkatan pendapatan ini harus dilihat dalam konteks yang lebih luas. Generasi milenial masih harus beradaptasi dengan dinamika pasar kerja yang berubah, termasuk kebutuhan akan keterampilan baru dan fleksibilitas dalam menghadapi perubahan ekonomi. Upaya untuk meningkatkan pendapatan riil mereka perlu terus didukung melalui kebijakan ekonomi yang proaktif dan akses ke peluang pendidikan serta pelatihan yang relevan. Sekitar 53% dari generasi milenial berasal dari tingkat ekonomi menengah atas dengan penghasilan pribadi minimal sekitar Rp4 juta per bulan (Syafina, 2019).

Studi menemukan bahwa 68% generasi milenial menghasilkan gaji yang lebih baik daripada orang tua mereka. Ini menunjukkan bahwa sebagian besar milenial berhasil meningkatkan pendapatan mereka dibandingkan generasi sebelumnya, meskipun menghadapi tantangan ekonomi yang signifikan. Sebagai perbandingan, pada kelahiran 1950-an, sebanyak 84% dari mereka memperoleh penghasilan lebih banyak pada usia 30-34 tahun dibandingkan dengan penghasilan orang tua mereka pada usia yang sama (Shutterstock, 2021). Angka ini mencerminkan pertumbuhan ekonomi yang kuat dan peluang karier yang lebih baik bagi generasi tersebut, yang memungkinkan mereka untuk melampaui pendapatan orang tua mereka dengan lebih mudah.

Tren ini mengalami perubahan pada generasi yang lahir pada 1960-an, di mana hanya sekitar 68% dari mereka yang berhasil memperoleh penghasilan lebih tinggi dibandingkan dengan orang tua mereka pada usia yang sama. Penurunan ini mungkin disebabkan oleh berbagai faktor ekonomi, termasuk stagnasi upah, inflasi, dan perubahan struktural dalam pasar kerja yang mulai muncul pada periode tersebut. Meskipun 68% dari mereka berhasil menghasilkan gaji yang lebih baik daripada orang tua mereka, angka ini menunjukkan adanya tantangan ekonomi yang harus dihadapi, seperti meningkatnya biaya hidup dan ketidakpastian ekonomi (Shutterstock, 2021). Namun, tetap ada sebagian besar yang mampu meningkatkan kesejahteraan finansial mereka, menandakan adaptabilitas dan ketahanan generasi ini dalam menghadapi kondisi ekonomi yang berubah-ubah.

3.4 **Kondisi Keuangan Generasi Milenial**

Survei Katadata Insight Center (KIC) menunjukkan bahwa sekitar 33,1% kondisi keuangan generasi Milenial dan Z memburuk pada akhir tahun 2021. Hal ini mencerminkan dampak signifikan dari situasi ekonomi yang tidak menentu dan tantangan yang dihadapi oleh kedua generasi ini. Penurunan pendapatan usaha menjadi alasan utama memburuknya kondisi keuangan tersebut. Data menunjukkan bahwa 37,5% dari generasi Milenial mengalami penurunan pendapatan usaha, sementara pada generasi Z, angka ini mencapai 36,4%. Penurunan ini kemungkinan besar disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk pandemi COVID-19 yang mengakibatkan penutupan bisnis dan pengurangan aktivitas ekonomi secara keseluruhan (Angelia, 2021).

Selain penurunan pendapatan usaha, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) juga memberikan kontribusi signifikan terhadap kondisi keuangan yang memburuk. Survei menunjukkan bahwa 25,9% dari generasi Milenial terkena dampak PHK, sedangkan pada generasi Z, angkanya mencapai 16,8%. PHK ini mencerminkan ketidakstabilan pasar kerja dan tantangan yang dihadapi oleh para pekerja muda dalam menjaga kestabilan finansial mereka. Secara keseluruhan, data ini menggambarkan gambaran yang kompleks tentang kondisi keuangan generasi Milenial dan Z di akhir tahun 2021 (Angelia, 2021). Penurunan pendapatan usaha dan PHK menjadi faktor utama yang mempengaruhi kesejahteraan finansial mereka, menunjukkan perlunya kebijakan dan strategi yang lebih efektif untuk mendukung generasi muda dalam menghadapi tantangan ekonomi yang berkelanjutan.

3.4.1 **Kebiasaan Menabung dan Pengelolaan Keuangan**

Kebiasaan menabung dan pengelolaan keuangan di kalangan generasi milenial menunjukkan tren yang memprihatinkan. Lebih dari setengah responden dari kedua generasi ini jarang atau bahkan tidak pernah menyisihkan dana untuk menabung saat menerima penghasilan. Hal ini menandakan adanya kurangnya kesadaran atau kemampuan dalam merencanakan keuangan jangka panjang di kalangan generasi muda. Mayoritas generasi milenial cenderung mengalokasikan keuangan mereka untuk pengeluaran tetap, dengan 56% dari mereka menggunakan sebagian besar pendapatannya untuk biaya rutin seperti sewa, tagihan utilitas, dan kebutuhan pokok lainnya. Prioritas ini mencerminkan upaya mereka untuk memenuhi kebutuhan dasar dan menjaga stabilitas finansial dalam jangka pendek.

Generasi milenial lebih banyak mengalokasikan keuangan mereka untuk membeli barang yang dibutuhkan, dengan persentase mencapai 46,2%. Ini menunjukkan bahwa generasi milenial mungkin lebih fokus pada pemenuhan kebutuhan konsumsi langsung dan

berpotensi kurang memperhatikan pengelolaan keuangan jangka panjang. Perbedaan pola pengeluaran ini mencerminkan prioritas dan gaya hidup yang berbeda antara generasi milenial dan Generasi Z. Generasi milenial tampaknya lebih berorientasi pada kestabilan finansial, sedangkan generasi Z mungkin lebih cenderung pada pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Keduanya menghadapi tantangan dalam membangun kebiasaan menabung yang kuat, yang penting untuk kesejahteraan finansial di masa depan. Dengan demikian, ada kebutuhan mendesak untuk meningkatkan literasi keuangan di kalangan generasi muda agar mereka dapat mengelola pendapatan mereka dengan lebih efektif dan membangun kebiasaan menabung yang sehat.

3.4.2 Minat Investasi dan Pengelolaan Keuangan

Generasi milenial mulai mengalokasikan dana untuk investasi masa depan, pensiun, dan membeli rumah. Langkah ini menunjukkan kesadaran yang semakin meningkat tentang pentingnya perencanaan keuangan jangka panjang di kalangan milenial. Mereka menyadari bahwa untuk mencapai stabilitas finansial di masa depan, mereka perlu mulai berinvestasi sekarang. Namun, meskipun ada upaya untuk berinvestasi, sebagian besar responden menyatakan bahwa tabungan mereka hanya cukup untuk tiga bulan ke depan jika digunakan untuk keperluan sehari-hari. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada niat untuk merencanakan masa depan, banyak milenial yang masih berada dalam situasi finansial yang rentan. Mereka mungkin menghadapi kesulitan dalam menyeimbangkan antara kebutuhan jangka pendek dan tujuan jangka panjang.

Keterbatasan dalam tabungan ini juga mencerminkan tantangan ekonomi yang dihadapi oleh generasi milenial, seperti meningkatnya biaya hidup dan stagnasi upah. Kondisi ini membuat mereka sulit untuk menyisihkan lebih banyak uang untuk tabungan darurat, sehingga mengurangi kemampuan mereka untuk menghadapi situasi tak terduga tanpa mengalami tekanan finansial yang signifikan. Kesadaran akan pentingnya investasi masa depan adalah langkah positif, namun ada kebutuhan mendesak untuk memperkuat literasi keuangan dan memberikan dukungan yang lebih besar kepada generasi milenial. Ini bisa melibatkan kebijakan yang mendukung upaya menabung dan investasi, serta menyediakan akses ke alat dan sumber daya yang dapat membantu mereka mengelola keuangan mereka dengan lebih efektif (Andaresta, 2023).

3.5 Klasifikasi Pendapatan Generasi Milenial

Tidak ada standar baku untuk mendefinisikan tier pendapatan milenial di Indonesia, namun beberapa lembaga dan organisasi telah melakukan penelitian dan mengeluarkan klasifikasi pendapatan berdasarkan rata-rata gaji atau penghasilan bulanan. Berikut adalah beberapa contohnya yang memberikan gambaran tentang kategori pendapatan milenial

1. BPS (Badan Pusat Statistik) menyatakan klasifikasi pendapatan sebagai berikut:

- a. Pendapatan Rendah: Di bawah Rp 2.000.000 per bulan.
- b. Pendapatan Menengah: Rp 2.000.000 - Rp 5.000.000 per bulan.
- c. Pendapatan Tinggi: Di atas Rp 5.000.000 per bulan.

Klasifikasi dari BPS memberikan panduan dasar yang digunakan untuk memahami tingkat pendapatan di berbagai wilayah Indonesia, termasuk Yogyakarta. Data ini sering digunakan oleh pemerintah dan lembaga riset untuk merumuskan kebijakan ekonomi dan social (BPS, 2023).

2. Katadata menyatakan klasifikasi pendapatan sebagai berikut:

- a. Kelas Bawah: Rp 1.500.000 - Rp 3.000.000 per bulan.
- b. Kelas Menengah: Rp 3.000.000 - Rp 7.500.000 per bulan.
- c. Kelas Atas: Di atas Rp 7.500.000 per bulan.

Klasifikasi ini lebih rinci dalam menggambarkan pendapatan kelas bawah hingga kelas atas. Data ini berguna bagi analis ekonomi dan bisnis dalam memahami daya beli serta segmentasi pasar (Lidwina, 2021).

3. Mandiri dan Standard Chartered menyatakan klasifikasi pendapatan sebagai berikut:

- a. Generasi Milenial Pra-Sejahtera: Rp 3.000.000 - Rp 5.000.000 per bulan.
- b. Generasi Milenial Sejahtera: Rp 5.000.000 - Rp 10.000.000 per bulan.
- c. Generasi Milenial Kaya: Di atas Rp 10.000.000 per bulan.

Klasifikasi ini lebih spesifik dalam konteks generasi milenial, mengidentifikasi tiga kelompok utama berdasarkan tingkat kesejahteraan mereka. Data ini membantu bank dan lembaga keuangan dalam merancang produk dan layanan yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial milenial (Lidwina, 2021).

- a. UMR
- b. UMR – 5 juta
- c. 6 juta – 10 juta
- d. 11 – 25 jt
- e. Diatas 25 jt

Klasifikasi Pendapatan Milenial di Yogyakarta

Klasifikasi pendapatan milenial di Yogyakarta dapat dikelompokkan menjadi tiga tier: rendah, menengah, dan tinggi. Berikut adalah penjelasan masing-masing tier berdasarkan penghasilan bulanan di Yogyakarta, dengan angka yang mencerminkan kondisi lokal dan biaya hidup setempat:

1. Tier Pendapatan Rendah:

Milenial yang berada dalam kategori pendapatan rendah di Yogyakarta biasanya memiliki penghasilan bulanan kurang dari Rp 3 juta. Mereka mungkin bekerja di sektor informal, pekerjaan entry-level, atau pekerjaan yang menawarkan upah minimum. Tantangan utama bagi kelompok ini adalah keterbatasan akses ke layanan keuangan, pendidikan, dan kesempatan untuk meningkatkan keterampilan.

2. Tier Pendapatan Menengah:

Pendapatan menengah bagi milenial di Yogyakarta biasanya berkisar antara Rp 3 juta hingga Rp 8 juta per bulan. Mereka yang berada dalam tier ini umumnya memiliki pekerjaan yang lebih stabil dan mungkin telah mencapai posisi menengah dalam karir mereka. Sektor pekerjaan bisa beragam, termasuk pegawai negeri, profesional di sektor swasta, dan pengusaha kecil. Mereka memiliki daya beli yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar, menabung, dan berinvestasi dalam pendidikan atau pelatihan lanjutan.

3. Tier Pendapatan Tinggi:

Milenial dengan pendapatan tinggi di Yogyakarta biasanya memiliki penghasilan bulanan di atas Rp 8 juta. Mereka mungkin bekerja di posisi senior atau manajerial, memiliki usaha yang sukses, atau bekerja di sektor-sektor yang memberikan gaji tinggi seperti teknologi informasi, keuangan, atau konsultasi. Kelompok ini memiliki akses yang lebih baik ke berbagai layanan premium, investasi, dan gaya hidup yang lebih nyaman (Fachruurrozi, 2023)

3.6 Kesulitan Generasi Milenial Mendapatkan Hunian Pertama

Generasi milenial sering menghadapi tantangan dalam memiliki hunian pertama. Salah satu faktor utama yang memengaruhi kesulitan mereka adalah harga hunian yang meningkat. Harga rumah di berbagai daerah cenderung naik secara signifikan, sementara penghasilan milenial tidak selalu mengikuti kenaikan tersebut (Ramli & Sukmana, 2021). Hal ini membuat banyak milenial kesulitan untuk membeli rumah karena penghasilan mereka tidak cukup untuk mengimbangi kenaikan harga properti yang terus-menerus. Selain itu, keterbatasan keuangan juga menjadi penghalang bagi milenial untuk membeli rumah. Banyak dari mereka belum mampu secara finansial untuk membayar uang muka (DP) dan cicilan KPR yang tinggi.

Kondisi ini membuat mereka harus menunda keinginan untuk memiliki rumah sendiri dan mencari alternatif lain untuk tempat tinggal. Tantangan finansial ini mencerminkan realitas ekonomi yang dihadapi oleh generasi milenial, termasuk tingginya biaya hidup dan stagnasi upah (Petriella, 2021).

Di beberapa negara, milenial lebih memilih menyewa hunian daripada membeli, terutama di lokasi yang terbilang mahal. Keputusan ini sering kali didorong oleh ketidakmampuan untuk membeli rumah karena harga yang tinggi dan keterbatasan keuangan. Menyewa hunian menjadi pilihan yang lebih realistis bagi banyak milenial, meskipun hal ini berarti mereka tidak memiliki aset properti yang bisa menjadi investasi jangka Panjang (Mariana dan Dwi, 2020). Namun, ada beberapa langkah yang dapat membantu milenial dalam memiliki hunian pertama. Pemerintah dan perbankan telah menyediakan insentif, seperti perpanjangan masa cicilan dan pengurangan uang muka, untuk meringankan beban milenial yang ingin memiliki rumah sendiri. Insentif ini bertujuan untuk membuat pembelian rumah menjadi lebih terjangkau dan memungkinkan lebih banyak milenial untuk memiliki hunian mereka sendiri.

Generasi milenial dapat mencari pendapatan sampingan dengan mengandalkan lebih dari satu pekerjaan. Kreativitas dan ketekunan dalam mencari peluang dapat membantu mereka mengatasi keterbatasan finansial. Dengan meningkatkan pendapatan, milenial bisa lebih mudah mengumpulkan uang untuk membayar uang muka dan cicilan KPR. Pengembang properti juga berusaha menyediakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan milenial, termasuk lokasi yang strategis dan dikelilingi fasilitas penting. Properti yang dirancang khusus untuk milenial sering kali menawarkan harga yang lebih terjangkau dan fitur-fitur yang menarik bagi generasi ini. Dengan demikian, milenial memiliki lebih banyak pilihan untuk menemukan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan anggarannya (Petriella, 2021).

Secara keseluruhan, meskipun generasi milenial menghadapi berbagai tantangan dalam memiliki hunian pertama, ada banyak upaya yang dapat dilakukan untuk membantu mereka mencapai impian tersebut. Dengan insentif dari pemerintah dan perbankan, kreativitas dalam mencari pendapatan tambahan, dan pilihan properti yang sesuai, milenial memiliki peluang yang lebih besar untuk memiliki rumahnya sendiri.

3.7 Standar Desain Hunian Pertama

Desain hunian pertama harus memenuhi berbagai standar teknis dan fungsional yang sesuai dengan tujuan dan kebutuhan penghuni. Untuk memastikan hunian yang nyaman, aman,

dan sesuai peraturan, beberapa aspek penting perlu diperhatikan, termasuk fungsi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, dan tinggi ideal rumah.

1. Fungsi Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis yang sesuai dengan fungsinya. Fungsi bangunan gedung secara umum dibedakan menjadi beberapa kategori, salah satunya adalah hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia. Fungsi ini mencakup berbagai jenis hunian seperti rumah tapak, apartemen, dan kompleks perumahan. Hunian harus dirancang untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia seperti kenyamanan, keamanan, dan kesehatan. Desain hunian juga harus mempertimbangkan aspek sosial dan budaya, sehingga mampu mendukung kehidupan sehari-hari penghuninya secara optimal (Permatasari, 2021).

2. Standar Teknis Bangunan Gedung

Standar teknis bangunan gedung adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung. Standar ini mencakup berbagai aspek penting seperti arsitektur, lingkungan, dan keandalan bangunan gedung. Dalam aspek arsitektur, standar teknis mencakup desain ruang yang efisien, penggunaan bahan bangunan yang berkualitas, serta estetika yang sesuai dengan lingkungan sekitar. Aspek lingkungan mencakup keberlanjutan, pengelolaan limbah, dan penggunaan energi yang efisien. Sedangkan keandalan bangunan meliputi struktur bangunan yang kokoh, sistem keselamatan, dan ketahanan terhadap bencana alam seperti gempa bumi dan banjir (Permatasari, 2021).

3. Tinggi Ideal Rumah

Salah satu aspek penting dalam desain hunian adalah tinggi ideal rumah. Tinggi ideal rumah berkontribusi pada kenyamanan dan estetika ruang dalam. Untuk menciptakan kesan luas dan mewah, rekomendasi tinggi ideal rumah adalah 4 meter untuk lantai pertama dan 3,75 meter untuk lantai kedua. Tinggi plafon yang cukup memberikan sirkulasi udara yang baik, mengurangi rasa pengap, dan meningkatkan kualitas udara dalam ruangan. Selain itu, tinggi plafon yang ideal juga memberikan fleksibilitas dalam penataan interior, memungkinkan penggunaan elemen dekoratif seperti lampu gantung dan tirai panjang, yang menambah keindahan dan karakter ruangan (Cristian, 2023).

Menerapkan standar desain hunian pertama dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, standar teknis, dan tinggi ideal rumah sangat penting untuk memastikan hunian yang nyaman, aman, dan sesuai peraturan. Hunian yang dirancang dengan baik tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar penghuni tetapi juga meningkatkan kualitas hidup mereka melalui ruang yang efisien, estetika yang menarik, dan lingkungan yang sehat. Dengan memenuhi standar teknis dan desain yang tepat, hunian pertama bagi generasi milenial dapat menjadi tempat yang ideal untuk memulai kehidupan mandiri dan membangun masa depan yang lebih baik.

3.8 Desain Properti untuk Milenial

Desain properti untuk milenial seringkali menekankan pada elemen-elemen modern, fungsional, dan berkelanjutan. Milenial cenderung mencari ruang yang memenuhi kebutuhan praktis sehari-hari sambil mencerminkan gaya hidup mereka yang dinamis dan berkelanjutan (Utami & Hariyani, 2021). Berikut adalah beberapa elemen desain yang dapat dipertimbangkan untuk properti yang ditargetkan pada kalangan milenial:

a. Teknologi Terintegrasi

Bangunan yang dilengkapi dengan teknologi pintar (*smart home*) seperti sistem keamanan pintar, termostat pintar, dan pengaturan cahaya otomatis. Infrastruktur yang mendukung konektivitas tinggi dan kebutuhan teknologi milenial.

b. Ruang Multi-fungsional

Desain interior yang fleksibel dengan ruang multi-fungsional yang dapat disesuaikan sesuai kebutuhan. Penggunaan furnitur yang dapat dilipat atau disusun kembali untuk mengoptimalkan penggunaan ruang.

c. Keberlanjutan

Penggunaan material ramah lingkungan dan metode konstruksi berkelanjutan. Integrasi sumber energi terbarukan seperti panel surya atau teknologi ramah lingkungan lainnya.

d. Desain Terbuka

Ruang terbuka dan konsep terbuka yang menciptakan aliran udara dan cahaya alami. Penggunaan jendela besar atau dinding kaca untuk menghubungkan antara ruang dalam dan luar.

e. Aksesibilitas dan Transportasi Publik

Properti yang terletak dekat dengan transportasi publik atau memiliki fasilitas parkir sepeda yang aman. Akses mudah ke tempat-tempat umum seperti pusat perbelanjaan, restoran, dan tempat rekreasi.

f. Desain Minimalis

Desain interior dan furnitur yang bersifat minimalis untuk menciptakan tampilan yang bersih dan rapi. Penekanan pada kualitas daripada kuantitas barang-barang dalam ruangan.

g. Ruang Terbuka Bersama

Fasilitas bersama seperti ruang bersantai, ruang kerja bersama, atau taman bersama untuk mendorong interaksi sosial antar penghuni. Akses mudah ke fasilitas umum seperti pusat kebugaran atau ruang komunitas.

h. Fleksibilitas dalam Pembayaran

Opsi pembayaran yang fleksibel seperti kontrak sewa jangka pendek atau model pembayaran lain yang sesuai dengan kebutuhan finansial milenial.

i. Desain yang Instagramable

Estetika yang menarik dan fotogenik agar cocok untuk berbagi di media sosial. Ruang-ruang yang menonjol dan menciptakan pengalaman visual yang menarik.

j. Inovasi dalam Desain

Penggunaan desain yang inovatif dan unik untuk menciptakan daya tarik visual. Integrasi elemen desain yang menggabungkan tradisional dengan modern (Kintari dkk, 2020 dan Ronyta, 2023).

Penting untuk diingat bahwa preferensi milenial dapat bervariasi, dan properti yang sukses untuk satu kelompok milenial mungkin tidak cocok untuk yang lain. Oleh karena itu, penting untuk melakukan riset pasar dan memahami kebutuhan spesifik dari segmen milenial yang ditargetkan.

3.9 Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi

Dalam dunia konstruksi, terdapat berbagai jenis kontrak yang digunakan untuk mengatur hubungan antara pemilik proyek dan kontraktor. Setiap jenis kontrak memiliki karakteristik, kelebihan, dan kekurangan tersendiri yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kompleksitas proyek. Salah satu jenis kontrak yang umum digunakan adalah *Lump Sum (Fixed Price) Contract*, di mana kontrak ini menetapkan harga tetap untuk seluruh pekerjaan yang harus diselesaikan oleh kontraktor. Kontrak ini memberikan kepastian biaya bagi pemilik proyek dan mengurangi risiko perubahan harga, namun kontraktor mungkin mengurangi kualitas untuk menjaga profit margin jika ada kesalahan dalam estimasi biaya awal (Purba, 2021).

Jenis kontrak lainnya adalah *Cost Plus Contract*, di mana pemilik proyek membayar semua biaya aktual yang dikeluarkan oleh kontraktor ditambah dengan fee yang telah

disepakati (berupa persentase dari total biaya atau fee tetap). Kontrak ini menawarkan fleksibilitas dalam menyesuaikan perubahan selama proyek berjalan, baik dalam hal desain maupun spesifikasi, tetapi pemilik proyek menanggung risiko biaya yang tidak terduga dan kemungkinan biaya akhir yang lebih tinggi dari perkiraan.

Time and Materials (T&M) Contract adalah jenis kontrak di mana pemilik proyek membayar kontraktor berdasarkan waktu yang dihabiskan (jam kerja) dan material yang digunakan. Ini memberikan fleksibilitas dalam menangani proyek yang sulit diestimasi awalnya dan transparansi biaya, namun bisa menyebabkan biaya membengkak jika pengawasan tidak ketat dan kontraktor mungkin tidak termotivasi untuk efisiensi waktu. Ada juga ***Unit Price Contract***, di mana kontrak ini menetapkan harga per unit untuk pekerjaan tertentu dan pembayaran dilakukan berdasarkan jumlah unit yang selesai. Kontrak ini ideal untuk proyek yang memiliki volume pekerjaan yang bisa diukur dengan mudah, seperti pembangunan jalan atau saluran air, tetapi perubahan jumlah unit bisa menyebabkan perubahan signifikan dalam total biaya proyek.

Jenis kontrak lain yang sering digunakan adalah ***Guaranteed Maximum Price (GMP) Contract***, di mana kontraktor setuju untuk menyelesaikan proyek dengan biaya tidak melebihi jumlah maksimum yang telah ditetapkan. Kontrak ini memberikan perlindungan bagi pemilik proyek terhadap biaya yang tidak terduga dan memotivasi kontraktor untuk efisiensi karena biaya tambahan ditanggung sendiri. Namun, jika biaya aktual lebih rendah dari perkiraan, kontraktor tetap mendapatkan margin profit yang lebih rendah.

Terakhir, ada ***Design-Build Contract***, yang menggabungkan layanan desain dan konstruksi dalam satu kesepakatan sehingga satu entitas (kontraktor atau firma desain-bangun) bertanggung jawab untuk seluruh proyek. Kontrak ini mengurangi risiko bagi pemilik proyek karena satu pihak bertanggung jawab dan mempersingkat waktu proyek dengan menggabungkan fase desain dan konstruksi, meskipun pemilik proyek mungkin memiliki lebih sedikit kontrol langsung terhadap desain. Dengan memahami berbagai jenis kontrak ini, pemilik proyek dapat memilih jenis kontrak yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kondisi proyek mereka, membantu mengelola risiko, biaya, dan waktu secara lebih efektif serta memastikan proyek berjalan dengan lancar dan sesuai rencana (Hansen, 2015) dan (Sanjaya, 2017).

3.10 Pembangunan Dengan Sistem Kontrak *Change Of Order*

Membangun hunian pertama merupakan momen penting bagi generasi milenial. Dalam proses pembangunan, sistem kontrak menjadi pilihan umum untuk memastikan kelancaran

dan kesepakatan antara pemilik rumah dan kontraktor. Salah satu aspek penting dalam kontrak pembangunan adalah "*change order*," yang memberikan fleksibilitas bagi pemilik rumah untuk menyesuaikan hunian sesuai kebutuhan dan keinginan. *Change order* harus dikelola dengan baik untuk menghindari risiko dan perselisihan.

1. Pengertian *Change Order*

Change order adalah dokumen resmi yang mencatat perubahan atau penambahan spesifikasi pada kontrak pembangunan. Dokumen ini harus disepakati dan ditandatangani oleh kedua pihak sebelum pekerjaan tambahan dimulai. *Change order* dapat berupa perubahan kecil yang tidak berdampak signifikan atau perubahan besar yang berdampak pada biaya, waktu, atau ruang lingkup proyek.

2. Alasan Terjadinya *Change Order*

Change order bisa disebabkan oleh perubahan kebutuhan pemilik rumah, kesalahan kontraktor, atau kondisi tak terduga di lokasi proyek. Generasi Milenial ingin mengubah desain, spesifikasi material, atau tata letak hunian, sementara kontraktor mungkin perlu memperbaiki kesalahan desain atau konstruksi menyesuaikan dengan budget pembangunan.

3. Proses Penerapan *Change Order*

Proses *change order* melibatkan beberapa langkah, termasuk pengajuan *change order*, negosiasi antara kedua pihak, dokumentasi resmi, amandemen kontrak awal, dan pembayaran biaya tambahan oleh pemilik rumah. Setiap perubahan harus didokumentasikan dengan baik dan disepakati bersama untuk menghindari perselisihan.

4. Mengelola *Change Order*

Untuk mengelola *change order* dengan baik, penting untuk menjaga komunikasi yang jelas, mendokumentasikan semua perubahan, bernegosiasi dengan adil, mengontrol biaya, dan mengawasi pekerjaan tambahan. Ini membantu memastikan bahwa perubahan dilakukan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dan tidak mengganggu keseluruhan proyek.

5. Dampak *Change Order*

Change order dapat berdampak signifikan pada biaya, waktu, dan kualitas proyek. Perubahan besar dapat meningkatkan biaya dan memperpanjang waktu penyelesaian proyek, serta mempengaruhi kualitas jika tidak dikelola dengan baik. Selain itu, *change order* yang tidak terkelola dengan baik dapat menimbulkan miskomunikasi dan perselisihan antara pemilik rumah dan kontraktor. Oleh karena itu, penting untuk

mengelola change order dengan hati-hati untuk memastikan keberhasilan proyek pembangunan hunian pertama bagi generasi milenial (Iskandar, 2022 dan Nusantara, 2023).

BAB IV METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan sebuah rangkaian proses yang nantinya akan digunakan dalam proses penelitian ini. Terdiri dari berbagai sub bab untuk menjabarkan maupun menjelaskan proses penelitian hingga akhirnya dapat terbentuk sebuah solusi dari permasalahan dalam penelitian ini.

4.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara, langkah, atau prosedur yang ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan penelitian yang memiliki tujuan dan kegunaan tertentu. Seperti yang diungkapkan Sugiyono (2018) yang menjelaskan bahwa metode penelitian adalah suatu cara ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan dan kegunaan tertentu. Menurut Arikunto (2019) metode penelitian adalah cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan. Permasalahan yang diangkat dalam metode penelitian memiliki sensitifitas dan memiliki suatu sub penyelesaian dengan cara mengumpulkan data dengan harapan dapat menyampaikan informasi dan menjawab rumusan masalah.

Metodologi yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode penelitian deskriptif kualitatif merupakan jenis, desain, atau rancangan penelitian yang biasa digunakan untuk meneliti objek penelitian yang alamiah atau dalam kondisi riil dan tidak disetting seperti pada eksperimen. Deskriptif sendiri berarti hasil penelitian akan dideskripsikan segamblang-gamblangnya berdasarkan penelitian yang telah dilakukan tanpa menarik suatu kesimpulan berdasarkan hasil penelitiannya. Penelitian deskriptif dipilih dan digunakan pada penelitian ini dikarenakan pendekatan ini digunakan untuk menjelaskan dan menggambarkan fakta secara aktual dengan hubungan antara objek dan subjek yang akan diteliti. Metode penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk mempelajari kondisi obyek alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen utama, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, bersifat induktif dan lebih menekankan pada tujuan (Sugiyono, 2012).

Penjabaran dalam penelitian model desain properti yang efektif dan inovatif terhadap daya beli generasi milenial dapat diambil melalui wawancara semi terstruktur dimana pewawancara tidak secara ketat mengikuti daftar pertanyaan yang di formalkan. Lalu akan mengajukan pertanyaan yang lebih terbuka agar memungkinkan

munculnya sebuah faktor yang tidak di ketahui oleh pihak yang mewawancarai, ketika telah mendapatkan beberapa hasil wawancara maka akan dilakukan analisa dan evaluasi langsung. Sudut pandang lain untuk mendukung penelitian ini dibantu menggunakan literatur penelitian lain.

4.2 Pemanfaat Nvivo pada penelitian

Para peneliti kualitatif sering menghadapi berbagai masalah. Salah satu masalah utama adalah pengumpulan data, yang biasanya memerlukan waktu dan tenaga yang signifikan, terkadang berlangsung hingga bertahun-tahun (Bazeley & Jackson, 2013). Setelah pengumpulan data, proses pencatatan dan analisis data dilakukan secara manual, yang menuntut banyak waktu dan tenaga. Sebuah saran yang muncul adalah bahwa pengumpulan dan analisis data seharusnya dapat dilakukan secara simultan untuk efisiensi waktu (Bazeley & Jackson, 2013).

Masalah kedua adalah kesulitan dalam menarik sampel yang representatif, mempertanyakan apakah temuan dari penelitian kualitatif dapat digeneralisasikan. Selain itu, penelitian kualitatif sering kali menghadapi tantangan dalam interpretasi yang berbeda-beda di antara peneliti, yang disebabkan oleh simbolisme dan makna yang kabur dalam kata-kata. Selanjutnya, menghindari bias selama pengumpulan dan analisis data menjadi tantangan signifikan, karena metode analisis dalam penelitian kualitatif sering kali tidak terstruktur dengan baik dan sangat bergantung pada keahlian peneliti. Ini menonjolkan subjektivitas dan reaktivitas dalam penelitian, membuat validitas data menjadi sulit dijamin. Miles & Huberman (1994) mencatat bahwa metode analisis jarang dilaporkan dengan detail, memperkuat tantangan ini dalam penelitian kualitatif

Para peneliti kualitatif sering menghadapi tantangan dalam mengelola data nonnumerik yang melimpah, seperti teks dan visual dari berbagai sumber. NVivo, sebuah aplikasi yang dikembangkan oleh QSR International, menawarkan solusi untuk mengatasi masalah ini. Aplikasi ini memungkinkan para peneliti untuk mengelola dan mengorganisasi secara efisien beragam jenis data—mulai dari buku, dokumen sejarah, artikel jurnal, isi website, berita online, hingga jurnal harian peneliti. NVivo dirancang untuk mendukung kegiatan seperti kajian pustaka, triangulasi, dan presentasi hasil penelitian secara cepat dan efektif.

NVivo juga memfasilitasi pengelolaan catatan dan data mentah dari berbagai metode pengumpulan data, seperti wawancara, kuesioner, dan observasi lapangan. Aplikasi ini

memberikan kemampuan untuk melacak dan mengatur sejumlah besar informasi, termasuk gambar, audio, video, dan sumber dokumenter lainnya. Dengan menggunakan NVivo, peneliti dapat mengklasifikasikan data dengan rapi dan mengurangi kesulitan yang sering dihadapi dalam pengorganisasian data manual, yang biasanya memakan banyak waktu, biaya, dan tenaga. Selain itu, NVivo mendukung kerja kolaboratif dalam tim, memudahkan peneliti untuk memisahkan data dari berbagai sumber dan memvisualisasikan konsep-konsep penting dalam penelitian (Priyatni dkk, 2020).

4.3 **Objek dan Subjek Penelitian**

Penelitian dalam hal ini memiliki sebuah tujuan yang nantinya dapat dimanfaatkan serta dikembangkan. Dijelaskan bahwa objek penelitian adalah sesuatu yang merupakan inti dari problematika riset. Oleh Suharsimi juga disebutkan bahwa objek di dalam riset bisa disebut dengan istilah variabel penelitian (Arikunto, 2010). Adapun maksud dari inti problematika, pada dasarnya objek di dalam riset adalah pusat dari masalah yang diteliti oleh seorang peneliti. Tanpa adanya objek maka problem atau masalah riset tidak akan ada. Begitu juga kegiatan penelitian menjadi sesuatu yang tidak diperlukan, karena tidak ada masalah yang bisa diteliti.

Berdasarkan penjelasan para ahli tentang konsep objek dalam riset, dapat disimpulkan bahwa objek penelitian merupakan fokus penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data dan mengetahui apa, siapa, kapan, dan di mana riset tersebut dilakukan. Semua jenis data yang diperlukan untuk mendukung aktivitas riset diperoleh dari objek riset itu sendiri. Oleh karena itu, peneliti perlu teliti dalam menentukan objek riset agar riset tidak mengalami hambatan yang signifikan, sehingga hasilnya dapat segera diperoleh dan kemudian diaplikasikan atau diimplementasikan sesuai kebutuhan.

Berdasarkan penjelasan mengenai konsep tersebut, objek penelitian ini adalah hasil dari wawancara dengan Responden, khususnya generasi milenial. Wawancara tersebut bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan generasi milenial tidak mampu memiliki hunian pertama dalam periode 10 tahun setelah lulus kuliah. Subjek penelitian ini mencakup pembahasan yang melibatkan informasi dari Responden, benda, atau tempat yang diperlukan untuk mengumpulkan data. Dalam konteks ini, subjek penelitian adalah generasi milenial yang memiliki keinginan untuk membeli atau membangun properti pertama.

4.4 Data Penelitian

Informasi yang berisikan seluruh fakta baik kalimat, angka, rumus, dan hasil wawancara serta observasi dianggap sebagai bagian dari data (Rahmadi, 2011). Oleh karena itu Data penelitian primer dapat diperoleh dari pengamatan langsung dilapangan, yang dimana pengamatan langsung di lapangan dapat dibantu menggunakan metode wawancara yang sifatnya semi-terstruktur. Untuk lebih spesifiknya dalam penelitian ini data primer menggunakan sistem wawancara kepada generasi milenial yang nantinya akan menjadi calon konsumen tentang kesulitan yang dialami dalam membuat maupun membeli hunian pertama mereka. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui solusi terhadap permasalahan tersebut, serta dilakukan untuk menentukan desain hunian, maupun material bangunan yang dapat sesuai dengan kebutuhan gaya hidup generasi milenial. Sedangkan untuk data sekunder merupakan proses pengumpulan data yang bersifat dari sumber buku-buku, maupun dari peraturan pemerintah yang terkait dalam hal penelitian ini.

4.5 Instrumen Penelitian

Pengertian instrumen penelitian secara umum adalah suatu alat bantu yang digunakan oleh peneliti untuk mengukur atau mengumpulkan informasi kuantitatif maupun kualitatif sebagai bahan pengolahan yang berkenaan dengan objek ukur yang sedang diteliti. Sedangkan menurut Notoatmodjo (2010), definisi instrumen penelitian adalah alat-alat yang akan digunakan untuk mengumpulkan data, instrumen penelitian ini dapat berupa kuesioner, formulir observasi, formulir-formulir lain yang berkaitan dengan pencatatan data dan sebagainya. Instrumen dalam penelitian yang menggunakan metode deskriptif kualitatif memerlukan pemahaman yang tinggi dengan wawasan yang cukup untuk mengembangkan informasi. Informasi kualitatif tersebut dilakukan dengan menggunakan cara wawancara mendalam dengan beberapa topik dan juga pokok bahasan yang telah ditentukan.

Dalam instrumen penelitian ini dilakukan dengan pola penelitian pengamatan, wawancara in depth interview. In depth interview adalah sebuah penelitian kualitatif yang didalamnya banyak digunakan improvisasi untuk menggali sebuah jawaban yang diharapkan. Wawancara in depth interview memerlukan topik garis besar yang akan diajukan kepada Responden dalam menggali informasi (Wahyuni, 2014).

Katagori pertanyaan wawancara ini diajukan dari beberapa hal, yang dianggap peneliti dapat memicu Responden (generasi milenial) untuk mengungkapkan secara lebih detail

dan mendalam mengenai permasalahan yang dialami generasi milenial dalam proses memiliki hunian pertama, serta hunian seperti apa yang cocok dengan gaya hidup generasi milenial saat ini.

4.6 Tahap Penelitian

Penelitian ialah suatu kegiatan dalam menelaah suatu masalah dengan menggunakan metode ilmiah secara tertata dan sistematis. Dengan tujuan untuk menemukan pengetahuan baru yang bisa diandalkan kebenarannya tentang dunia alam dan sosial (Faisal, 2007). Penelitian yang dilakukan harus dapat dibuktikan dan diuraikan dengan menggunakan metode ilmiah dan harus ada sebab akibat antara variabel-variabelnya. Untuk melaksanakan penelitian diperlukan beberapa tahap yang harus dilakukan. Terdapat tiga garis besar tahap-tahap penelitian;

1. Merumuskan Masalah dan Tujuan Penelitian

Rumusan masalah menjadi awal menjadi hal pertama yang dapat digunakan untuk menentukan topik penelitian. Rumusan masalah tercipta dari keresahan peneliti akan kesulitan dari generasi milenial saat ini dalam kepemilikan hunian pertama. Rumusan pada penelitian ini adalah analisa kesulitan generasi milenial dalam memiliki hunian di serta solusi baik desain maupun pemilihan material yang bisa digunakan sebagai alternatif generasi kaum milenial untuk memiliki hunian dengan kebutuhan ruang serta biaya murah agar hunian pertama bagi generasi milenial ini dapat terealisasi.

2. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan pengamatan langsung di lapangan dengan metode wawancara semi-terstruktur, kepada beberapa generasi milenial untuk mengetahui kendala yang terjadi di lapangan, beserta opsi maupun solusi yang dapat digunakan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Selain pengumpulan data berdasarkan observasi lapangan yang nantinya akan di analisis kembali oleh peneliti, juga dilakukan pengumpulan data melalui literatur dan penelitian terdahulu.

3. Analisa Permasalahan Berdasarkan Hasil Wawancara (Analisis Deskriptif)

Penelitian kualitatif meminta semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis (Sudarwan Danim dan Darwis, 2003). Penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa data yang ditemukan dengan membuat uraian tanpa mengabaikan

data-data yang berbentuk angka. Penelitian ini mengutamakan pandangan responden terhadap hal yang dihadapi, dalam hal ini pandangan responden terhadap permasalahan yang mereka hadapi dalam pengumpulan modal dalam proses pembangunan maupun pembelian hunian pertama, selain itu peneliti akan melakukan verifikasi data dengan melihat beberapa kasus yang sama atau hamper sama.

4. Analisa NVivo

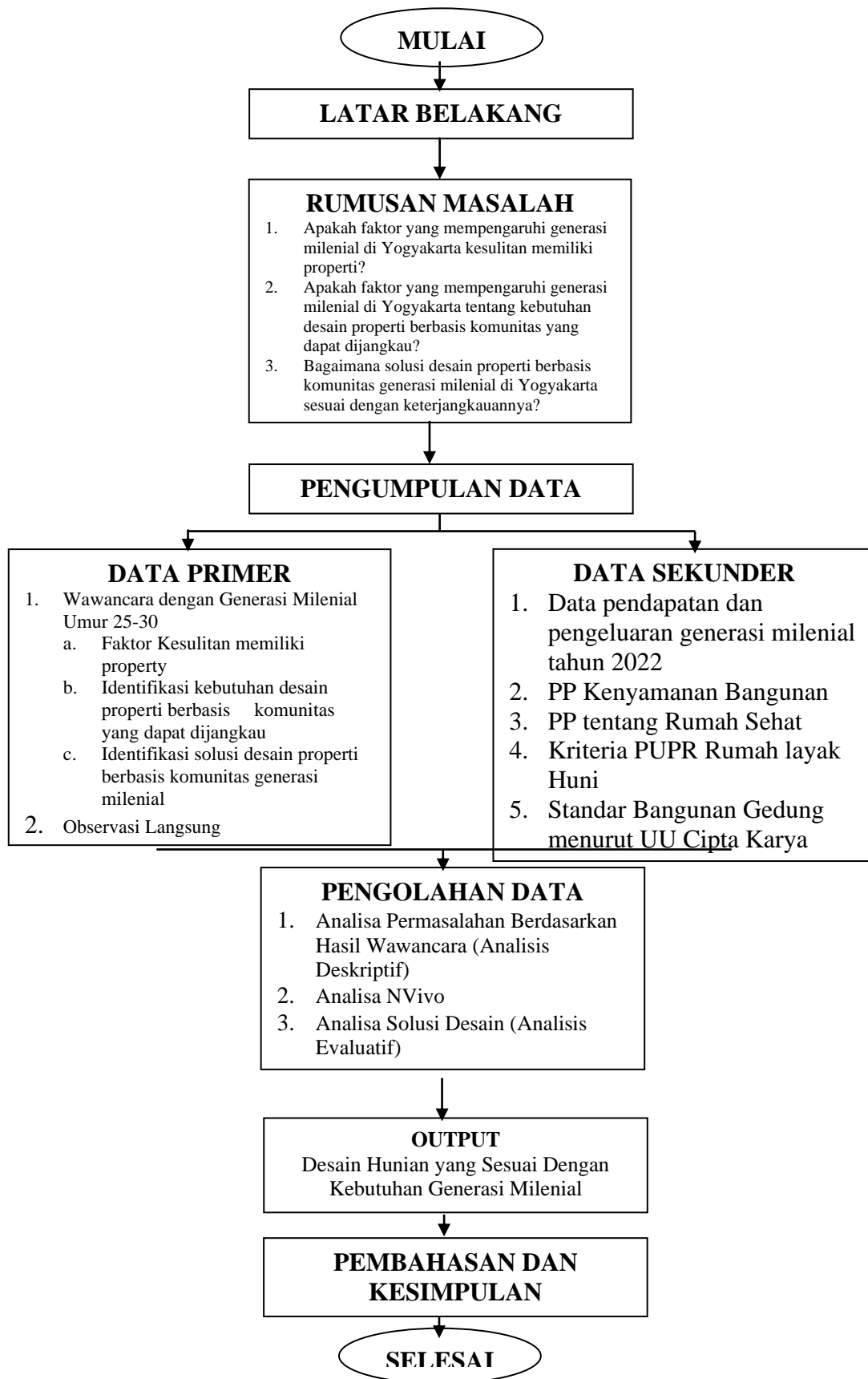
NVivo adalah software analisis kualitatif yang memfasilitasi peneliti untuk mengorganisir, menganalisis, dan menarik wawasan dari data teksual, audio, video, atau visual. Dalam penelitian tentang hunian berbasis komunitas bagi milenial di Yogyakarta, NVivo memungkinkan pengumpulan data dari berbagai sumber seperti wawancara, survei, diskusi kelompok fokus, dan media sosial, sehingga memudahkan pengumpulan opini dan preferensi milenial. Software ini juga membantu dalam mengorganisir data yang terkumpul ke dalam kategori- kategori seperti demografi responden dan tema utama, mempermudah koding dan analisis tematik untuk mengidentifikasi dan mengelaborasi tema seperti keterjangkauan, komunitas, dan preferensi desain (Priyatni dkk, 2020). NVivo mendukung triangulasi data, yang meningkatkan kredibilitas temuan dengan memverifikasi dari beberapa sumber, dan menyediakan alat visualisasi seperti peta pikiran dan grafik untuk mempresentasikan hasil penelitian secara efektif kepada stakeholder atau dalam publikasi ilmiah.

5. Analisa Solusi Desain (Analisis Evaluatif)

Analisa yang dilakukan peneliti setelah mendapatkan data dari Responden adalah dengan cara melakukan Analisa terkait solusi desain serta material apa yang bisa digunakan sebagai solusi dari permasalahan tersebut. Analisa ini dilakukan dengan dikuatkan oleh literatur serta penelitian terdahulu. Analisa ini akan dijadikan acuan untuk saran pada penelitian ini.

4.7 Output Penelitian

Hasil dari penelitian ini merupakan pengembangan rancangan desain yang dianalisis dan disesuaikan dengan konteks penelitian. Desain ini dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan finansial, ruangan, dan pola aktivitas generasi milenial, sehingga dapat menyediakan solusi hunian pertama yang ekonomis, efektif, dan inovatif.



Gambar 4. 1 Bagan Alir Penelitian

BAB V

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bagian ini merupakan hasil dari laporan dan diskusi penelitian yang dilakukan oleh peneliti di lapangan. Bagian ini mencakup tahapan-tahapan penelitian, dimulai dari awal hingga akhir penelitian tesis ini. Untuk mempermudah pelaksanaan penelitian, peneliti memulai dengan membahas materi yang paling umum, yaitu gambaran umum penelitian, sebagai pengenalan awal sebelum melanjutkan ke pembahasan yang lebih mendalam. Pada tahap berikutnya, peneliti akan membahas setiap rumusan masalah penelitian dengan mengacu pada hasil output NVivo 11, seperti peta, matrix coding, dan Framework Matrices, yang membantu peneliti dalam menyusun diskusi dan solusi desain sebagai hasil penelitian ini, sehingga memungkinkan peneliti untuk menarik kesimpulan.

5.1 Responden Penelitian

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan metode semi-terstruktur untuk memberikan data yang sebanding, andal, dan kualitatif kepada peneliti. Metode ini juga memungkinkan terjadinya komunikasi dua arah, sehingga peneliti dapat menggali data secara lebih mendalam. Responden yang diwawancarai terdapat 8 responden yang terdiri dari:

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Responden dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memainkan peran penting dalam memberikan wawasan mengenai kebutuhan dan preferensi responden terkait hunian yang terjangkau. Memahami perspektif responden sangat bermanfaat karena memungkinkan perancang dan pengembang perumahan untuk merancang hunian yang sesuai dengan kemampuan finansial responden serta memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan demikian, perumahan yang dibangun tidak hanya menjadi tempat tinggal yang layak tetapi juga berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup penghuni. Pengetahuan ini membantu memastikan bahwa solusi perumahan yang ditawarkan benar-benar relevan dan bermanfaat bagi masyarakat yang menjadi targetnya.

2. Komunitas Lokal

Melibatkan anggota komunitas yang berpotensi menjadi calon penghuni perumahan berbasis komunitas adalah langkah penting dalam proses perencanaan dan pembangunan. Peran responden tidak hanya sebagai penerima manfaat, tetapi

juga sebagai sumber masukan berharga mengenai desain rumah, fasilitas yang dibutuhkan, dan aspek keberlanjutan proyek. Partisipasi responden memastikan bahwa perumahan yang dibangun benar-benar sesuai dengan kebutuhan dan harapannya, sehingga menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan berkelanjutan. Dengan demikian, proyek perumahan menjadi lebih responsif dan relevan, meningkatkan kepuasan dan kualitas hidup bagi penghuni di masa depan.

3. Arsitek

Profesional seperti arsitek memainkan peran penting dengan memberikan pandangan teknis terkait konstruksi dan desain rumah berbasis komunitas. Keahlian responden memastikan bahwa perumahan yang dibangun memenuhi standar keselamatan dan fungsionalitas yang tinggi, sambil tetap mempertahankan estetika yang menarik dan efisiensi biaya. Dengan pemahaman mendalam tentang material, teknik bangunan, dan desain yang inovatif, mereka mampu merancang hunian yang tidak hanya layak huni dan nyaman, tetapi juga ekonomis dalam jangka panjang. Kontribusi responden sangat penting untuk menghasilkan perumahan yang berkualitas tinggi dan berkelanjutan.

5.2 **Pertanyaan Kuisisioner**

Pertanyaan kuisisioner disesuaikan dengan tema, tujuan dan kesesuaian pertanyaan dengan responden. Pertanyaan yang diajukan kepada responden dimulai dari Nama Responden akan diminta, serta tempat dan tanggal lahirnya. Status pernikahan Responden akan ditanyakan, termasuk apakah Responden sudah menikah atau lajang. Jika sudah menikah, akan ditanyakan apakah Responden sudah memiliki anak dan berapa jumlahnya. Domisili Responden saat ini akan ditanyakan, termasuk apakah berada di Yogyakarta. Tempat dan bidang pekerjaan Responden akan diminta, serta apakah Responden bekerja di Yogyakarta. Jenis pekerjaan Responden, apakah WFH atau WFO, juga akan ditanyakan. Besar pendapatan Responden akan diminta dalam bentuk perkiraan nominal. Jenis kendaraan pribadi yang digunakan Responden dalam kebutuhan harian akan ditanyakan, apakah motor, mobil, atau yang lainnya. Jika Responden tidak menggunakan kendaraan pribadi, akan ditanyakan apakah menggunakan transportasi umum atau berbasis aplikasi. Faktor yang mendasari Responden untuk memiliki hunian pertama akan diminta. Status kepemilikan hunian pertama Responden akan ditanyakan, termasuk kendala yang dirasakan dalam proses memiliki hunian pertama. Pengaruh lokasi hunian terhadap proses memiliki hunian pertama akan ditanyakan, serta cara Responden mengatasi permasalahan tersebut.

Preferensi Responden mengenai hunian bertingkat atau tidak akan diminta, begitu juga dengan aktivitas dan gaya hidup sehari-hari Responden. Perbedaan gaya hidup Responden dengan generasi sebelumnya akan ditanyakan, serta cara Responden bersosialisasi dengan keluarga, teman, rekan kerja, dan tetangga. Kegiatan yang ingin dilakukan Responden ketika berada di huniannya akan diminta, begitu juga dengan preferensi desain bangunan. Responden akan ditanyakan tentang bayangan kebutuhan ruangan berdasarkan gaya hidupnya, serta pengetahuan dasar terkait industri konstruksi. Pengertian Responden tentang pengaruh jenis material terhadap nominal akhir bangunan akan diminta. Solusi yang dapat membantu generasi milenial dalam memiliki hunian pertama menurut Responden akan ditanyakan, termasuk peran pemerintahan dan faktor lain yang menyebabkan permasalahan ini timbul. Akhirnya, saran atau solusi dari Responden terkait permasalahan tersebut akan diminta.

5.3 Profil Responden

Profil responden terdiri dari delapan individu dengan beragam karakteristik yang dapat memberikan wawasan tentang pola demografi tertentu. Responden dalam penelitian ini mencakup tiga rentang usia, yaitu 25-30 tahun, 31-35 tahun, dan 36-40 tahun. Dalam rentang usia 25-30 tahun, terdapat dua responden, sementara mayoritas responden, sebanyak lima orang, berada dalam rentang usia 31-35 tahun. Hanya satu responden yang berada dalam rentang usia 36-40 tahun. Distribusi usia ini menunjukkan bahwa sebagian besar responden berada dalam fase kehidupan dewasa awal hingga pertengahan, yang biasanya terkait dengan stabilitas karier dan kehidupan keluarga.

Dalam hal status pernikahan, dua dari delapan responden belum menikah, sedangkan enam responden lainnya sudah menikah. Mayoritas responden yang sudah menikah ini mencerminkan pola kehidupan yang stabil dan mungkin memiliki tanggung jawab keluarga yang lebih besar. Perbedaan dalam status pernikahan ini dapat mempengaruhi pandangan dan prioritas responden dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk karier dan keuangan.

Dalam penelitian ini, responden dikelompokkan berdasarkan kategori pendapatan bulanan responden. Pengelompokan ini dilakukan untuk memahami lebih baik preferensi dan kebutuhan hunian dari berbagai tingkat pendapatan. Berikut adalah penjelasan mengenai masing-masing kategori pendapatan responden yang diwawancarai:

1. Kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
Kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MRB) terdiri dari kategori pendapatan dari 500 ribu rupiah hingga batas UMR, mencakup non responden hal ini dikarenakan katagori penghasilan ini tidak memiliki keleluasaan finansial, serta keterbatasan pilihan terkait pilihan hunian yang dapat digunakan.
2. Kategori Bawah (*Low Income*)
Kategori Bawah terdiri dari kategori dengan pendapatan di bawah UMR hingga 5 Juta Rupiah, mencakup responden dengan pendapatan menengah bawah yang memiliki sedikit lebih banyak keleluasaan finansial, mencari hunian dengan kualitas bangunan yang lebih baik dan lokasi yang lebih strategis, meskipun tetap memperhatikan keterjangkauan.
3. Kategori Menengah Bawah (*Middle-Low Income*)
Kategori Menengah Bawah terdiri dari kategori dengan pendapatan di atas 5 Juta Rupiah hingga 15 Juta Rupiah, mencakup responden dengan pendapatan menengah bawah yang memiliki sedikit lebih banyak keleluasaan finansial, mencari hunian dengan kualitas bangunan yang lebih baik dan lokasi yang lebih strategis, meskipun tetap memperhatikan keterjangkauan.
4. Kategori Menengah (*Middle Income*)
Kategori Menengah terdiri dari pendapatan 15 Juta Rupiah hingga 25 Juta Rupiah. Responden dalam kategori ini memiliki pendapatan menengah dan memiliki kemampuan untuk mengakses hunian dengan mutu yang baik. Responden mencari properti dengan desain yang tepat guna, efisien dan tidak ada pemborosan yang berlebihan, serta pemilihan lokasi yang lebih strategis namun belum bisa dikategorikan dalam lokasi yang prestisius.
5. Kategori Menengah Atas (*Middle-High Income*)
Kategori Menengah Atas terdiri dari pendapatan di atas 25 Juta Rupiah. Responden dalam kategori ini memiliki pendapatan menengah atas dan memiliki kemampuan untuk mengakses hunian premium dan dapat memilih untuk membangun hunian yang lebih khusus dan sesuai dengan kebutuhan mereka. Responden mencari properti dengan desain yang mewah, lokasi yang prestisius, dan fasilitas lengkap seperti kolam renang, gym, dan sistem keamanan canggih. Kualitas hidup yang tinggi dan eksklusivitas menjadi fokus utama dalam pencarian hunian mereka.

Secara keseluruhan, profil responden ini menggambarkan kelompok yang sebagian besar berada dalam fase dewasa dengan kehidupan pernikahan dan karier yang stabil serta pendapatan yang relatif tinggi. Data ini dapat digunakan untuk memahami pola perilaku, preferensi, dan kebutuhan dari segmen populasi tertentu, yang dapat bermanfaat dalam berbagai analisis lebih lanjut, baik dalam konteks pemasaran, kebijakan, atau penelitian sosial.

Tabel 5. 1 Kategori Pendapatan Berdasarkan Wawancara

No	Kategori Pendapatan	Pendapatan	Jumlah
1	Kategori MBR	500rb – UMR	0
2	Kategori Bawah	UMR – 5 Juta	1
3	Kategori Menengah Bawah	5 Juta – 15 Juta	5
4	Kategori Menengah	15 Juta – 25 Juta	3
5	Kategori Menengah Atas	Di atas 25 Juta	1

5.4 Wawancara Responden

Dalam wawancara dengan delapan responden yang terdiri dari berbagai rentang usia dan latar belakang, sejumlah pertanyaan yang berfokus pada tema hunian pertama, gaya hidup, dan preferensi desain hunian telah diajukan. Wawancara ini dimulai dengan mengumpulkan informasi dasar tentang identitas responden, termasuk nama, tempat, dan tanggal lahir. Pertanyaan awal ini penting untuk memahami demografi dasar dari setiap responden. **Status pernikahan** menjadi fokus berikutnya, dengan pertanyaan yang diajukan untuk mengetahui apakah responden sudah menikah atau masih lajang. Bagi yang sudah menikah, ditanyakan pula tentang jumlah anak yang dimiliki. Informasi ini relevan untuk memahami kebutuhan dan preferensi hunian, karena status pernikahan dan jumlah anak dapat mempengaruhi ukuran dan jenis hunian yang diinginkan.

Domisili responden, terutama apakah mereka tinggal di Yogyakarta atau tidak, juga ditanyakan. Hal ini membantu dalam mengidentifikasi konteks geografis dan aksesibilitas hunian yang menjadi perhatian responden. Selain itu, tempat dan bidang pekerjaan serta apakah mereka bekerja di Yogyakarta atau di tempat lain juga ditanyakan. **Jenis pekerjaan**, apakah bekerja dari rumah (WFH) atau di kantor (WFO), memberikan gambaran tentang fleksibilitas dan kebutuhan ruang kerja di rumah. Pendapatan responden diminta dalam bentuk perkiraan nominal untuk memahami kemampuan finansial mereka dalam memiliki hunian. Pertanyaan tentang **jenis**

kendaraan pribadi yang digunakan sehari-hari memberikan wawasan tentang mobilitas dan kebutuhan aksesibilitas responden. Jika tidak menggunakan kendaraan pribadi, penggunaan transportasi umum atau berbasis aplikasi juga ditanyakan untuk mengetahui preferensi mobilitas mereka.

Faktor yang mendasari keputusan untuk memiliki hunian pertama diidentifikasi melalui pertanyaan tentang **status kepemilikan hunian dan kendala yang dihadapi** dalam proses tersebut. **Pengaruh lokasi hunian** terhadap keputusan ini juga dibahas, termasuk cara responden mengatasi masalah terkait lokasi. **Preferensi mengenai jenis hunian (bertingkat atau tidak) serta aktivitas dan gaya hidup sehari-hari** di rumah menjadi pertanyaan penting untuk mengetahui kebutuhan spesifik hunian. Responden juga diminta membandingkan gaya hidup mereka dengan generasi sebelumnya dan menjelaskan cara mereka bersosialisasi dengan keluarga, teman, rekan kerja, dan tetangga.

Pertanyaan lebih lanjut menelusuri kegiatan di rumah, **preferensi desain bangunan, kebutuhan ruang berdasarkan gaya hidup, serta pengetahuan tentang industri konstruksi dan pengaruh jenis material terhadap biaya bangunan**. Akhirnya, wawancara dilanjutkan dengan meminta **solusi** yang dapat membantu generasi milenial memiliki hunian pertama, peran pemerintahan, dan faktor lain yang mempengaruhi permasalahan ini, serta saran atau solusi dari responden terkait isu tersebut.

Pendekatan dalam wawancara ini memberikan pemahaman mendalam tentang berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan responden dalam memiliki hunian pertama. Dengan menanyakan status pernikahan dan jumlah anak, wawancara ini membantu mengidentifikasi apakah kebutuhan hunian lebih berorientasi pada keluarga atau individu. Responden yang sudah menikah dengan anak mungkin lebih cenderung mencari hunian dengan ruang yang lebih besar dan lingkungan yang ramah keluarga, sedangkan responden lajang mungkin memiliki preferensi yang berbeda. Domisili dan lokasi tempat kerja juga menjadi faktor penting yang diteliti. Dengan mengetahui apakah responden tinggal dan bekerja di Yogyakarta atau di tempat lain, dapat diidentifikasi apakah mereka membutuhkan hunian yang dekat dengan tempat kerja mereka atau jika mereka lebih fleksibel dalam memilih lokasi hunian. Selain itu, jenis pekerjaan (WFH atau WFO) memberikan gambaran tentang kebutuhan ruang kerja di rumah. Responden yang bekerja dari rumah mungkin membutuhkan hunian dengan ruang yang dapat digunakan sebagai kantor, sementara yang bekerja di kantor mungkin lebih fokus pada aksesibilitas dan jarak tempuh ke tempat kerja.

Pendapatan responden memberikan wawasan penting tentang kemampuan finansial mereka dalam membeli atau menyewa hunian. Dengan memahami rentang pendapatan, dapat diidentifikasi segmen pasar yang dapat mereka jangkau dan jenis hunian yang realistis untuk mereka pertimbangkan. Hal ini juga terkait dengan preferensi jenis kendaraan dan transportasi, yang mencerminkan mobilitas dan gaya hidup responden. Pertanyaan tentang faktor yang mendasari keputusan memiliki hunian pertama dan kendala yang dihadapi memberikan pandangan tentang tantangan utama yang dihadapi oleh generasi milenial dalam mencapai tujuan memiliki hunian. Beberapa kendala yang mungkin muncul termasuk harga properti yang tinggi, keterbatasan akses ke pembiayaan, atau kesulitan menemukan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan dan anggaran.

Preferensi mengenai jenis hunian dan aktivitas sehari-hari di rumah mengungkapkan aspek gaya hidup yang mempengaruhi keputusan pembelian hunian. Misalnya, preferensi terhadap hunian bertingkat atau tidak dapat mencerminkan kebutuhan akan ruang tambahan atau preferensi terhadap desain yang lebih modern. Aktivitas sehari-hari dan gaya hidup juga memberikan gambaran tentang bagaimana responden menggunakan ruang di rumah mereka, yang penting untuk perencanaan desain interior dan tata letak hunian.

Sosialisasi dengan keluarga, teman, rekan kerja, dan tetangga menunjukkan pola interaksi sosial yang berbeda antara generasi. Responden mungkin memiliki cara bersosialisasi yang lebih modern, memanfaatkan teknologi, atau lebih tradisional. Preferensi desain bangunan dan kebutuhan ruang berdasarkan gaya hidup mereka memberikan wawasan tambahan tentang jenis hunian yang mereka inginkan, apakah lebih minimalis atau penuh dengan fasilitas modern.

6. Faktor Generasi Sosial Sulit Memiliki Hunian Pertama

Kesimpulan dari wawancara dengan delapan responden menunjukkan bahwa generasi milenial menghadapi kesulitan dalam memiliki hunian pertama terutama karena faktor ekonomi, seperti tingginya harga properti dan keterbatasan akses pembiayaan. Status pernikahan, pendapatan, dan lokasi pekerjaan turut mempengaruhi kemampuan mereka untuk membeli hunian. Selain itu, preferensi terhadap desain hunian modern dan kebutuhan ruang kerja di rumah mencerminkan gaya hidup milenial yang berbeda dari generasi sebelumnya. Dukungan dari pemerintah, seperti kebijakan pembiayaan yang lebih mudah

diakses dan program subsidi perumahan, sangat diperlukan untuk membantu generasi ini mencapai impian memiliki hunian.

7. Desain yang dibutuhkan untuk Hunian Pertama

Wawancara dengan delapan responden mengungkapkan bahwa desain hunian yang dibutuhkan untuk hunian pertama sangat dipengaruhi oleh gaya hidup modern dan kebutuhan fungsional generasi milenial. Responden menunjukkan preferensi terhadap desain yang minimalis dan fungsional, dengan ruang yang dapat mendukung aktivitas sehari-hari seperti bekerja dari rumah (WFH) dan interaksi sosial yang fleksibel. Hunian dengan tata letak yang efisien, pencahayaan alami, dan fasilitas pendukung seperti ruang kerja dan area hijau menjadi prioritas utama. Desain yang adaptif dan modern ini mencerminkan kebutuhan akan hunian yang tidak hanya tempat tinggal, tetapi juga mendukung produktivitas dan kesejahteraan penghuninya.

8. Solusi Efektif Untuk Mendapatkan Hunian Pertama

Wawancara dengan delapan responden mengungkapkan beberapa solusi efektif untuk membantu generasi milenial mendapatkan hunian pertama. Responden menekankan perlunya kebijakan pembiayaan yang lebih terjangkau, seperti suku bunga rendah dan program subsidi perumahan yang lebih luas. Mereka juga mengusulkan peningkatan aksesibilitas terhadap informasi tentang opsi pembiayaan dan bantuan dari pemerintah untuk proses pembelian hunian. Selain itu, pengembang perumahan diharapkan menyediakan hunian dengan harga terjangkau yang tetap memenuhi kebutuhan akan desain modern dan fungsionalitas. Adanya program edukasi keuangan bagi calon pembeli rumah juga dianggap penting untuk membantu mereka merencanakan dan mengelola anggaran dengan lebih baik, sehingga proses memiliki hunian pertama menjadi lebih realistis dan terjangkau.

Wawancara yang dilakukan diambil pernyataan yang sering disebutkan responden untuk melihat hasil atau pernyataan terbanyak sehingga menjadi factor yang dominan. Analisis melalui wawancara ini merupakan analisis metode kualitatif sehingga perlu dilakukan analisis kuantitatifnya dengan menggunakan N-Vivo.

5.5 Analisis N-Vivo Hasil Wawancara

Analisis N-Vivo adalah metode yang sangat berguna dalam mengolah data kualitatif dari wawancara untuk mengidentifikasi tema, pola, dan wawasan yang relevan. Dalam konteks wawancara mengenai solusi efektif untuk mendapatkan hunian pertama, N-

Vivo dapat membantu dalam menstrukturkan dan menganalisis data untuk mengungkapkan pandangan dan pengalaman responden secara mendalam. Proses analisis dimulai dengan pengumpulan dan transkripsi data wawancara. Setiap wawancara dengan delapan responden ditranskripsikan secara verbatim untuk memastikan semua informasi yang diungkapkan oleh responden tercatat dengan akurat. Transkrip ini kemudian diimpor ke dalam perangkat lunak N-Vivo, yang memungkinkan analisis yang lebih efisien dan terstruktur.

N-Vivo memungkinkan identifikasi dan analisis tema utama. Tema-tema yang sering muncul, seperti pencahayaan dan penghawaan yang baik, ruang terbuka hijau, carport, gudang, serta desain yang ergonomis dan fleksibel untuk mengakomodasi ruang kerja atau hobi dianalisis untuk memahami bagaimana tema-tema ini saling berhubungan dan mempengaruhi keputusan responden. Misalnya, analisis dapat menunjukkan bagaimana kebijakan pembiayaan yang terjangkau dapat mempengaruhi kemampuan responden dalam memilih hunian dengan desain yang diinginkan.

N-Vivo juga menyediakan alat untuk visualisasi data, seperti peta konsep dan diagram, yang membantu menggambarkan hubungan antara tema dan subtema. Visualisasi ini tidak hanya mempermudah pemahaman tentang hasil analisis tetapi juga efektif dalam menyajikan temuan kepada pemangku kepentingan. Dengan visualisasi yang jelas, hubungan antara kebijakan pembiayaan, desain hunian, dan tantangan yang dihadapi responden dapat diperlihatkan secara lebih konkret.

2. Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial
Generasi milenial menghadapi tantangan besar dalam memiliki hunian pertama, yang dipengaruhi oleh faktor ekonomi seperti harga properti yang tinggi dan keterbatasan akses pembiayaan. Selain itu, preferensi desain hunian juga mencerminkan kebutuhan dan gaya hidup modern yang berbeda dari generasi sebelumnya. Milenial cenderung menginginkan hunian dengan karakteristik seperti bangunan modern dengan palet warna netral, gaya industrial, dan lebih memilih rumah tidak bertingkat atau dengan luas tidak lebih dari 120m². Hasil wawancara responden juga mengutamakan pencahayaan dan penghawaan yang baik, ruang terbuka hijau, carport, gudang, serta desain yang ergonomis dan fleksibel untuk mengakomodasi ruang kerja atau hobi. Dapur yang fungsional, ruang lebih private, dan rumah dengan pagar menjadi prioritas, sedangkan ruang tamu tradisional sering kali diabaikan. Semua ini menunjukkan bahwa selain tantangan finansial, kebutuhan akan desain hunian yang spesifik dan fungsional

juga menjadi faktor penting bagi milenial dalam mencari hunian yang sesuai dengan gaya hidup responden.

Berikut merupakan bentuk matriks coding untuk Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial.

Tabel 5. 2 *Matrix Coding Query* Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian dan Desain yang dibutuhkan Milenial

Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial	Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda	Harga Properti yang Terus Meningkat	Kenaikan Biaya Hidup	Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan	Ketersediaan Properti yang Terbatas	Standar UMR Yogyakarta	Urbanisasi yang Cepat	Total
Bangunan memiliki beberapa masa	13	9	9	14	4	8	3	2
Modern	16	12	12	9	7	11	6	0
Colour Palate Finishing Bangunan cenderung Netral	17	13	13	10	8	12	7	2
Industrial	17	13	13	10	8	12	7	0
Bangunan Landed atau Tidak Bertingkat	18	19	14	11	14	16	8	4
Kamar tidak lebih dari 2	18	14	14	11	9	13	8	0
Pencahayaan & Penghawaan yang baik	18	14	14	11	9	13	8	0
Carport	19	15	15	12	10	14	9	0
Gudang atau Storage	19	15	15	12	10	14	9	0
Luas bangunan yang tidak lebih dari 120m ²	20	18	16	13	15	17	10	5
Desain Ergonomis	20	18	16	13	11	17	10	3
Dapur atau Kitchen	20	16	16	13	11	15	10	0

Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial	Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda	Harga Properti yang Terus Meningkat	Kenaikan Biaya Hidup	Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan	Ketersediaan Properti yang Terbatas	Standar UMR Yogyakarta	Urbanisasi yang Cepat	Total
Tidak mewadahi ruang tamu	20	16	16	13	11	15	10	0
Lebih banyak ruang terbuka hijau	21	17	17	9	12	14	11	0
Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail	21	19	17	14	12	16	11	4
Desain Rumah dengan Lebih Private	23	9	18	10	13	14	13	1
Rumah Dengan Pagar	22	9	18	9	13	14	12	0
Ruang kerja atau hobbi	24	9	20	11	11	15	14	1
Fleksibilitas Ruang	23	9	19	10	11	15	15	2
Total	3	4	5	4	2	4	1	

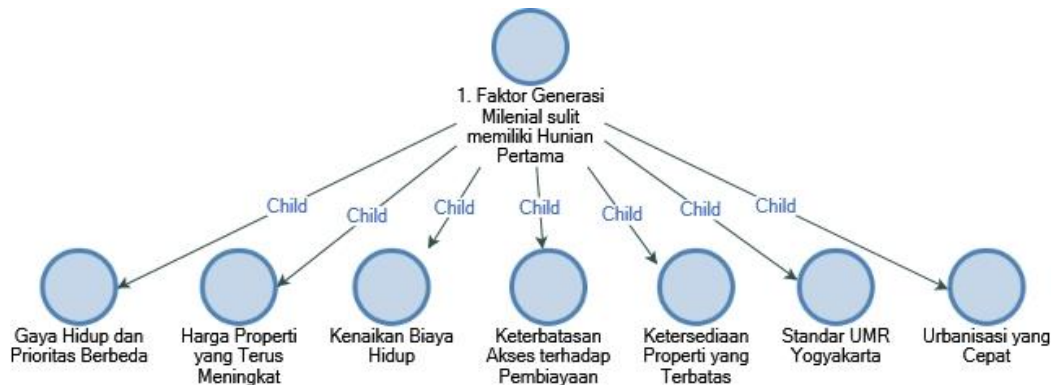
Dari matriks query diatas maka dapat disimpulkan bahwa factor generasi milenial sulit memiliki hunian adalah Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda, Harga Properti yang Terus Meningkat, Kenaikan Biaya Hidup, Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan, Ketersediaan Properti yang Terbatas, Standar UMR Yogyakarta dan Urbanisasi yang Cepat. Dari hasil matriks query tadi dilakukan Coddng Resultnya sehingga menghasilkan factor generasi milenial sulit memiliki hunian seperti pada Tabel 5.2.

Tabel 5. 3 *Coddng Result* Factor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian

Name	Coddng Result
1. Faktor Generasi Milenial sulit memiliki Hunian Pertama	
Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda	12
Harga Properti yang Terus Meningkat	8

Kenaikan Biaya Hidup	8
Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan	5
Ketersediaan Properti yang Terbatas	3
Standar UMR Yogyakarta	7
Urbanisasi yang Cepat	2

Dari Coding result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 5.1



Gambar 5. 1 Peta Analisis Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunia Pertama

Dari hasil Coding Result didapatkan factor terbesar Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian Pertama adalah **Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda yang berada** pada peringkat pertama, **Harga Properti yang Terus Meningkat** yang berada pada peringkat kedua, dan **Kenaikan Biaya Hidup** yang berada pada peringkat ketiga.

3. Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan milenial
 Generasi milenial menghadapi banyak tantangan dalam memiliki hunian pertama, terutama karena harga properti yang tinggi dan keterbatasan akses pembiayaan. Namun, solusi yang sesuai dengan kebutuhan mereka dapat membantu mengatasi kendala ini. Beberapa solusi yang efektif termasuk adaptasi standar dimensi bangunan, desain hemat energi dan ramah lingkungan, efisiensi tata ruang dan detail bangunan, serta estetika modern dan minimalis. Konsep hunian tumbuh dan metode konstruksi yang efektif juga penting, bersama dengan pemanfaatan material fabrikasi dan material struktur alternatif selain baja dan beton. Pemilihan lokasi yang tepat dan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas untuk konstruksi juga sangat berpengaruh. Penggunaan warna netral atau bahan alami, perencanaan keuangan yang matang, dan kepemilikan tanah warisan merupakan solusi tambahan yang dapat membantu generasi milenial mencapai impian

responden untuk memiliki hunian pertama yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan serta gaya hidup responden.

Berikut merupakan bentuk matriks coding untuk Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan milenial.

Tabel 5.4 *Matrix Coding Query* Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan milenial

Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan milenial	Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda	Harga Properti yang Terus Meningkat	Kenai kan Biaya Hidup	Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan	Keterse diaan Properti yang Terbatas	Standar UMR Yogyakarta	Urbanisasi yang Cepat
1 : Adaptasi Standar Dimensi Bangunan	16	16	16	9	14	14	6
2 : Desain Hemat Energi dan Ramah Lingkungan	21	14	17	10	9	16	12
3 : Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan	21	11	15	12	13	10	9
4 : Estetika Modern dan Minimalis	20	13	13	10	8	12	7
5 : Konsep Hunian Tumbuh	18	15	14	14	9	15	8
6 : Metode konstruksi yang efektif	17	14	17	13	10	11	11
7 : Pemanfaatan Material Fabrikasi	16	12	12	9	7	14	6
8 : Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton	18	12	14	13	11	8	10
9 : Pemilihan Lokasi yang Tepat	17	15	17	10	12	12	7
10 : Pemilihan SDM yang tepat untuk Konstruksi	18	14	14	10	9	16	13
11 : Penggunaan warna netral atau bahan asli saja	17	12	14	14	11	9	10
12 : Perencanaan Keuangan yang Matang	21	15	15	14	10	9	12
13 : Punya Tanah warisan	16	16	12	9	7	11	6

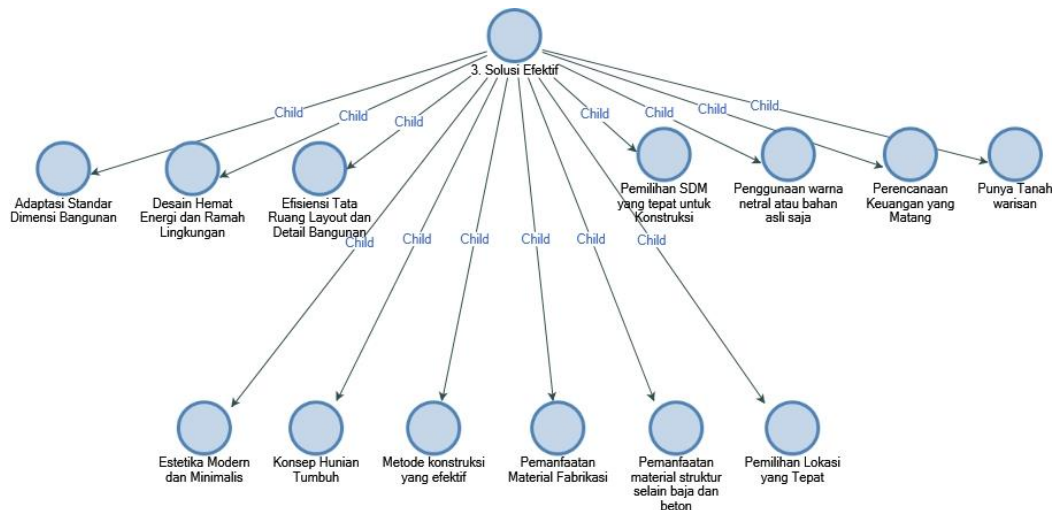
Dari matriks query diatas maka dapat disimpulkan bahwa Solusi yang dibutuhkan milenial adalah Metode konstruksi yang efektif, Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton, Penggunaan warna netral atau bahan asli saja, Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan, Perencanaan Keuangan yang Matang, Desain Hemat Energi dan Ramah Lingkungan, Konsep Hunian Tumbuh, Pemilihan SDM yang tepat untuk Konstruksi, Estetika Modern dan Minimalis, Pemilihan Lokasi yang Tepat, Adaptasi Standar Dimensi Bangunan, Pemanfaatan Material Fabrikasi

dan Punya Tanah warisan. Dari hasil matriks query tadi dilakukan Coding Resultnya sehingga menghasilkan Solusi yang dibutuhkan seperti pada Tabel 5.2.

Tabel 5.5 *Coding Result* Solusi yang dibutuhkan Milenial

Name	Coding Result
3. Solusi Efektif	
Metode konstruksi yang efektif	9
Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton	8
Penggunaan warna netral atau bahan asli saja	8
Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan	7
Perencanaan Keuangan yang Matang	7
Desain Hemat Energi dan Ramah Lingkungan	6
Konsep Hunian Tumbuh	6
Pemilihan SDM yang tepat untuk Konstruksi	6
Estetika Modern dan Minimalis	5
Pemilihan Lokasi yang Tepat	5
Adaptasi Standar Dimensi Bangunan	4
Pemanfaatan Material Fabrikasi	4
Punya Tanah warisan	4

Dari Coding result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 5.2



Gambar 5. 2 Peta Analisis Solusi yang dibutuhkan Milenial

Dari hasil Coding Result didapatkan Solusi yang dibutuhkan Milenial adalah **Metode konstruksi yang efektif** yang berada pada peringkat pertama, **Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton** berada pada peringkat kedua, **Penggunaan warna netral atau bahan asli saja** juga memiliki peringkat

pada urutan ketiga dan pada urutan keempat yang tidak kalah pentingnya adalah **Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan.**

4. Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial
- Untuk membantu generasi milenial memiliki hunian, berbagai solusi telah diidentifikasi yang sesuai dengan desain hunian yang mereka butuhkan. Solusi tersebut mencakup adaptasi standar dimensi bangunan dan pemanfaatan material fabrikasi untuk menekan biaya konstruksi. Kepemilikan tanah warisan dapat memberikan keuntungan finansial tambahan. Estetika modern dan minimalis, serta pemilihan lokasi yang tepat, adalah aspek desain yang sangat dihargai oleh milenial. Desain hemat energi dan ramah lingkungan serta efisiensi tata ruang dan detail bangunan juga menjadi prioritas, mendukung gaya hidup yang berkelanjutan dan fungsional. Konsep hunian tumbuh memungkinkan fleksibilitas untuk penyesuaian di masa depan. Pemilihan SDM yang tepat untuk konstruksi dan perencanaan keuangan yang matang sangat penting untuk memastikan proyek berjalan lancar dan sesuai anggaran. Metode konstruksi yang efektif dan pemanfaatan material struktur selain baja dan beton dapat meningkatkan efisiensi dan ketahanan bangunan. Penggunaan warna netral atau bahan alami memberikan sentuhan akhir yang sesuai dengan preferensi estetika modern milenial.
- Berikut merupakan bentuk matriks coding untuk Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial.

Tabel 5.6 *Matrix Coding Query* Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial

Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian vs desain yang dibutuhkan milenial	Bangunan Landed atau Tidak Berkotak	Bangunan memiliki beberapa masa	Colour Palette Finishing Bangunan cenderung Netral	Desain Ergonomis	Desain Rumah dengan Lebih Privatis	Fleksibilitas Ruang	Industrial	Modern	Caport	Dapur atau Kitchen	Gudang atau Storage	Kamar tidur lebih dari 2	Ruang kerja atau hobby	Rumah Dengan Pagar	Tidak mewadahi ruang tamu	Lebih banyak ruang terbuka hijau	Luas bangunan yang tidak lebih dari 120 m2	Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail	Pencapaian & Penghasilan yang baik
1 : Adaptasi Standar Dimensi Bangunan	16	11	9	12	14	21	9	8	18	19	17	16	21	20	12	19	19	18	15
7 : Pemanfaatan Material Fabrikasi	10	5	9	12	14	15	8	8	11	12	11	10	16	14	12	13	12	12	9
13 : Punya Tanah warisan	10	5	9	12	14	15	9	8	11	12	11	10	16	14	12	13	12	13	10
4 : Estetika Modern dan Minimalis	11	6	15	19	15	21	14	13	12	13	12	11	22	21	17	20	13	14	11

Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian vs desain yang dibutuhkan milenial	Bangunan Landed atau Tidak Bertingkat	Bangunan memiliki beberapa masa	Colour Palate Finishing Bangunan cenderung Netral	Desain Ergonomis	Desain Rumah dengan Lebih Private	Fleksibilitas Ruang	Industrial	Modern	Carport	Dapur atau Kitchen	Gudang atau Storage	Kamar tidak lebih dari 2	Ruang kerja atau hobby	Rumah Dengan Pagar	Tidak mewadahi ruang tamu	Lebih banyak ruang terbuka hijau	Luas bangunan yang tidak lebih dari 120m2	Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail	Pencahayaan & Penghawaan yang baik
9 : Pemilihan Lokasi yang Tepat	17	6	10	13	15	16	10	9	12	13	12	11	17	15	13	14	17	14	11
2 : Desain Hemat Energi dan Ramah Lingkungan	12	7	11	19	16	16	11	10	13	14	13	12	22	16	14	20	18	18	16
3 : Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan	13	8	11	14	17	20	15	14	19	18	17	17	19	17	15	16	15	19	9
5 : Konsep Hunian Tumbuh	11	12	11	14	16	17	10	10	13	14	13	12	18	16	14	15	14	15	12
10 : Pemilihan SDM yang tepat untuk Konstruksi	12	7	11	14	20	17	11	10	13	14	13	12	18	16	14	15	14	19	16
12 : Perencanaan Keuangan yang Matang	17	8	12	20	17	18	12	11	14	15	14	13	19	17	15	16	18	16	13
6 : Metode konstruksi yang efektif	15	10	14	17	19	18	13	12	16	17	16	15	21	19	16	18	17	20	17
8 : Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton	14	9	13	16	17	19	9	12	15	16	15	14	20	18	16	17	16	20	14
11 : Penggunaan warna netral atau bahan asli saja	14	9	16	16	18	19	11	12	15	16	15	14	20	17	16	17	16	17	14

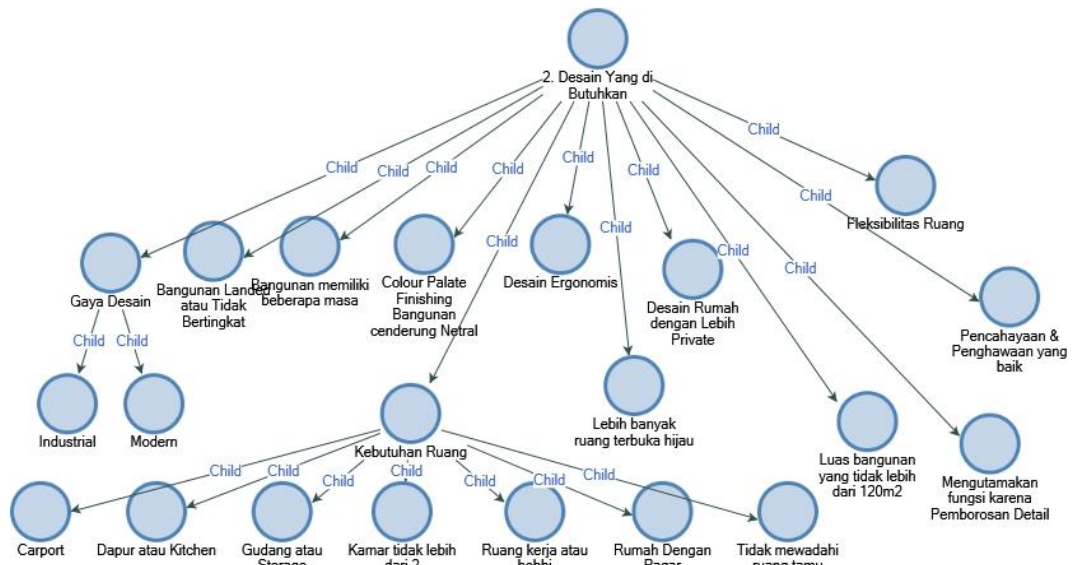
Dari matriks query diatas maka dapat disimpulkan bahwa Desain yang dibutuhkan milenial adalah Fleksibilitas Ruang, Desain Rumah dengan Lebih Private, Lebih banyak ruang terbuka hijau, Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail, Bangunan memiliki beberapa masa, Desain Ergonomis, Luas bangunan yang tidak lebih dari 120m2, Bangunan Landed atau Tidak Bertingkat, Pencahayaan & Penghawaan yang baik, Colour Palate Finishing Bangunan cenderung Netral, Gaya Desain Industrial dan Gaya Desain Modern. Dari hasil matriks query tadi dilakukan Coddling Resultnya sehingga menghasilkan Desain yang dibutuhkan seperti pada Tabel 5.4.

Tabel 5.7 Coddling Result Desain yang dibutuhkan Milenial

Name	Coding Result
2. Desain yang dibutuhkan	
Fleksibilitas Ruang	11
Desain Rumah dengan Lebih Private	10
Lebih banyak ruang terbuka hijau	9
Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail	9
Bangunan memiliki beberapa masa	9
Desain Ergonomis	8
Luas bangunan yang tidak lebih dari 120m2	8

Name	Coding Result
Bangunan Landed atau Tidak Bertingkat	6
Pencahayaan & Penghawaan yang baik	6
Colour Palate Finishing Bangunan cenderung Netral	5
Gaya Desain Industrial	5
Gaya Desain Modern	4

Dari Coding result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 5.3



Gambar 5. 3 Peta Analisis Desain yang dibutuhkan Milenial

Dari hasil Coding Result didapatkan desain yang dibutuhkan Milenial adalah **Fleksibilitas Ruang** menjadi peringkat pertama dalam desain yang dibutuhkan, **Desain Rumah dengan Lebih Private** menjadi peringkat kedua, **Lebih banyak ruang terbuka hijau** masuk dalam peringkat ketiga, **Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail** berada pada tingkat keempat dan **Bangunan memiliki beberapa masa** berada pada peringkat kelima dari desain yang dibutuhkan milenial.

5.6 Desain Standar Hunian Pertama Generasi Milenial Berdasarkan Wawancara

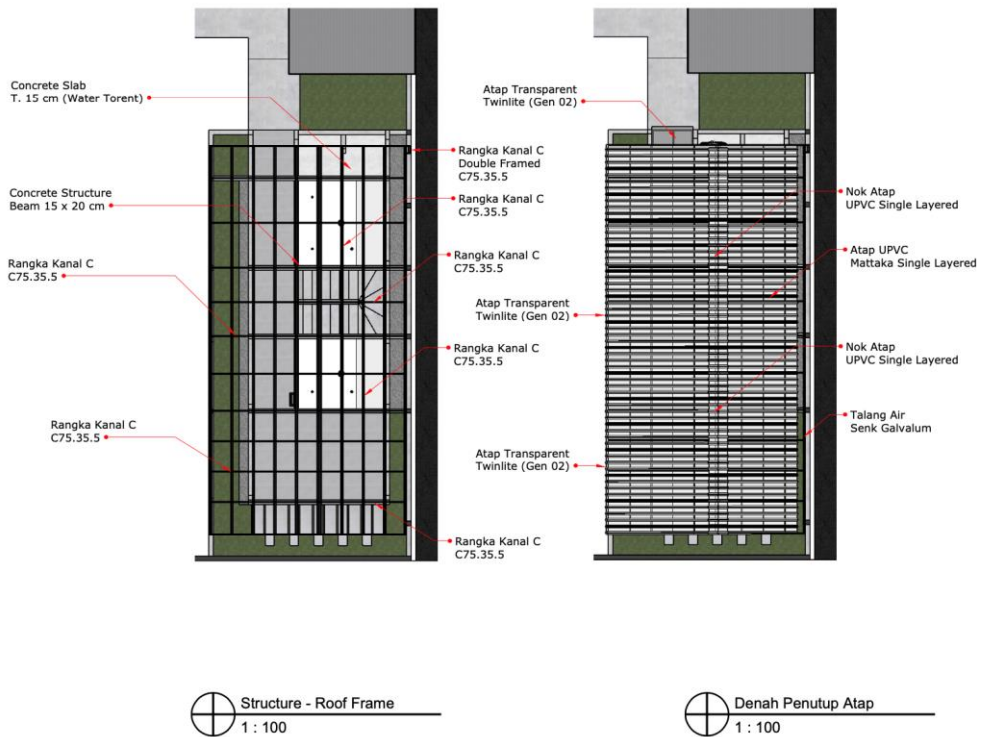
Dari hasil wawancara yang dianalisis dengan N-Vivo maka didapatkan desain standar yang diinginkan milenial dalam mewujudkan impian hunian pertama pada generasi milenial. Setelah desain standar yang diinginkan didapatkan, dilanjutkan dengan membuat desain rumah standar yang disesuaikan dari hasil wawancara.

Desain standar ini masih disesuaikan dengan keinginan generasi milenial yang diperkirakan memiliki budget hunian pertama yang cukup tinggi, nantinya dari desain

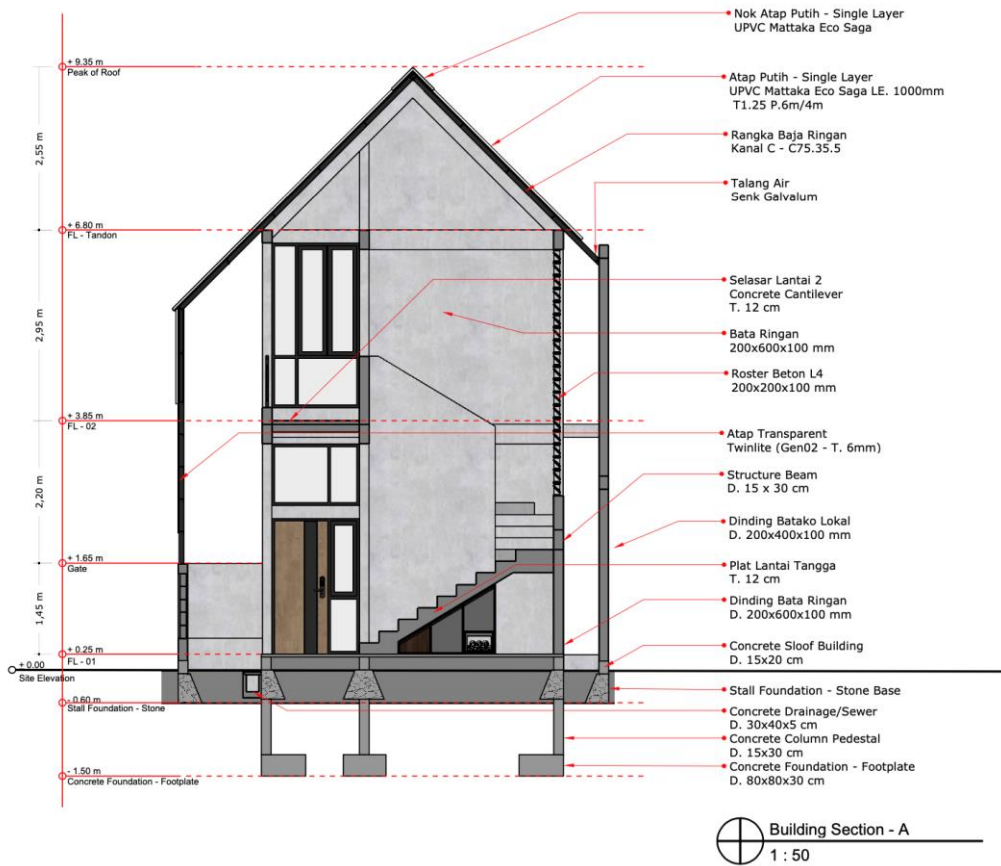
standar ini akan dilakukan perubahan solusi desain untuk membuat harga hunian solusi desain menjadi lebih murah dibandingkan dengan harga hunian desain standar. Berikut adalah gambar desain hunian standar berdasarkan hasil wawancara yang diinginkan generasi milenial. Detail desain hunian standar dapat dilihat pada Lampiran 1.



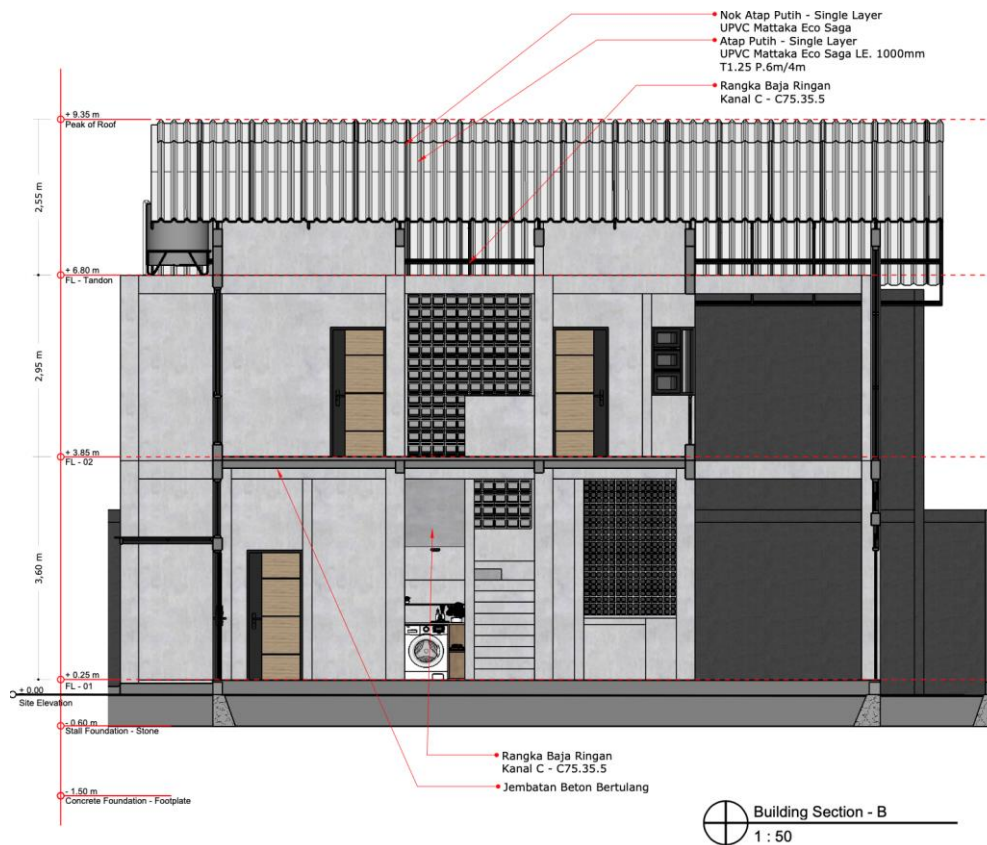
Gambar 5. 4 Denah Hunian Standar



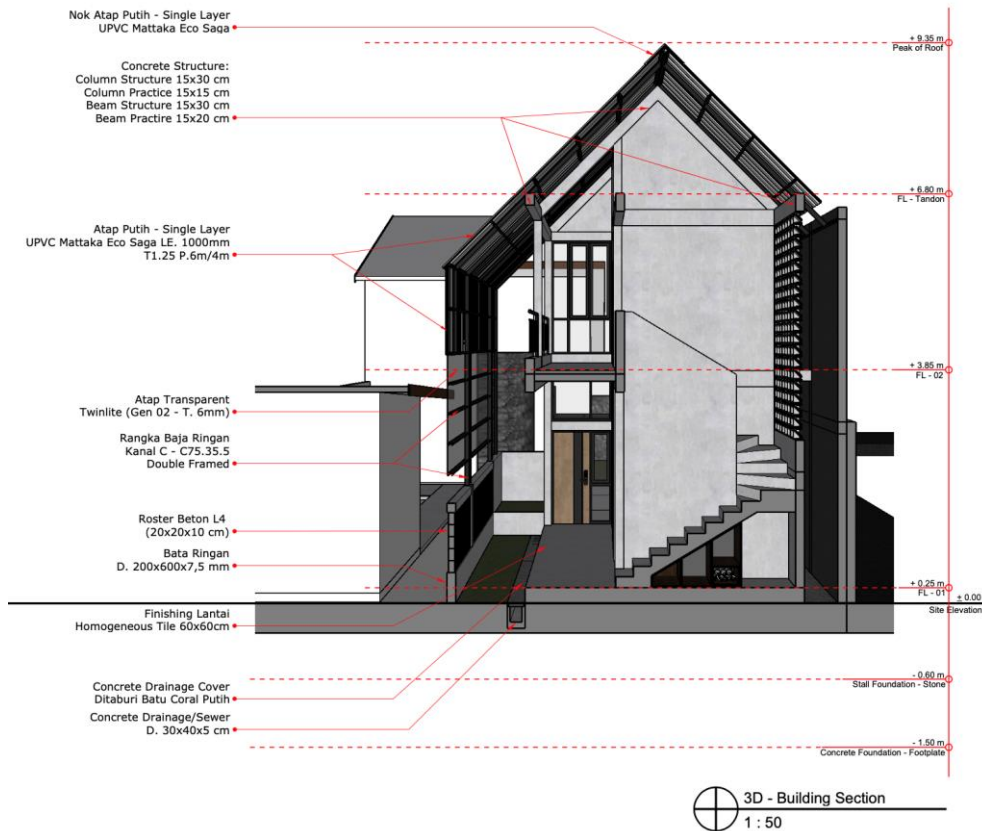
Gambar 5. 5 Denah Penutup Atap Hunian Standar



Gambar 5. 6 Denah Potongan A Hunian Standar



Gambar 5. 7 Denah Potongan B Hunian Standar



Gambar 5. 8 Denah 3D Building Section Hunian Standar

5.7 Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial

Dari hasil wawancara yang dianalisis dengan N-Vivo maka didapatkan solusi dan desain yang dibutuhkan milenial dalam mewujudkan impian hunian pertama pada generasi milenial. Setelah solusi dan desain yang dibutuhkan didapatkan, dilanjutkan dengan membuat desain rumah yang disesuaikan dari hasil wawancara.

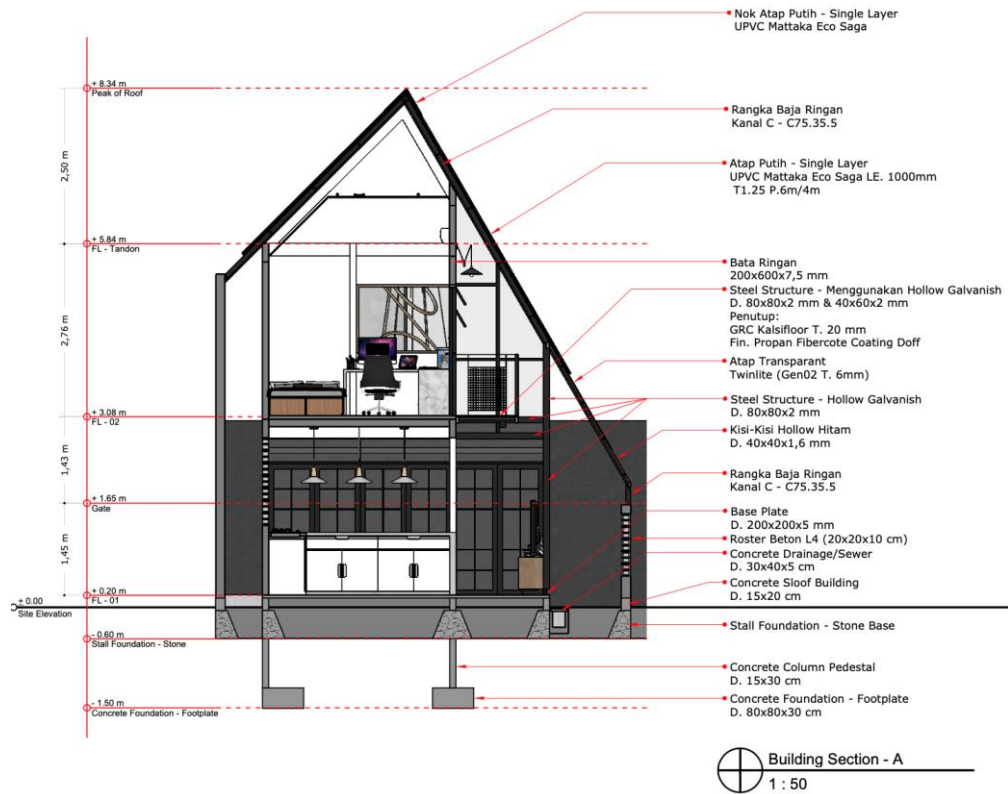
Desain hunian yang dibutuhkan oleh generasi milenial menekankan pada beberapa aspek penting dengan prioritas utama yang bervariasi. Pertama, fleksibilitas ruang menjadi kebutuhan utama, memungkinkan penghuni untuk menyesuaikan dan mengubah tata letak ruangan sesuai kebutuhan yang dinamis. Kedua, desain rumah dengan lebih banyak privasi menjadi prioritas, memberikan ruang pribadi yang nyaman dan aman bagi penghuninya. Ketiga, milenial menginginkan lebih banyak ruang terbuka hijau, yang memberikan lingkungan yang sehat dan menyenangkan. Keempat, desain yang mengutamakan fungsi dan menghindari pemborosan detail menjadi penting, menciptakan ruang yang efisien dan praktis. Terakhir, bangunan dengan beberapa massa atau elemen terpisah juga menjadi kebutuhan, memungkinkan penggunaan ruang yang lebih bervariasi dan fleksibel. Dari hasil yang didapatkan maka dibuat desain sesuai kebutuhan yang dapat dilihat pada gambar dan detail desain hunian pertama dapat dilihat pada lampiran 2.



Gambar 5. 9 Denah Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial



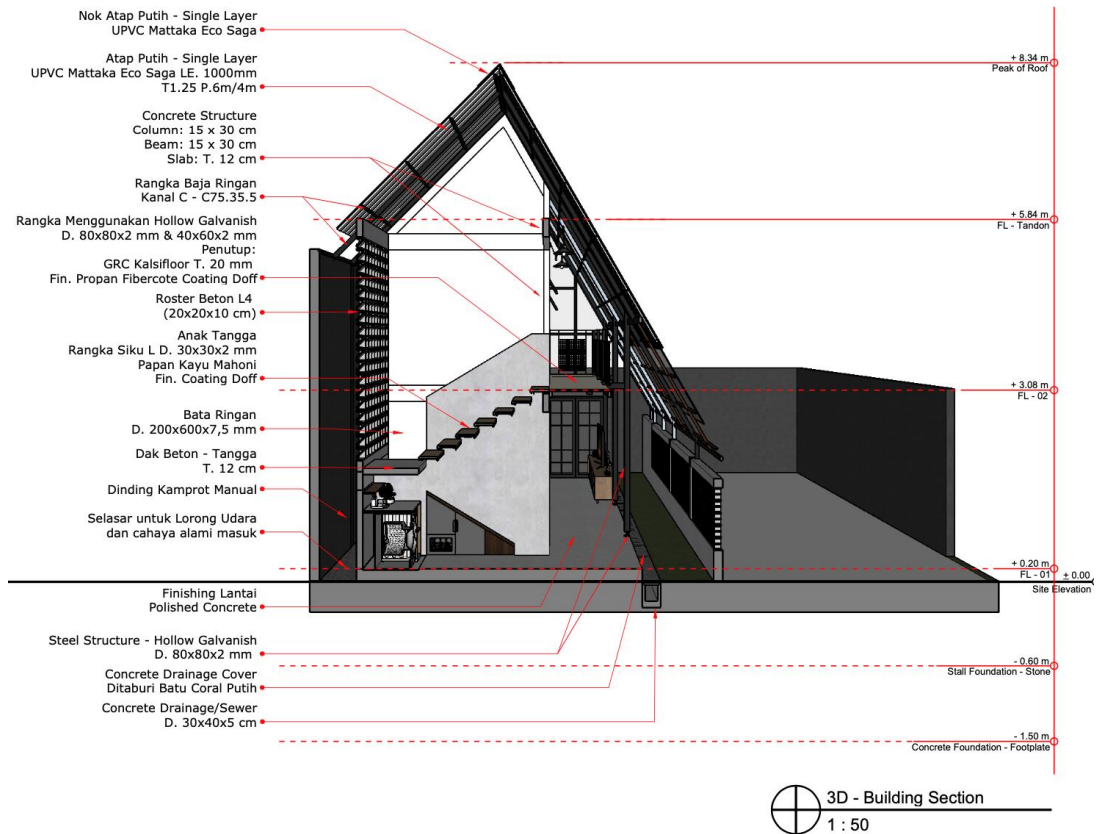
Gambar 5. 10 Denah Penutup Atap Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial



Gambar 5. 11 Denah Potongan A Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial



Gambar 5. 12 Denah Potongan B Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial



Gambar 5. 13 Denah 3D Building Section Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial

Dari denah yang telah dirancang berdasarkan desain standar dan denah berdasarkan solusi desain maka dapat dibuat perbedaan antara desain standar dengan solusi desain dapat dilihat pada tabel 5.7.

Tabel 5.8 Perbedaan Desain Standar Hunian dengan Solusi Desain Hunian

No	Item Kegiatan	Perbedaan Desain	
		Desain Standar	Solusi Desain
1	Ketinggian Bangunan	+ 9,35 meter	+8,34 meter
2	Jarak Antar Lantai	Lantai 1 ke 2 = 3,6 meter	Lantai 1 ke 2 = 3,08 meter
		Lantai 2 ke tandon = 2,95 meter	Lantai 2 ke tandon = 2,76 meter
		Tandon ke puncak atap = 2,55 m	Tandon ke puncak atap = 2,5 m
3	Tebal Dinding	1. Ketebalan dinding 15 cm. 2. Menggunakan Bata Ringan Tebal 10cm dan difinishing Plesteran dan Acian masing-masing sisi 2,5cm.	1. Ketebalan dinding ±10cm. 2. Menggunakan Bata Ringan Tebal ±10cm dan difinishing Plesteran dan Acian masing-masing sisi 1,5cm.
4	Struktur	1. Hanya menggunakan Konstruksi Beton. 2. Menggunakan Struktur	1. Menggunakan Struktur Beton (Sebagai Main Structure) 2. Rangkaian Besi Hollow

No	Item Kegiatan	Perbedaan Desain	
		Desain Standar	Solusi Desain
		Hollow sebagai rangka atap.	(Supporting Structure) 3. Menggunakan Struktur Baja Ringan sebagai rangka atap tanpa menggunakan sistem reng, serta di gabungkan dengan struktur besi Hollow yang jadi satu kesatuan penopang beban atap dan pengikat struktur jembatan pada selasar.
5	Bangunan Tangga (Sirkulasi Vertikal)	Hanya menggunakan Konstruksi Beton	1. Menggunakan Struktur Beton (Sebagai Main Structure) 2. Menggunakan Besi Siku L dan dipadukan dengan papan Kayu sebagai Pijakan. (Floating Structure Area Tangga) 3. Menggunakan Tangga dengan Rangka Hollow untuk Tangga servis.
6	Selasar Lantai 2	Menggunakan Konstruksi Plat Lantai dan Balok Gantung.	1. Menggunakan Struktur Hollow Besi yang di rangkai dengan menjadi satu kesatuan dengan Struktur Kolom Hollow dan di connect dengan struktur beton. 2. Menggunakan Kalsideck sebagai pengganti lantai pada area selasar bangunan pada area lantai 2.
7	Penggantian Material Dinding Luar	Menggunakan Dinding bata ringan yang ditumpukan kepada struktur beton	1. Mengganti Jenis material dinding dengan sistem drywall yang Dimana menggunakan struktur besi metal stud dan dilapisi dengan GRC untuk membuat sebuah dinding. 2. Ditopang dengan struktur Besi Hollow.
8	Tenaga Kerja	Pengerjaan lebih lama karna butuh waktu di pembetonan serta ketinggian bangunan yang akan berpengaruh dari volume	Pekerja bisa melakukan efisiensi waktu karena ketika struktur beton sedang di buat tenaga lain bisa melakukan

No	Item Kegiatan	Perbedaan Desain	
		Desain Standar	Solusi Desain
		pekerjaan keseluruhan	struktur fabrikasi besi (jembatan, rangka atap, dan dry wall, canopy) secara bersamaan

Pada awal proyek pembangunan rumah di Yogyakarta, pemilik bangunan merencanakan hunian dengan anggaran sebesar Rp 450 juta. Desain awal dirancang dengan berbagai fitur dan material berkualitas tinggi, serta elemen arsitektur yang cukup kompleks. Namun, seiring berjalannya proyek, pemilik bangunan dihadapkan pada kenyataan finansial yang memaksa mereka untuk melakukan penghematan biaya. Ketika pekerjaan pondasi telah selesai, pemilik menyadari bahwa anggaran perlu dikurangi menjadi sekitar Rp 350 juta untuk tetap melanjutkan proyek tanpa mengorbankan keseluruhan desain dan fungsionalitas rumah.

Perubahan desain yang belum diefisiensikan ini muncul sebagai respon atas kebutuhan mendesak untuk penghematan biaya. Proyek harus tetap berjalan meskipun anggaran dipangkas cukup signifikan. Oleh karena itu, berbagai solusi desain efisien diimplementasikan untuk menurunkan biaya konstruksi sambil mempertahankan kualitas dan fungsionalitas bangunan. Berikut adalah beberapa langkah penghematan yang dilakukan:

1. Perubahan Ketinggian Bangunan

Ketinggian bangunan yang awalnya direncanakan 9,35 meter diubah menjadi 8,34 meter. Pengurangan ketinggian ini membantu mengurangi penggunaan material dan biaya tenaga kerja, sekaligus mengurangi beban struktur secara keseluruhan.

2. Penyesuaian Jarak Antar Lantai

Jarak antara lantai 1 dan lantai 2 yang semula 3,6 meter dikurangi menjadi 3,08 meter. Pengurangan jarak antar lantai ini tidak hanya mengurangi penggunaan material, tetapi juga mempercepat waktu konstruksi, sehingga menghemat biaya secara keseluruhan.

3. Pengurangan Ketebalan Dinding

Ketebalan dinding yang semula 15 cm dikurangi menjadi 10 cm. Dengan pengurangan ketebalan ini, penggunaan material dapat dikurangi tanpa mengorbankan stabilitas dan keamanan struktur bangunan.

4. Penggunaan Material Alternatif untuk Struktur

Awalnya, struktur bangunan menggunakan beton secara penuh. Namun, untuk penghematan biaya, desain struktur diubah dengan menggunakan kombinasi beton,

hollow besi, dan besi siku L. Penggunaan material alternatif ini membantu mengurangi biaya material dan memudahkan proses konstruksi.

5. Struktur Tangga yang Lebih Ekonomis:

Struktur tangga yang awalnya menggunakan beton sepenuhnya diubah menjadi kombinasi beton, besi siku L, dan papan kayu. Perubahan ini tidak hanya mengurangi biaya tetapi juga memberikan fleksibilitas dalam desain interior tangga.

Dengan langkah-langkah penghematan tersebut, proyek pembangunan rumah dapat terus berlanjut sesuai anggaran baru yang lebih rendah. Perubahan desain ini menunjukkan bagaimana solusi kreatif dan efisien dapat diimplementasikan tanpa mengorbankan kualitas hunian.

5.8 Rancangan Anggaran Biaya Desain Standar Hunian Pertama Generasi Milenial

Setelah desain hunian pertama generasi milenial telah diperoleh pada sub bab sebelumnya, langkah berikutnya adalah menghitung anggaran pembangunan hunian tersebut. Proses perhitungan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu:

1. Menghitung Volume

Pada tahap ini, volume dari setiap pekerjaan konstruksi dihitung. Volume merupakan ukuran dari jumlah pekerjaan yang akan dilakukan, yang bisa berupa panjang, lebar, tinggi, atau luas suatu elemen bangunan. Beberapa contoh perhitungan volume meliputi:

$$\text{Volume beton} = \text{Panjang} \times \text{Lebar} \times \text{Tinggi} \dots\dots\dots (4.1)$$

$$\text{Luas dinding} = \text{Panjang} \times \text{Tinggi} \dots\dots\dots (4.2)$$

Berikut adalah tabel rekap perhitungan volume pada Hunian Pertama dengan Desain Standar

Tabel 5. 9 Rekapitulasi Perhitungan Volume Hunian Pertama Desain Standar

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
I	BANGUNAN UTAMA						
B	PEKERJAAN TANAH						
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)						
		1,000	1,000	1,550	13,000	20,150	M3
					1,000	20,150	M3
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SA T.
		92,550	0,500	0,600	1,000	27,765	M3
					Jumlah	27,765	M3
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)						
		12,400	0,400	0,300	1,000	1,488	M3
					Jumlah	1,488	M3
4	Urugan Tanah dan Pematatan						
		4,650	12,300	0,100	1,000	5,720	M3
					Jumlah	5,720	M3
5	Urugan Pasir						
		4,650	12,300	0,050	1,000	2,860	M3
					Jumlah	2,860	M3
C							
PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH							
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm)						
	FP1	1,000	1,000	0,050	13,000	0,650	M3
					Jumlah	0,650	M3
2	Footplat 100x100x40 cm (FP1)						
		1,000	1,000	0,400	13,000	5,200	M3
					Jumlah	5,200	M3
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm						
		0,150	0,300	1,500	8,000	0,540	M3
					Jumlah	0,540	M3
4	Sloof Struktur SL1 15x30 cm						
		48,000	0,150	0,300	1,000	2,160	M3
					Jumlah	2,160	M3
5	Sloof Praktis 15x20 cm						
		44,550	0,150	0,200	1,000	1,337	M3
					Jumlah	1,337	M3
6	Pondasi Staal (Batu Kali)						
		92,550	0,500	0,600	1,000	27,765	M3
					Jumlah	27,765	M3
7	Pondasi Staal (Batako Rolag)						
		17,550	0,200	0,400	1,000	1,404	M3
					Jumlah	1,404	M3
8	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport)						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
	Beton T.5cm dengan Pembesian Jarak 50x50cm		57,19 5	0,050	1,000	2,860	M3
					Jumlah	2,860	M3
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS						
	Lantai - 01						
1	Kolom K1 15x30 cm						
		0,150	0,300	3,600	13,000	2,106	M3
					Jumlah	2,106	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm						M3
		0,150	0,150	3,600	5,000	0,405	M3
		0,150	0,150	3,050	1,000	0,069	M3
		0,150	0,150	3,000	7,000	0,473	M3
		0,150	0,150	2,000	1,000	0,045	M3
		0,150	0,150	1,600	7,000	0,252	M3
		0,150	0,150	0,350	3,000	0,024	M3
					Jumlah	1,267	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)						
		50,100	0,150	0,300	1,000	2,255	M3
					Jumlah	2,255	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	30,700	0,150	0,200	1,000	0,921	M3
					Jumlah	0,921	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	11,200	0,150	0,150	1,000	0,252	M3
					Jumlah	0,252	M3
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm						
	Tangga Bangunan	2,500	1,100	0,100	2,000	0,550	M3
		2,400	1,100	0,100	1,000	0,110	M3
					Jumlah	0,660	M3
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Meja Beton	3,000	0,800	0,080	1,000	0,192	M3
		1,700	0,600	0,080	1,000	0,082	M3
		1,500	0,600	0,080	1,000	0,048	M3
					Jumlah	0,322	M3
	Lantai - 02 & Roof						
1	Kolom K1 15x30 cm						
		0,150	0,300	3,000	10,000	1,350	M3
					Jumlah	1,350	M3

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SA T.
2	Kolom Praktis 15x15 cm						
		0,150	0,150	3,000	8,000	0,540	M3
		0,150	0,150	5,350	1,000	0,120	M3
		0,150	0,150	1,650	4,000	0,149	M3
					Jumlah	0,809	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)						
		41,850	0,150	0,300	1,000	1,883	M3
					Jumlah	1,883	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	56,800	0,150	0,200	1,000	1,704	M3
					Jumlah	1,704	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	13,150	0,150	0,150	1,000	0,296	M3
					Jumlah	0,296	M3
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Kursi Beton	0,600	1,300	0,080	1,000	0,062	M3
					Jumlah	0,062	M3
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)						
	Talang Beton	1,500	3,100	0,100	1,000	0,465	M3
					Jumlah	0,465	M3
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)						
		3,150	4,600	0,120	1,000	1,739	M3
		1,500	7,800	0,120	1,000	1,404	M3
		3,150	2,600	0,120	1,000	0,983	M3
					Jumlah	4,126	M3
E	PEKERJAAN PASANGAN						
	Lantai - 01						
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tetangga		15,300	2,800	1,000	42,840	M2
					Jumlah	42,840	M2
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		7,640	3,300	1,000	25,212	M2
			3,000	4,600	1,000	13,800	M2
			4,400	2,100	1,000	9,240	M2
			1,350	2,850	1,000	3,848	M2
			4,550	1,000	1,000	4,550	M2
			4,250	1,300	1,000	5,525	M2

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SA T.
			10,00 0	0,300	1,000	3,000	M2
					Jumlah	65,175	M2
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)						
	*Anak Tangga Beton		1,700	0,150	20,000	5,100	M2
					Jumlah	5,100	M2
4	Plesteran						
	*Dinding Batako			51,40 8	1,000	51,408	M2
	*Dinding Bata Ringan			78,20 9	2,000	156,419	M2
	*Anak Tangga			13,70 0	1,000	13,700	M2
	*Kolom			3,373	4,000	13,491	M2
					Jumlah	235,018	M2
5	Acian						
	*Dinding Batako			51,40 8	1,000	51,408	M2
	*Dinding Bata Ringan			78,20 9	2,000	156,419	M2
	*Anak Tangga			9,410	1,000	9,410	M2
	*Kolom			3,373	4,000	13,491	M2
					Jumlah	230,728	M2
6	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		10,00 0	1,000	1,000	10,000	M2
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	2,200	1,000	4,400	M2
					Jumlah	14,400	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tetangga		9,700	3,400	1,000	32,980	M2
					Jumlah	32,980	M2
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		26,30 0	2,700	1,000	71,010	M2
			3,750	1,000	1,000	3,750	M2
			10,80 0	0,260	1,000	2,808	M2
			5,100	1,250	1,000	6,375	M2
				12,96 0	1,000	12,960	M2
				3,420	1,000	3,420	M2
					Jumlah	100,323	M2
3	Plesteran						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
	*Dinding Batako			39,576	1,000	39,576	M2
	*Dinding Bata Ringan			120,388	2,000	240,775	M2
	*Kolom			2,159	4,000	8,636	M2
					Jumlah	288,987	M2
4	Acian						
	*Dinding Batako			39,576	1,000	39,576	M2
	*Dinding Bata Ringan			120,388	2,000	240,775	M2
	*Kolom			2,159	4,000	8,636	M2
					Jumlah	288,987	M2
5	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	3,800	1,000	7,600	M2
					Jumlah	7,600	M2
F. PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING							
Lantai - 01							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						
	*Home Office	2,800	2,850		1,000	7,980	M2
	*rest room	1,350	2,850		1,000	3,848	M2
					Jumlah	3,848	M2
2	Exposed Concrets poles Halus						
	*Meja Beton			4,320	1,000	4,320	M2
	*Tangga			4,250	1,000	4,250	M2
	*Lantai 1			42,140	1,000	42,140	M2
					Jumlah	50,710	M2
3	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak						
	*Jalan Setapak	1,000	4,600		1,000	4,600	M2
		0,300	2,300		1,000	0,690	M2
					Jumlah	5,290	M2
4	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL						
	*keramik ketinggian 1,2m exposed concrete cat sampai ceiling	2,850		2,000	2,000	11,400	M2
	*list multiplek finishing HPL yang sama dengan plafond	1,350		2,000	2,000	5,400	M2
					Jumlah	16,800	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
	*Selasar			4,320	1,000	4,320	M2
	*Kamar Tidur Utama	4,500	3,000		1,000	13,500	M2
	*Kamar Anak	2,500	3,000		1,000	7,500	M2
					Jumlah	25,320	M2
2	Plester & Aci Dak Beton						
	*Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
G							
PEKERJAAN PLAFOND DAN DRY WALL							
Lantai - 01							
1	Kompon Dak Beton - Ekspose						
	*Keseluruhan Lantai 1	2,100	3,000		1,000	6,300	M2
	Lantai 2	2,100	3,000		1,000	6,300	M2
		1,500	3,000		1,000	4,500	M2
					Jumlah	17,100	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm						
	*Kitchen Bar, bawah tangga, locker room	3,400	2,900		1,000	9,860	M2
		2,800	2,850		1,000	7,980	M2
		1,350	2,850		1,000	3,848	M2
		2,450	3,000		1,000	7,350	M2
		3,400	2,400		1,000	8,160	M2
					Jumlah	37,198	M2
2	Shadowline						
	*Kamar Tidur				54,800	54,800	M'
					Jumlah	54,800	M'
H							
PEKERJAAN PENGECATAN							
Lantai - 01							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630						
		126,700			1,000	126,700	M2
					Jumlah	126,700	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)						
		44,800			1,000	44,800	M2
					Jumlah	44,800	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat						
		16,350		3,000	1,000	49,050	M2

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SA T.
		6,500		3,000	1,000	19,500	M2
					Jumlah	68,550	M2
	Lantai - 02 & Roof						
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630						
		12,590			1,000	12,590	M2
		9,180			1,000	9,180	M2
		48,700			1,000	48,700	M2
					Jumlah	70,470	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)						
		8,200		3,500	1,000	28,700	M2
		2,400		2,650	1,000	2,400	M2
		2,850		3,500	1,000	9,975	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		4,500		2,650	1,000	11,925	M2
					Jumlah	73,300	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat						
		10,600		2,400	1,000	25,440	M2
					Jumlah	25,440	M2
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White						
		37,198			1,000	37,198	M2
					Jumlah	37,198	M2
5	Finishing Waterproofing + Screeding						
	*Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
I. PEKERJAAN ATAP							
1	Rangka Baja Ringan						
	*Bangunan Utama	12,800	5,200		1,000	66,560	M2
		12,800	4,000		1,000	51,200	M2
		12,800	4,100		1,000	52,480	M2
					Jumlah	170,240	M2
2	Atap UPVC Putih - Single Layer						
	*UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,800	5,200		1,000	66,560	M2
	*Main Building & Kanopi Rooftop	12,800	4,100		1,000	52,480	M2
		12,800	1,500		1,000	19,200	M2
					Jumlah	119,040	M2
3	Nok UPVC Putih - Single Layer						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SA T.
	*UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,800	1,000		1,000	12,800	M2
					Jumlah	12,800	0
4	Atap Transaparan - Twinlite (Gen02 - T. 6mm)						
		11,200	2,000		1,000	22,400	M2
		1,350	1,600		1,000	2,160	M2
					Jumlah	24,560	M2
J.	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW						
1	Railing Hollow dengan Wiremesh						
	Fin. Black Doff		8,400	0,800	1,000	6,720	M2
					Jumlah	6,720	M2
2	Baut Dinabolt Baja M16 - A325				Satuan		
					24	24,000	Bh
					Jumlah	24,000	Bh
I V	LANDSCAPE - VEGETATION						
1	Tanah Media dan Rumput Jepang						
		15,000			1,000	15,000	M2
					Jumlah	15,000	M2
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)						
	*Diatas Selokan	0,300	10,800	0,050	1,000	0,162	M2
					Jumlah	0,162	M2
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata						
		1,000			1,000	1,000	Bh
					Jumlah	1,000	Bh
4	Pohon Ketapang Kencana						
		2,000			1,000	2,000	Bh
					Jumlah	2,000	Bh
5	Pohon Kamboja Trikaler						
		1,000			1,000	1,000	Bh
					Jumlah	1,000	Bh

- Menghitung Analisa Harga Satuan Pekerjaan yang digunakan SHBJ Kabupaten Sleman Yogyakarta

Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) adalah perhitungan biaya untuk setiap satuan pekerjaan konstruksi. AHSP dihitung berdasarkan Standar Harga Bahan

dan Jasa (SHBJ) yang berlaku di Kabupaten Sleman Yogyakarta. Proses ini melibatkan:

- a. Menentukan harga bahan dan upah tenaga kerja sesuai SHBJ.
- b. Menghitung biaya setiap jenis pekerjaan berdasarkan harga satuan yang telah ditentukan.

Berikut contoh AHSP yang digunakan dalam perhitungan rancangan anggaran biaya hunian pertama dengan desain standar, untuk AHSP keseluruhan dapat dilihat pada lampiran.

Tabel 5. 10 AHSP Penggalan 1 M3 Tanah Biasa Sedalam 1m

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,150	Rp 100.000,00	Rp 15.000,00
2	Tukang Gali	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 150.000,00	Rp 1.500,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 58.500,00
Profit (10%)					Rp 64.350,00
Dibulatkan					

Tabel 5. 11 AHSP Pekerjaan Beton Mutu K.350 F.c 31,2 Mpa

NO	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	448,000	Rp 1.300,00	Rp 582.400,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,667	Rp 150.000,00	Rp 100.050,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,000	Rp 150.000,00	Rp 150.000,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 832.450,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	2,100	Rp 100.000,00	Rp 210.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00

NO	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,105	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 257.250,00
C	Peralatan Kerja				
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)					Rp -
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)					Rp 1.089.700,00
Profit (10%)					Rp 1.198.670,00
Dibulatkan					Rp -

3. Menghitung Rancangan Anggaran Biaya dengan cara mengalikan Volume dengan AHSP

Setelah volume dan AHSP diperoleh, langkah berikutnya adalah menghitung RAB dengan mengalikan volume setiap pekerjaan dengan AHSP yang sesuai.

Rumus dasar yang digunakan adalah:

$$RAB = \text{Volume} \times \text{AHSP}$$

Tabel 4.4 merupakan hasil perhitungan rancangan anggaran biaya untuk desain standar hunia pertama

Tabel 5. 12 Rancangan Anggaran Biaya Hunian Pertama Desain Standar

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
I	BANGUNAN UTAMA				
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK				
1	Pekerjaan Pembersihan Lahan	1,00	Ls	Rp 473.000	Rp 473.000,00
2	Pekerjaan Listrik dan Air Kerja	1,00	Ls	Rp 4.097.500	Rp 4.097.500,00
3	Gudang 3m x 4m	12,00	m2	Rp 254.122	Rp 3.049.464,00
4	Mobilisasi dan Demobilisasi Alat	1,00	Ls	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
5	Pekerjaan Bowplank, steuger dan perancah	1,00	Ls	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
				<i>Sub Total</i>	Rp 10.119.964,00
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	20,15	m3	Rp 104.775	Rp 2.111.216,25
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	27,77	m3	Rp 64.350	Rp 1.786.677,75

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,49	m3	Rp 32.175	Rp 47.876,40
4	Urugan Tanah dan Pematatan	5,72	m3	Rp 223.850	Rp 1.280.310,08
5	Urugan Pasir	2,86	m3	Rp 111.925	Rp 320.077,52
				Sub Total	Rp 5.546.157,99
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH				
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm)	0,65	m3	Rp 591.679	Rp 384.591,35
2	Footplat 100x100x40 cm (FP1)	5,20	m3	Rp 3.873.293	Rp 20.141.121,00
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm	0,54	m3	Rp 5.501.281	Rp 2.970.691,85
4	Sloof Struktur SL1 15x30 cm	2,16	m3	Rp 4.925.523	Rp 10.639.130,39
5	Sloof Praktis 15x20 cm	1,34	m3	Rp 4.420.734	Rp 5.908.311,03
6	Pondasi Staal (Batu Kali)	27,77	m3	Rp 534.608	Rp 14.843.387,15
7	Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,40	m3	Rp 211.860	Rp 297.451,44
8	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport)	2,86	m3	Rp 1.474.507	Rp 4.216.722,62
				Sub Total	Rp 59.401.406,83
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS				
	Lantai - 01				
1	Kolom K1 15x30 cm	2,11	m3	Rp 5.501.281	Rp 11.585.698,21
2	Kolom Praktis 15x15 cm	1,27	m3	Rp 3.774.055	Rp 4.780.784,32
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	2,25	m3	Rp 5.916.644	Rp 13.339.073,93
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,92	m3	Rp 5.148.079	Rp 4.741.380,97
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,25	m3	Rp 4.221.842	Rp 1.063.904,23
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm	0,66	m3	Rp 4.274.899	Rp 2.821.433,43
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,32	m3	Rp 3.543.439	Rp 1.139.569,96
	Lantai - 02 & Roof				
1	Kolom K1 15x30 cm	1,35	m3	Rp 4.698.211	Rp 6.342.585,26
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,81	m3	Rp 3.774.055	Rp 3.052.738,83
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,88	m3	Rp 5.004.736	Rp 9.425.169,67
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	1,70	m3	Rp 5.148.079	Rp 8.772.327,02
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,30	m3	Rp 4.221.842	Rp 1.249.137,56
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,06	m3	Rp 4.745.292	Rp 296.106,25
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)	0,47	m3	Rp 4.505.749	Rp 2.095.173,44
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)	4,13	m3	Rp 5.278.270	Rp 21.776.029,85
				Sub Total	Rp 92.481.112,93
E	PEKERJAAN PASANGAN				

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
I	2	3	4	5	6
Lantai - 01					
1	Pasangan Batako	42,84	m2	Rp 119.810	Rp 5.132.651,83
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)	65,17	m2	Rp 112.701	Rp 7.345.198,74
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)	5,10	m2	Rp 127.622	Rp 650.872,20
4	Plesteran	235,0 2	m2	Rp 86.609	Rp 20.354.694,24
5	Acian	230,7 3	m2	Rp 21.436	Rp 4.945.938,80
6	Roster Beton (20 x 20 cm)	14,40	m2	Rp 267.476	Rp 3.851.654,40
Lantai - 02 & Roof					
1	Pasangan Batako	32,98	m2	Rp 119.810	Rp 3.951.327,20
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)	100,3 2	m2	Rp 65.985	Rp 6.619.813,16
3	Plesteran	288,9 9	m2	Rp 86.609	Rp 25.028.895,34
4	Acian	288,9 9	m2	Rp 21.436	Rp 6.194.791,15
5	Roster Beton (20 x 20 cm)	7,60	m2	Rp 267.476	Rp 2.032.817,60
				Sub Total	Rp 43.827.644,45
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING				
Lantai - 01					
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	3,85	m 2	Rp 342.161	Rp 1.316.462,52
2	Exposed Concrets poles Halus	50,71	m2	Rp 156.982	Rp 7.960.539,98
3	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak	5,29	m2	Rp 129.482	Rp 684.957,98
4	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL	16,80	m 2	Rp 341.639	Rp 5.739.541,50
Lantai - 02 & Roof					
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	25,32	m 2	Rp 342.161	Rp 8.663.503,86
2	Plester & Aci Dak Beton	4,65	m2	Rp 129.482	Rp 602.089,72
				Sub Total	Rp 24.967.095,56
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL				
Lantai - 01					
1	Kompon Dak Beton - Ekspose	17,10	m2	Rp 47.988	Rp 820.586,25
Lantai - 02 & Roof					
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm	37,20	m 2	Rp 125.113	Rp 4.653.887,10
2	Shadowline	54,80	m'	Rp 32.395	Rp 1.775.246,00
				Sub Total	Rp 7.249.719,35
H	PEKERJAAN PENGECATAN				
Lantai - 01					
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	126,7 0	m 2	Rp 57.518	Rp 7.287.483,09

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	44,80	m 2	Rp 52.539	Rp 2.353.748,32
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	68,55	m2	Rp 81.831	Rp 5.609.528,76
Lantai - 02 & Roof					
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	70,47	m 2	Rp 57.518	Rp 4.053.267,03
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	73,30	m 2	Rp 52.539	Rp 3.851.110,53
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	25,44	m2	Rp 81.831	Rp 2.081.785,73
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White	37,20	m 2	Rp 46.129	Rp 1.715.884,52
5	Finishing Waterproofing + Screeding	4,65	m2	Rp 76.918	Rp 357.666,38
Sub Total					Rp 27.310.474,36
I	PEKERJAAN ATAP				
1	Rangka Baja Ringan	170,2 4	m2	Rp 167.503	Rp 28.515.625,60
2	Atap UPVC Putih - Single Layer	119,0 4	m2	Rp 118.305	Rp 14.083.027,20
3	Nok UPVC Putih - Single Layer	12,80	m'	Rp 202.455	Rp 2.591.424,00
4	Atap Transaparan - Twinlite (Gen02 - T. 6mm)	24,56	m'	Rp 217.525	Rp 5.342.414,00
Sub Total					Rp 50.532.490,80
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA				
1	Pintu P1 (Kusen Aluminium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	3,00	un it	Rp 2.547.500	Rp 7.642.500,00
2	Pintu P2 (Kusen Aluminium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	1,00	un it	Rp 2.256.000	Rp 2.256.000,00
3	Pintu PJI (Kusen Aluminium, Daun Kayu Jati, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 3.050.000	Rp 3.050.000,00
4	Pintu PG1 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 6.469.000	Rp 6.469.000,00
5	Jendela J1 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 1.354.000	Rp 1.354.000,00
6	Jendela J2 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	2,00	un it	Rp 1.120.000	Rp 2.240.000,00
7	Jendela J3 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 1.820.000	Rp 1.820.000,00
8	Jendela J4 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 1.477.000	Rp 1.477.000,00
9	Jendela J6 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 2.275.000	Rp 2.275.000,00
10	Jendela J7 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 2.720.000	Rp 2.720.000,00
11	Jendela J8 (Kusen Aluminium, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 3.699.000	Rp 3.699.000,00
12	Kisi-kisi kayu polycarbonate	12,20	m2	Rp 220.000	Rp 2.684.000,00
Sub Total					Rp 37.686.500,00
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW				
1	Railing Hollow dengan Wiremesh	8,40	m2	Rp 588.000	Rp 4.939.200,00
2	Baut Dinabolt Baja M16 - A325	24,00	bh	Rp 27.800	Rp 667.200,00
Sub Total					Rp 5.606.400,00
L	PEKERJAAN SANITAIR				

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
1	Keran Air <i>onda F320PJ</i>	3,00	bh	Rp 180.000	Rp 540.000,00
2	Washtafel <i>Batu Olah</i>	1,00	bh	Rp 1.890.000	Rp 1.890.000,00
3	Closet Duduk (Toilet utama tambahan fitur) <i>toto cw660j eco washer</i>	1,00	bh	Rp 3.400.000	Rp 3.400.000,00
4	Jet Shower <i>onda s75bcs black</i>	1,00	bh	Rp 280.000	Rp 280.000,00
5	Bath Shower 3 in 1 <i>onda exs RS11B</i>	1,00	bh	Rp 3.640.000	Rp 3.640.000,00
6	Floordrain <i>GB VR01-B</i>	3,00	bh	Rp 160.000	Rp 480.000,00
				Sub Total	Rp 10.230.000,00
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING				
M .1	DISTRIBUSI AIR BERSIH				
1	Istalasi Jalur PDAM dengan Pipa	1,00	LS	Rp 1.983.500	Rp 1.983.500,00
2	Pompa Pendorong - Ex Wasser	1,00	unit	Rp 987.500	Rp 987.500,00
3	Mpoin Tangki Air 1200 Liter dengan Rangka - Hitam	1,00	un it	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000,00
4	Instalasi Water Flow Radar	1,00	unit	Rp 245.000	Rp 245.000,00
5	Instalasi Pipa 1 Inch Ex Ruchika D	18,00	m'	Rp 51.000	Rp 918.000,00
6	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	24,00	m'	Rp 48.125	Rp 1.155.000,00
7	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	6,00	m'	Rp 45.125	Rp 270.750,00
8	Gate Valve	2,00	unit	Rp 75.000	Rp 150.000,00
M .2	Distribusi Sistem Water Heater				
1	ARISTON Slim2 20 RS (20 Liter)	1,00	LS	Rp 3.433.500	Rp 3.433.500,00
2	Instalasi Pipa 1/2 Inch Ex Ruchika D	4,00	m'	Rp 43.625	Rp 174.500,00
M .3	DISTRIBUSI AIR KOTOR/LIMBAH				
1	Bio-Saptictank Bioluxs BGS 1000 Liter	1,00	unit	Rp 2.950.000	Rp 2.950.000,00
2	Sumur Peresapan kedalaman 3 meter R.50cm	2,00	un it	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
3	Bak Kontrol 0,5 m3	2,00	unit	Rp 550.000	Rp 1.100.000,00
4	Instalasi Pipa 3 Inch Ex Ruchika D	16,00	m'	Rp 66.500	Rp 1.064.000,00
5	Instalasi Pipa 4 Inch Ex Ruchika D	8,00	m'	Rp 81.250	Rp 650.000,00
M .4	SISTEM ELEKTRIKAL UTAMA				
1	Instalasi Kwh Meter 2200 VA / 1 Phase	1,00	unit	Rp 2.442.500	Rp 2.442.500,00
2	MCB Box - 6 Slot	2,00	unit	Rp 425.000	Rp 850.000,00

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.		JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5		6
3	Instalasi MCB 10A, dan 16A	8,00	unit	Rp	95.000	Rp 760.000,00
4	Instalasi Kabel NYA 2x1,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Lampu)	80,00	m'	Rp	14.800	Rp 1.184.000,00
5	Instalasi Kabel NYA 3x1,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Stop Kontak)	50,00	m'	Rp	17.700	Rp 885.000,00
6	Instalasi Kabel NYA 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Elektronik Daya Tinggi)	12,00	m'	Rp	23.100	Rp 277.200,00
7	Instalasi Kabel NYY 2x0,75 Ex Eterna Isolasi Conduit (Lampu Taman Tanam)	30,00	m'	Rp	26.500	Rp 795.000,00
8	Instalasi Kabel NYM 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (MCB ke MCB)	10,00	m'	Rp	22.500	Rp 225.000,00
9	Jalur Pipa Elektrikal 20 mm - Pipa Hitam Boss	50,00	m'	Rp	13.000	Rp 650.000,00
10	Jalur Pipa Elektrikal 5/8 - Pipa Putih Alderon	80,00	m'	Rp	11.000	Rp 880.000,00
11	Instalasi sistem grounding sederhana - 20 mm	2,00	M'	Rp	850.000	Rp 1.700.000,00
12	Merge Test- Sirkulasi Listrik	1,00	Ls	Rp	550.000	Rp 550.000,00
M.5	INSTALASI LAMPU, SAKELAR DAN STOP KONTAK					
	LANTAI - 01					
1	LAMPU					
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat 12 Watt White INPS 628R	2,00	bh	Rp	177.500	Rp 355.000,00
	Downlight 4 Inch Outbow Hitam - 12 Watt PHILIPS Semu	4,00	bh	Rp	212.500	Rp 850.000,00
	Spot Lamp Ceiling - E27 INLITE MR-16 Semu 7 Watt	12,00	bh	Rp	206.000	Rp 2.472.000,00
	Repro - LED Taman Tancap 12 Watt Warm White	3,00	bh	Rp	225.000	Rp 675.000,00
	LED Strip Light 220V - Warm White 4000K (Siku L 3cm)	6,00	m'	Rp	79.500	Rp 477.000,00
2	SAKLAR					
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-78019B - Black	4,00	bh	Rp	130.500	Rp 522.000,00
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engkel - Black	1,00	bh	Rp	137.500	Rp 137.500,00
	Saklar Double - Panasonic WESJ5931B - Black	4,00	bh	Rp	160.500	Rp 642.000,00
3	STOP KONTAK					
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic S/C CP WESJP1121B Kotak - Black	10,00	bh	Rp	135.500	Rp 1.355.000,00
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO S/C Tutup OB Atlantic 2151	3,00	bh	Rp	177.500	Rp 532.500,00
	Stop Kontak 4 Lobang - S/C BROCO dengan Roll dengan Kabel NYA 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit	1,00	bh	Rp	157.500	Rp 157.500,00
	Stop Kontak 1 Gang - S/C BROCO AC Galleo Snow White G155	2,00	bh	Rp	190.500	Rp 381.000,00
	LANTAI - 02 & Tandon					
1	LAMPU					

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
	<i>Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat 12 Watt White INPS 628R</i>	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00
	<i>Downlight - INLITE Spotled Bulat 5 Watt 4000k Semu</i>	6,00	bh	Rp 157.500	Rp 945.000,00
	<i>Retro Vntage LG 9118/1P BK</i>	6,00	bh	Rp 375.000	Rp 2.250.000,00
2	SAKLAR				
	<i>Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-78019B - Black</i>	1,00	bh	Rp 130.500	Rp 130.500,00
	<i>Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engkel - Black</i>	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00
	<i>Saklar Double - Panasonic WESJ5931B - Black</i>	2,00	bh	Rp 160.500	Rp 321.000,00
3	STOP KONTAK				
	<i>Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic S/C CP WESJP1121B Kotak - Black</i>	9,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.219.500,00
	<i>Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO S/C Tutup OB Atlantic 2151</i>	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00
				Sub Total	Rp 46.227.950,00
II	LANDSCAPE - VEGETATION				
A	LANDSCAPING				
1	<i>Tanah Media dan Rumput Jepang</i>	15,00	m2	Rp 52.500	Rp 787.500,00
2	<i>Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)</i>	12,00	Zak	Rp 47.500	Rp 570.000,00
3	<i>Pohon Ketapang Kencana - Farigata</i>	1,00	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00
4	<i>Pohon Ketapang Kencana</i>	2,00	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
5	<i>Pohon Kamboja Trikalor</i>	1,00	bh	Rp 2.250.000	Rp 2.250.000,00
				Sub Total	Rp 6.357.500,00

4. Menghitung Rekapitulasi RAB

Tahap terakhir adalah membuat rekapitulasi RAB, yang merupakan ringkasan dari total biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan konstruksi. Rekapitulasi ini mencakup:

- Total biaya untuk setiap kategori pekerjaan (misalnya, pondasi, dinding, atap).
- Biaya tambahan lain yang mungkin diperlukan, seperti biaya overhead, pajak, dan keuntungan kontraktor.

Berikut adalah rekapitulasi Hunian Pertama Generasi Milenial dengan desain standar

Tabel 5.13 Rekapitulasi Anggaran Biaya Hunian Pertama Generasi Milenial
Dengan Desain Standar

N O	URAIAN PEKERJAAN	SUB TOTAL	JUMLAH
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
I	BANGUNAN UTAMA		
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK	Rp 10.119.964	Rp 10.119.964
B	PEKERJAAN TANAH	Rp 5.546.158	Rp 5.546.158
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH	Rp 59.401.407	Rp 59.401.407
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS	Rp 92.481.112,93	Rp 92.481.113
E	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 43.827.644	Rp 43.827.644
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING	Rp 24.967.096	Rp 24.967.096
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL	Rp 7.249.719	Rp 7.249.719
H	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 27.310.474	Rp 27.310.474
I	PEKERJAAN ATAP	Rp 50.532.491	Rp 50.532.491
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA	Rp 37.686.500	Rp 37.686.500
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW	Rp 5.606.400	Rp 5.606.400
L	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 10.230.000	Rp 10.230.000
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING	Rp 46.227.950	Rp 46.227.950
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN			Rp 421.186.916
II	LANDSCAPE - VEGETATION		
A	LANDSCAPING	Rp 6.357.500	Rp 6.357.500
TOTAL PERSIAPAN			10.119.964,00
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN			417.424.452,27
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI KESELURUHAN			427.544.416,27
LUASAN BANGUNAN DENGAN PATIO (m2)			98,19
LUASAN LAHAN (m2)			106,70
HARGA BANGUNAN PER M2			Rp 4.006.977

Didapatkan anggaran biaya hunian pertama untuk generasi milenial dengan desain standar adalah Rp. 427.544.416,- dengan harga bangunan per m2nya adalah Rp. 4.006.977,-.

5.9 Rancangan Anggaran Biaya Solusi Desain Hunian Pertama Generasi Milenial

Dengan adanya perbedaan solusi desain maka akan didapatkan nilai rancangan anggaran biaya terbaru berdasarkan perbedaan solusi desain, volume didapatkan dengan cara yang sama seperti pada sub bab sebelumnya. Berikut rekapitulasi volume dari solusi desain hunian pertama generasi milenial.

Tabel 5. 14 Rekapitulasi Volume Solusi Desain Hunian Pertama

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
I	BANGUNAN UTAMA						
B.	PEKERJAAN TANAH						
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)						
		0,800	0,800	1,550	8,000	7,936	M3
					1,000	7,936	M3
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)						
		85,800	0,500	0,600	1,000	25,740	M3
					Jumlah	25,740	M3
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)						
		12,400	0,400	0,300	1,000	1,488	M3
					Jumlah	1,488	M3
4	Urugan Tanah dan Pematatan						
		4,600	12,300	0,100	1,000	5,658	M3
					Jumlah	5,658	M3
5	Urugan Pasir						
		4,600	12,300	0,050	1,000	2,829	M3
					Jumlah	2,829	M3
C.	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH						
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm)						
	FP1	0,800	0,800	1,050	8,000	0,256	M3
					Jumlah	0,256	M3
2	Footplat 80x80x30 cm (FP1)						
		0,800	0,800	0,300	8,000	1,536	M3
					Jumlah	1,536	M3
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm						
		0,150	0,300	1,500	8,000	0,540	M3
					Jumlah	0,540	M3
4	Sloof Praktis 15x20 cm						

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
		90,40 0	0,15 0	0,20 0	1,000	2,712	M3
					Jumlah	2,712	M3
5	Pondasi Staal (Batu Kali)						
		90,40 0	0,50 0	0,60 0	1,000	27,12 0	M3
					Jumlah	27,12 0	M3
6	Pondasi Staal (Batako Rolag)						
		12,40 0	0,20 0	0,40 0	1,000	0,992	M3
					Jumlah	0,992	M3
7	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport)						
	Beton T.5cm dengan Pembesian Jarak 50x50cm		56,5 80	0,05 0	1,000	2,829	M3
					Jumlah	2,829	M3
D. PEKERJAAN STRUKTUR ATAS							
Lantai - 01							
1	Kolom K1 15x30 cm						
		0,150	0,30 0	2,88 0	8,000	1,037	M3
					Jumlah	1,037	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm						M3
		0,150	0,15 0	2,88 0	7,000	0,454	M3
		0,150	0,15 0	3,20 0	2,000	0,144	M3
		0,150	0,15 0	3,00 0	7,000	0,473	M3
		0,150	0,15 0	1,50 0	4,000	0,135	M3
		0,150	0,15 0	0,35 0	3,000	0,024	M3
					Jumlah	1,229	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)						
		30,60 0	0,15 0	0,30 0	1,000	1,377	M3
					Jumlah	1,377	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	25,50 0	0,15 0	0,20 0	1,000	0,765	M3
					Jumlah	0,765	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	6,700	0,15 0	0,15 0	1,000	0,151	M3
					Jumlah	0,151	M3
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm						
	Tangga Taman	2,500	1,10 0	0,10 0	1,000	0,275	M3

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
		2,100	1,100	0,100	1,000	0,110	M3
					Jumlah	0,385	M3
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Meja Beton	3,000	0,800	0,080	1,000	0,192	M3
		1,700	0,600	0,080	1,000	0,082	M3
		1,500	0,600	0,080	1,000	0,048	M3
					Jumlah	0,322	M3
Lantai - 02 & Roof							
1	Kolom K1 15x30 cm						
		0,300	0,500	2,820	2,000	0,846	M3
					Jumlah	0,846	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm						
		0,150	0,150	2,820	6,000	0,381	M3
		0,150	0,150	1,000	5,000	0,113	M3
					Jumlah	0,493	#REF!
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)						
		30,600	0,150	0,300	1,000	1,377	M3
					Jumlah	1,377	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	19,700	0,150	0,200	1,000	0,591	M3
					Jumlah	0,591	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	34,450	0,150	0,150	1,000	0,775	M3
					Jumlah	0,775	M3
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Kursi Beton	4,200	1,200	0,120	1,000	0,605	M3
		2,100	1,200	0,120	1,000	0,302	M3
		1,500	2,400	0,120	1,000	0,432	M3
					Jumlah	1,339	M3
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)						
	Talang Beton	1,500	3,100	0,100	1,000	0,465	M3
					Jumlah	0,465	M3
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)						
		3,000	4,600	0,120	1,000	1,656	M3
		3,000	2,600	0,120	1,000	0,936	M3

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	2,592	M3
E. PEKERJAAN PASANGAN							
Lantai - 01							
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tangga		15,500	2,600	1,000	40,300	M2
					Jumlah	40,300	M2
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		11,580	2,570	1,000	29,761	M2
			4,200	1,000	1,000	4,200	M2
			4,100	1,500	1,000	6,150	M2
			0,700	0,200	1,000	0,140	M2
			11,750	0,350	1,000	4,113	M2
					Jumlah	44,363	M2
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)						
	*Anak Tangga Beton		1,700	0,150	8,000	2,040	M2
					Jumlah	2,040	M2
4	Plesteran						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
5	Acian						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
6	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	1,400	1,000	1,400	M2
					Jumlah	1,400	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tangga		9,900	2,200	1,000	21,780	M2

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	21,780	M2
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		26,200	2,520	1,000	66,024	M2
			5,300	0,800	1,000	4,240	M2
			3,500	1,000	1,000	3,500	M2
				12,400	1,000	12,400	M2
					Jumlah	86,164	M2
3	Plesteran						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
4	Acian						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
5	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	3,600	1,000	7,200	M2
					Jumlah	7,200	M2
F. PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING							
Lantai - 01							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						
	*rest room	1,400	3,000		1,000	4,200	M2
					Jumlah	4,200	M2
2	Exposed Concrets poles Halus						
	*Meja Beton			4,320	1,000	4,320	M2
	*Tangga			4,250	1,000	4,250	M2
	*Lantai 1			51,800	1,000	51,800	M2
					Jumlah	60,370	M2
3	Kayu Meranti - Anak Tangga T. 3cm Fin. Coating Doff						
	*Anak Tangga	0,350	1,000	0,030	7,000	0,074	M2

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	0,074	M2
4	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak						
	*Jalan Setapak	1,000	4,60 0		1,000	4,600	M2
		0,300	4,60 0		1,000	1,380	M2
					Jumlah	5,980	M2
5	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL						
	*keramik ketinggian 1,2m exposed concrete cat sampai ceiling	2,900		2,00 0	2,000	11,60 0	M2
	*list multiplek finishing HPL yang sama dengan plafond	1,400		2,00 0	2,000	5,600	M2
					Jumlah	17,20 0	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						
	*Kamar Tidur Utama	4,500	3,00 0		1,000	13,50 0	M2
	*Kamar Anak	2,500	3,00 0		1,000	7,500	M2
					Jumlah	21,00 0	M2
2	GRC Kalsifloor T. 20 mm Fin. Propan Fibercote Coating Doff						
	*River view	7,700	1,00 0		1,000	7,700	M2
					Jumlah	7,700	M2
3	Plester & Aci Dak Beton						
	*Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,50 0		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
G. PEKERJAAN PLAFOND DAN DRY WALL							
Lantai - 01							
1	Kompon Dak Beton - Ekspose						
	*Keseluruhan Lantai 1	2,900	2,90 0		1,000	8,410	M2
		2,900	1,40 0		1,000	4,060	M2
		1,000	0,90 0		1,000	0,900	M2
				4,89 0	1,000	4,890	M2
	Lantai 2	1,500	3,00 0		1,000	4,500	M2
		3,000	2,50 0		1,000	7,500	M2
					Jumlah	30,26 0	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm						
	*Kitchen Bar, bawah tangga, locker room	3,400	2,90 0		1,000	9,860	M2
		3,400	2,40 0		1,000	8,160	M2

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	18,020	M2
2	Shadowline						
	*Kamar Tidur				24,200	24,200	M'
					Jumlah	24,200	M'
3	Pasangan Dry Wall - Pastisi Gypsum Board T. 9mm						
	*Rangka Besi Hollow (40 x 40 x 2 mm) Modul 60 x 120 cm		18,600		1,000	18,600	M2
					Jumlah	18,600	M2
H. PEKERJAAN PENGECATAN							
Lantai - 01							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630						
		126,700			1,000	126,700	M2
					Jumlah	126,700	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)						
		44,800			1,000	44,800	M2
					Jumlah	44,800	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat						
		16,350		3,000	1,000	49,050	M2
		6,500		3,000	1,000	19,500	M2
					Jumlah	68,550	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630						
		12,590			1,000	12,590	M2
		9,180			1,000	9,180	M2
		48,700			1,000	48,700	M2
					Jumlah	70,470	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)						
		8,200		3,500	1,000	28,700	M2
		2,400		2,650	1,000	2,400	M2
		2,850		3,500	1,000	9,975	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		4,500		2,650	1,000	11,925	M2
					Jumlah	73,300	M2
4	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat						
		10,600		2,400	1,000	25,440	M2

N O	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	25,440	M2
5	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White						
		18,020			1,000	18,020	M2
					Jumlah	18,020	M2
6	Finishing Waterproofing + Screeding						
	*Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
I. PEKERJAAN ATAP							
1	Rangka Baja Ringan						
	*Bangunan Utama	12,500	5,200		1,000	65,000	M2
		12,500	3,800		1,000	47,500	M2
					Jumlah	112,500	M2
2	Atap UPVC Putih - Single Layer						
	*UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,500	5,200		1,000	65,000	M2
	*Main Building & Kanopi Rooftop	12,500	3,800		1,000	47,500	M2
					Jumlah	112,500	M2
3	Nok UPVC Putih - Single Layer						
	*UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,500	1,000		1,000	12,500	M2
					Jumlah	12,500	0
4	Atap Transaparan - Solite						
		11,600	1,500		1,000	17,400	M2
		1,300	1,600		1,000	2,080	M2
					Jumlah	19,480	M2
J. PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW							
1	Railing Hollow dengan Wiremesh						
	Fin. Black Doff			8,700	1,000	8,700	M'
					Jumlah	8,700	M'
2	Stuktur Hollow 80x80x2mm						
	Fin. Black Doff			21,000	1,000	21,000	M'
				63,400	1,000	63,400	M'
					Jumlah	84,400	M'
3	Stuktur Hollow 40x60x2mm						
	Fin. Black Doff			15,000	1,000	15,000	M'
					Jumlah	15,000	M'

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
4	Base Plate - Stall Besi 150x150x5mm						
	Fin. Black Doff	0,050	0,150	0,150	6,000	0,007	M3
					Jumlah	0,007	M3
5	Baut Baja M16 - A325				Satuan		
					8	8,000	Bh
					Jumlah	8,000	Bh
6	Angkur Baja M16 - 30 cm				Satuan		
					24	24,000	Bh
					Jumlah	24,000	Bh
7	Tangga Melayang - Siku L 30x30x2mm						
	Fin. Black Doff		0,600	2,000	7,000	8,400	M'
					Jumlah	8,400	M'
IV LANDSCAPE - VEGETATION							
1	Tanah Media dan Rumput Jepang						
		15,000			1,000	15,000	M2
					Jumlah	15,000	M2
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)						
	*Diatas Selokan	0,300	10,800	0,050	1,000	0,162	M2
					Jumlah	0,162	M2
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata						
		1,000			1,000	1,000	Bh
					Jumlah	1,000	Bh
4	Pohon Ketapang Kencana						
		2,000			1,000	2,000	Bh
					Jumlah	2,000	Bh
5	Pohon Kamboja Trikaler						
		1,000			1,000	1,000	Bh
					Jumlah	1,000	Bh

Untuk SHBJ dan AHSP yang digunakan sama dengan penggunaan pada perhitungan Hunian Pertama dengan Desain Standar. Perhitungan rancangan anggaran biaya untuk mendapatkan nilai hunian pertama solusi desain sama dengan rumus RAB seperti pada rumus 4.3. Berikut adalah Rancangan Anggaran Biaya Hunian Pertama Solusi Desain untuk Generasi Milenial.

Tabel 5.15 Rancangan Anggaran Biaya Hunian Pertama Solusi Desain untuk Generasi Milenial

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
I	BANGUNAN UTAMA				
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK				
1	Pekerjaan Pembersihan Lahan	1,00	Ls	Rp 473.000	Rp 473.000,00
2	Pekerjaan Listrik dan Air Kerja	1,00	Ls	Rp 4.097.500	Rp 4.097.500,00
3	Gudang 3m x 4m	12,00	m 2	Rp 254.122	Rp 3.049.464,00
4	Mobilisasi dan Demobilisasi Alat	1,00	Ls	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
5	Pekerjaan Bowplank, steuger dan perancah	1,00	Ls	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
				Sub Total	Rp 10.119.964,00
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	7,94	m 3	Rp 104.775	Rp 831.494,40
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	25,74	m 3	Rp 64.350	Rp 1.656.369,00
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,49	m 3	Rp 32.175	Rp 47.876,40
4	Urugan Tanah dan Pematatan	5,66	m 3	Rp 223.850	Rp 1.266.543,30
5	Urugan Pasir	2,83	m 3	Rp 111.925	Rp 316.635,83
				Sub Total	Rp 4.118.918,93
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH				
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm)	0,26	m 3	Rp 591.679	Rp 151.469,82
2	Footplat 80x80x30 cm (FP1)	1,54	m 3	Rp 3.873.293	Rp 5.949.377,28
3	Kolom Pedestal KPI 15x30 cm	0,54	m 3	Rp 5.501.281	Rp 2.970.691,85
4	Sloof Praktis 15x20 cm	2,71	m 3	Rp 4.420.734	Rp 11.989.030,68
5	Pondasi Staal (Batu Kali)	27,12	m 3	Rp 534.608	Rp 14.498.565,09
6	Pondasi Staal (Batako Rolag)	0,99	m 3	Rp 211.860	Rp 210.165,12
7	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport)	2,83	m 3	Rp 1.474.507	Rp 4.171.381,52
				Sub Total	Rp 39.940.681,36
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS				
	Lantai - 01				
1	Kolom K1 15x30 cm	1,04	m 3	Rp 5.501.281	Rp 5.703.728,35
2	Kolom Praktis 15x15 cm	1,23	m 3	Rp 3.774.055	Rp 4.637.275,87

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,38	m 3	Rp 5.916.644	Rp 8.147.218,81
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,77	m 3	Rp 5.148.079	Rp 3.938.280,61
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,15	m 3	Rp 4.221.842	Rp 636.442,71
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm	0,39	m 3	Rp 4.274.899	Rp 1.645.836,17
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,32	m 3	Rp 3.543.439	Rp 1.139.569,96
Lantai - 02 & Roof					
1	Kolom K1 15x30 cm	0,85	m 3	Rp 4.698.211	Rp 3.974.686,77
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,49	m 3	Rp 3.774.055	Rp 1.861.363,98
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,38	m 3	Rp 5.004.736	Rp 6.891.521,91
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,59	m 3	Rp 5.148.079	Rp 3.042.514,83
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,78	m 3	Rp 4.221.842	Rp 3.272.455,43
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	1,34	m 3	Rp 4.745.292	Rp 6.354.895,63
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)	0,47	m 3	Rp 4.505.749	Rp 2.095.173,44
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)	2,59	m 3	Rp 5.278.270	Rp 13.681.275,30
				Sub Total	Rp 67.022.239,76
E	PEKERJAAN PASANGAN				
Lantai - 01					
1	Pasangan Batako	40,30	m 2	Rp 119.810	Rp 4.828.334,94
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)	44,36	m 2	Rp 112.701	Rp 4.999.743,55
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)	2,04	m 2	Rp 127.622	Rp 260.348,88
4	Plesteran	170,2 4	m 2	Rp 86.609	Rp 14.744.649,99
5	Acian	170,2 4	m 2	Rp 21.436	Rp 3.649.383,08
6	Roster Beton (20 x 20 cm)	1,40	m 2	Rp 267.476	Rp 374.466,40
Lantai - 02 & Roof					
1	Pasangan Batako	21,78	m 2	Rp 119.810	Rp 2.609.457,44
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)	86,16	m 2	Rp 65.985	Rp 5.685.531,54
3	Plesteran	170,2 4	m 2	Rp 86.609	Rp 14.744.649,99
4	Acian	170,2 4	m 2	Rp 21.436	Rp 3.649.383,08

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
5	Roster Beton (20 x 20 cm)	7,20	m 2	Rp 267.476	Rp 1.925.827,20
				Sub Total	Rp 28.614.849,26
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING				
	Lantai - 01				
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	4,20	m 2	Rp 270.881	Rp 1.137.698,10
2	Exposed Concrets poles Halus	60,37	m 2	Rp 156.982	Rp 9.476.982,81
3	Kayu Meranti - Anak Tangga T. 3cm Fin. Coating Doff	0,07	m 3	Rp 12.000.000	Rp 882.000,00
4	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak	5,98	m 2	Rp 129.482	Rp 774.300,33
5	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL	17,20	m 2	Rp 341.639	Rp 5.876.197,25
	Lantai - 02 & Roof				
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	21,00	m 2	Rp 270.881	Rp 5.688.490,50
2	GRC Kalsifloor T. 20 mm Fin. Propan Fibercote Coating Doff	7,70	m 2	Rp 304.810	Rp 2.347.037,00
3	Plester & Aci Dak Beton	4,65	m 2	Rp 129.482	Rp 602.089,72
				Sub Total	Rp 26.784.795,71
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL				
	Lantai - 01				
1	Kompon Dak Beton - Ekspose	30,26	m 2	Rp 47.988	Rp 1.452.101,75
	Lantai - 02 & Roof				
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm	18,02	m 2	Rp 125.113	Rp 2.254.534,46
2	Shadowline	24,20	m'	Rp 32.395	Rp 783.959,00
3	Pasangan Dry Wall - Pastisi Gypsum Board T. 9mm	18,60	m 2	Rp 302.198	Rp 5.620.873,50
				Sub Total	Rp 10.111.468,71
H	PEKERJAAN PENGECATAN				
	Lantai - 01				
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	126,70	m 2	Rp 57.518	Rp 7.287.483,09
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	44,80	m 2	Rp 52.539	Rp 2.353.748,32
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	68,55	m 2	Rp 81.831	Rp 5.609.528,76
	Lantai - 02 & Roof				
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	70,47	m 2	Rp 57.518	Rp 4.053.267,03
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	73,30	m 2	Rp 52.539	Rp 3.851.110,53
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	25,44	m 2	Rp 81.831	Rp 2.081.785,73

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White	18,02	m 2	Rp 46.129	Rp 831.245,08
5	Finishing Waterproofing + Screeding	4,65	m 2	Rp 76.918	Rp 357.666,38
				Sub Total	Rp 26.425.834,92
I	PEKERJAAN ATAP				
1	Rangka Baja Ringan	112,5 0	m 2	Rp 167.503	Rp 18.844.031,25
2	Atap UPVC Putih - Single Layer	112,5 0	m 2	Rp 118.305	Rp 13.309.312,50
3	Nok UPVC Putih - Single Layer	12,50	m'	Rp 202.455	Rp 2.530.687,50
4	Atap Transaparan - Solite	19,48	m'	Rp 113.575	Rp 2.212.441,00
				Sub Total	Rp 36.896.472,25
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA				
1	Pintu P1 (Kusen Alumunium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	3,00	un it	Rp 2.547.500	Rp 7.642.500,00
2	Pintu P2 (Kusen Alumunium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	1,00	un it	Rp 2.256.000	Rp 2.256.000,00
3	Pintu PJ1 (Kusen Alumunium, Daun Kayu Jati, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 3.050.000	Rp 3.050.000,00
4	Pintu PG1 (Kusen Alumunium, Daun Alumunium, Accessories Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 6.469.000	Rp 6.469.000,00
5	Jendela J1 (Kusen Alumunium, Daun Alumunium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 1.354.000	Rp 1.354.000,00
6	Jendela J2 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	2,00	un it	Rp 1.120.000	Rp 2.240.000,00
7	Jendela J3 (Kusen Alumunium, Daun Alumunium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 1.820.000	Rp 1.820.000,00
8	Jendela J4 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 1.477.000	Rp 1.477.000,00
9	Jendela J6 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca clear 5 mm)	1,00	un it	Rp 2.275.000	Rp 2.275.000,00
10	Jendela J7 (Kusen Alumunium, Daun Alumunium, Accessories Solid, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 2.720.000	Rp 2.720.000,00
11	Jendela J8 (Kusen Alumunium, Kaca clear 5mm)	1,00	un it	Rp 3.699.000	Rp 3.699.000,00
12	Kisi-kisi kayu policarbonate	12,20	m 2	Rp 220.000	Rp 2.684.000,00
				Sub Total	Rp 37.686.500,00
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW				
1	Railing Hollow dengan Wiremesh	8,70	m 2	Rp 588.000	Rp 5.115.600,00
2	Stuktur Hollow 80x80x2mm	84,40	m'	Rp 145.833	Rp 12.308.333,33
3	Base Plate - Stall Besi 150x150x5mm	6,00	bh	Rp 65.000	Rp 390.000,00
4	Baut Baja M16 - A325	8,00	bh	Rp 27.800	Rp 222.400,00
5	Angkur Baja M16 - 30 cm	24,00	bh	Rp 102.900	Rp 2.469.600,00
6	Tangga Melayang - Siku L 30x30x2mm	8,40	m 2	Rp 350.000	Rp 2.940.000,00

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
				Sub Total	Rp 23.445.933,33
L	PEKERJAAN SANITAIR				
1	Keran Air <i>onda F320PJ</i>	3,00	bh	Rp 180.000	Rp 540.000,00
2	Washtafel <i>Batu Olah</i>	1,00	bh	Rp 1.890.000	Rp 1.890.000,00
3	Closet Duduk (Toilet utama tambahan fitur) <i>toto cw660j eco washer</i>	1,00	bh	Rp 3.400.000	Rp 3.400.000,00
4	Jet Shower <i>onda s75bcs black</i>	1,00	bh	Rp 280.000	Rp 280.000,00
5	Bath Shower 3 in 1 <i>onda exs RS11B</i>	1,00	bh	Rp 3.640.000	Rp 3.640.000,00
6	Floordrain <i>GB VR01-B</i>	3,00	bh	Rp 160.000	Rp 480.000,00
				Sub Total	Rp 10.230.000,00
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING				
M .1	DISTRIBUSI AIR BERSIH				
1	Instalasi Jalur PDAM dengan Pipa	1,00	L S	Rp 1.983.500	Rp 1.983.500,00
2	Pompa Pendorong - Ex Wasser	1,00	un it	Rp 987.500	Rp 987.500,00
3	Mpoi Tangki Air 1200 Liter dengan Rangka - Hitam	1,00	un it	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000,00
4	Instalasi Water Flow Radar	1,00	un it	Rp 245.000	Rp 245.000,00
5	Instalasi Pipa 1 Inch Ex Ruchika D	18,00	m'	Rp 51.000	Rp 918.000,00
6	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	24,00	m'	Rp 48.125	Rp 1.155.000,00
7	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	6,00	m'	Rp 45.125	Rp 270.750,00
8	Gate Valve	2,00	un it	Rp 75.000	Rp 150.000,00
M .2	Distribusi Sistem Water Heater				
1	ARISTON Slim2 20 RS (20 Liter)	1,00	L S	Rp 3.433.500	Rp 3.433.500,00
2	Instalasi Pipa 1/2 Inch Ex Ruchika D	4,00	m'	Rp 43.625	Rp 174.500,00
M .3	DISTRIBUSI AIR KOTOR/LIMBAH				
1	Bio-Saptictank Bioluxs BGS 1000 Liter	1,00	un it	Rp 2.950.000	Rp 2.950.000,00
2	Sumur Peresapan kedalaman 3 meter R.50cm	2,00	un it	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
3	Bak Kontrol 0,5 m3	2,00	un it	Rp 550.000	Rp 1.100.000,00
4	Instalasi Pipa 3 Inch Ex Ruchika D	16,00	m'	Rp 66.500	Rp 1.064.000,00

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
5	Instalasi Pipa 4 Inch Ex Ruchika D	8,00	m'	Rp 81.250	Rp 650.000,00
M 4	SISTEM ELEKTRIKAL UTAMA				
1	Instalasi Kwh Meter 2200 VA / 1 Phase	1,00	un it	Rp 2.442.500	Rp 2.442.500,00
2	MCB Box - 6 Slot	2,00	un it	Rp 425.000	Rp 850.000,00
3	Instalasi MCB 10A, dan 16A	8,00	un it	Rp 95.000	Rp 760.000,00
4	Instalasi Kabel NYA 2x1,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Lampu)	80,00	m'	Rp 14.800	Rp 1.184.000,00
5	Instalasi Kabel NYA 3x1,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Stop Kontak)	50,00	m'	Rp 17.700	Rp 885.000,00
6	Instalasi Kabel NYA 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (Elektronik Daya Tinggi)	12,00	m'	Rp 23.100	Rp 277.200,00
7	Instalasi Kabel NYY 2x0,75 Ex Eterna Isolasi Conduit (Lampu Taman Tanam)	30,00	m'	Rp 26.500	Rp 795.000,00
8	Instalasi Kabel NYM 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit (MCB ke MCB)	10,00	m'	Rp 22.500	Rp 225.000,00
9	Jalur Pipa Elektrikal 20 mm - Pipa Hitam Boss	50,00	m'	Rp 13.000	Rp 650.000,00
10	Jalur Pipa Elektrikal 5/8 - Pipa Putih Alderon	80,00	m'	Rp 11.000	Rp 880.000,00
11	Instalasi sistem grounding sederhana - 20 mm	2,00	M'	Rp 850.000	Rp 1.700.000,00
12	Merge Test- Sirkulasi Listrik	1,00	Ls	Rp 550.000	Rp 550.000,00
M 5	INSTALASI LAMPU, SAKELAR DAN STOP KONTAK				
	LANTAI - 01				
1	LAMPU				
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat 12 Watt White INPS 628R	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00
	Downlight 4 Inch Outbow Hitam - 12 Watt PHILIPS Semu	4,00	bh	Rp 212.500	Rp 850.000,00
	Spot Lamp Ceiling - E27 INLITE MR-16 Semu 7 Watt	12,00	bh	Rp 206.000	Rp 2.472.000,00
	Repro - LED Taman Tancap 12 Watt Warm White	3,00	bh	Rp 225.000	Rp 675.000,00
	LED Strip Light 220V - Warm White 4000K (Siku L 3cm)	6,00	m'	Rp 79.500	Rp 477.000,00
2	SAKLAR				
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-78019B - Black	4,00	bh	Rp 130.500	Rp 522.000,00
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engkel - Black	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00
	Saklar Double - Panasonic WESJ5931B - Black	4,00	bh	Rp 160.500	Rp 642.000,00

N O	URAIAN PEKERJAAN	VOL UME	S A T	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.
1	2	3	4	5	6
3	STOP KONTAK				
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic S/C CP WESJP1121B Kotak - Black	10,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.355.000,00
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO S/C Tutup OB Atlantic 2151	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00
	Stop Kontak 4 Lobang - S/C BROCO dengan Roll dengan Kabel NYA 3x2,5 Ex Eterna Isolasi Conduit	1,00	bh	Rp 157.500	Rp 157.500,00
	Stop Kontak 1 Gang - S/C BROCO AC Galleo Snow White G155	2,00	bh	Rp 190.500	Rp 381.000,00
	LANTAI - 02 & Tandon				
1	LAMPU				
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat 12 Watt White INPS 628R	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00
	Downlight - INLITE Spotled Bulat 5 Watt 4000k Semu	6,00	bh	Rp 157.500	Rp 945.000,00
	Retro VIntage LG 9118/IP BK	6,00	bh	Rp 375.000	Rp 2.250.000,00
2	SAKLAR				
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-78019B - Black	1,00	bh	Rp 130.500	Rp 130.500,00
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engkel - Black	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00
	Saklar Double - Panasonic WESJ5931B - Black	2,00	bh	Rp 160.500	Rp 321.000,00
3	STOP KONTAK				
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic S/C CP WESJP1121B Kotak - Black	9,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.219.500,00
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO S/C Tutup OB Atlantic 2151	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00
				Sub Total	Rp 46.227.950,00
II	LANDSCAPE - VEGETATION				
A	LANDSCAPING				
1	Tanah Media dan Rumput Jepang	15,00	m 2	Rp 52.500	Rp 787.500,00
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)	12,00	Za k	Rp 47.500	Rp 570.000,00
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata	1,00	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00
4	Pohon Ketapang Kencana	2,00	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
5	Pohon Kamboja Trikalor	1,00	bh	Rp 2.250.000	Rp 2.250.000,00
				Sub Total	Rp 6.357.500,00

Dari rancangan anggaran biaya, dilakukan rekapitulasi sehingga didapatkan biaya hunian pertama dengan solusi desain yang telah dilakukan sebesar Rp. 373.983.108,- dengan harga bangunan per M2nya sebesar Rp3.504.996,-

Tabel 5.16 Rekapitulasi Biaya Hunian Pertama Solusi Desain untuk Generasi Milenial

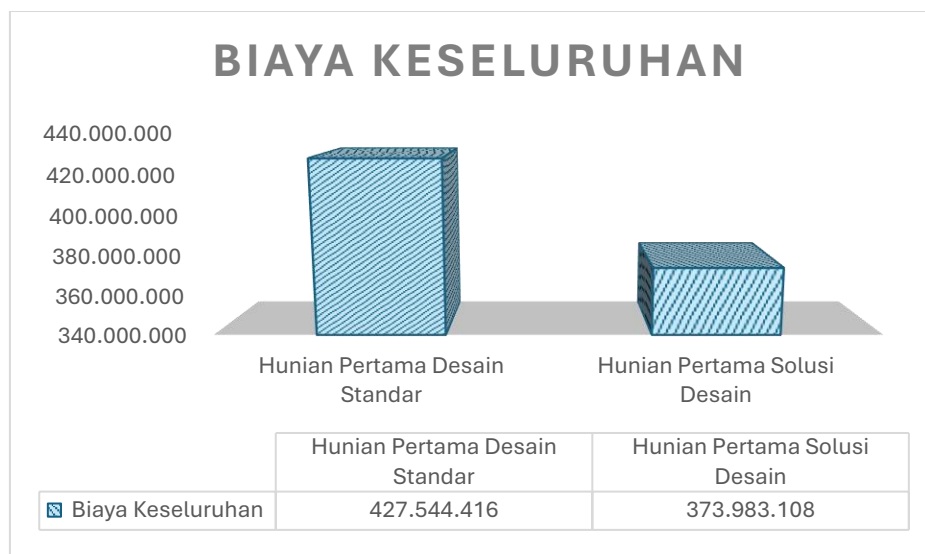
N O	URAIAN PEKERJAAN	SUB TOTAL	BOBO T %	JUMLAH
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I	BANGUNAN UTAMA			
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK	Rp 10.119.964	2,71%	Rp 10.119.964
B	PEKERJAAN TANAH	Rp 4.118.919	1,10%	Rp 4.118.919
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH	Rp 39.940.681	10,68%	Rp 39.940.681
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS	Rp 67.022.239,76	17,92%	Rp 67.022.240
E	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 28.614.849	7,65%	Rp 28.614.849
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING	Rp 26.784.796	7,16%	Rp 26.784.796
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL	Rp 10.111.469	2,70%	Rp 10.111.469
H	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 26.425.835	7,07%	Rp 26.425.835
I	PEKERJAAN ATAP	Rp 36.896.472	9,87%	Rp 36.896.472
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA	Rp 37.686.500	10,08%	Rp 37.686.500
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW	Rp 23.445.933	6,27%	Rp 23.445.933
L	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 10.230.000	2,74%	Rp 10.230.000
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING	Rp 46.227.950	12,36%	Rp 46.227.950
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN				Rp 367.625.608
II	LANDSCAPE – VEGETATION			
A	LANDSCAPING	Rp 6.357.500	1,70%	Rp 6.357.500
TOTAL PERSIAPAN				Rp 10.119.964
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN				Rp 363.863.144
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI KESELURUHAN				Rp 373.983.108
LUASAN BANGUNAN DENGAN PATIO (m2)				93,21
LUASAN LAHAN (m2)				106,70
HARGA BANGUNAN PER M2				Rp 3.504.996

Proyek konstruksi hunian pertama generasi milenial yang awalnya dirancang berdasarkan desain standar, mengalami penundaan signifikan akibat perubahan mendadak pada desain. Proyek ini awalnya dikonsept sebagai kontrak desain dan bangun, dengan alokasi anggaran sebesar 450 juta rupiah. Setelah melalui tahap awal konstruksi yang meliputi persiapan lapangan, galian tanah, dan struktur bawah, pemilik memutuskan untuk melakukan redesain. Keputusan untuk merancang ulang desain ini didorong oleh keinginan pemilik untuk mengefisiensikan biaya konstruksi. Target efisiensi yang diharapkan adalah sebesar 100 juta rupiah, sehingga anggaran akhir

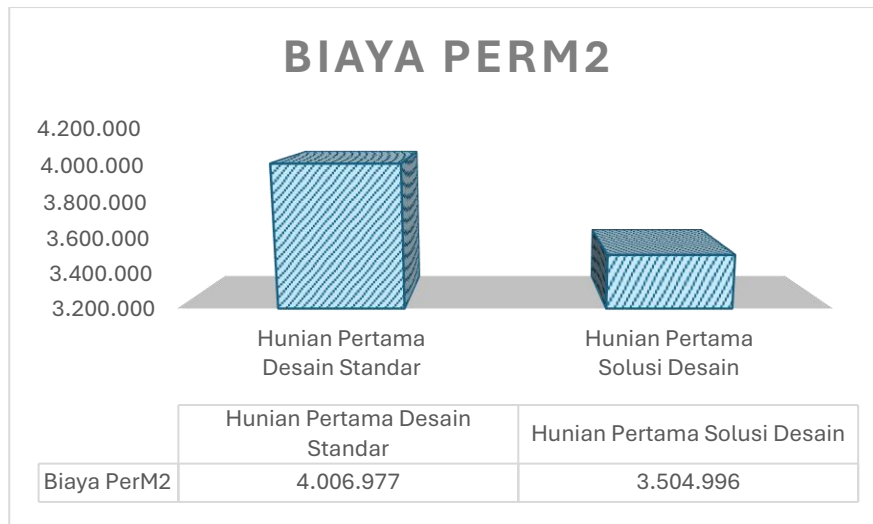
Tabel 5. 17 Rekapitulasi Hasil Analisis Generasi Milenial di Yogyakarta Kesulitan Memiliki Properti dan Solusinya

Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunia Pertama	Solusi yang dibutuhkan Milenial	Desain yang dibutuhkan Milenial
Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda yang berada	Metode konstruksi yang efektif	Fleksibilitas Ruang
Harga Properti yang Terus Meningkat	Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton	Desain Rumah dengan Lebih Private
Kenaikan Biaya Hidup	Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan	Lebih banyak ruang terbuka hijau

Dari hasil desain yang telah dilakukan, didapatkan rencana anggaran biaya untuk hunian pertama desain standar adalah Rp. 427.544.416,- dengan harga bangunan per m2nya adalah Rp. 4.006.977,-. Sedangkan rancangan anggaran biaya untuk hunian pertama solusi desain sebesar Rp. 373.983.108,- dengan harga bangunan per M2nya sebesar Rp3.504.996,-. Didapatkan penurunan harga biaya keseluruhan sebesar Rp. 53.561.308,- atau sebesar 12,52%, penurunan biaya bangunan perM2nya didapatkan sebesar Rp. 501.981,-.



Gambar 5.15 Grafik Perbandingan Harga Desain Standar dan Solusi Desain



Gambar 5.16 Grafik Perbandingan Harga Per M2 Desain Standar dan Solusi Desain

Generasi milenial saat ini sangat membutuhkan hunian yang terjangkau dan fungsional, terutama di kota Yogyakarta yang memiliki daya tarik geografis dan budaya yang kuat. Kebutuhan ini muncul karena Yogyakarta menjadi pusat pendidikan, budaya, dan pariwisata, yang menarik banyak milenial untuk menetap di kota ini. Seiring dengan kebutuhan hunian, muncul solusi desain yang dapat memenuhi kebutuhan generasi milenial, seperti fleksibilitas ruang, desain rumah yang lebih privat, dan lebih banyak ruang terbuka hijau.

Fleksibilitas ruang sangat penting bagi milenial yang seringkali memiliki gaya hidup dinamis dan kebutuhan yang berubah-ubah. Hunian dengan desain yang fleksibel memungkinkan ruang untuk diadaptasi sesuai kebutuhan, seperti mengubah ruang tamu menjadi ruang kerja atau sebaliknya. Ini sangat relevan untuk milenial dengan pendapatan di bawah UMR hingga Rp 3 juta per bulan, yang mungkin tinggal di ruang yang lebih kecil namun memerlukan efisiensi penggunaan ruang.

Desain rumah yang menawarkan privasi lebih juga menjadi kebutuhan utama. Milenial menginginkan hunian yang memberikan kenyamanan dan privasi, terutama bagi mereka yang bekerja dari rumah atau memerlukan ruang untuk relaksasi. Bagi milenial dengan pendapatan antara Rp 3,5 juta hingga Rp 5 juta per bulan, hunian dengan dua kamar tidur dan area yang cukup untuk bekerja dari rumah menjadi ideal.

Ruang terbuka hijau menjadi faktor penting dalam desain hunian untuk milenial. Akses ke taman atau area hijau dapat meningkatkan kualitas hidup, menyediakan tempat untuk bersantai, berolahraga, dan berinteraksi dengan lingkungan. Milenial dengan pendapatan Rp 6 juta hingga Rp 15 juta per bulan biasanya mencari hunian yang tidak hanya nyaman tetapi juga mendukung gaya hidup sehat dengan adanya ruang terbuka hijau.

Dalam menyelaraskan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan pendapatan milenial di Yogyakarta, penting untuk mempertimbangkan berbagai tingkat pendapatan yaitu **di bawah UMR hingga Rp 3 juta** memiliki hunian sederhana dengan fleksibilitas ruang yang tinggi, memaksimalkan efisiensi penggunaan ruang. Untuk pendapatan **Rp 3,5 juta hingga Rp 5 juta** memiliki rumah dengan dua kamar tidur, desain yang lebih privat, dan area yang cukup untuk bekerja dari rumah. Generasi Milenial yang memiliki pendapatan **Rp 6 juta hingga Rp 15 juta** merencanakan hunian dengan lebih banyak ruang terbuka hijau, taman kecil, dan fasilitas yang mendukung gaya hidup sehat. Bagi generasi milenial yang memiliki pendapatan **Rp 16 juta hingga Rp 25 juta** memiliki rumah yang lebih besar dengan fasilitas lengkap, area hijau yang luas, dan desain interior yang modern. Generasi milenial dengan pendapatan **di atas Rp 25 juta** dapat memiliki hunian premium dengan semua fasilitas lengkap, keamanan tinggi, dan akses langsung ke ruang terbuka hijau atau lingkungan yang ramah lingkungan.

Dengan memahami kebutuhan dan kemampuan finansial milenial di Yogyakarta, pengembang dapat merancang hunian yang tidak hanya terjangkau tetapi juga tepat guna dan sesuai dengan gaya hidup milenial. Hal ini akan membantu memenuhi permintaan pasar yang terus berkembang dan menciptakan hunian yang lebih berkelanjutan bagi generasi masa depan.

Solusi Peningkatan Harga Tanah

Tingginya harga tanah di Yogyakarta menjadi salah satu hambatan utama dalam mewujudkan hunian terjangkau bagi generasi milenial berpenghasilan menengah. Hal ini berakibat pada keterbatasan akses properti yang layak dan sesuai dengan kebutuhan mereka. Oleh karena itu, diperlukan solusi efektif untuk mengatasi permasalahan ini agar tercipta keseimbangan antara kebutuhan milenial terhadap hunian dan ketersediaan lahan di Yogyakarta.

Salah satu solusi yang dapat dipertimbangkan adalah **pemanfaatan Hak Guna Tanah (HGB)**. Pengembang properti dapat mengajukan permohonan HGB kepada Pemda atau Otoritas Setempat (Sultan Ground) untuk memperoleh akses terhadap lahan dengan harga yang lebih terjangkau. HGB memungkinkan pengembang untuk mengelola lahan tersebut dalam jangka waktu tertentu untuk pengembangan properti, sehingga biaya pembelian tanah bisa ditekan dan hunian yang ditawarkan menjadi lebih terjangkau bagi kalangan milenial. Selain itu, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan **perluasan kawasan permukiman ke daerah penyangga Yogyakarta**. Perluasan ini bisa membuka akses

terhadap lahan yang lebih luas dan lebih murah dibandingkan dengan kawasan pusat kota. Optimalisasi lahan terlantar juga menjadi langkah yang penting. Pemerintah dan pengembang dapat bekerja sama untuk mengubah lahan-lahan yang tidak terpakai menjadi kawasan hunian yang terencana dan ramah lingkungan (Purwosari, 2023).

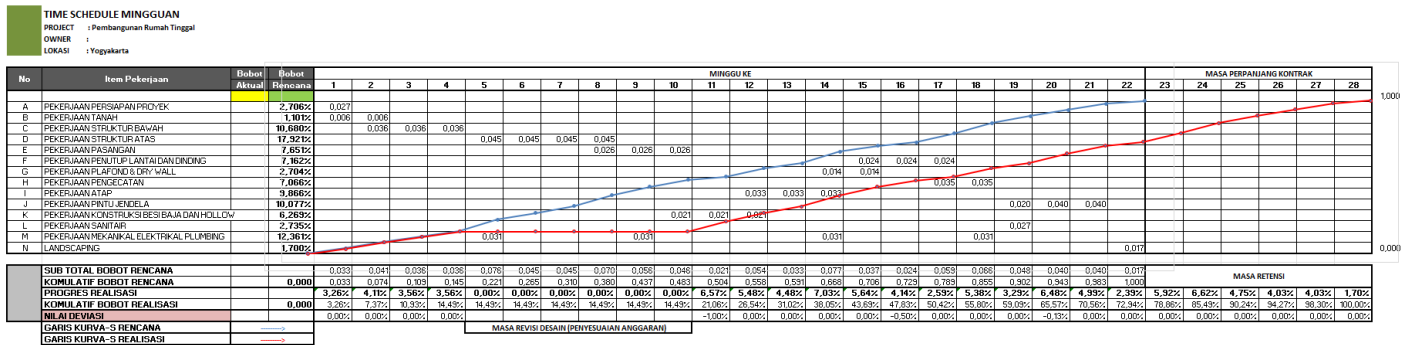
Skema pembiayaan kreatif juga dapat menjadi solusi dalam menghadapi tingginya harga tanah. Bank dan lembaga keuangan bisa menawarkan skema pembiayaan dengan suku bunga rendah dan jangka waktu yang panjang khusus untuk pembelian properti bagi milenial. Ini akan membantu generasi muda untuk memiliki rumah dengan cicilan yang lebih terjangkau. Pemerintah juga dapat **memberikan subsidi atau insentif pajak kepada pengembang** yang membangun hunian terjangkau bagi milenial. Subsidi ini dapat meringankan beban biaya pengembangan dan membuat harga jual rumah menjadi lebih rendah. Terakhir, **kolaborasi multi-pihak antara pemerintah, pengembang, akademisi, dan masyarakat** sangat diperlukan. Dengan kerja sama yang kuat, diharapkan dapat merumuskan solusi yang komprehensif dan berkelanjutan dalam mengatasi permasalahan harga tanah di Yogyakarta, sehingga generasi milenial dapat memiliki hunian yang layak dan terjangkau (Kamim dkk, 2019).

Penjelasan Tertunda Proyek dan Perubahan Desain

Proyek desain hunian di kawasan Lemponsari yang dikerjakan peneliti pada tahun 2020 awalnya berjalan sesuai rencana dan selesai pada akhir tahun yang sama. Pada awal tahun 2021, proyek memasuki tahap konstruksi dengan skema kontrak desain dan bangun. Namun, setelah satu bulan pelaksanaan konstruksi yang telah mencapai tahap struktur bawah, pemilik memutuskan untuk melakukan redesain.

Keputusan redesain ini dilatarbelakangi oleh keinginan pemilik untuk mengoptimalkan anggaran proyek. Anggaran awal sebesar 450 juta rupiah dianggap terlalu tinggi, sehingga pemilik menginginkan desain baru yang lebih efisien dengan total biaya 350 juta rupiah. Selisih dana sebesar 100 juta rupiah diharapkan dapat dialokasikan untuk melengkapi hunian setelah pembangunan selesai.

Perubahan desain ini mengakibatkan penundaan proyek selama enam minggu untuk proses redesain dan penyesuaian kontrak. Akibatnya, skema kontrak pun berubah dari desain dan bangun menjadi *fixed unit price*, di mana harga satuan material dan jasa telah ditetapkan sejak awal dan tidak akan berubah meskipun terjadi perubahan volume pekerjaan. Proyek akhirnya selesai dan diserahterimakan pada akhir tahun 2021.



Gambar 5.17 Perbandingan Time Schedule Rencana dengan Realisasi Proses Konstruksi

Studi kasus proyek hunian ini memberikan perspektif menarik terhadap teori umum yang menyatakan bahwa kualitas sebanding dengan harga (teori *common sense*). Melalui wawancara dengan pemilik, diketahui bahwa pemilik termasuk dalam kategori menengah dan merasa puas dengan desain baru yang lebih efisien. Hal ini mengindikasikan bahwa **dalam konteks jasa arsitektur, kualitas tidak selalu berbanding lurus dengan biaya**. Desain yang lebih murah dan efisien dalam kasus ini justru mampu memenuhi kebutuhan dan harapan pemilik. Dengan demikian, studi kasus ini menantang asumsi umum bahwa desain yang mahal selalu lebih baik.

Berdasarkan temuan penelitian ini, didapatkan pembahasan baru yaitu **dalam konteks jasa arsitektur, kualitas tidak selalu berbanding lurus dengan biaya**. Pembahasan ini menyoroti pentingnya peran seorang arsitek dalam menciptakan desain yang berkualitas tanpa harus mengorbankan aspek ekonomi. Keterampilan arsitek dalam mengoptimalkan material, tata ruang, dan sistem konstruksi dapat menghasilkan desain yang baik dengan biaya yang efisien.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan adalah bagian akhir dari penelitian yang merangkum hasil penelitian sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Saran dalam penelitian ini bertujuan untuk pengembangan penelitian di masa depan agar menjadi lebih baik.

6.1 Kesimpulan

Generasi milenial di Yogyakarta menghadapi berbagai tantangan dalam upaya memiliki properti. Penelitian ini berupaya untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kesulitan tersebut, serta kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial.

1. Faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta kesulitan memiliki properti berdasarkan analisis adalah **Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda yang berada** pada peringkat pertama, **Harga Properti yang Terus Meningkat** yang berada pada peringkat kedua, dan **Kenaikan Biaya Hidup** yang berada pada peringkat ketiga.
2. Faktor yang mempengaruhi generasi milenial di Yogyakarta tentang kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatannya adalah **Metode konstruksi yang efektif** yang berada pada peringkat pertama, **Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton** berada pada peringkat kedua, **Penggunaan warna netral atau bahan asli saja** juga memiliki peringkat pada urutan ketiga dan pada urutan keempat yang tidak kalah pentingnya adalah **Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan**.
3. Solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial di Yogyakarta sesuai dengan keterjangkauannya adalah **Fleksibilitas Ruang** menjadi peringkat pertama dalam desain yang dibutuhkan, **Desain Rumah dengan Lebih Private** menjadi peringkat kedua, **Lebih banyak ruang terbuka hijau** masuk dalam peringkat ketiga, **Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail** berada pada tingkat keempat **dan Bangunan memiliki beberapa masa** berapa pada peringkat kelima dari desain yang dibutuhkan milenial.

6.2 Saran

1. Untuk memenuhi kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatan, pengembang sebaiknya melakukan survei mendalam guna memahami preferensi dan kebutuhan desain properti generasi milenial. Hal ini mencakup desain yang modern, fungsional,

dan efisien dalam penggunaan ruang. Properti dengan desain modular atau customizable dapat menjadi pilihan menarik, sehingga pembeli dapat menyesuaikan properti sesuai dengan anggaran dan kebutuhan generasi milenial.

2. Solusi desain properti yang terjangkau dapat dicapai melalui pengembangan properti dengan konsep co-living atau apartemen mikro, yang menyediakan hunian terjangkau tanpa mengorbankan kenyamanan dan kualitas hidup. Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan arsitek sangat penting dalam merancang proyek perumahan yang inovatif dan hemat biaya, dengan tetap mempertimbangkan aspek lingkungan dan keberlanjutan.
3. Pentingnya menggunakan Jasa Arsitek dalam proses Pembangunan konstruksi, hal ini dikarenakan Arsitek dapat membantu dalam mengawasi proses konstruksi dan mutu kualitas bangunan yang nantinya akan dibangun. Disisi lainnya juga dapat membantu untuk membuat bangunan yang lebih tepat guna dan sesuai sasaran serta mengefisiensikan jenis material, volume, maupun biaya konstruksi.

BAB VII DAFTAR PUSTAKA

- Adi Putro, M., & Tisnawati, E. (2019). Perancangan Rusunawa di Mojosongo Dengan Pendekatan Ruang Komunal Budaya Kampung Kota (*Doctoral dissertation, University of Technology Yogyakarta*).
- Ahmad, A. (2022). Dampak Fenomena Culture Shock Terhadap Adaptasi Budaya Sosial Mahasiswa Perantauan FITK UIN Jakarta (Bachelor's thesis, Jakarta: FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Akinwande, T., Hui, E. C., & Dekker, K. (2024). Effective affordable housing strategies for the urban poor in Nigeria. *World Development*, 173, 106438.
- Andaresta, L. 2023. Riset Ini Ungkap Minat Investasi & Pengelolaan Keuangan Milenial dan Gen Z 2024 Diakses pada 10 Juni 2024 dari <https://hypeabis.id/read/31928/riset-ini-ungkap-minat-investasi-pengelolaan-keuangan-milenial-dan-gen-z-2024>
- Angelia, D. 2021. Membedah Perilaku Keuangan Generasi Y dan Z Tahun 2021 Diakses pada 11 Juni 2024 dari <https://goodstats.id/article/membedah-perilaku-keuangan-generasi-y-dan-z-tahun-2021-1dDo3>
- Anonim. 2016. Pendapatan generasi milenial dibawah generasi X Diakses pada 11 Juni 2024 dari https://www.bbc.com/indonesia/majalah/2016/07/160718_majalah_millenial_pendapatan
- Antoni, D., Herdiansyah, M. I., Akbar, M., & Sumitro, A. (2021). Pengembangan Infrastruktur Jaringan Untuk Meningkatkan Pelayanan Publik di Kota Palembang. *Jurnal Media Informatika Budidarma*, 5(4), 1652-1659.
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka cipta
- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arka, Y & Dwi, A. 2024. Minat Memiliki Hunian di Kalangan Milenial dan Gen Z Meningkatkan, Pilih Rumah atau Apartemen? Diakses pada 9 Juni 2024 dari <https://www.kompas.com/properti/read/2023/12/04/190300521/minat-memiliki-hunian-di-kalangan-milenial-dan-gen-z-meningkat-pilih>.
- Bazeley, P., & Jackson, K. (2013). *Qualitative Data Analysis with NVivo* (2nd ed.). SAGE
- Bintang, A., & Agustina, N. (2021, November). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. In *Seminar Nasional Official Statistics* (Vol. 2021, No. 1, pp. 343-352).

- BPS. 2023. Statistik Pendapatan Februari 2023 Diakses pada 12 Juni 2024 dari <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/06/09/cbaa2fdb7c4cff252995d6ab/statistik-pendapatan-februari-2023.html>
- Bryan, O., & Gandha, M. V. (2021). Konsep Arsitektur Ekologi Pada Rumah Pemasyarakatan Berbasis Komunitas dan Pengembangan Diri. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 3(2), 1887-1904.
- Cristian, O. 2023. Berapa Tinggi Rumah Ideal 1 Lantai? Begini Cara Menentukannya! Diakses pada 12 Juni 2024 dari <https://www.pinhome.id/blog/tinggi-rumah-ideal/>
- Danim, Sudarwan dan Darwis. 2003. *Metode Penelitian Kebidanan: Prosedur, Kebijakan dan Etik*. Jakarta:EGC.
- Fahirah, F. (2010). Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana. *SMARTek*, 8(4).
- Faisal, Sanapiah. 2007, *Format-Format penelitian Sosial*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Farhan, B. Y. (2024). Canada's leadership and housing affordability: Evidence from the Canadian real estate market. *Journal of Urban Management*, 13(1), 52-61.
- Fitriani, H (2021) *Hunian Produktif Bagi Generasi Milenial dengan Konsep Co-Living*. Undergraduate thesis, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Hansen, S. (2015). *Manajemen kontrak konstruksi*. Gramedia Pustaka Utama
- Ichsan, A. S. (2018). Memahami Struktur Sosial Keluarga di Yogyakarta (Sebuah Analisa dalam Pendekatan Sosiologi: Struktural Fungsional). *Jurnal Al Adyaan; Jurnal Sosial dan Agama*, 5(02), 153-166.
- Kalisperis, L. N., & Pehlivanidou-Liakata, A. (1998, November). Architectural design studio: digital and traditional. In *International Workshop Proceedings* (pp. 73-81).
- Kamim, A. B. M., Amal, I., & Khandiq, M. R. (2019). Problematika perumahan perkotaan di Kota Yogyakarta. *Jurnal Sosiologi USK (Media Pemikiran & Aplikasi)*, 13(1), 34-54.
- Kintari, A., Hadiansyah, M. N., & Liritantri, W. (2020). Penerapan Karakteristik Milenial sebagai Work-Life-Balance dalam Perancangan Fasilitas dan Elemen Interior Point Lab Co-Working Space. *Jurnal Desain Interior*, 5(2), 63-80.
- Lasally, A., Khairunnisa, H., & Mahfudz, A. A. (2021). Pengembangan desa wisata berbasis komunitas di Yogyakarta (Studi kasus: Desa wisata Sambu). *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 6(1), 34-42.
- Lidwina, A. 2021. Gaji Generasi Z dan Milenial Banyak Dibelanjakan di E-Commerce. Diakses pada 9 Juni 2024 dari

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/06/09/gaji-generasi-z-dan-milenial-banyak-dibelanjakan-di-e-commerce>

- Mariana, H & Dwi, A. 2020. Kebanyakan Milenial Masih Belum Punya Hunian, Kenapa? Diakses pada 9 Juni 2024 dari <https://properti.kompas.com/read/2020/12/16/114300021/kebanyakan-milenial-masih-belum-punya-hunian-kenapa>.
- Marpaung, G. N. (2011). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen terhadap permintaan perumahan. *JEJAK: Jurnal Ekonomi dan Kebijakan*, 4(2).
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis: A Sourcebook of New Methods*. Sage Publication
- Moghayedi, A., Phiri, C., & Ellmann, A. M. (2023). Improving sustainability of affordable housing using innovative technologies: Case study of SIAH-Livable. *Scientific African*, 21, e01819.
- Nainggolan, N. P., & Heryenzus, H. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Beli Konsumen Dalam Membeli Rumah Di Kota Batam. *Jurnal ilmiah manajemen dan bisnis*, 19(1), 41-54.
- nhk. (2020). Tokyo and the Coronavirus: An Art Expo in Old Town Tokyo - TOKYO EYE 2020 - TV | NHK WORLD-JAPAN Live & Programs. NHK WORLD. Retrieved 5 April 2021, from <https://www3.nhk.or.jp/nhkworld/en/tv/tokyoeeye2020/20200923/2053186/>
- Nomor, U. U. (1). tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Notoatmodjo, S. 2010. *Metodologi Penelitian Kesehatan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Nurpita, A., & Wardhani, A. W. (2021). Analisis trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di kota besar Indonesia pasca pandemi Covid-19. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilai*, 1(1), 17-22.
- Parsaulian, D. 2019. Millennial Jadi Faktor Utama Pendorong Pertumbuhan Ekonomi Diakses pada 11 Juni 2024 dari <https://mediaindonesia.com/ekonomi/255993/millennial-jadi-faktor-utama-pendorong-pertumbuhan-ekonomi>
- Permatasari, E. 2021. Rincian Standar Teknis Bangunan Gedung Menurut UU Cipta Kerja Diakses pada 12 Juni 2024 dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/rincian-standar-teknis-bangunan-gedung-menurut-uu-cipta-kerja-lt6051db3e67033/>
- Petriella, Y. 2021. Survei BTN Ungkap Alasan Milenial Belum Beli Rumah Diakses pada 12 Juni 2024 dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210929/47/1448530/survei-btn-ungkap-alasan-milenial-belum-beli-rumah>

- Purba, A. A. (2021). Analisa Kontrak Proyek Konstruksi di Indonesia.
- Purwasari, E.2023. From Agricultural to Landless: Studi Dampak Pembangunan Bantul Kota Mandiri. *Endogami: Jurnal Ilmiah Kajian Antropologi*, 6(2), 126-146.
- Rahmadi. (2011). Pengantar Metodologi Penelitian. Banjarmasin: Antasari Press.
- Ramli, R dan Sukmana, Y. 2021. Benarkan Milenial Sulit Punya Rumah? Diakses pada 12 Juni 2024 dari https://money.kompas.com/read/2021/10/11/150709626/benarkah-milenial-sulit-punya-rumah#google_vignette
- Ronyta, N. F. (2023). Analisa Desain Apartemen untuk Kaum Milenial di Area Transit Oriented Development (TOD) di Indonesia:(Studi Kasus: Rusun Pondok Cina). *Konstruksi: Publikasi Ilmu Teknik, Perencanaan Tata Ruang dan Teknik Sipil*, 1(4), 10-22.
- Santo, B. G. (2016). Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Low Rise Apartment Di Tangerang Selatan (*Doctoral dissertation, UAJY*).
- Sanjaya, T. (2017). Analisis Faktor Penyebab Timbulnya Site Instruction Terhadap Keterlambatan Pelaksanaan Konstruksi Pada Proyek Dengan Sistem Kontrak Lumpsum (Study Kasus Proyek Astra Biz Center BSD-Tangerang) (Doctoral dissertation, Universitas Mercu Buana Jakarta).
- Setiawan, A. (2021). Desain Kerangka Kerja Penanganan Krisis Berbasis Komunitas di Perkotaan. *Jurnal Strategi Desain & Inovasi Sosial*, 144-153.
- Shutterstock. 2021. 68% generasi milenial menghasilkan gaji yang lebih baik dari orang tua mereka, meski generasi boomers tetap juara Diakses pada 10 Juni 2024 dari <https://theconversation.com/68-generasi-milenial-menghasilkan-gaji-yang-lebih-baik-dari-orang-tua-mereka-meski-generasi-boomers-tetap-juara-165335>
- Sugiyono. (2012). Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif. Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono. 2018. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, penerbit Alfabeta,Bandung
- Syafina, D. 2019. Mengapa Generasi Milenial Sulit Mengelola Keuangan Diakses pada 11 Juni 2024 dari <https://tirto.id/mengapa-generasi-milenial-sulit-mengelola-keuangan-eeDV>
- Tarigan, N. P., Ghina Arya, S., Zakiyyah, Z. A., Lidyawati, N., Kasnalin Hadiatna, D., Azahra, S., & Milleano, D. (2019). Arsitektur untuk Disabilitas yang Relevan bagi Kehidupan Masa Depan yang Mandiri dalam Konteks Kewarganegaraan yang Berbasis Arsitektur Komunitas.
- Ugochukwu, I. B., & Chioma, M. I. B. (2015). *Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria*. *Procedia engineering*, 118, 42-49.

- United Nations. 2023. The 17's goals of SDG's Diakses pada 10 Juni 2024 dari <https://sdgs.un.org/goals>
- Utama, Y. S. (2016). Pembangunan Perkotaan Berbasis Komunitas Studi Kasus Paguyuban Kalijawi, Yogyakarta. In SMART: Seminar on Architecture Research and Technology (Vol. 1, pp. 105-115).
- Utami, A. A., & Hariyani, D. S. (2021). Hubungan Karakter Milenial dengan Persepsi Visual Desain Fasad Rumah untuk Generasi Milenial di Graha Raya.
- Wahyuni, N. (2014, october 28). IN-DEPTH INTERVIEW (WAWANCARA MENDALAM). Retrieved from qmc.binus.ac.id: <https://qmc.binus.ac.id/2014/10/28/in-depthinterview-wawancara-mendalam/>
- Wijaya, D. D., & Anastasia, N. (2021). Pertimbangan generasi milenial pada kepemilikan rumah dan kendala finansial. Jurnal Manajemen Aset Dan Penilai, 1(2).



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
28 SEPT 2021	<ul style="list-style-type: none">- PEMBAHASAN TERKAIT TUJUAN PENELITIAN- FUNDAMENTAL PENELITIAN- BATASAN - BATASAN- RUMUSAN MASALAH- POTENSI JUDUL DAN PEMBAHASANNYA.- MEMULAI MENYUSUN BAB-I

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 28 SEPTEMBER 2021
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
25 NOVEMBER 2021	<ul style="list-style-type: none">- PERBAIKI LATAR BELAKANG- RUMUSAN MASALAH- TUJUAN PENELITIAN & MANFAAT PENELITIAN- BAGAN ALIR PENELITIANNYA- OBJEK DAN SUBJEK PENELITIAN.

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 25 NOVEMBER 2021
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
28 MEI 2022	<ul style="list-style-type: none">- PERBAIKI JUDUL TESIS- BUAT BAB II "TINJAKAN PUSTAKA"- FOKUS PADA PENELITIAN TERDAHULU DAN PERBEDAAN DENGAN PENELITIAN INI.- BUAT BAB III "LANDASAN TEORI"

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 28 MEI 2022
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
11 Juli 2023	<ul style="list-style-type: none">- GANTI JUDUL DAN DAFTAR PENELITIAN YANG AWALNYA BERBASIS SARAN SAJA, MENJADI PENELITIAN YANG DIPERKUAT DENGAN BEDAH DATA PROYEK DAN DATA KLIEN RIL YANG MILENIAL.- MEMPERKUAT METODE PENELITIAN DENGAN MENGGUNAKAN IMPLEMENTASIKAN KEDUA KUALITATIF DAN KUANTITATIF.

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 11 Juli 2023
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
3 Januari 2024	<ul style="list-style-type: none">- PERTEMUAN HARI INI HANYA MEMASTIKAN PERSIAPAN UNTUK "SEMPRO" SUDAH DILAKUKAN.- TOLONG SIAPKAN LIST PERTANYAAN WAWANCARA JAGA-JAGA PERTANYAAN SEMPRO.- DAN LIST CALON NARASUMBER.

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

Yogyakarta, 3 Januari 2024
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)

(Dosen Pembimbing)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
20 JANUARI 2024	Lengkapi point-point saran dari dosen penguji pada saat sidang sempro: - Perbaiki judul tesis - Latar belakang dibuat dari skala global issue sampai ke Yogyakarta & milenial. - Rangkai list wawancara dan buat lebih detail dan spesifik. - Sudah bisa mulai proses pengumpulan data.

* Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 20 Januari 2024
Mahasiswa,

FAIZ IHAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL.
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
26 MARET 2024	<ul style="list-style-type: none">- DISKUSI TENKAIT PROSES PENGUMPULAN DATA.- CARA MENGANALISA HASIL WAWANCARA- CARA MENGELOLA DATA WAWANCARA MENYINGKAT NULIO SURAHY OUTPUT DATA WAWANCARA INI MERESAH MENINGKATKAN DATA YANG KUALITATIF.- SERTA LENGKAP PENULISAN SERTA SURAHY DAN LAMPIRAN-LAMPIRAN YANG MEMPERKUAT TESIS INI.

*) Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 26 MARET 2024
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :

TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
4 Juli 2024	<ul style="list-style-type: none">- PENGECEKAN PERSIAPAN SIDANG "SEMINAR HASIL"- PENGECEKAN PENULISAN TESISNYA- PENGECEKAN HASIL WAWANCARA DAN PENGELOLAAN DATA WAWANCARA DAN HASIL NYUVO.

Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 4 Juli 2024
Mahasiswa,

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)



LEMBAR KONSULTASI TESIS

Nama Mahasiswa : FAIZ IHSAN MUHAMMAD
NIM : 20914008
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Semester/Tahun :
Topik Tesis : SOLUSI DESAIN PROPERTI UNTUK GENERASI MILENIAL
BERPENGHASILAN MENENGAH DI YOGYAKARTA

Hasil konsultasi tesis dapat kami laporkan sebagai berikut :


TANGGAL KONSULTASI	CATATAN DOSEN PEMBIMBING
5 AGUSTUS 2024	- PENGECEKAN HASIL PERBAIKAN PASCA SIDANG " SEMINAR HASIL " - DAN PERSIAPAN SIDANG PENYADARAN

* Form ini bisa dicopy

Mengetahui,

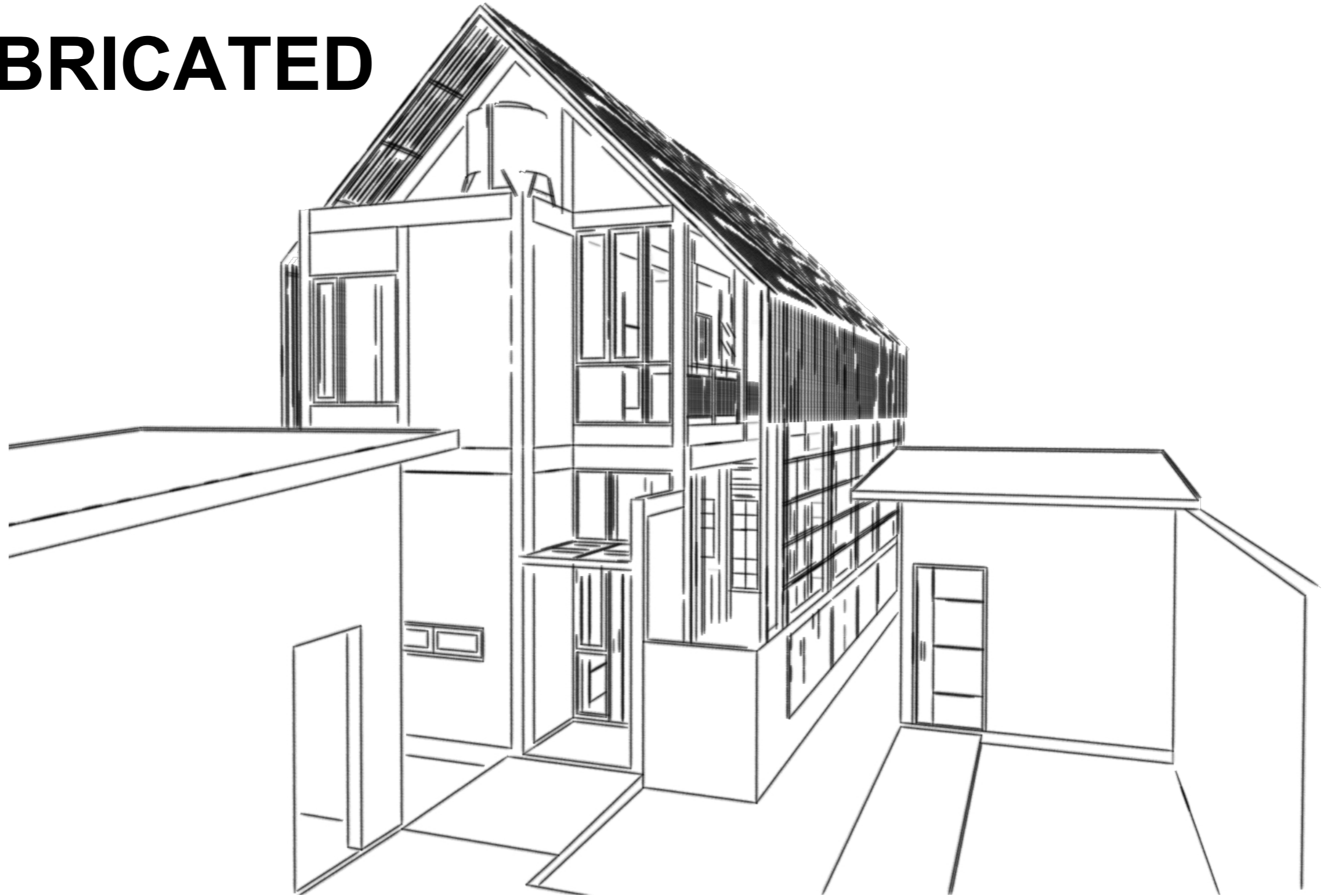
(Dosen Pembimbing)

Yogyakarta, 5 AGUSTUS 2024
Mahasiswa,

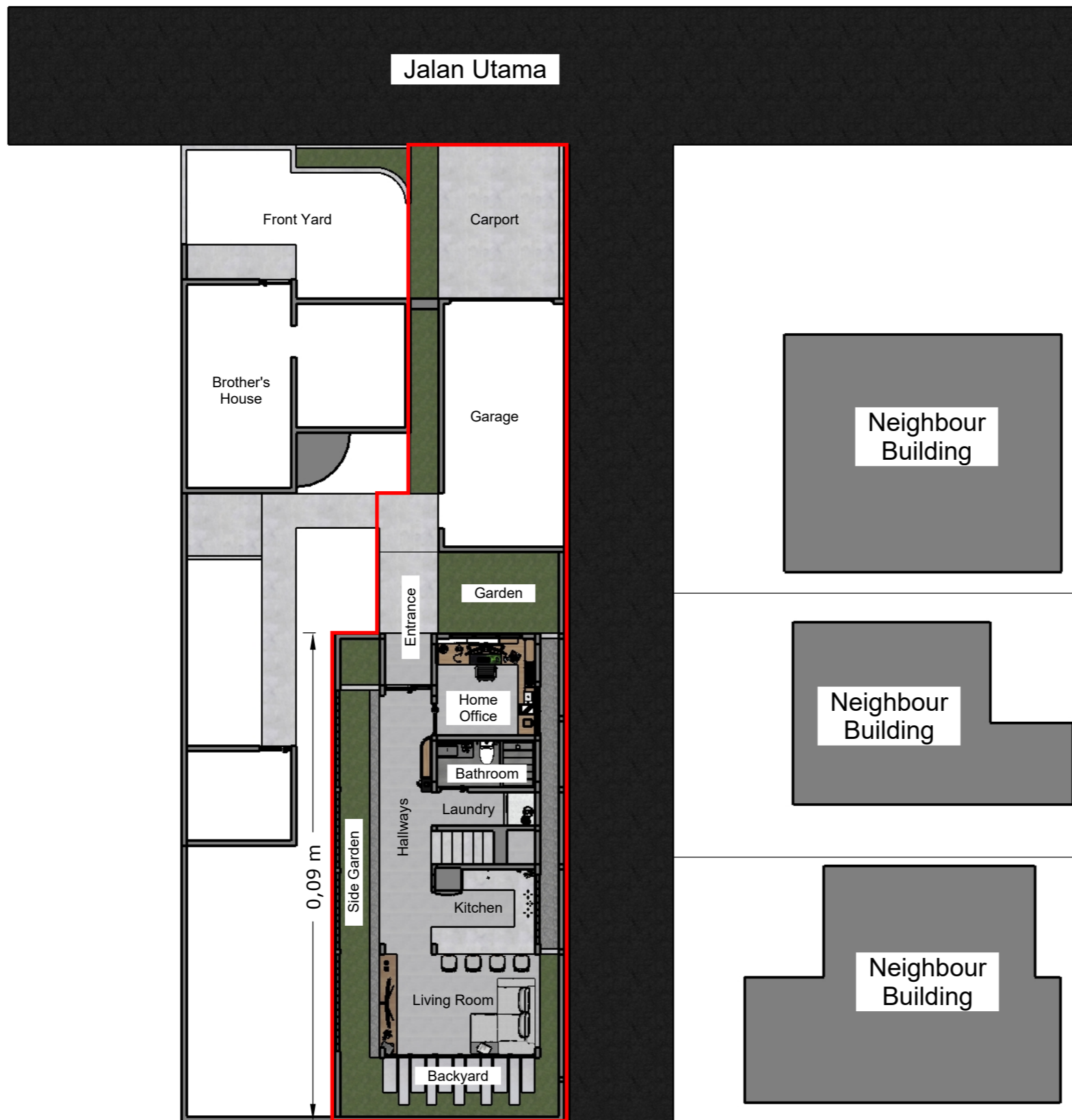

FAIZ IHSAN MUHAMMAD
(Nama & Tanda Tangan)

LAMPIRAN 1.
DESAIN HUNIAN PERTAMA GENERASI MILENIAL DESAIN STANDAR

THE PRE-FABRICATED HOUSE



Alternative Design



0,09 m
6,65 m
Batas Kavling

Site Plan with Existing Building
1 : 150



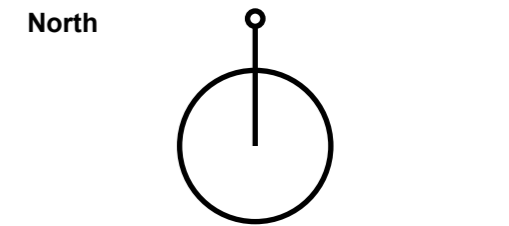
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:




Scale 1 : 150

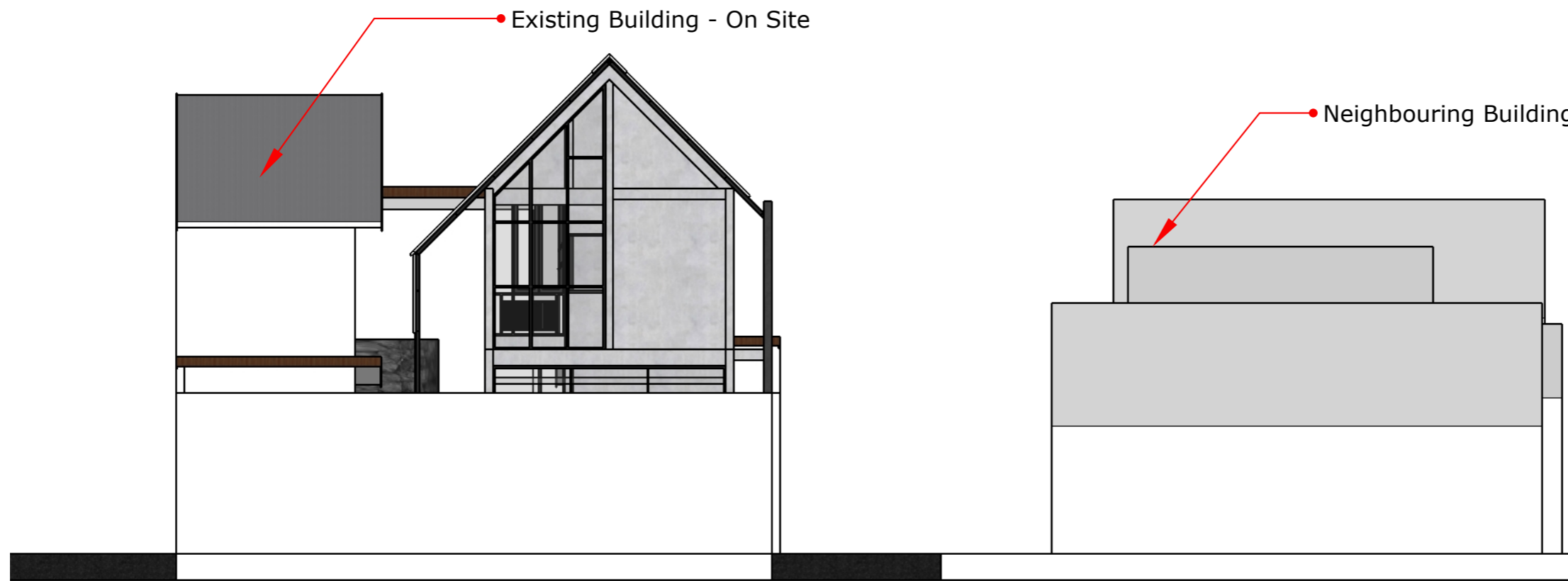
Drawing Title:


A1.01
Site Plan (Existing Building)

Year Est. 2017




 Site View - Front Elevation
 1 : 100




 Site View - Back Elevation
 1 : 100



Project Name:

**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

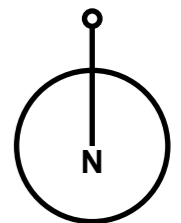
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



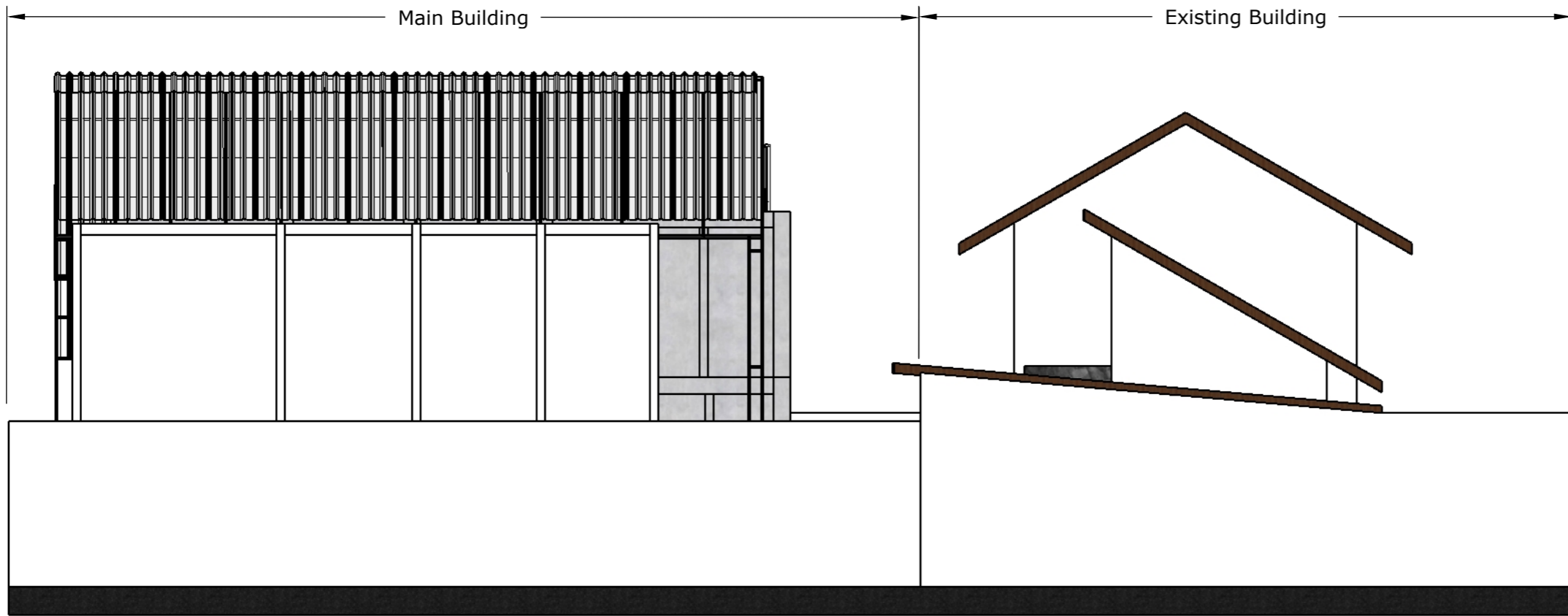
Scale 1 : 100

Drawing Title:

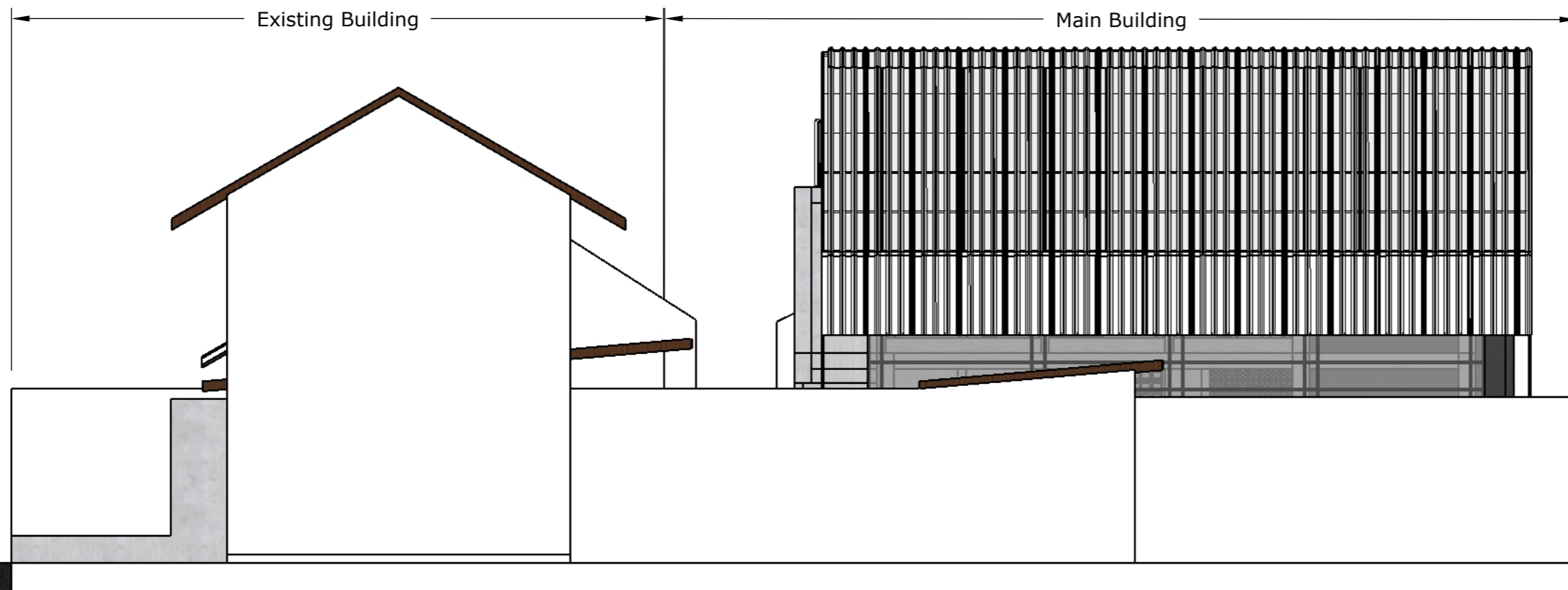
A1.02

Site - Front & Back Elevation

Year Est. 2017



⊕ Site View - Right Elevation
1 : 100



⊕ Site View - Left Elevation
1 : 100



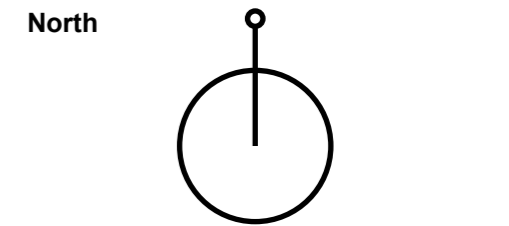
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

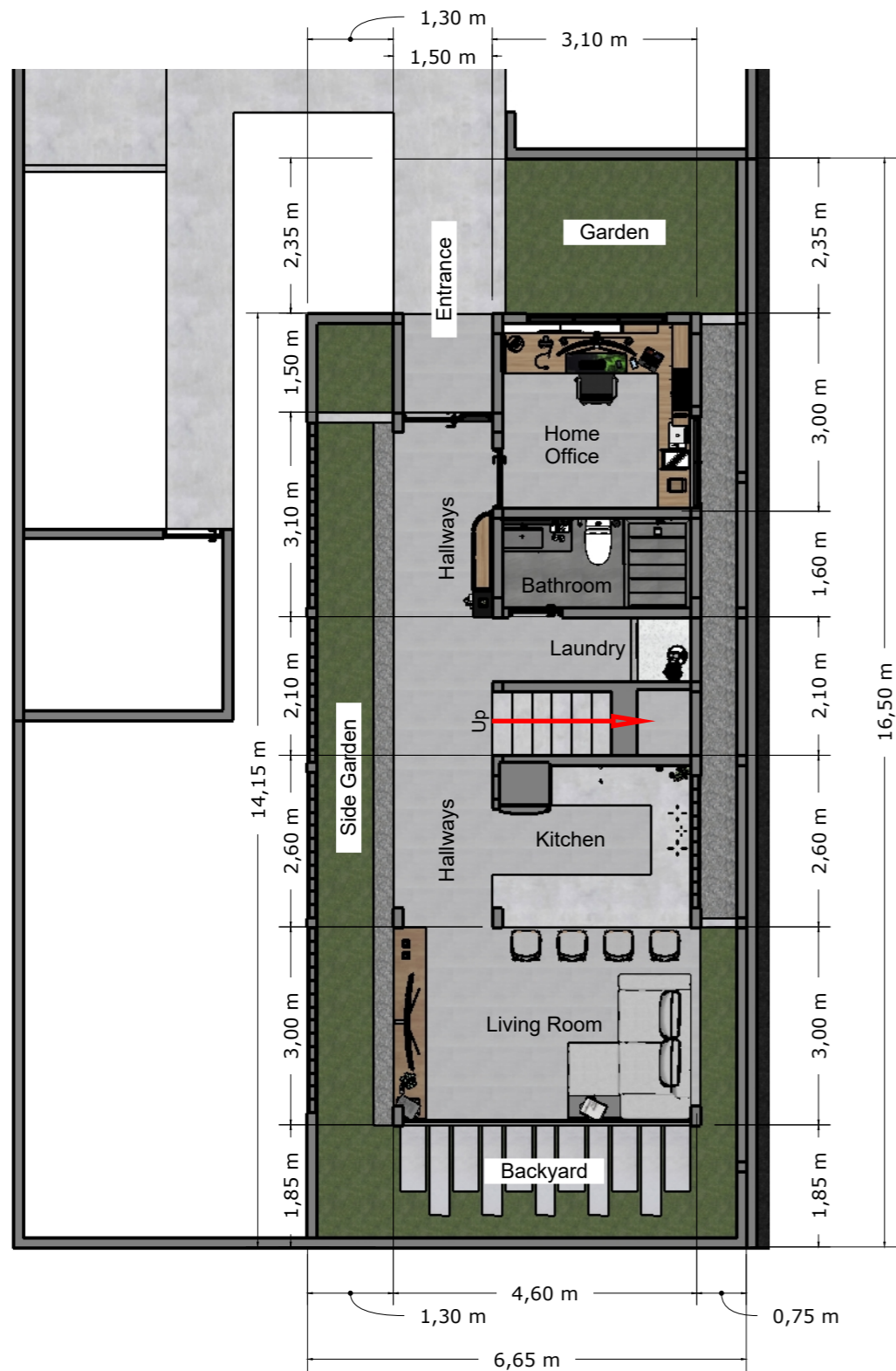


Scale 1 : 100

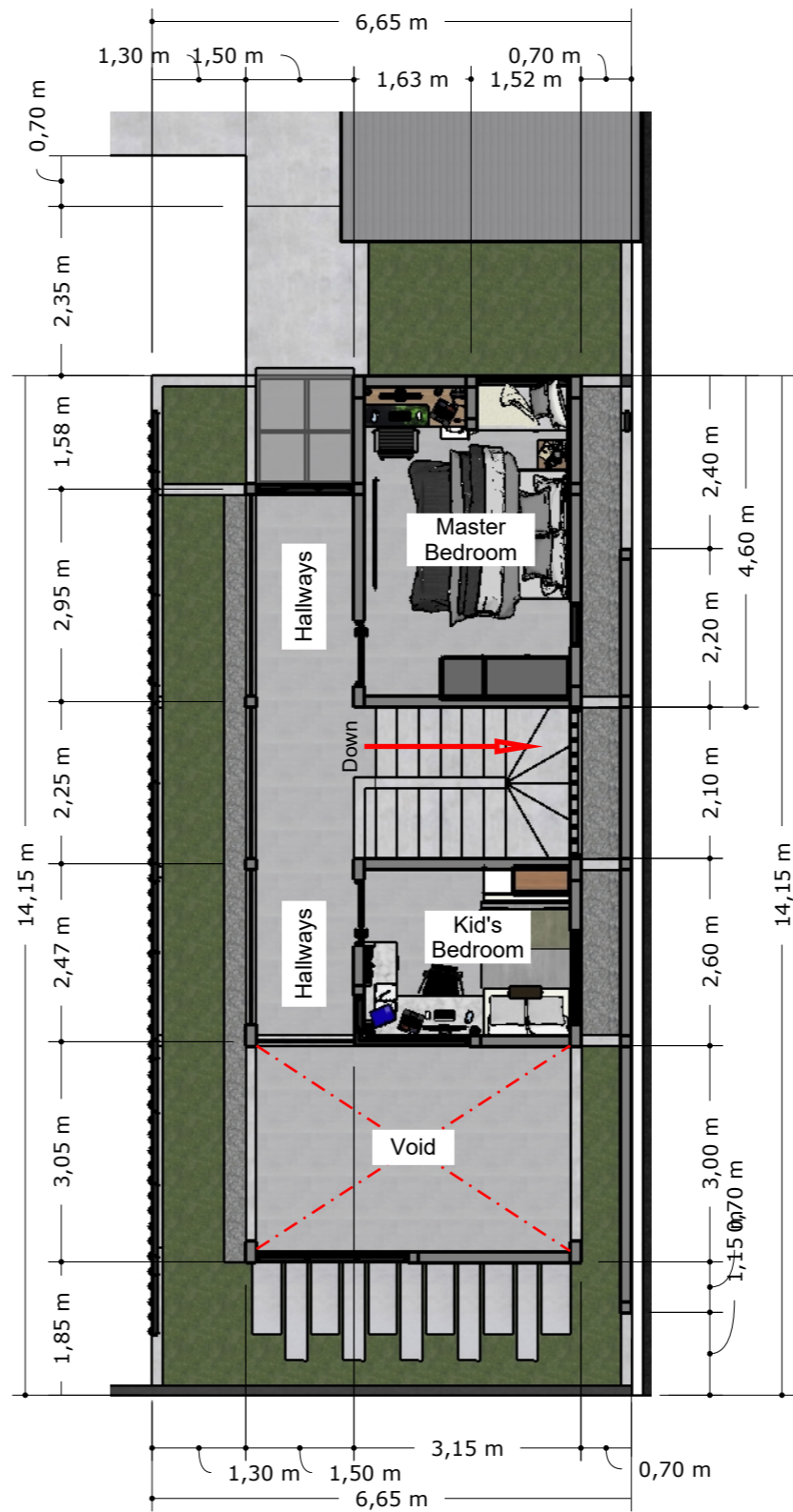
Drawing Title:

A1.03
Site - Left & Right Elevation

Year Est. 2017



⊕ Main Floor Plan - 01
1 : 100



⊕ Floor Plan - 02
1 : 100



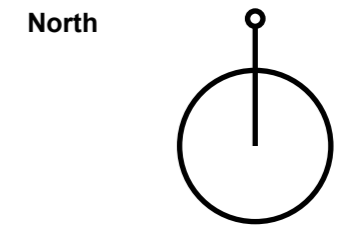
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:



Scale 1 : 100

Drawing Title:

A2.01
Main Floor Plan - 01 & 02

Year Est. 2017



AESTHETIC-IN ATELIER

Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

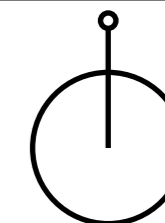
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale 1 : 100

Drawing Title:

A2.02

Rangka Atap & Denah Atap

Year Est. 2017

Concrete Slab
T. 15 cm (Water Torent)

Concrete Structure
Beam 15 x 20 cm

Rangka Kanal C
C75.35.5

Rangka Kanal C
C75.35.5

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

Rangka Kanal C
Double Framed
C75.35.5

Rangka Kanal C
C75.35.5

Rangka Kanal C
C75.35.5

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

Rangka Kanal C
C75.35.5

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

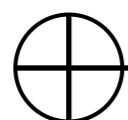
Rangka Kanal C
C75.35.5

Nok Atap
UPVC Single Layered

Atap UPVC
Mattaka Single Layered

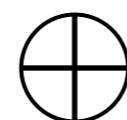
Nok Atap
UPVC Single Layered

Talang Air
Senk Galvalum



Structure - Roof Frame

1 : 100



Denah Penutup Atap

1 : 100



⊕ Front Elevation
1 : 50

⊕ Back Elevation
1 : 50



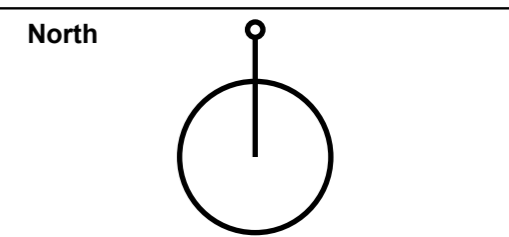
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:



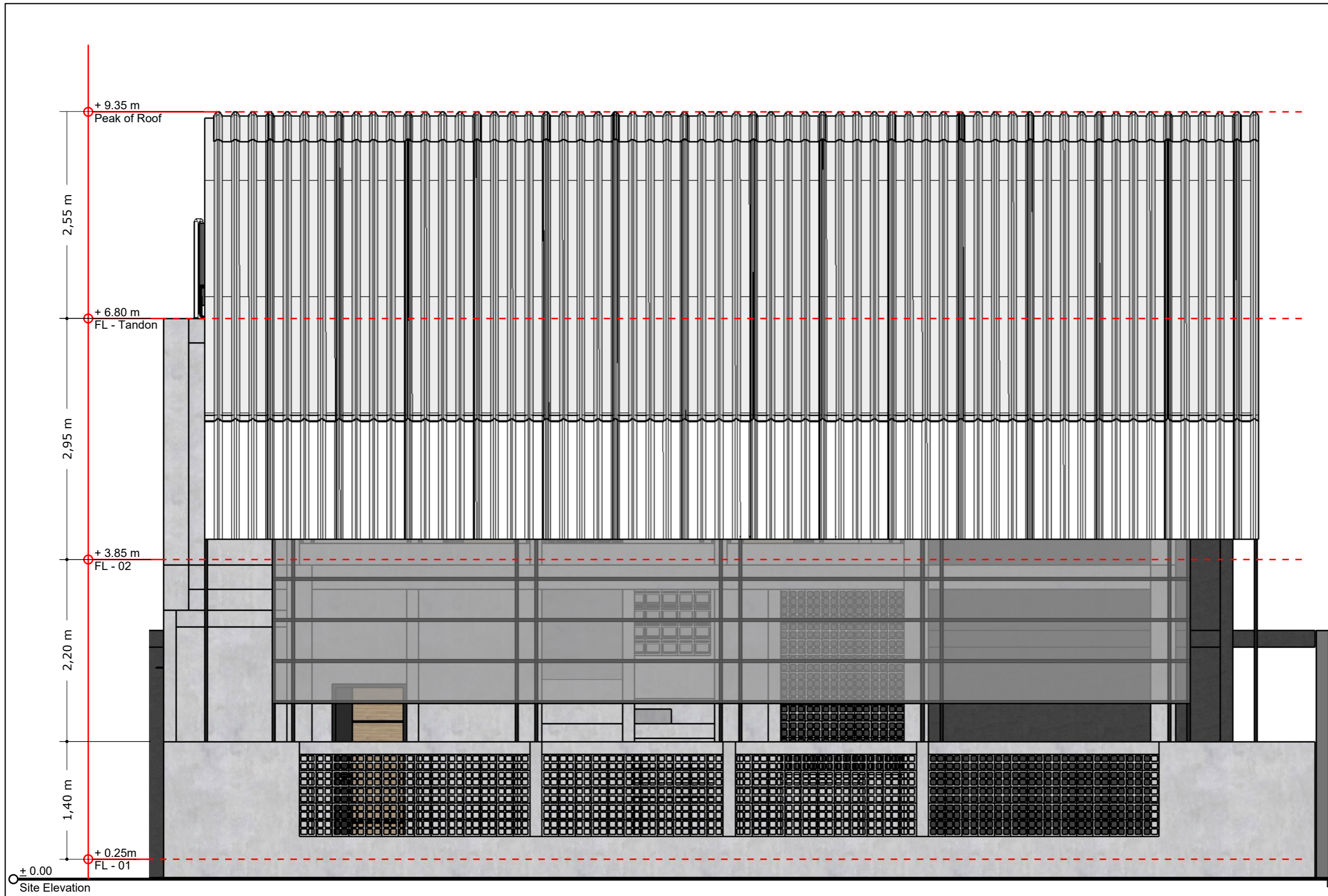
Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.03

Building - Front & Back Elevation

Year Est. 2017



⊕ Right Elevation
1 : 50



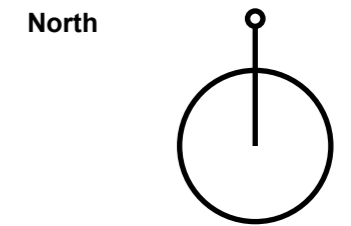
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:



Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.04
Building - Right Elevation

Year Est. 2017



Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

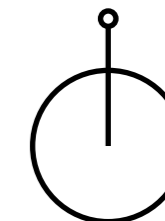
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale

1 : 50

Drawing Title:

A2.05

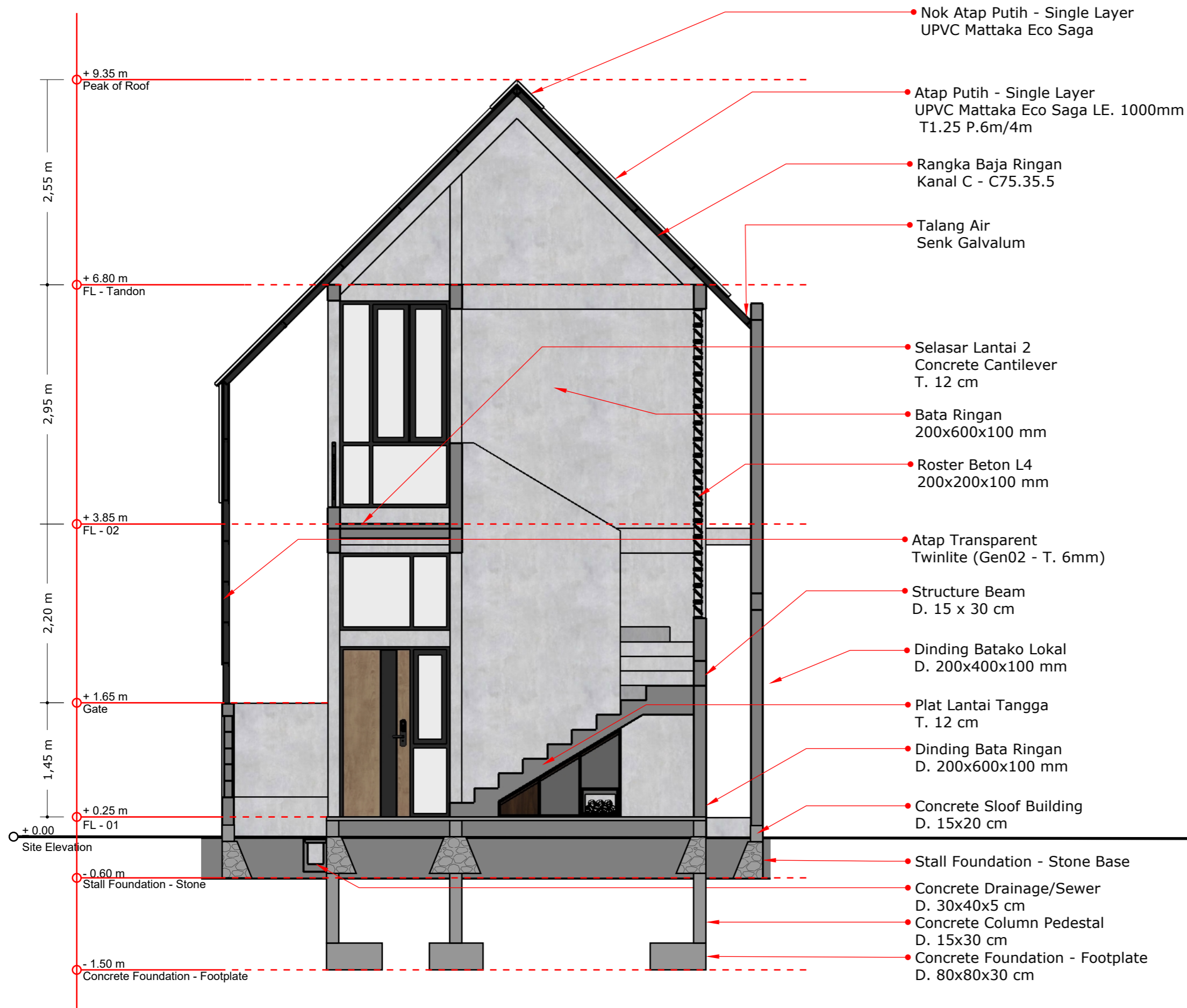
Building - Left Elevation


Year Est.

2017



⊕ Left Elevation
1 : 50



 Building Section - A
1 : 50



Project Name:

**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

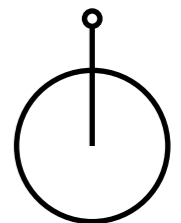
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North

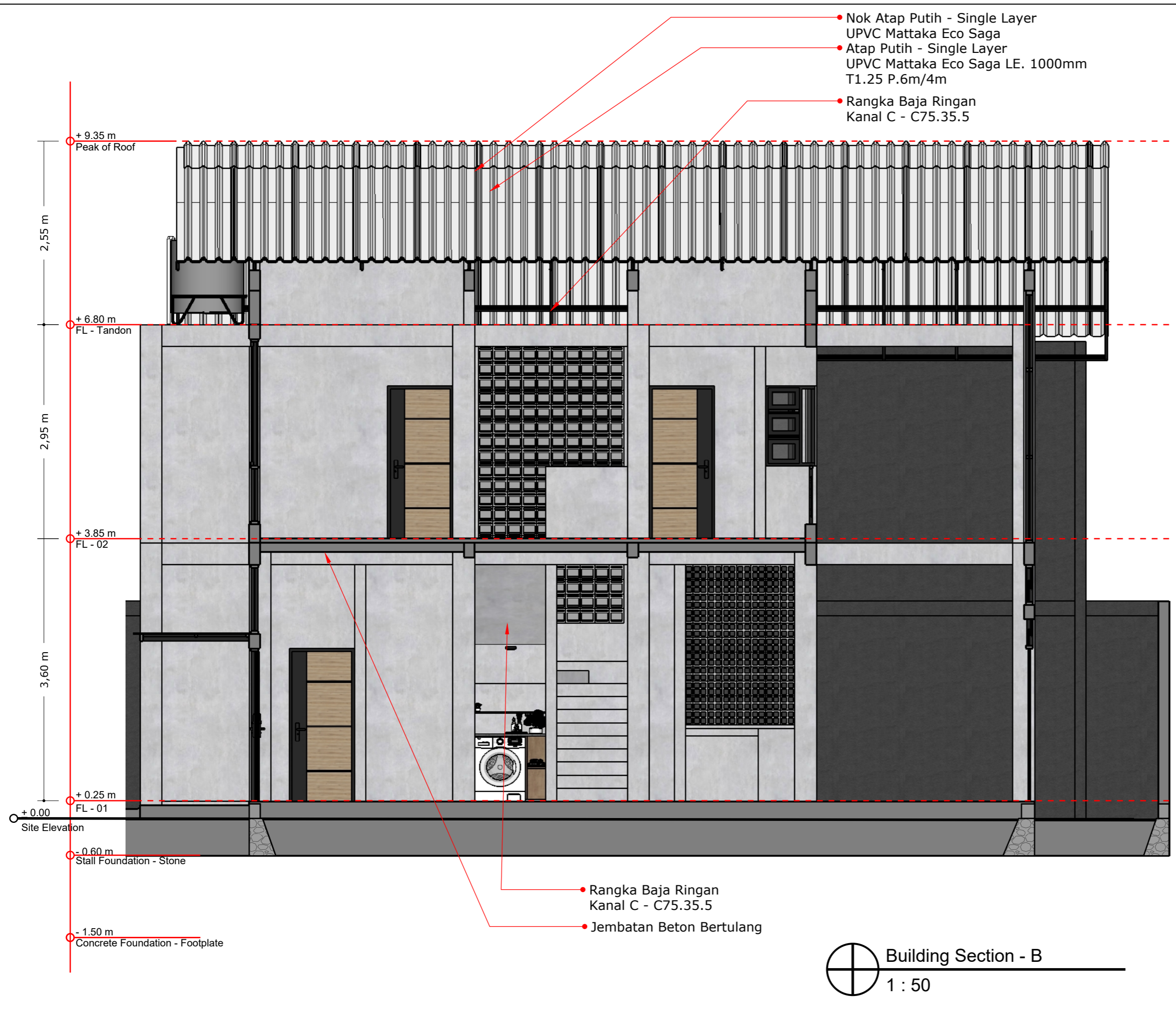


Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.06
Building Section - AA

Year Est. 2017



- Nok Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga
- Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga LE. 1000mm
T1.25 P.6m/4m
- Rangka Baja Ringan
Kanal C - C75.35.5

- + 9.35 m
Peak of Roof
- 2,55 m
- + 6.80 m
FL - Tandon
- 2,95 m
- + 3.85 m
FL - 02
- 3,60 m
- + 0.25 m
FL - 01
- + 0.00
Site Elevation
- - 0.60 m
Stall Foundation - Stone
- - 1.50 m
Concrete Foundation - Footplate

- Rangka Baja Ringan
Kanal C - C75.35.5
- Jembatan Beton Bertulang

⊕ Building Section - B
1 : 50



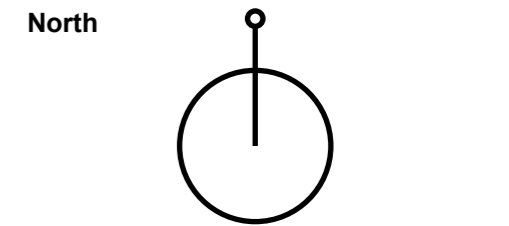
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:



Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.07
Building Section - BB

Year Est. 2017

Nok Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga

+ 9.35 m
Peak of Roof

Concrete Structure:
Column Structure 15x30 cm
Column Practice 15x15 cm
Beam Structure 15x30 cm
Beam Practire 15x20 cm

+ 6.80 m
FL - Tandon

Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga LE. 1000mm
T1.25 P.6m/4m

+ 3.85 m
FL - 02

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02 - T. 6mm)

Rangka Baja Ringan
Kanal C - C75.35.5
Double Framed

Roster Beton L4
(20x20x10 cm)

Bata Ringan
D. 200x600x7,5 mm

+ 0.25 m
FL - 01
Site Elevation

Finishing Lantai
Homogeneous Tile 60x60cm

- 0.60 m
Stall Foundation - Stone

Concrete Drainage Cover
Ditaburi Batu Coral Putih

Concrete Drainage/Sewer
D. 30x40x5 cm

- 1.50 m
Concrete Foundation - Footplate

3D - Building Section
1 : 50



Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

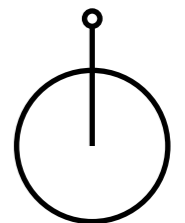
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.08

3D - Building Section

Year Est.

2017

LAMPIRAN 2.
AHSP DAN RAB DESAIN STANDAR

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
I BANGUNAN UTAMA							
B. PEKERJAAN TANAH							
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	1,000	1,000	1,550	13,000	20,150	M3
					1,000	20,150	M3
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	92,550	0,500	0,600	1,000	27,765	M3
					Jumlah	27,765	M3
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	12,400	0,400	0,300	1,000	1,488	M3
					Jumlah	1,488	M3
4	Urugan Tanah dan Pemasatan	4,650	12,300	0,100	1,000	5,720	M3
					Jumlah	5,720	M3
5	Urugan Pasir	4,650	12,300	0,050	1,000	2,860	M3
					Jumlah	2,860	M3
C. PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH							
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm) FP1	1,000	1,000	0,050	13,000	0,650	M3
					Jumlah	0,650	M3
2	Footplat 100x100x40 cm (FP1)	1,000	1,000	0,400	13,000	5,200	M3
					Jumlah	5,200	M3
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm	0,150	0,300	1,500	8,000	0,540	M3
					Jumlah	0,540	M3
4	Sloof Struktur SL1 15x30 cm	48,000	0,150	0,300	1,000	2,160	M3
					Jumlah	2,160	M3
5	Sloof Praktis 15x20 cm	44,550	0,150	0,200	1,000	1,337	M3
					Jumlah	1,337	M3
6	Pondasi Staal (Batu Kali)	92,550	0,500	0,600	1,000	27,765	M3
					Jumlah	27,765	M3
7	Pondasi Staal (Batako Rolag)	17,550	0,200	0,400	1,000	1,404	M3
					Jumlah	1,404	M3
8	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport) Beton T.5cm dengan Pembesian Jarak 50x50cm		57,195	0,050	1,000	2,860	M3
					Jumlah	2,860	M3
D. PEKERJAAN STRUKTUR ATAS							
Lantai - 01							
1	Kolom K1 15x30 cm	0,150	0,300	3,600	13,000	2,106	M3
					Jumlah	2,106	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,150	0,150	3,600	5,000	0,405	M3
		0,150	0,150	3,050	1,000	0,069	M3
		0,150	0,150	3,000	7,000	0,473	M3
		0,150	0,150	2,000	1,000	0,045	M3
		0,150	0,150	1,600	7,000	0,252	M3
		0,150	0,150	0,350	3,000	0,024	M3
					Jumlah	1,267	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	50,100	0,150	0,300	1,000	2,255	M3
					Jumlah	2,255	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm) Balok Praktis BP 15 x 20 cm	30,700	0,150	0,200	1,000	0,921	M3
					Jumlah	0,921	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm) Balok Lateu BL 15 x 15 cm	11,200	0,150	0,150	1,000	0,252	M3
					Jumlah	0,252	M3
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm Tangga Bangunan	2,500	1,100	0,100	2,000	0,550	M3
		2,400	1,100	0,100	1,000	0,110	M3
					Jumlah	0,660	M3

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Meja Beton	3,000	0,800	0,080	1,000	0,192	M3
		1,700	0,600	0,080	1,000	0,082	M3
		1,500	0,600	0,080	1,000	0,048	M3
					Jumlah	0,322	M3
Lantai - 02 & Roof							
1	Kolom K1 15x30 cm	0,150	0,300	3,000	10,000	1,350	M3
					Jumlah	1,350	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,150	0,150	3,000	8,000	0,540	M3
		0,150	0,150	5,350	1,000	0,120	M3
		0,150	0,150	1,650	4,000	0,149	M3
					Jumlah	0,809	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	41,850	0,150	0,300	1,000	1,883	M3
					Jumlah	1,883	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	56,800	0,150	0,200	1,000	1,704	M3
					Jumlah	1,704	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	13,150	0,150	0,150	1,000	0,296	M3
					Jumlah	0,296	M3
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Kursi Beton	0,600	1,300	0,080	1,000	0,062	M3
					Jumlah	0,062	M3
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)						
	Talang Beton	1,500	3,100	0,100	1,000	0,465	M3
					Jumlah	0,465	M3
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)						
		3,150	4,600	0,120	1,000	1,739	M3
		1,500	7,800	0,120	1,000	1,404	M3
		3,150	2,600	0,120	1,000	0,983	M3
					Jumlah	4,126	M3
E. PEKERJAAN PASANGAN							
Lantai - 01							
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tetangga		15,300	2,800	1,000	42,840	M2
					Jumlah	42,840	M2
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		7,640	3,300	1,000	25,212	M2
			3,000	4,600	1,000	13,800	M2
			4,400	2,100	1,000	9,240	M2
			1,350	2,850	1,000	3,848	M2
			4,550	1,000	1,000	4,550	M2
			4,250	1,300	1,000	5,525	M2
			10,000	0,300	1,000	3,000	M2
					Jumlah	65,175	M2
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)						
	*Anak Tangga Beton		1,700	0,150	20,000	5,100	M2
					Jumlah	5,100	M2
4	Plesteran						
	*Dinding Batako			51,408	1,000	51,408	M2
	*Dinding Bata Ringan			78,209	2,000	156,419	M2
	*Anak Tangga			13,700	1,000	13,700	M2
	*Kolom			3,373	4,000	13,491	M2
					Jumlah	235,018	M2
5	Acian						
	*Dinding Batako			51,408	1,000	51,408	M2
	*Dinding Bata Ringan			78,209	2,000	156,419	M2
	*Anak Tangga			9,410	1,000	9,410	M2
	*Kolom			3,373	4,000	13,491	M2
					Jumlah	230,728	M2
6	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		10,000	1,000	1,000	10,000	M2
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	2,200	1,000	4,400	M2
					Jumlah	14,400	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Pasangan Batako						

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
	*Pagar Tetangga		9,700	3,400	1,000	32,980	M2
					Jumlah	32,980	M2
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		26,300	2,700	1,000	71,010	M2
			3,750	1,000	1,000	3,750	M2
			10,800	0,260	1,000	2,808	M2
			5,100	1,250	1,000	6,375	M2
				12,960	1,000	12,960	M2
				3,420	1,000	3,420	M2
					Jumlah	100,323	M2
3	Plesteran						
	*Dinding Batako			39,576	1,000	39,576	M2
	*Dinding Bata Ringan			120,388	2,000	240,775	M2
	*Kolom			2,159	4,000	8,636	M2
					Jumlah	288,987	M2
4	Acian						
	*Dinding Batako			39,576	1,000	39,576	M2
	*Dinding Bata Ringan			120,388	2,000	240,775	M2
	*Kolom			2,159	4,000	8,636	M2
					Jumlah	288,987	M2
5	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	3,800	1,000	7,600	M2
					Jumlah	7,600	M2
F. PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING							
Lantai - 01							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						
	*Home Office	2,800	2,850		1,000	7,980	M2
	*rest room	1,350	2,850		1,000	3,848	M2
					Jumlah	3,848	M2
2	Exposed Concrets poles Halus						
	*Meja Beton			4,320	1,000	4,320	M2
	*Tangga			4,250	1,000	4,250	M2
	*Lantai 1			42,140	1,000	42,140	M2
					Jumlah	50,710	M2
3	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak						
	*Jalan Setapak	1,000	4,600		1,000	4,600	M2
		0,300	2,300		1,000	0,690	M2
					Jumlah	5,290	M2
4	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL						
	*keramik ketinggian 1,2m exposed concrete cat sampai ceiling	2,850		2,000	2,000	11,400	M2
	*list multiplek finishing HPL yang sama dengan plafond	1,350		2,000	2,000	5,400	M2
					Jumlah	16,800	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1						
	*Selasar			4,320	1,000	4,320	M2
	*Kamar Tidur Utama	4,500	3,000		1,000	13,500	M2
	*Kamar Anak	2,500	3,000		1,000	7,500	M2
					Jumlah	25,320	M2
2	Plester & Aci Dak Beton						
	*Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
G. PEKERJAAN PLAFOND DAN DRY WALL							
Lantai - 01							
1	Kompon Dak Beton - Ekspose						
	*Keseluruhan Lantai 1	2,100	3,000		1,000	6,300	M2
	Lantai 2	2,100	3,000		1,000	6,300	M2
		1,500	3,000		1,000	4,500	M2
					Jumlah	17,100	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm						
	*Kitchen Bar, bawah tangga, locker room	3,400	2,900		1,000	9,860	M2
		2,800	2,850		1,000	7,980	M2
		1,350	2,850		1,000	3,848	M2
		2,450	3,000		1,000	7,350	M2
		3,400	2,400		1,000	8,160	M2
					Jumlah	37,198	M2
2	Shadowline						
	*Kamar Tidur				54,800	54,800	M'

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	54,800	M'
H. PEKERJAAN PENGECATAN							
Lantai - 01							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	126,700			1,000	126,700	M2
					Jumlah	126,700	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	44,800			1,000	44,800	M2
					Jumlah	44,800	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	16,350		3,000	1,000	49,050	M2
		6,500		3,000	1,000	19,500	M2
					Jumlah	68,550	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	12,590			1,000	12,590	M2
		9,180			1,000	9,180	M2
		48,700			1,000	48,700	M2
					Jumlah	70,470	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	8,200		3,500	1,000	28,700	M2
		2,400		2,650	1,000	2,400	M2
		2,850		3,500	1,000	9,975	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		4,500		2,650	1,000	11,925	M2
					Jumlah	73,300	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	10,600		2,400	1,000	25,440	M2
					Jumlah	25,440	M2
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White	37,198			1,000	37,198	M2
					Jumlah	37,198	M2
5	Finishing Waterproofing + Screeding *Dak Beton - Tandon Alap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
I. PEKERJAAN ATAP							
1	Rangka Baja Ringan *Bangunan Utama	12,800	5,200		1,000	66,560	M2
		12,800	4,000		1,000	51,200	M2
		12,800	4,100		1,000	52,480	M2
					Jumlah	170,240	M2
2	Atap UPVC Putih - Single Layer *UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m *Main Building & Kanopi Rooftop	12,800	5,200		1,000	66,560	M2
		12,800	4,100		1,000	52,480	M2
		12,800	1,500		1,000	19,200	M2
					Jumlah	119,040	M2
3	Nok UPVC Putih - Single Layer *UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,800	1,000		1,000	12,800	M2
					Jumlah	12,800	0
4	Atap Transaparan - Twinlite (Gen02 - T. 6mm)	11,200	2,000		1,000	22,400	M2
		1,350	1,600		1,000	2,160	M2
					Jumlah	24,560	M2
J. PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW							
1	Railing Hollow dengan Wiremesh Fin. Black Doff		8,400	0,800	1,000	6,720	M2
					Jumlah	6,720	M2
2	Baut Dinabolt Baja M16 - A325				Satuan	24	Bh
					Jumlah	24,000	Bh
IV LANDSCAPE - VEGETATION							
1	Tanah Media dan Rumput Jepang	15,000			1,000	15,000	M2
					Jumlah	15,000	M2
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg) *Dialas Selokan	0,300	10,800	0,050	1,000	0,162	M2
					Jumlah	0,162	M2
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata	1,000			1,000	1,000	Bh

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	1,000	Bh
4	Pohon Ketapang Kencana	2,000			1,000	2,000	Bh
					Jumlah	2,000	Bh
5	Pohon Kamboja Trikalor	1,000			1,000	1,000	Bh
					Jumlah	1,000	Bh

Pekerjaan Pembersihan Lahan

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Item				
1	Penebangan Ilalang Grabing Akar	Ls	-	Rp 500.000,00	Rp -
2	Mobilisasi Bekas Tebangan	Ls	-	Rp 300.000,00	Rp -
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp -
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,000	Rp 100.000,00	Rp 100.000,00
2	Tukang Kayu	OH	-	Rp 120.000,00	Rp -
3	Kepala Tukang Kayu	OH	1,000	Rp 150.000,00	Rp 150.000,00
4	Mandor	OH	1,000	Rp 180.000,00	Rp 180.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 430.000,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 430.000,00
Profit (10%)					Rp 473.000,00
Dibulatkan					Rp -

Pekerjaan Listrik dan Air Kerja

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Item				
1	Sumur Suntik / Arteri Pipa Wavin D 4 Inch	m'	-	Rp 350.000,00	Rp -
2	Pipa 3/4 Inch, 1 1/4 Inch dan Asesoris	lot	1,000	Rp 750.000,00	Rp 750.000,00
3	Pompa Air Kerja Sementara	unit	1,000	Rp 875.000,00	Rp 875.000,00
4	Tower Air Sementara 1000 Liter	LS	1,000	Rp 1.200.000,00	Rp 1.200.000,00
5	Pengadaan Listrik Baru (PLN - 3500 VA)	LS	-	Rp 3.800.000,00	Rp -
6	Listrik Kerja	unit	5,000	Rp 150.000,00	Rp 750.000,00
7	Air Proyek	unit	5,000	Rp 30.000,00	Rp 150.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 3.725.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	-	Rp 100.000,00	Rp -
2	Tukang Kayu	OH	-	Rp 120.000,00	Rp -
3	Kepala Tukang Kayu	OH	-	Rp 150.000,00	Rp -
4	Mandor	OH	-	Rp 180.000,00	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp -
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 3.725.000,00
Profit (10%)					Rp 4.097.500,00
Dibulatkan					Rp -

PEMBUATAN BEDENG PEKERJA DAN GUDANG

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)		JUMLAH HARGA (Rp.)	
A	Bahan						
1	Dolken Kayu dia 8 - 10 cm, Panjang 4 m	Batang	1,250	Rp	20.000,00	Rp	25.000,00
2	Kayu Klas III	M3	0,180	Rp	1.850.000,00	Rp	333.000,00
3	Kawat Besi	Kg	1,100	Rp	20.000,00	Rp	22.000,00
4	Portland Cement (PC)	Kg	35,000	Rp	1.500,00	Rp	52.500,00
5	Pasir Pasang (PP)	M3	0,150	Rp	125.000,00	Rp	18.750,00
6	Bata Merah	Bh	30,000	Rp	1.200,00	Rp	36.000,00
7	Kunci Tanam	Bh	0,150	Rp	75.000,00	Rp	11.250,00
8	Tripleks 8 mm	Lembar	0,060	Rp	95.000,00	Rp	5.700,00
9	Seng Gelombang BJLS 20	Lembar	1,500	Rp	30.000,00	Rp	45.000,00
10	Paku	Kg	0,300	Rp	20.000,00	Rp	6.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)						Rp	555.200,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,100	Rp	90.000,00	Rp	9.000,00
2	Tukang Kayu	OH	0,100	Rp	105.000,00	Rp	10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp	125.000,00	Rp	1.250,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp	160.000,00	Rp	1.600,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	22.350,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	577.550,00
Profit (10%)						Rp	635.305,00
Dibulatkan						Rp	-

PEMBUATAN PAGAR PROYEK (P.1 x L.2 meter)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)		JUMLAH HARGA (Rp.)	
A	Bahan						
1	Dolken Kayu dia 8 - 10 cm, Panjang 4 m	Batang	1,250	Rp	8.500,00	Rp	10.625,00
2	Kayu Klas III	M3	0,072	Rp	1.850.000,00	Rp	133.200,00
3	Meni Besi	Kg	0,450	Rp	54.000,00	Rp	24.300,00
4	Portland Cement (PC)	Kg	2,500	Rp	1.500,00	Rp	3.750,00
5	Seng Gelombang BJLS 20	Lembar	1,500	Rp	58.250,00	Rp	87.375,00
6	Paku	Kg	0,060	Rp	20.000,00	Rp	1.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)						Rp	260.450,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,200	Rp	90.000,00	Rp	18.000,00
2	Tukang Kayu	OH	0,400	Rp	105.000,00	Rp	42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp	125.000,00	Rp	2.500,00
4	Mandor	OH	0,020	Rp	160.000,00	Rp	3.200,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	65.700,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	326.150,00

	Profit (10%)	Rp	358.765,00
	Dibulatkan	Rp	-

3. MEMBUAT BETON MUTU K.150 SLUMP (12 ± 2)cm / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	299,000	Rp 1.375,00	Rp 411.125,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,571	Rp 175.000,00	Rp 99.875,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,753	Rp 250.000,00	Rp 188.333,33
4	Air	Liter	215,000	Rp 150,00	Rp 32.250,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 731.583,33
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,650	Rp 85.000,00	Rp 140.250,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 110.000,00	Rp 30.250,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 120.000,00	Rp 3.360,00
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 173.860,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 905.443,33
Dibulatkan					Rp -

8. MEMBUAT BETON MUTU K.275 SLUMP (12 ± 2)cm / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	406,000	Rp 1.375,00	Rp 558.250,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,489	Rp 175.000,00	Rp 85.500,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,760	Rp 250.000,00	Rp 190.000,00
4	Air	Liter	215,000	Rp 150,00	Rp 32.250,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 866.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,650	Rp 85.000,00	Rp 140.250,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 110.000,00	Rp 30.250,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 120.000,00	Rp 3.360,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 173.860,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 1.039.860,00
Dibulatkan					Rp -

13. PEMBESIAN DENGAN BESI BETON / KG

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Besi Beton	Kg	1,000	Rp 10.600,00	Rp 10.600,00
2	Kawat Beton	Kg	0,150	Rp 20.000,00	Rp 3.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 13.600,00
B	Tenaga Kerja / 10 kg				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 85.000,00	Rp 4.250,00
2	Tukang Besi	OH	0,050	Rp 110.000,00	Rp 5.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,005	Rp 120.000,00	Rp 600,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 7.115,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja / kg					Rp 20.715,00
Dibulatkan					Rp -

15. BEKISTING UNTUK FOOTPLAT/ M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Usuk Kayu Klas III	M3	0,040	Rp 2.250.000,00	Rp 90.000,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	0,300	Rp 20.000,00	Rp 6.000,00
3	Multiplek 8 mm	lembar	0,600	Rp 92.000,00	Rp 55.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 151.200,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,520	Rp 85.000,00	Rp 44.200,00
2	Tukang Kayu	OH	0,260	Rp 110.000,00	Rp 28.600,00
3	Kepala Tukang	OH	0,026	Rp 120.000,00	Rp 3.120,00
4	Mandor	OH	0,026	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 75.920,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 227.120,00
Dibulatkan					Rp -

16. BEKISTING UNTUK SLOOF / M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Usuk Kayu Klas III	M3	0,045	Rp 2.250.000,00	Rp 101.250,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	0,300	Rp 20.000,00	Rp 6.000,00
3	Multiplek 8 mm	lembar	0,600	Rp 92.000,00	Rp 55.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 162.450,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,520	Rp 85.000,00	Rp 44.200,00
2	Tukang Kayu	OH	0,260	Rp 110.000,00	Rp 28.600,00
3	Kepala Tukang	OH	0,026	Rp 120.000,00	Rp 3.120,00
4	Mandor	OH	0,026	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 75.920,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 238.370,00
Dibulatkan					Rp -

17. BEKISTING UNTUK KOLOM / M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu Klas III (Kaso 5/7)	M3	0,040	Rp 3.100.000,00	Rp 124.000,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	0,400	Rp 20.000,00	Rp 8.000,00
3	Minyak Bekisting	Liter	0,200	Rp 10.000,00	Rp 2.000,00
4	Plywood 8 mm	Lbr	0,350	Rp 125.000,00	Rp 43.750,00
5	Dolken Kayu dia 8-10 cm, panjang 4 m	Batang	2,000	Rp 8.500,00	Rp 17.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 194.750,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,660	Rp 85.000,00	Rp 56.100,00
2	Tukang Kayu	OH	0,330	Rp 110.000,00	Rp 36.300,00
3	Kepala Tukang	OH	0,033	Rp 120.000,00	Rp 3.960,00
4	Mandor	OH	0,033	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 96.360,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 291.110,00
Dibulatkan					Rp -

32. STRUKTUR PRAKTIS BETON BERTULANG (10 X 15) / M'

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Usuk Kayu Klas III	M3	0,003	Rp 2.250.000,00	Rp 6.750,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	0,020	Rp 20.000,00	Rp 400,00
3	Minyak Bekisting	Liter		Rp 10.000,00	Rp -
4	Besi Beton	Kg	8,600	Rp 10.600,00	Rp 91.160,00
5	Kawat Beton	Kg	0,050	Rp 20.000,00	Rp 1.000,00
6	Portland Cement (PC)	Kg	10,500	Rp 1.375,00	Rp 14.437,50
7	Pasir Beton (PB)	M3	0,010	Rp 175.000,00	Rp 1.750,00
8	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,020	Rp 250.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 120.497,50
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,297	Rp 85.000,00	Rp 25.245,00
2	Tukang Batu	OH	0,033	Rp 110.000,00	Rp 3.630,00
3	Tukang Kayu	OH	0,033	Rp 110.000,00	Rp 3.630,00
4	Tukang Besi	OH	0,033	Rp 110.000,00	Rp 3.630,00
5	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 120.000,00	Rp 1.200,00
6	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 37.335,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 157.832,50
Dibulatkan					Rp -

5. PONDASI BATU BELAH, CAMPURAN 1 PC : 8 PP / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batu Belah 15 - 20 Cm	M3	0,800	Rp 130.000,00	Rp 104.000,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	91,000	Rp 1.375,00	Rp 125.125,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,244	Rp 125.000,00	Rp 30.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 259.625,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,000	Rp 85.000,00	Rp 85.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,750	Rp 110.000,00	Rp 82.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,075	Rp 120.000,00	Rp 9.000,00
4	Mandor	OH	0,075	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 176.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 436.125,00
Dibulatkan					Rp -

GALIAN TANAH DALAM MENGGUNAKAN EXCAVATOR

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Alat				
1	Excavator	Jam/M3	0,076	Rp 100.000,00	Rp 7.600,00
2	Dump Truck	Jam/M3	0,072	Rp 250.000,00	Rp 18.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 25.600,00
B	Tenaga Kerja				
1	Operator	OH	0,126	Rp 240.000,00	Rp 30.240,00
2	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 150.000,00	Rp 4.200,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 34.440,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 60.040,00
Profit (10%)					Rp 66.044,00
Dibulatkan					Rp -

PENGGALIAN 1 M3 TANAH BIASA SEDALAM 1M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,150	Rp 100.000,00	Rp 15.000,00
2	Tukang Gali	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 150.000,00	Rp 1.500,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 58.500,00
Profit (10%)					Rp 64.350,00
Dibulatkan					

PENGGALIAN 1 M3 TANAH BIASA SEDALAM 2M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,300	Rp 100.000,00	Rp 30.000,00
2	Tukang Gali	OH	0,500	Rp 120.000,00	Rp 60.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 95.250,00
Profit (10%)					Rp 104.775,00
Dibulatkan					

PENGGALIAN 1 M3 TANAH BIASA SEDALAM 3M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,450	Rp 100.000,00	Rp 45.000,00
2	Tukang Gali	OH	0,650	Rp 120.000,00	Rp 78.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,050	Rp 150.000,00	Rp 7.500,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 130.500,00
Profit (10%)					Rp 143.550,00
Dibulatkan					

PENGGALIAN 1 M3 TANAH KERAS SEDALAM 1M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,350	Rp 100.000,00	Rp 35.000,00
2	Tukang Gali	OH	1,000	Rp 120.000,00	Rp 120.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,032	Rp 150.000,00	Rp 4.800,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 159.800,00
Profit (10%)					Rp 175.780,00
Dibulatkan					

PENGGALIAN 1 M3 TANAH CADAS SEDALAM 1M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,650	Rp 100.000,00	Rp 65.000,00
2	Tukang Gali	OH	1,500	Rp 120.000,00	Rp 180.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,032	Rp 150.000,00	Rp 4.800,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 249.800,00
Profit (10%)					Rp 274.780,00
Dibulatkan					

PENGGALIAN 1 M3 TANAH LUMPUR SEDALAM 1M

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,450	Rp 100.000,00	Rp 45.000,00
2	Tukang Gali	OH	1,200	Rp 120.000,00	Rp 144.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,032	Rp 150.000,00	Rp 4.800,00
B	Bahan				
C	Peralatan Kerja				
Jumlah Harga Tenaga Kerja (A+B+C)					Rp 193.800,00
Profit (10%)					Rp 213.180,00
Dibulatkan					

URUGAN KEMBALI EX. GALIAN TANAH PEMADATAN DENGAN STEMPER

m3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Stemper	Jam/m2	0,560	Rp 100.000,00	Rp 56.000,00
2	Pasir Urug	M3	1,200	Rp 75.000,00	Rp 90.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 146.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,500	Rp 100.000,00	Rp 50.000,00
2	Kepala Tukang	OH	0,050	Rp 150.000,00	Rp 7.500,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 57.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 203.500,00
Profit (10%)					Rp 223.850,00
Dibulatkan					

PEKERJAAN BEGISTING

Pekerjaan 1m2 Begisting Sloof		SNI.DT 91-0008-2007.6.21		M3	
NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu kelas III	M3	0,045	Rp 2.750.000,00	Rp 123.750,00
2	Paku biasa 2"-5"	Kg	0,300	Rp 18.000,00	Rp 5.400,00
3	Minyak Begisting	Ltr	0,100	Rp 10.000,00	Rp 1.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 130.150,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,520	Rp 90.000,00	Rp 46.800,00
2	Tukang Batu	OH	0,260	Rp 105.000,00	Rp 27.300,00
3	Kepala Tukang	OH	0,026	Rp 125.000,00	Rp 3.250,00
4	Mandor	OH	0,026	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 77.350,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 207.500,00
Profit (10%)					Rp 228.250,00
Dibulatkan					Rp -

Pekerjaan 1m2 Begisting Balok		SNI A.4.1.1.23.-2013		M3	
NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu kelas III	M3	0,040	Rp 2.750.000,00	Rp 110.000,00
2	Paku biasa 2"-5"	Kg	0,400	Rp 18.000,00	Rp 7.200,00
3	Minyak Begisting	Ltr	0,200	Rp 10.000,00	Rp 2.000,00
4	Balok Kayu kelas II	M3	0,018	Rp 3.900.000,00	Rp 70.200,00
5	Triplek 8mm	Lbr	0,350	Rp 75.000,00	Rp 26.250,00
6	Bambu	Btg	2,000	Rp 18.000,00	Rp 36.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 215.650,00
B	Tenaga Kerja				

1	Pekerja	OH	0,660	Rp	90.000,00	Rp	59.400,00
2	Tukang Batu	OH	0,330	Rp	105.000,00	Rp	34.650,00
3	Kepala Tukang	OH	0,033	Rp	125.000,00	Rp	4.125,00
4	Mandor	OH	0,033	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	98.175,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	313.825,00
Profit (10%)						Rp	345.207,50
Dibulatkan						Rp	-

Pekerjaan 1m2 Begisting Kolom		SNI A.4.1.1.24.-2013		M3	
NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu kelas III	M3	0,040	Rp 2.750.000,00	Rp 110.000,00
2	Paku biasa 2"-5"	Kg	0,400	Rp 18.000,00	Rp 7.200,00
3	Minyak Begistig	Ltr	0,200	Rp 10.000,00	Rp 2.000,00
4	Balok Kayu kelas II	M3	0,015	Rp 3.900.000,00	Rp 58.500,00
5	Triplek 8mm	Lbr	0,350	Rp 75.000,00	Rp 26.250,00
6	Bambu	Btg	2,000	Rp 18.000,00	Rp 36.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 203.950,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,660	Rp 90.000,00	Rp 59.400,00
2	Tukang Batu	OH	0,330	Rp 105.000,00	Rp 34.650,00
3	Kepala Tukang	OH	0,033	Rp 125.000,00	Rp 4.125,00
4	Mandor	OH	0,033	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 98.175,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 302.125,00
Profit (10%)					Rp 332.337,50
Dibulatkan					Rp -

Pekerjaan 1m2 Begisting Plat Beton**SNI A.4.1.1.24.-2013****M3**

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu kelas III	M3	0,030	Rp 2.750.000,00	Rp 82.500,00
2	Paku biasa 2"-5"	Kg	0,400	Rp 18.000,00	Rp 7.200,00
3	Minyak Begistig	Ltr	0,150	Rp 10.000,00	Rp 1.500,00
4	Balok Kayu kelas II	M3	0,015	Rp 3.900.000,00	Rp 58.500,00
5	Triplek 8mm	Lbr	0,350	Rp 75.000,00	Rp 26.250,00
5	Bambu	Btg	2,000	Rp 18.000,00	Rp 36.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 175.950,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,660	Rp 90.000,00	Rp 59.400,00
2	Tukang Batu	OH	0,330	Rp 105.000,00	Rp 34.650,00
3	Kepala Tukang	OH	0,033	Rp 125.000,00	Rp 4.125,00
4	Mandor	OH	0,033	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 98.175,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 274.125,00
Profit (10%)					Rp 301.537,50
Dibulatkan					Rp -

Pekerjaan 1m2 Begisting untuk Tangga Beton**SNI A.4.1.1.26.-2013****M3**

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu kelas III	M3	0,040	Rp 2.750.000,00	Rp 110.000,00
2	Paku biasa 2"-5"	Kg	0,400	Rp 18.000,00	Rp 7.200,00
3	Minyak Begistig	Ltr	0,200	Rp 10.000,00	Rp 2.000,00
4	Balok Kayu kelas II	M3	0,015	Rp 3.900.000,00	Rp 58.500,00
5	Triplek 8mm	Lbr	0,350	Rp 75.000,00	Rp 26.250,00
5	Bambu	Btg	2,000	Rp 18.000,00	Rp 36.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 203.950,00

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,660	Rp 90.000,00	Rp 59.400,00	
2	Tukang Batu	OH	0,330	Rp 105.000,00	Rp 34.650,00	
3	Kepala Tukang	OH	0,033	Rp 125.000,00	Rp 4.125,00	
4	Mandor	OH	0,033	Rp -	Rp -	
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 98.175,00	
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 302.125,00	
Profit (10%)					Rp 332.337,50	
Dibulatkan					Rp -	

Pekerjaan 1m2 Bongkar Cetakan Begesting

A-Mod (PB)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,200	Rp 90.000,00	Rp 18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,010	Rp 105.000,00	Rp 1.050,00
3	Kepala Tukang	OH	-	Rp 125.000,00	Rp -
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 19.050,00
Profit (10%)					Rp 20.955,00
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN PEMBESIAN

Pembesian 10 Kg Wiremesh (SNI)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Wiremesh	M2	1,000	Rp 80.000,00	Rp 80.000,00
3	Kawat Beton	Kg	0,825	Rp 20.000,00	Rp 16.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 96.500,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,025	Rp 90.000,00	Rp 2.250,00
2	Tukang Besi	OH	0,025	Rp 105.000,00	Rp 2.625,00
3	Kepala Tukang	OH	0,025	Rp 125.000,00	Rp 3.125,00
4	Mandor	OH	0,002	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 8.000,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 104.500,00
Profit (10%)					Rp 114.950,00
Dibulatkan					Rp -

Pembesian 10 Kg Kabel Prestressed Polos/Standar (Setara Lutan Steel)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kabel Besi (Polos / Ulir)	Kg	10,500	Rp 12.000,00	Rp 126.000,00
3	Kawat Beton	Kg	0,100	Rp 20.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 128.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang Besi	OH	0,050	Rp 105.000,00	Rp 5.250,00
3	Kepala Tukang	OH	0,005	Rp 125.000,00	Rp 625,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 10.375,00

Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	138.375,00
Jumlah Untuk 1 Kg (1/10)		Rp	13.837,50
Profit (10%)		Rp	15.221,25
Dibulatkan		Rp	-

Pembesian 10 Kg Polos / Ulir (Setara Lautan Steel)

PUPR no 28/PRT/M/2016

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Besi Beton (Polos / Ulir)	Kg	10,500	Rp 10.000,00	Rp 105.000,00
3	Kawat Beton	Kg	0,150	Rp 16.000,00	Rp 2.400,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 107.400,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,070	Rp 90.000,00	Rp 6.300,00
2	Tukang Besi	OH	0,070	Rp 105.000,00	Rp 7.350,00
3	Kepala Tukang	OH	0,007	Rp 125.000,00	Rp 875,00
4	Mandor	OH	0,004	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 14.525,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 121.925,00
Jumlah Untuk 1 Kg (1/10)					Rp 12.192,50
Profit (10%)					Rp 13.411,75
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BETON

PEKERJAAN BETON MUTU K.350 F.c. 31,2 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	448,000	Rp 1.300,00	Rp 582.400,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,667	Rp 150.000,00	Rp 100.050,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,000	Rp 150.000,00	Rp 150.000,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 832.450,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	2,100	Rp 100.000,00	Rp 210.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,105	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 257.250,00
C	Peralatan Kerja				
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)					Rp -
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)					Rp 1.089.700,00
Profit (10%)					Rp 1.198.670,00
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BETON MUTU K.325 F.c. 28,8 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	439,000	Rp 1.300,00	Rp 570.700,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,670	Rp 150.000,00	Rp 100.500,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,006	Rp 150.000,00	Rp 150.900,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00

					Jumlah Harga Bahan (A)	Rp	822.100,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	2,100	Rp	100.000,00	Rp	210.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp	120.000,00	Rp	42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp	150.000,00	Rp	5.250,00
4	Mandor	OH	0,105	Rp	-	Rp	-
					Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	257.250,00
C	Peralatan Kerja						
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp	-	Rp	-
					Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)	Rp	-
					Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)	Rp	1.079.350,00
					Profit (10%)	Rp	1.187.285,00
					Dibulatkan	Rp	-

PEKERJAAN BETON MUTU K.300 F.c. 26,4 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)	
A	Bahan					
1	Portland Cement (PC)	Kg	413,000	Rp 1.300,00	Rp 536.900,00	
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,681	Rp 150.000,00	Rp 102.150,00	
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,021	Rp 150.000,00	Rp 153.150,00	
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00	
					Jumlah Harga Bahan (A)	Rp 792.200,00
B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	1,650	Rp 100.000,00	Rp 165.000,00	
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 120.000,00	Rp 33.000,00	
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 150.000,00	Rp 4.200,00	
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -	
					Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp 202.200,00
C	Peralatan Kerja					
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp 150.000,00	Rp 37.500,00	
					Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)	Rp 37.500,00
					Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)	Rp 1.031.900,00

	Profit (10%)	Rp	1.135.090,00
	Dibulatkan	Rp	-

PEKERJAAN BETON MUTU K.275 F.c. 24 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	406,000	Rp 1.300,00	Rp 527.800,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,684	Rp 150.000,00	Rp 102.600,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,026	Rp 150.000,00	Rp 153.900,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 784.300,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,650	Rp 90.000,00	Rp 148.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 105.000,00	Rp 28.875,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 180.875,00
C	Peralatan Kerja				
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250		Rp -
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)					Rp -
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)					Rp 965.175,00
Profit (10%)					Rp 1.061.692,50
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BETON MUTU K.250 F.c. 21,7 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	384,000	Rp 1.300,00	Rp 499.200,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,692	Rp 150.000,00	Rp 103.800,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,039	Rp 150.000,00	Rp 155.850,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 758.850,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,650	Rp 90.000,00	Rp 148.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 105.000,00	Rp 28.875,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 180.875,00
C	Peralatan Kerja				
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp 150.000,00	Rp 37.500,00
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)					Rp 37.500,00
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)					Rp 977.225,00
Profit (10%)					Rp 1.074.947,50
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BETON MUTU K.225 F.c. 19,3 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	371,000	Rp 1.300,00	Rp 482.300,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,698	Rp 150.000,00	Rp 104.700,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,047	Rp 150.000,00	Rp 157.050,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 744.050,00
B	Tenaga Kerja				

1	Pekerja	OH	1,650	Rp	90.000,00	Rp	148.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp	105.000,00	Rp	28.875,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	125.000,00	Rp	3.500,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	180.875,00
C	Peralatan Kerja						
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp	150.000,00	Rp	37.500,00
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)						Rp	37.500,00
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)						Rp	962.425,00
Profit (10%)						Rp	1.058.667,50
Dibulatkan						Rp	-

PEKERJAAN BETON MUTU K.175 F.c. 14,53 Mpa

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)		
A	Bahan						
1	Portland Cement (PC)	Kg	326,000	Rp	1.300,00	Rp	423.800,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,760	Rp	150.000,00	Rp	114.000,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,026	Rp	150.000,00	Rp	153.900,00
4	Air kerja	Ltr	215,000	Rp	250,00	Rp	53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)						Rp	691.700,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	1,650	Rp	90.000,00	Rp	148.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp	105.000,00	Rp	28.875,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	125.000,00	Rp	3.500,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	180.875,00
C	Peralatan Kerja						
1	Molen Kapasitas 0,3 m3	OH	0,250	Rp	150.000,00	Rp	37.500,00
Jumlah Harga Peralatan Kerja(C)						Rp	37.500,00
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Peralatan (A+B+C)						Rp	910.075,00
Profit (10%)						Rp	1.001.082,50
Dibulatkan						Rp	-

PEKERJAAN STRUKTURAL

PEKERJAAN SLOOF Beton K300 / SL1 150x300

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Besi Tulangan 10mm (Begel 8mm Polos)	Kg	112,944	Rp 13.411,75	Rp 1.514.782,65
3	Begesting Sloof	M2	15,556	Rp 114.125,00	Rp 1.775.277,78
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	15,556	Rp 20.955,00	Rp 325.966,67
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.690.974,60
Overhead Cost (5%)					Rp 4.925.523,33
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN SLOOF Beton K225 / SL2 150x200

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K225	M3	1,000	Rp 1.058.667,50	Rp 1.058.667,50
2	Besi Tulangan 10mm - Polos (Begel 6mm Polos)	Kg	100,694	Rp 13.411,75	Rp 1.350.488,72
3	Begesting Sloof	M2	13,333	Rp 114.125,00	Rp 1.521.666,67
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	13,333	Rp 20.955,00	Rp 279.400,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.210.222,88
Overhead Cost (5%)					Rp 4.420.734,03
Dibulatkan					Rp -

AHSP - COLUMN

PEKERJAAN KOLOM Beton K300 / K1 300x500

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K300	M3	1,000	Rp 1.135.090,00	Rp 1.135.090,00
2	Besi Tulangan 13mm - Ulir (Begel 8mm Polos)	Kg	100,167	Rp 13.411,75	Rp 1.343.410,29
3	Begesting Kolom	M2	10,667	Rp 166.168,75	Rp 1.772.466,67
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	10,667	Rp 20.955,00	Rp 223.520,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.474.486,96
Overhead Cost (5%)					Rp 4.698.211,31
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN KOLOM Beton K300 / K2 200x400

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K300	M3	1,000	Rp 1.135.090,00	Rp 1.135.090,00
2	Besi Tulangan 13mm - Ulir (Begel 8mm Polos)	Kg	145,313	Rp 13.411,75	Rp 1.948.894,92
3	Begesting Kolom	M2	15,000	Rp 166.168,75	Rp 2.492.531,25
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	15,000	Rp 20.955,00	Rp 314.325,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.890.841,17
Overhead Cost (5%)					Rp 6.185.383,23
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN KOLOM Beton K300 / K3 150x300

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Besi Tulangan 12mm Pinggang 8mm - Polos (Begel 6mm	Kg	114,056	Rp 13.411,75	Rp 1.529.684,60
3	Begesting Kolom	M2	20,000	Rp 110.779,17	Rp 2.215.583,33
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	20,000	Rp 20.955,00	Rp 419.100,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.239.315,43
Overhead Cost (5%)					Rp 5.501.281,20
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN KOLOM Beton K175 / KP 150x150

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K175	M3	1,000	Rp 1.001.082,50	Rp 1.001.082,50
2	Besi Tulangan 8mm - Polos (Begel 6mm Polos)	Kg	89,926	Rp 13.411,75	Rp 1.206.064,04
3	Begesting Kolom	M2	13,333	Rp 83.084,38	Rp 1.107.791,67
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	13,333	Rp 20.955,00	Rp 279.400,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 3.594.338,20
Overhead Cost (5%)					Rp 3.774.055,11
Dibulatkan					Rp -

AHSP - BEAM

PEKERJAAN BALOK Beton K300 / B1 250x450

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K300	M3	1,000	Rp 1.135.090,00	Rp 1.135.090,00
2	Besi Tulangan 13mm - Ulir, Pinggang Tulangan 8mm - Polos (Begel 8mm Polos)	Kg	123,230	Rp 13.411,75	Rp 1.652.724,99
3	Begesting Balok	M2	10,222	Rp 172.603,75	Rp 1.764.393,89
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	10,222	Rp 20.955,00	Rp 214.206,67
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.766.415,54
Overhead Cost (5%)					Rp 5.004.736,32
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BALOK Beton K300 / B2 150x400

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K300	M3	1,000	Rp 1.135.090,00	Rp 1.135.090,00
2	Besi Tulangan 13mm - Ulir, Pinggang Tulangan 8mm - Polos (Begel 8mm Polos)	Kg	198,236	Rp 13.411,75	Rp 2.658.693,16
3	Begesting Balok	M2	15,833	Rp 172.603,75	Rp 2.732.892,71
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	15,833	Rp 20.955,00	Rp 331.787,50
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 6.858.463,37
Overhead Cost (5%)					Rp 7.201.386,54
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BALOK Beton K300 / B3 150x300

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Besi Tulangan 10mm - Ulir (Begel 8mm Polos)	Kg	99,463	Rp 13.411,75	Rp 1.333.972,39
3	Begesting Balok	M2	16,667	Rp 172.603,75	Rp 2.876.729,17
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	16,667	Rp 20.955,00	Rp 349.250,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.634.899,06
Overhead Cost (5%)					Rp 5.916.644,01
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN BALOK Beton K225 / BP 150x200

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K225	M3	1,000	Rp 1.058.667,50	Rp 1.058.667,50
2	Besi Tulangan 10mm - Polos (Begel 8mm Polos)	Kg	100,694	Rp 13.411,75	Rp 1.350.488,72
3	Begesting Balok	M2	18,333	Rp 115.069,17	Rp 2.109.601,39
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	18,333	Rp 20.955,00	Rp 384.175,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.902.932,60
Overhead Cost (5%)					Rp 5.148.079,23
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN KOLOM/BALOK Praktis Beton K175 / KP1 150x150

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K225	M3	1,000	Rp 1.001.082,50	Rp 1.001.082,50
2	Besi Tulangan 8mm - Ulir (Begel 6mm Polos)	Kg	89,926	Rp 13.411,75	Rp 1.206.064,04
3	Begesting Balok	M2	13,333	Rp 115.069,17	Rp 1.534.255,56
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	13,333	Rp 20.955,00	Rp 279.400,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.020.802,09
Overhead Cost (5%)					Rp 4.221.842,20
Dibulatkan					Rp -

AHSP - SLAB & FLOORING

PEKERJAAN PLAT BETON K300 / T.12 cm (Pembesian Manual)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Besi Tulangan 10mm - Polos (2 Lapis, Silang)	Kg	164,444	Rp 13.411,75	Rp 2.205.487,78
3	Begesting Plat Lantai	M2	9,333	Rp 166.168,75	Rp 1.550.908,33
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	9,333	Rp 20.955,00	Rp 195.580,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.026.923,61
Overhead Cost (5%)					Rp 5.278.269,79
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN PLAT BETON K300 / T.10 cm (Tandon)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Wiremesh M8 (1 Lapis)	M2	2,100	Rp 114.950,00	Rp 241.395,00
3	Begesting Plat Lantai	M2	11,000	Rp 166.168,75	Rp 1.827.856,25
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	11,000	Rp 20.955,00	Rp 230.505,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 3.374.703,75
Overhead Cost (5%)					Rp 3.543.438,94
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN PLAT BETON K300 / T.10 cm (Talang Beton)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Besi Tulangan 10mm - Polos (1 Lapis)	Kg	86,333	Rp 13.411,75	Rp 1.157.881,08
3	Begesting Plat Lantai	M2	11,000	Rp 166.168,75	Rp 1.827.856,25
4	Bongkar Cetakan Begesting	M2	11,000	Rp 20.955,00	Rp 230.505,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.291.189,83
Overhead Cost (5%)					Rp 4.505.749,33
Dibulatkan					Rp -

LANTAI KERJA T.50mm BETON MUTU K.175 (Pembesian 50x50cm)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	326,000	Rp 1.300,00	Rp 423.800,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,760	Rp 150.000,00	Rp 114.000,00
3	Kawat Beton	Kg	0,450	Rp 20.000,00	Rp 9.000,00
4	Besi 8 Polos (Per 50cm)	Kg	31,600	Rp 13.411,75	Rp 423.811,30

5	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	1,026	Rp 150.000,00	Rp 153.900,00
6	Air Kerja	Ltr	215,000	Rp 250,00	Rp 53.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 1.178.261,30
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,250	Rp 100.000,00	Rp 125.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 120.000,00	Rp 33.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 150.000,00	Rp 4.200,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 162.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 1.340.461,30
Profit (10%)					Rp 1.474.507,43
Dibulatkan					Rp -

LANTAI KERJA T.50mm BETON MUTU K.125

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Portland Cement (PC)	Kg	220,800	Rp 1.300,00	Rp 287.040,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,591	Rp 150.000,00	Rp 88.650,00
3	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,750	Rp 150.000,00	Rp 112.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 375.690,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,250	Rp 100.000,00	Rp 125.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 120.000,00	Rp 33.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 150.000,00	Rp 4.200,00
4	Mandor	OH	0,083	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 162.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 537.890,00
Profit (10%)					Rp 591.679,00
Dibulatkan					Rp -

AHSP - CONCRETE STAIR

PEKERJAAN PLAT TANGGA BETON K300 / T.12 cm (Pembesian Manual)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Tarikan Besi - Tulangan 13mm - Ulir (1 Lapis)	Kg	60,764	Rp 13.411,75	Rp 814.950,09
3	Pijakan Besi - Tulangan 10mm - Polos (2 Lapis, Silang)	Kg	65,833	Rp 13.411,75	Rp 882.940,21
4	Begesting Plat Lantai	M2	9,333	Rp 166.168,75	Rp 1.550.908,33
5	Bongkar Cetakan Begesting	M2	9,333	Rp 20.955,00	Rp 195.580,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.519.326,13
Overhead Cost (5%)					Rp 4.745.292,43
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN PLAT TANGGA BETON K300 / T.10 cm (Pembesian Manual)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Beton K250	M3	1,000	Rp 1.074.947,50	Rp 1.074.947,50
2	Tarikan Besi - Tulangan 10mm - Polos (1 Lapis)	Kg	27,650	Rp 13.411,75	Rp 370.834,89
3	Pijakan Besi - Tulangan 10mm - Polos (1 Lapis)	Kg	39,500	Rp 13.411,75	Rp 529.764,13
4	Begesting Plat Lantai	M2	11,200	Rp 166.168,75	Rp 1.861.090,00
5	Bongkar Cetakan Begesting	M2	11,200	Rp 20.955,00	Rp 234.696,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.071.332,51
Overhead Cost (5%)					Rp 4.274.899,14
Dibulatkan					Rp -

AHSP - FOUNDATION

DINDING BETON BERTULANG (150 Kg Besi + Bekisting) / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu Klas III (Kaso 5/7)	M3	0,240	Rp 3.100.000,00	Rp 744.000,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	3,200	Rp 20.000,00	Rp 64.000,00
3	Minyak Bekisting	Liter	1,600	Rp 10.000,00	Rp 16.000,00
4	Besi Beton	Kg	157,500	Rp 12.000,00	Rp 1.890.000,00
5	Kawat Beton	Kg	2,250	Rp 20.000,00	Rp 45.000,00
6	Portland Cement (PC)	Kg	336,000	Rp 1.300,00	Rp 436.800,00
7	Pasir Beton (PB)	M3	0,540	Rp 150.000,00	Rp 81.000,00
8	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,810	Rp 150.000,00	Rp 121.500,00
9	Pipe Support Bambu	btg	4,000	Rp 20.000,00	Rp 80.000,00
10	Plywood 8 mm	Lbr	2,800	Rp 95.000,00	Rp 266.000,00
11	Dolken Kayu dia 8-10 cm, panjang 4 m	Batang	24,000	Rp 12.500,00	Rp 300.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.044.300,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	5,300	Rp 100.000,00	Rp 530.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 120.000,00	Rp 33.000,00
3	Tukang Kayu	OH	1,300	Rp 120.000,00	Rp 156.000,00
4	Tukang Besi	OH	1,050	Rp 120.000,00	Rp 126.000,00
5	Kepala Tukang	OH	0,262	Rp 150.000,00	Rp 39.300,00
6	Mandor	OH	0,265	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 884.300,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 4.928.600,00
Profit (10%)					Rp 5.421.460,00
Dibulatkan					

DINDING BETON BERTULANG (200 Kg Besi + Bekisting) / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu Klas III (Kaso 5/7)	M3	0,320	Rp 3.100.000,00	Rp 992.000,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	3,200	Rp 20.000,00	Rp 64.000,00
3	Minyak Bekisting	Liter	1,600	Rp 10.000,00	Rp 16.000,00
4	Besi Beton	Kg	210,000	Rp 12.000,00	Rp 2.520.000,00
5	Kawat Beton	Kg	3,000	Rp 20.000,00	Rp 60.000,00
6	Portland Cement (PC)	Kg	336,000	Rp 1.300,00	Rp 436.800,00
7	Pasir Beton (PB)	M3	0,540	Rp 150.000,00	Rp 81.000,00
8	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,810	Rp 150.000,00	Rp 121.500,00
9	Pipe Support Bambu	btg	4,000	Rp 20.000,00	Rp 80.000,00
10	Plywood 8 mm	Lbr	2,800	Rp 95.000,00	Rp 266.000,00
11	Dolken Kayu dia 8-10 cm, panjang 4 m	Batang	16,000	Rp 12.500,00	Rp 200.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 4.837.300,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	6,350	Rp 90.000,00	Rp 571.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 120.000,00	Rp 33.000,00
3	Tukang Kayu	OH	1,650	Rp 120.000,00	Rp 198.000,00
4	Tukang Besi	OH	1,400	Rp 120.000,00	Rp 168.000,00
5	Kepala Tukang	OH	0,333	Rp 150.000,00	Rp 49.950,00
6	Mandor	OH	0,318	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 1.020.450,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 5.857.750,00
Profit (10%)					Rp 6.443.525,00
Dibulatkan					

FOOTPLAT BETON BERTULANG (150 Kg Besi + Bekisting) / M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Papan Kayu Klas III	M3	0,200	Rp 1.850.000,00	Rp 370.000,00
2	Paku 5 - 10 cm	Kg	1,500	Rp 18.000,00	Rp 27.000,00
3	Minyak Bekisting	Liter	0,400	Rp 10.000,00	Rp 4.000,00
4	Besi Beton	Kg	157,500	Rp 10.000,00	Rp 1.575.000,00
5	Kawat Beton	Kg	2,250	Rp 18.000,00	Rp 40.500,00
6	Portland Cement (PC)	Kg	386,000	Rp 1.300,00	Rp 501.800,00
7	Pasir Beton (PB)	M3	0,640	Rp 150.000,00	Rp 96.000,00
8	Kerikil max 30 mm (KR)	M3	0,810	Rp 150.000,00	Rp 121.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 2.735.800,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	5,300	Rp 90.000,00	Rp 477.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 105.000,00	Rp 28.875,00
3	Tukang Kayu	OH	1,300	Rp 105.000,00	Rp 136.500,00
4	Tukang Besi	OH	1,050	Rp 105.000,00	Rp 110.250,00
5	Kepala Tukang	OH	0,262	Rp 125.000,00	Rp 32.750,00
6	Mandor	OH	0,265	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 785.375,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 3.521.175,00
Profit (10%)					Rp 3.873.292,50
Dibulatkan					

RETAINING WALL - BATU KALI

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batu Pecah (Kali)	M3	0,800	Rp 132.500,00	Rp 106.000,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	188,000	Rp 1.300,00	Rp 244.400,00
3	Pasir Beton (PB)	M3	0,571	Rp 150.000,00	Rp 85.607,14
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 436.007,14
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,250	Rp 90.000,00	Rp 112.500,00
2	Tukang Batu	OH	0,275	Rp 105.000,00	Rp 28.875,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 144.875,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 580.882,14
Profit (10%)					Rp 638.970,36
Dibulatkan					Rp -

PONDASI BATU KALI T. Max 1,8 meter

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batu Pecah (Kali)	M3	0,800	Rp 132.500,00	Rp 106.000,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	188,000	Rp 1.300,00	Rp 244.400,00
3	Pasir Beton (PB)	M3	0,571	Rp 150.000,00	Rp 85.607,14
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 436.007,14
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,400	Rp 90.000,00	Rp 36.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 50.000,00

Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	486.007,14
Profit (10%)		Rp	534.607,86
Dibulatkan		Rp	-

PONDASI STALL ROLAG (Batako)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batako (10 x 20 x 40 cm)	bh	10,000	Rp 3.500,00	Rp 35.000,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	15,160	Rp 1.300,00	Rp 19.708,00
3	Pasir Beton (PB)	M3	0,036	Rp 150.000,00	Rp 5.460,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 60.168,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,300	Rp 90.000,00	Rp 27.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 38.750,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 98.918,00
Profit (10%)					Rp 108.809,80
Dibulatkan					Rp -

PONDASI PANCANG - CERUCUK DOLKEN D. 8 - 10 cm (T. 2 m)

M3

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kayu Dolken D. 8 - 10 cm	M2	2,100	Rp 25.000,00	Rp 52.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 52.500,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	1,200	Rp 90.000,00	Rp 108.000,00
2	Tukang Kayu	OH	0,120	Rp 105.000,00	Rp 12.600,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 125.000,00	Rp 1.500,00
4	Mandor	OH	-	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 122.100,00
C	Alat Bantu				
1	Tripod Kayu Tinggi 5 m	OH	0,040	Rp 100.000,00	Rp 4.000,00
2	Alat Pancang + Hammer 0.5 Ton	OH	0,040	Rp 350.000,00	Rp 14.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (C)					Rp 18.000,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 192.600,00
Profit (10%)					Rp 211.860,00
Dibulatkan					Rp -

PASANGAN BATA RINGAN 7,5X20X60

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Bata Ringan Focon	Pcs	8,300	Rp 6.350,00	Rp 52.705,00
2	Mortar Perekat Bata Ringan	Kg	1,000	Rp 2.250,00	Rp 2.250,00
3	Lot dan Alat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 59.955,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,200	Rp 90.000,00	Rp 18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 105.000,00	Rp 21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 42.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 102.455,00
Profit (10%)					Rp 112.700,50
Dibulatkan					Rp -

PASANGAN BATA RINGAN 10X20X60

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Bata Ringan - Hoki	Pcs	8,300	Rp 7.950,00	Rp 65.985,00
2	Mortar Perekat Bata Ringan	Kg	1,000	Rp 2.250,00	Rp 2.250,00
3	Lot dan Alat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 73.235,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,200	Rp 90.000,00	Rp 18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 105.000,00	Rp 21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 125.000,00	Rp 3.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -

	Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	42.500,00
	Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)	Rp	115.735,00
	Profit (10%)	Rp	127.308,50
	Dibulatkan	Rp	-

PASANGAN BATA MERAH (LOKAL)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Bata Merah	Pcs	70,000	Rp 750,00	Rp 52.500,00
2	Semen PC	Kg	8,320	Rp 1.375,00	Rp 11.440,00
3	Pasir Pasang	M3	0,049	Rp 170.000,00	Rp 8.330,00
4	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 77.270,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,300	Rp 90.000,00	Rp 27.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 38.750,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 116.020,00
Profit (10%)					Rp 127.622,00
Dibulatkan					Rp -

PASANGAN BATAKO

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batako 10 x 20 x 40 cm	Pcs	12,500	Rp 3.200,00	Rp 40.000,00
2	Semen PC	Kg	15,160	Rp 1.300,00	Rp 19.708,00
3	Pasir Pasang	M3	0,036	Rp 150.000,00	Rp 5.460,00
4	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00

					Jumlah Harga Bahan (A)	Rp	70.168,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,300	Rp	90.000,00	Rp	27.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp	105.000,00	Rp	10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp	125.000,00	Rp	1.250,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp	-	Rp	-
					Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	38.750,00
					Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)	Rp	108.918,00
					Profit (10%)	Rp	119.809,80
					Dibulatkan	Rp	-

SKIMCOAT PLESTER RINGAN

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)		
A	Bahan						
1	AM80	Kg	8,000	Rp	4.500,00	Rp	36.000,00
3	Lot dan Alat Bantu	ls	1,000	Rp	5.000,00	Rp	5.000,00
					Jumlah Harga Bahan (A)	Rp	41.000,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,200	Rp	90.000,00	Rp	18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp	105.000,00	Rp	21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	125.000,00	Rp	3.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp	-	Rp	-
					Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	42.500,00
					Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)	Rp	83.500,00
					Profit (10%)	Rp	91.850,00
					Dibulatkan	Rp	-

PEKERJAAN PLESTERAN CAMPURAN 1PC : 3PP Tebal 2,5cm / m2

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Semen PC	Kg	10,368	Rp 1.300,00	Rp 13.478,40
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,031	Rp 150.000,00	Rp 4.650,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 23.128,40
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,400	Rp 90.000,00	Rp 36.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 105.000,00	Rp 21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 125.000,00	Rp 2.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 59.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 82.628,40
Profit (10%)					Rp 90.891,24
Dibulatkan					Rp -

PEKERJAAN PLESTERAN CAMPURAN 1PC : 5PP Tebal 2,5cm / m2

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Semen PC	Kg	6,912	Rp 1.300,00	Rp 8.985,60
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 19.235,60
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,400	Rp 90.000,00	Rp 36.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 105.000,00	Rp 21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 125.000,00	Rp 2.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 59.500,00

Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	78.735,60
Profit (10%)		Rp	86.609,16
Dibulatkan		Rp	-

PEKERJAAN ACIAN / m2

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Semen PC	Kg	3,250	Rp 1.300,00	Rp 4.225,00
2	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 9.225,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,200	Rp 90.000,00	Rp 18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 29.750,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 38.975,00
Profit (10%)					Rp 42.872,50
Dibulatkan					Rp -

PASANGAN ROSTER BETON 20X20 Terracota (Tanpa Pembesian)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Roster 20x20	Pcs	25,000	Rp 9.500,00	Rp 237.500,00
2	Perekat Pc	Kg	4,200	Rp 1.300,00	Rp 5.460,00
3	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 247.960,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,300	Rp 100.000,00	Rp 30.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,300	Rp 120.000,00	Rp 36.000,00

3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	150.000,00	Rp	4.200,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	70.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	318.160,00
Profit (10%)						Rp	349.976,00
Dibulatkan						Rp	-

PASANGAN ROSTER BETON 20X20 Beton (Tanpa Pembesian)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Roster 20x20	Pcs	25,000	Rp 6.500,00	Rp 162.500,00
2	Perekat Pc	Kg	4,200	Rp 1.300,00	Rp 5.460,00
3	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 172.960,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,300	Rp 100.000,00	Rp 30.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,300	Rp 120.000,00	Rp 36.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp 150.000,00	Rp 4.200,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 70.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 243.160,00
Profit (10%)					Rp 267.476,00
Dibulatkan					Rp -

PASANGAN ROSTER BETON 20X20 Beton (Dengan Pembesian)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Roster 20x20	Pcs	25,000	Rp 6.500,00	Rp 162.500,00
2	Perekat Pc	Kg	4,200	Rp 1.300,00	Rp 5.460,00
3	Besi Beton	Kg	0,560	Rp 9.750,00	Rp 5.460,00

4	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp	5.000,00	Rp	5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)						Rp	178.420,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,300	Rp	100.000,00	Rp	30.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,300	Rp	120.000,00	Rp	36.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	150.000,00	Rp	4.200,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	70.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	248.620,00
Profit (10%)						Rp	273.482,00
Dibulatkan						Rp	-

PASANGAN GLASS BLOCK 20X20

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)		
A	Bahan						
1	Roster 20x20	Pcs	25,000	Rp	27.500,00	Rp	687.500,00
2	Perekat Pc	Kg	4,200	Rp	1.375,00	Rp	5.775,00
3	Besi Beton	Kg	0,560	Rp	9.750,00	Rp	5.460,00
4	Lot lat Bantu	ls	1,000	Rp	5.000,00	Rp	5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)						Rp	703.735,00
B	Tenaga Kerja						
1	Pekerja	OH	0,300	Rp	100.000,00	Rp	30.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,300	Rp	120.000,00	Rp	36.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,028	Rp	150.000,00	Rp	4.200,00
4	Mandor	OH	0,015	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	70.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	773.935,00
Profit (10%)						Rp	851.328,50
Dibulatkan						Rp	-

AHSP - PEKERJAAN CAT

1 M2 CAT PLAFOND - 1 LAPIS DEMPUL, 1 LAPIS CAT DASAR, 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Dempul	Klg	0,080	Rp -	Rp -
2	Cat Dasar	Kg	0,260	Rp -	Rp -
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,100	Rp -	Rp -
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp -
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 11.045,00
Profit (10%)					Rp 12.149,50
Dibulatkan					Rp -

1 M2 CAT DINDING - 1 LAPIS PLAMIR, 1 LAPIS CAT DASAR, 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plamir	Kg	0,150	Rp -	Rp -
2	Cat Dasar	Kg	0,260	Rp -	Rp -
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,100	Rp -	Rp -
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 2.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 11.045,00

Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	13.045,00
Profit (10%)		Rp	14.349,50
Dibulatkan		Rp	-

1 M2 CAT BAJA - 1 LAPIS CAT DASAR, 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Meni Besi	Kg	0,100	Rp -	Rp -
2	Thinner	Ltr	0,372	Rp -	Rp -
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,170	Rp -	Rp -
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 1.000,00	Rp 1.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 1.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,200	Rp 120.000,00	Rp 24.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 150.000,00	Rp 3.000,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 450,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 29.450,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 30.450,00
Profit (10%)					Rp 33.495,00
Dibulatkan					Rp -

1 M2 CAT HOLLOW - 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Thinner	Ltr	0,372	Rp -	Rp -
2	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,170	Rp -	Rp -
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 1.000,00	Rp 1.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 1.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,200	Rp 120.000,00	Rp 24.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 150.000,00	Rp 3.000,00

4	Mandor	OH	0,003	Rp	180.000,00	Rp	450,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	29.450,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	30.450,00
Profit (10%)						Rp	33.495,00
Dibulatkan						Rp	-

1 M2 CAT WATERPROOFING / SCREEDING - 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,750	Rp -	Rp -
2	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 2.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,200	Rp 120.000,00	Rp 24.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 150.000,00	Rp 3.000,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 450,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 29.450,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 31.450,00
Profit (10%)					Rp 34.595,00
Dibulatkan					Rp -

AHSP - CAT DINDING

1 M2 CAT DINDING - Danashield Day Break 4630 (Exterior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plamir Matex - Nippon	Kg	0,150	Rp 15.875,00	Rp 2.381,25
2	Cat Dasar DANAPAIN - Alkali Resistant 591-0001	Kg	0,260	Rp 52.775,00	Rp 13.721,50
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,200	Rp 115.705,00	Rp 23.141,00
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 41.243,75

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,020	Rp	100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp	120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp	150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp	180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp 52.288,75
Profit (10%)						Rp 57.517,63
Dibulatkan						Rp -

1 M2 CAT DINDING - Danacryl Day Break 4630 (Interior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plamir Matex - Nippon	Kg	0,150	Rp 15.875,00	Rp 2.381,25
2	Cat Dasar DANAPAIN - Alkali Resistant 591-0001	Kg	0,260	Rp 52.775,00	Rp 13.721,50
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,200	Rp 93.075,00	Rp 18.615,00
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 36.717,75
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 47.762,75
Profit (10%)					Rp 52.539,03
Dibulatkan					Rp -

1 M2 CAT DINDING - Danashield 292-2290 Brilliant White (Exterior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plamir Matex - Nippon	Kg	0,150	Rp 15.875,00	Rp 2.381,25
2	Cat Dasar DANAPAINTE - Alkali Resistant 591-0001	Kg	0,260	Rp 52.775,00	Rp 13.721,50
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,200	Rp 115.705,00	Rp 23.141,00
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 41.243,75
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 52.288,75
Profit (10%)					Rp 57.517,63
Dibulatkan					Rp -

1 M2 CAT DINDING - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plamir Matex - Nippon	Kg	0,150	Rp 15.875,00	Rp 2.381,25
2	Cat Dasar DANAPAINTE - Alkali Resistant 591-0001	Kg	0,260	Rp 52.775,00	Rp 13.721,50
3	Cat Penutup / Finishing	Kg	0,200	Rp 93.075,00	Rp 18.615,00
4	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 36.717,75
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00

	Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	11.045,00
	Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)	Rp	47.762,75
	Profit (10%)	Rp	52.539,03
	Dibulatkan	Rp	-

1 M2 CAT TEXTURE - Kamprot Manual (Exterior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Semen PC	Kg	20,736	Rp 1.375,00	Rp 28.512,00
2	Pasir Beton (PB)	M3	0,062	Rp 170.000,00	Rp 10.540,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 9.000,00	Rp 9.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 48.052,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,045	Rp 100.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang Cat	OH	0,146	Rp 120.000,00	Rp 17.520,00
3	Kepala Tukang	OH	0,018	Rp 150.000,00	Rp 2.700,00
4	Mandor	OH	0,009	Rp 180.000,00	Rp 1.620,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 26.340,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 74.392,00
Profit (10%)					Rp 81.831,20
Dibulatkan					Rp -

1 M2 CAT TEXTURE - LEMKRA - LSP Stone Paint 02 Abu Tua + Danashield - Glowing Ember AP155-3 (Exterior)

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Danashield - Glowing Ember AP155-3 (Exterior)	Kg	0,100	Rp 120.705,00	Rp 12.070,50
2	LEMKRA - LSP Stone Paint 02 Abu Tua (2 Lapis)	Kg	5,000	Rp 11.112,50	Rp 55.562,50
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 9.000,00	Rp 9.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 76.633,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,045	Rp 100.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang Cat	OH	0,146	Rp 120.000,00	Rp 17.520,00
3	Kepala Tukang	OH	0,018	Rp 150.000,00	Rp 2.700,00
4	Mandor	OH	0,009	Rp 180.000,00	Rp 1.620,00

Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)		Rp	26.340,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	102.973,00
Profit (10%)		Rp	113.270,30
Dibulatkan		Rp	-

1 M2 CAT COATING - Exterior Aqua Propan SC 80 Stone Care Doff

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Cat Penutup / Finishing (1 Lapis)	Kg	0,200	Rp 83.600,00	Rp 16.720,00
2	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 18.720,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp 120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp 150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 29.765,00
Profit (10%)					Rp 32.741,50
Dibulatkan					Rp -

AHSP - CAT PLAFOND

1 M2 CAT PLAFOND - 1 LAPIS DEMPUL, 1 LAPIS CAT DASAR, 2 LAPIS CAT PENUTUP

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Dempul	Kg	0,080	Rp 1.487,25	Rp 118,98
2	Cat Dasar DANAPAIN - Alkali Resistant 591-0001	Kg	0,260	Rp 52.775,00	Rp 13.721,50
3	Cat Penutup Mowilax Weathercoat A - MWCMIXAG	Kg	0,200	Rp 85.250,00	Rp 17.050,00
4	Kassa Fiber Membrane - No Drop	m2	0,400	Rp 16.000,00	Rp 6.400,00
5	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 30.890,48

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,020	Rp	100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,063	Rp	120.000,00	Rp 7.560,00
3	Kepala Tukang	OH	0,006	Rp	150.000,00	Rp 945,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp	180.000,00	Rp 540,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp 11.045,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp 41.935,48
Profit (10%)						Rp 46.129,03
Dibulatkan						Rp -

1 M2 CAT WATERPROOFING / SCREEDING - No Drop Bitumen Black

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Cat Penutup - No Drop Bitumen Black	Kg	0,500	Rp 44.950,00	Rp 22.475,00
2	Kassa Fiber Membrane - No Drop	m2	1,000	Rp 16.000,00	Rp 16.000,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.000,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 40.475,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,020	Rp 100.000,00	Rp 2.000,00
2	Tukang Cat	OH	0,200	Rp 120.000,00	Rp 24.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 150.000,00	Rp 3.000,00
4	Mandor	OH	0,003	Rp 180.000,00	Rp 450,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 29.450,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 69.925,00
Profit (10%)					Rp 76.917,50
Dibulatkan					Rp -

AHSP - FINISHING LANTAI

1 M2 LANTAI - Ukuran 30 x 30 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 30 x 30	m2	1,050	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	10,000	Rp 1.375,00	Rp 13.750,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 67.108,75
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,700	Rp 100.000,00	Rp 70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp 180.000,00	Rp 6.300,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 123.550,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 190.658,75
Profit (10%)					Rp 209.724,63
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Ukuran 20 x 20 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 20 x 20	m2	1,050	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	10,400	Rp 1.375,00	Rp 14.300,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,620	Rp 30.000,00	Rp 48.600,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 71.258,75

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,700	Rp	100.000,00	Rp	70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp	120.000,00	Rp	42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp	150.000,00	Rp	5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp	180.000,00	Rp	6.300,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	123.550,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	194.808,75
Profit (10%)						Rp	214.289,63
Dibulatkan							

1 M2 LANTAI - Ukuran 40 x 40 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A		Bahan			
1	Kramik Ukuran 40 x 40	m2	1,061	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	12,250	Rp 1.375,00	Rp 16.843,75
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,300	Rp 30.000,00	Rp 39.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 64.202,50
B		Tenaga Kerja			
1	Pekerja	OH	0,700	Rp 100.000,00	Rp 70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp 180.000,00	Rp 6.300,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 123.550,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 187.752,50
Profit (10%)					Rp 206.527,75
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Ukuran 60 x 60 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.375,00	Rp 13.200,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 66.558,75
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 100.000,00	Rp 24.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 120.000,00	Rp 14.400,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 150.000,00	Rp 1.800,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp 180.000,00	Rp 2.160,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 42.360,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 108.918,75
Profit (10%)					Rp 119.810,63
Dibulatkan					

AHSP - FINISHING DINDING

1 M2 DINDING - Ukuran 10 x 20 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 10 x 20	m2	5,300	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	1,140	Rp 1.375,00	Rp 1.567,50
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,003	Rp 185.750,00	Rp 557,25
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	0,100	Rp 30.000,00	Rp 3.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.124,75

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,090	Rp	100.000,00	Rp	9.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,090	Rp	120.000,00	Rp	10.800,00
3	Kepala Tukang	OH	0,009	Rp	150.000,00	Rp	1.350,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp	180.000,00	Rp	900,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	22.050,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	27.174,75
Profit (10%)						Rp	29.892,23
Dibulatkan							

1 M2 DINDING - Ukuran 10 x 30 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A		Bahan			
1	Kramik Ukuran 10 x 30	m2	3,530	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	1,140	Rp 1.375,00	Rp 1.567,50
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,003	Rp 185.750,00	Rp 557,25
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	0,100	Rp 30.000,00	Rp 3.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.124,75
B		Tenaga Kerja			
1	Pekerja	OH	0,090	Rp 100.000,00	Rp 9.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,090	Rp 120.000,00	Rp 10.800,00
3	Kepala Tukang	OH	0,009	Rp 150.000,00	Rp 1.350,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp 180.000,00	Rp 900,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 22.050,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 27.174,75
Profit (10%)					Rp 29.892,23
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Ukuran 20 x 20 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 20 x 20	m2	1,050	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,300	Rp 1.375,00	Rp 12.787,50
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,018	Rp 185.750,00	Rp 3.343,50
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,940	Rp 30.000,00	Rp 58.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 74.331,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,900	Rp 100.000,00	Rp 90.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp 120.000,00	Rp 54.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp 150.000,00	Rp 67.500,00
4	Mandor	OH	0,450	Rp 180.000,00	Rp 81.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 292.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 366.831,00
Profit (10%)					Rp 403.514,10
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Ukuran 30 x 30 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 30 x 30	m2	1,050	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,300	Rp 1.375,00	Rp 12.787,50
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,552	Rp 30.000,00	Rp 46.560,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 67.706,25

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,900	Rp	100.000,00	Rp	90.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp	120.000,00	Rp	54.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp	150.000,00	Rp	67.500,00
4	Mandor	OH	0,450	Rp	180.000,00	Rp	81.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	292.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	360.206,25
Profit (10%)						Rp	396.226,88
Dibulatkan							

1 M2 DINDING - Ukuran 20 x 40 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A		Bahan			
1	Kramik Ukuran 20 x 40	m2	1,050	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,300	Rp 1.375,00	Rp 12.787,50
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 185.750,00	Rp 8.358,75
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,552	Rp 30.000,00	Rp 46.560,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 67.706,25
B		Tenaga Kerja			
1	Pekerja	OH	0,900	Rp 100.000,00	Rp 90.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp 120.000,00	Rp 54.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp 150.000,00	Rp 67.500,00
4	Mandor	OH	0,450	Rp 180.000,00	Rp 81.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 292.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 360.206,25
Profit (10%)					Rp 396.226,88
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Ukuran 30 x 60 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 30 x 60	m2	1,060	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.375,00	Rp 13.200,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,018	Rp 185.750,00	Rp 3.343,50
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	0,970	Rp 30.000,00	Rp 29.100,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 45.643,50
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,900	Rp 100.000,00	Rp 90.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp 120.000,00	Rp 54.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp 150.000,00	Rp 67.500,00
4	Mandor	OH	0,450	Rp 180.000,00	Rp 81.000,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 292.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 338.143,50
Profit (10%)					Rp 371.957,85
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Ukuran 60 x 60 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp -	Rp -
2	Portland Cement (PC)	Kg	10,400	Rp 1.375,00	Rp 14.300,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,360	Rp 185.750,00	Rp 66.870,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,940	Rp 30.000,00	Rp 58.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 139.370,00

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,900	Rp 100.000,00	Rp 90.000,00	
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp 120.000,00	Rp 54.000,00	
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp 150.000,00	Rp 67.500,00	
4	Mandor	OH	0,450	Rp 180.000,00	Rp 81.000,00	
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 292.500,00	
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 431.870,00	
Profit (10%)					Rp 475.057,00	
Dibulatkan						

AHSP - SPEC LANTAI

1 M2 LANTAI - Homogeneous Tile ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm	m2	1,080	Rp 215.000,00	Rp 232.200,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.300,00	Rp 12.480,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 15.000,00	Rp 675,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 20.000,00	Rp 30.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 275.355,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 90.000,00	Rp 21.600,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 105.000,00	Rp 12.600,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 125.000,00	Rp 1.500,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 35.700,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 311.055,00
Profit (10%)					Rp 342.160,50
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Homogeneous Tile INDOGRESS - Ferro Infinito 60x60cm Matt Grade A

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp 185.000,00	Rp 199.800,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.300,00	Rp 12.480,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 150.000,00	Rp 6.750,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 20.000,00	Rp 30.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 249.030,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 90.000,00	Rp 21.600,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 105.000,00	Rp 12.600,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 125.000,00	Rp 1.500,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 35.700,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 284.730,00
Profit (10%)					Rp 313.203,00
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Homogeneous Tile INDOGRESS - Kronos 60x60cm Matt Grade A

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp 349.000,00	Rp 376.920,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.375,00	Rp 13.200,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 170.000,00	Rp 7.650,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 442.770,00

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,240	Rp	100.000,00	Rp	24.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp	120.000,00	Rp	14.400,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp	150.000,00	Rp	1.800,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	40.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	482.970,00
Profit (10%)						Rp	531.267,00
Dibulatkan							

1 M2 LANTAI - Homogeneous Tile INDOGRESS - Black Alaska 60x60cm Matt Grade A

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A		Bahan			
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp 289.400,00	Rp 312.552,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.375,00	Rp 13.200,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 170.000,00	Rp 7.650,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 378.402,00
B		Tenaga Kerja			
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 100.000,00	Rp 24.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 120.000,00	Rp 14.400,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 150.000,00	Rp 1.800,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 40.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 418.602,00
Profit (10%)					Rp 460.462,20
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Homogeneous Tile INDOGRESS - Grigio Mitica 60x60cm Matt Grade A

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp 276.900,00	Rp 299.052,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,600	Rp 1.375,00	Rp 13.200,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 170.000,00	Rp 7.650,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 364.902,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 100.000,00	Rp 24.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 120.000,00	Rp 14.400,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 150.000,00	Rp 1.800,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 40.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 405.102,00
Profit (10%)					Rp 445.612,20
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Batu Candi 30x30cm, Hitam & Abu-Abu

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Batu Candi 30x30cm	m2	1,050	Rp 145.000,00	Rp 152.250,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	10,000	Rp 1.375,00	Rp 13.750,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 170.000,00	Rp 7.650,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 173.650,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,700	Rp 100.000,00	Rp 70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp -	Rp -

Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)	Rp	117.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)	Rp	290.900,00
Profit (10%)	Rp	319.990,00
Dibulatkan		

1 M2 LANTAI - KalsiFloor 1200x2400 mm Fin. Propan Fibercote

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kalsifloor	m2	0,464	Rp 325.000,00	Rp 150.800,00
2	Kalsi Screw	Pcs	10,000	Rp 1.400,00	Rp 14.000,00
3	Propan Fiber Coat (3 Lapis)	m2	1,200	Rp 44.000,00	Rp 52.800,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 217.600,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,400	Rp 90.000,00	Rp 36.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 105.000,00	Rp 21.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 125.000,00	Rp 2.500,00
4	Mandor	OH	0,020	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 59.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 277.100,00
Profit (10%)					Rp 304.810,00
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - KalsiDeck 20 Meranti Vline (200 x 2400mm) Fin. Wood Tone Fin. Propan Fibercote

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	KalsiDeck 20 Meranti Vline	m2	1,050	Rp 235.000,00	Rp 246.750,00
2	Kalsi Screw	Pcs	30,000	Rp 1.400,00	Rp 42.000,00
3	Rangka Hollow Galvanis 40x60x2mm	Btg	1,000	Rp 335.000,00	Rp 335.000,00
4	Propan Fiber Coat	m2	0,400	Rp 44.000,00	Rp 17.600,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 641.350,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,400	Rp 100.000,00	Rp 40.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,200	Rp 120.000,00	Rp 24.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,020	Rp 150.000,00	Rp 3.000,00
4	Mandor	OH	0,020	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 67.000,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 708.350,00
Profit (10%)					Rp 779.185,00
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Exposed Concrets / Rabat Beton

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plesteran	m2	1,000	Rp 78.735,60	Rp 78.735,60
2	Acian	m2	1,000	Rp 38.975,00	Rp 38.975,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 117.710,60
Profit (10%)					Rp 129.481,66
Dibulatkan					

1 M2 LANTAI - Exposed Concrets poles Halus

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Plesteran	m2	1,000	Rp 78.735,60	Rp 78.735,60
2	Acian	m2	1,000	Rp 38.975,00	Rp 38.975,00
3	Poles Lantai - 2 Kali Polesan	m2	1,000	Rp 25.000,00	Rp 25.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 142.710,60
Profit (10%)					Rp 156.981,66
Dibulatkan					

AHSP - SPEC DINDING

1 M2 DINDING - Dinding Wallclading - Custome Batu Candi 100x600mm, Hitam & Abu-Abu

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Pre-Cut Ukuran 40x40cm	m2	1,061	Rp 165.000,00	Rp 175.065,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	0,157	Rp 1.375,00	Rp 215,88
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,030	Rp 170.000,00	Rp 5.100,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 180.380,88
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,700	Rp 100.000,00	Rp 70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 117.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 297.630,88
Profit (10%)					Rp 327.393,96
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x150mm (300 x 300mm)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Ukuran 30 x 30	m2	1,050	Rp 211.111,11	Rp 221.666,67
2	Portland Cement (PC)	Kg	9,300	Rp 1.300,00	Rp 12.090,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 150.000,00	Rp 6.750,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	1,552	Rp 20.000,00	Rp 31.040,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 271.546,67
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,900	Rp 90.000,00	Rp 81.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,450	Rp 105.000,00	Rp 47.250,00
3	Kepala Tukang	OH	0,450	Rp 125.000,00	Rp 56.250,00
4	Mandor	OH	0,450	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 184.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 456.046,67
Profit (10%)					Rp 501.651,33
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Pre-Cut Ukuran 40x40cm	m2	1,061	Rp 156.250,00	Rp 165.781,25
2	Portland Cement (PC)	Kg	12,250	Rp 1.300,00	Rp 15.925,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,045	Rp 150.000,00	Rp 6.750,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	0,900	Rp 20.000,00	Rp 18.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 206.456,25

B		Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,700	Rp	90.000,00	Rp 63.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp	105.000,00	Rp 36.750,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp	125.000,00	Rp 4.375,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp	-	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp 104.125,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp 310.581,25
Profit (10%)						Rp 341.639,38
Dibulatkan						

1 M2 DINDING - Homogeneous Tile INDOGRESS - Grigio Mitica 60x60cm Matt Grade A

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A		Bahan			
1	Kramik Ukuran 60 x 60	m2	1,080	Rp 276.900,00	Rp 299.052,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	10,400	Rp 1.375,00	Rp 14.300,00
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,360	Rp 170.000,00	Rp 61.200,00
4	Tile Grout (Nat Lantai)	Kg	0,500	Rp 30.000,00	Rp 15.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 389.552,00
B		Tenaga Kerja			
1	Pekerja	OH	0,240	Rp 100.000,00	Rp 24.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,120	Rp 120.000,00	Rp 14.400,00
3	Kepala Tukang	OH	0,012	Rp 150.000,00	Rp 1.800,00
4	Mandor	OH	0,012	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 40.200,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 429.752,00
Profit (10%)					Rp 472.727,20
Dibulatkan					

1 M2 DINDING - Batu Kali Tempel

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kramik Pre-Cut Ukuran 40x40cm	m2	1,061	Rp 105.000,00	Rp 111.405,00
2	Portland Cement (PC)	Kg	0,157	Rp 1.375,00	Rp 215,88
3	Pasir Pasang (PP)	M3	0,030	Rp 170.000,00	Rp 5.100,00
4	Propan Stone Care	Kg	0,400	Rp 93.500,00	Rp 37.400,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 154.120,88
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,700	Rp 100.000,00	Rp 70.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,350	Rp 120.000,00	Rp 42.000,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 150.000,00	Rp 5.250,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 117.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 271.370,88
Profit (10%)					Rp 298.507,96
Dibulatkan					

Rangka Baja Ringan C75/ 0,75 Ex Kencana

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Baja Ringan C75/ 0,75 Ex Kencana	btg	1,000	Rp 72.000,00	Rp 72.000,00
2	Reng Baja Ringan 100E Lipat	btg	1,000	Rp 21.600,00	Rp 21.600,00
3	Baut Baja 10x19H Wilson	pcs	30,000	Rp 580,00	Rp 17.400,00
4	Dynabolt M8 040	pcs	6,000	Rp 1.550,00	Rp 9.300,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 120.300,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang	OH	0,220	Rp 105.000,00	Rp 23.100,00
3	Kepala Tukang	OH	0,035	Rp 125.000,00	Rp 4.375,00
4	Mandor	OH	0,035	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 31.975,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 152.275,00
Profit (10%)					Rp 167.502,50
Dibulatkan					

Atap UPVC Hitam - Single Layer Ex Mattaka

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	UPVC single layer	m2	1,000	Rp 78.500,00	Rp 78.500,00
3	Baut Seal 10x19H Wilson	pcs	8,000	Rp 1.600,00	Rp 12.800,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 91.300,00

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00	
2	Tukang	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00	
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00	
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -	
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 16.250,00	
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 107.550,00	
Profit (10%)					Rp 118.305,00	
Dibulatkan						

NOK UPVC Hitam - Single Layer Ex Mattaka

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Nok UPVC single layer	m2	1,000	Rp 155.000,00	Rp 155.000,00
2	Baut Seal 10x19H Wilson	pcs	8,000	Rp 1.600,00	Rp 12.800,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 167.800,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 16.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 184.050,00
Profit (10%)					Rp 202.455,00
Dibulatkan					

Atap Transparant - Twinlite (Gen02 - 6 mm)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Nok UPVC single layer	m2	1,000	Rp 149.500,00	Rp 149.500,00
2	Baut Seal 10x19H Wilson	pcs	8,000	Rp 4.000,00	Rp 32.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 181.500,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 16.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 197.750,00
Profit (10%)					Rp 217.525,00
Dibulatkan					

Atap Polikarbonat - Solite

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Polikarbonat Transparan	m2	1,000	Rp 85.000,00	Rp 85.000,00
2	Baut Seal 10x19H Wilson	pcs	8,000	Rp 250,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 87.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -

Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)		Rp	16.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	103.250,00
Profit (10%)		Rp	113.575,00
Dibulatkan			

Atap Galvalum Pasir - Merah

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Polikarbonat Transparan	m2	1,000	Rp 57.500,00	Rp 57.500,00
3	Baut Seal 10x19H Wilson	pcs	8,000	Rp 250,00	Rp 2.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 59.500,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,050	Rp 90.000,00	Rp 4.500,00
2	Tukang	OH	0,100	Rp 105.000,00	Rp 10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 16.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 75.750,00
Profit (10%)					Rp 83.325,00
Dibulatkan					

AHSP - FAÇADE

1 M2 FACADE - KalsiBoard Ling Exterior (1200 x 2400 x 6 mm)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	KalsiBoard Ling (1200 x 2400 x 6 mm)	M2	1,050	Rp 125.000,00	Rp 131.250,00
2	Hollow Besi Galvanis (40 x 40 x 2 mm)	Btg	0,800	Rp 175.000,00	Rp 140.000,00
3	Kawat Las	Kg	0,400	Rp 27.500,00	Rp 11.000,00
4	Paku Skrup Beton	Kg	0,080	Rp 25.000,00	Rp 2.000,00
5	Skrup GRC	Kg	0,110	Rp 25.000,00	Rp 2.750,00
6	KalsiTape FG-50	M'	0,040	Rp 130.000,00	Rp 5.200,00
7	Kalsi Joint Compound / Kompon	Tube	0,250	Rp 175.000,00	Rp 43.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 335.950,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,390	Rp 100.000,00	Rp 39.000,00
2	Tukang	OH	0,700	Rp 120.000,00	Rp 84.000,00
3	Kepala	OH	0,070	Rp 150.000,00	Rp 10.500,00
4	Mandor	OH	0,007	Rp 180.000,00	Rp 1.260,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 134.760,00
C	Peralatan dan Alat Bantu				
1	Sewa Stager (2 Set)	Set	0,020	Rp 75.000,00	Rp 1.500,00
2	Listrik Kerja	LS	1,000	Rp 2.500,00	Rp 2.500,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Alat Bantu (C)					Rp 9.000,00
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Alat Bantu (A+B+C)					Rp 470.710,00
Profit (10%)					Rp 517.781,00
Dibulatkan					

1 M2 FACADE - ACP

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Alumunium Composite ACP	M2	1,100		Rp -
2	Hollow Besi Galvanis (40 x 40 x 2 mm)	Btg	0,800	Rp 175.000,00	Rp 140.000,00
3	Kawat Las	Kg	0,400	Rp 27.500,00	Rp 11.000,00
4	Paku Skrup Beton	Kg	0,080	Rp 25.000,00	Rp 2.000,00
5	Skrup GRC	Kg	0,110	Rp 25.000,00	Rp 2.750,00
6	Sealant	Tube	0,250	Rp 130.000,00	Rp 32.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 188.250,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,390	Rp 100.000,00	Rp 39.000,00
2	Tukang	OH	0,700	Rp 120.000,00	Rp 84.000,00
3	Kepala	OH	0,070	Rp 150.000,00	Rp 10.500,00
4	Mandor	OH	0,007	Rp 180.000,00	Rp 1.260,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 134.760,00
C	Peralatan dan Alat Bantu				
1	Sewa Stager (2 Set)	Set	0,020	Rp 75.000,00	Rp 1.500,00
2	Listrik Kerja	LS	1,000	Rp 2.500,00	Rp 2.500,00
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Alat Bantu (C)					Rp 9.000,00
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Alat Bantu (A+B+C)					Rp 323.010,00
Profit (10%)					Rp 355.311,00
Dibulatkan					

AHSP - PLAFOND

1 M2 PLAFOND - Akustik (60 x 120 cm) + Rangka Alumunium

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Profile Alumunium "T"	M'	3,600	Rp 78.500,00	Rp 282.600,00
2	Kawat F 4mm	Kg	0,150	Rp 27.500,00	Rp 4.125,00
3	Ramset / Dinabolt	Bh	1,050	Rp 20.000,00	Rp 21.000,00
4	Akustik 600 x 1200 mm	Lbr	1,500	Rp 30.000,00	Rp 45.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 352.725,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,150	Rp 100.000,00	Rp 15.000,00
2	Tukang	OH	0,500	Rp 120.000,00	Rp 60.000,00
3	Kepala	OH	0,050	Rp 150.000,00	Rp 7.500,00
4	Mandor	OH	0,008	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 82.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 435.225,00
Profit (10%)					Rp 478.747,50
Dibulatkan					

1 M2 PLAFOND - Gypsum Board T. 9mm + Rangka Besi Hollow

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Hollow 40 x 40 mm Zincroamte	Btg	0,415	Rp 23.000,00	Rp 9.545,00
2	Hollow 20 x 40 mm Zincroamte	Btg	0,150	Rp 18.000,00	Rp 2.700,00
3	Gypsum Board (1200 x 2400 x 9 mm)	Lbr	0,364	Rp 125.000,00	Rp 45.500,00
4	Paku Gypsum	Kg	0,110	Rp 20.000,00	Rp 2.200,00
5	Ramset / Dinabolt	Bh	4,000	Rp 2.000,00	Rp 8.000,00
6	Cotton Plaster	Bh	0,072	Rp 4.500,00	Rp 324,00
7	Compound	Zak	0,125	Rp 65.000,00	Rp 8.125,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 76.394,00

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,100	Rp	100.000,00	Rp	10.000,00
2	Tukang	OH	0,250	Rp	120.000,00	Rp	30.000,00
3	Kepala	OH	0,075	Rp	150.000,00	Rp	11.250,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	51.250,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	127.644,00
Profit (10%)						Rp	140.408,40
Dibulatkan							

AHSP - DRYWALL PARTITION

1 M2 RANGKA - Rangka Besi Hollow (40 x 40 x 2 mm) Modul 60 x 120 cm

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Rangka Metal Hollow (40 x 40 x 2 mm)	M'	3,600	Rp 30.000,00	Rp 108.000,00
2	Aksesoris	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 113.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,100	Rp 100.000,00	Rp 10.000,00
2	Tukang	OH	0,075	Rp 120.000,00	Rp 9.000,00
3	Kepala	OH	0,010	Rp 150.000,00	Rp 1.500,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 20.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 133.500,00
Profit (10%)					Rp 146.850,00
Dibulatkan					

1 M2 DRYWALL - Partisi Gypsum Board (1200 x 2400 x 9 mm)

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Gypsum Board	Lbr	0,360	Rp 105.000,00	Rp 37.800,00
2	Paku Sekrup	Kg	0,110	Rp 20.000,00	Rp 2.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 40.000,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,100	Rp 90.000,00	Rp 9.000,00
2	Tukang	OH	0,075	Rp 105.000,00	Rp 7.875,00
3	Kepala	OH	0,010	Rp 125.000,00	Rp 1.250,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 18.125,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 58.125,00
Profit (10%)					Rp 63.937,50
Dibulatkan					

AHSP - SPEC PLAFOND

1 M2 FACADE - KalsiBoard Ling Exterior (1200 x 2400 x 6 mm)

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	KalsiBoard Ling (1200 x 2400 x 6 mm)	M2	1,050	Rp 147.500,00	Rp 154.875,00
2	Hollow Besi Galvanis (40 x 40 x 2 mm)	Btg	0,800	Rp 175.000,00	Rp 140.000,00
3	Kawat Las	Kg	0,400	Rp 27.500,00	Rp 11.000,00
4	Paku Skrup Beton	Kg	0,080	Rp 25.000,00	Rp 2.000,00
5	Skrup GRC	Kg	0,110	Rp 25.000,00	Rp 2.750,00
6	KalsiTape FG-50	M'	0,040	Rp 130.000,00	Rp 5.200,00
7	Kalsi Joint Compound / Kompon	Tube	0,250	Rp 175.000,00	Rp 43.750,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 359.575,00

B	Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,390	Rp 100.000,00	Rp 39.000,00	
2	Tukang	OH	0,700	Rp 120.000,00	Rp 84.000,00	
3	Kepala	OH	0,070	Rp 150.000,00	Rp 10.500,00	
4	Mandor	OH	0,007	Rp 180.000,00	Rp 1.260,00	
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 134.760,00	
C	Peralatan dan Alat Bantu					
1	Sewa Stager (2 Set)	Set	0,020	Rp 75.000,00	Rp 1.500,00	
2	Listrik Kerja	LS	1,000	Rp 2.500,00	Rp 2.500,00	
3	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 5.000,00	Rp 5.000,00	
Jumlah Harga Alat Bantu (C)					Rp 9.000,00	
Jumlah Harga Bahan, Tenaga Kerja, dan Alat Bantu (A+B+C)					Rp 494.335,00	
Profit (10%)					Rp 543.768,50	
Dibulatkan						

1 M2 PLAFOND - Gypsum Board T. 9mm + Rangka Besi Hollow

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Hollow 40 x 40 mm Zincroamte	Btg	0,415	Rp 23.000,00	Rp 9.545,00
2	Hollow 20 x 40 mm Zincroamte	Btg	0,150	Rp 18.000,00	Rp 2.700,00
3	Gypsum Board (JayaBoard)	Lbr	0,364	Rp 105.000,00	Rp 38.220,00
4	Paku Gypsum	Kg	0,110	Rp 20.000,00	Rp 2.200,00
5	Ramset / Dinabolt	Bh	4,000	Rp 2.000,00	Rp 8.000,00
6	Cotton Plaster	Bh	0,072	Rp 4.500,00	Rp 324,00
7	Compound	Zak	0,125	Rp 65.000,00	Rp 8.125,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 69.114,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,100	Rp 90.000,00	Rp 9.000,00
2	Tukang	OH	0,250	Rp 105.000,00	Rp 26.250,00
3	Kepala	OH	0,075	Rp 125.000,00	Rp 9.375,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp -	Rp -

Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)		Rp	44.625,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)		Rp	113.739,00
Profit (10%)		Rp	125.112,90
Dibulatkan			

1 M1 - SHADOWLINE

m

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Shadow line	btg	0,250	Rp 15.000,00	Rp 3.750,00
2	Paku Sekrup	Kg	0,110	Rp 20.000,00	Rp 2.200,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 5.950,00
B	Tenaga Kerja				
1	Pekerja	OH	0,100	Rp 100.000,00	Rp 10.000,00
2	Tukang	OH	0,100	Rp 120.000,00	Rp 12.000,00
3	Kepala	OH	0,010	Rp 150.000,00	Rp 1.500,00
4	Mandor	OH	0,010	Rp -	Rp -
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)					Rp 23.500,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)					Rp 29.450,00
Profit (10%)					Rp 32.395,00
Dibulatkan					

1 M2 Kompon Dak Beton / m2

M2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A	Bahan				
1	Kompon	Kg	3,250	Rp 3.500,00	Rp 11.375,00
2	Alat Bantu	LS	1,000	Rp 2.500,00	Rp 2.500,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 13.875,00

B		Tenaga Kerja					
1	Pekerja	OH	0,200	Rp	90.000,00	Rp	18.000,00
2	Tukang Batu	OH	0,100	Rp	105.000,00	Rp	10.500,00
3	Kepala Tukang	OH	0,010	Rp	125.000,00	Rp	1.250,00
4	Mandor	OH	0,005	Rp	-	Rp	-
Jumlah Harga Tenaga Kerja (B)						Rp	29.750,00
Jumlah Harga Bahan dan Tenaga Kerja (A+B)						Rp	43.625,00
Profit (10%)						Rp	47.987,50
Dibulatkan						Rp	-

1 M2 DRYWALL - GYPSUM BOARD UKURAN (120, X 2400 x 9mm) + RANGKA Hollow Galvalum

m2

NO.	KEBUTUHAN	SATUAN	INDEKS	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
A Pekerjaan					
1	Gypsum Board (2 Lapis)	LS	2,000	Rp 63.937,50	Rp 127.875,00
2	Rangka Hollow dengan Modul 60 x 120 cm	LS	1,000	Rp 146.850,00	Rp 146.850,00
Jumlah Harga Bahan (A)					Rp 274.725,00
Profit (10%)					Rp 302.197,50
Dibulatkan					

RENCANA ANGGARAN BIAYA - KONSTRUKSI

Nama Proyek

Lokasi

Tahun Anggaran

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.	SPESIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7
I BANGUNAN UTAMA						
A PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK						
1	Pekerjaan Pembersihan Lahan	1,00	Ls	Rp 473.000	Rp 473.000,00	
2	Pekerjaan Listrik dan Air Kerja	1,00	Ls	Rp 4.097.500	Rp 4.097.500,00	Listrik Baru, Token, Air Kerja
3	Gudang 3m x 4m	12,00	m2	Rp 254.122	Rp 3.049.464,00	Refurbished, Digudang Owner
4	Mobilisasi dan Demobilisasi Alat	1,00	Ls	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00	
5	Pekerjaan Bowplank, steuger dan peranc.	1,00	Ls	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00	
				Sub Total	Rp 10.119.964,00	
B PEKERJAAN TANAH						
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	20,15	m3	Rp 104.775	Rp 2.111.216,25	
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	27,77	m3	Rp 64.350	Rp 1.786.677,75	
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,49	m3	Rp 32.175	Rp 47.876,40	Pengukuran minor
4	Urugan Tanah dan Pemadatan	5,72	m3	Rp 223.850	Rp 1.280.310,08	
5	Urugan Pasir	2,86	m3	Rp 111.925	Rp 320.077,52	
				Sub Total	Rp 5.546.157,99	
C PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH						
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja P)	0,65	m3	Rp 591.679	Rp 384.591,35	Sitemix K125
2	Footplat 100x100x40 cm (FP1)	5,20	m3	Rp 3.873.293	Rp 20.141.121,00	150 Kg Besi + Begisting Beton K250
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm	0,54	m3	Rp 5.501.281	Rp 2.970.691,85	
4	Sloof Struktur SL1 15x30 cm	2,16	m3	Rp 4.925.523	Rp 10.639.130,39	
5	Sloof Praktis 15x20 cm	1,34	m3	Rp 4.420.734	Rp 5.908.311,03	
6	Pondasi Staal (Batu Kali)	27,77	m3	Rp 534.608	Rp 14.843.387,15	
7	Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,40	m3	Rp 211.860	Rp 297.451,44	Batako Lokal
8	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café B)	2,86	m3	Rp 1.474.507	Rp 4.216.722,62	8mm Polos, Jarak 50x50cm
				Sub Total	Rp 59.401.406,83	
D PEKERJAAN STRUKTUR ATAS						
Lantai - 01						
1	Kolom K1 15x30 cm	2,11	m3	Rp 5.501.281	Rp 11.585.698,21	
2	Kolom Praktis 15x15 cm	1,27	m3	Rp 3.774.055	Rp 4.780.784,32	
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	2,25	m3	Rp 5.916.644	Rp 13.339.073,93	
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,92	m3	Rp 5.148.079	Rp 4.741.380,97	
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,25	m3	Rp 4.221.842	Rp 1.063.904,23	
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm	0,66	m3	Rp 4.274.899	Rp 2.821.433,43	
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,32	m3	Rp 3.543.439	Rp 1.139.569,96	
Lantai - 02 & Roof						
1	Kolom K1 15x30 cm	1,35	m3	Rp 4.698.211	Rp 6.342.585,26	
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,81	m3	Rp 3.774.055	Rp 3.052.738,83	
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,88	m3	Rp 5.004.736	Rp 9.425.169,67	
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	1,70	m3	Rp 5.148.079	Rp 8.772.327,02	
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,30	m3	Rp 4.221.842	Rp 1.249.137,56	
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,06	m3	Rp 4.745.292	Rp 296.106,25	
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)	0,47	m3	Rp 4.505.749	Rp 2.095.173,44	
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Ba	4,13	m3	Rp 5.278.270	Rp 21.776.029,85	
				Sub Total	Rp 92.481.112,93	
E PEKERJAAN PASANGAN						
Lantai - 01						
1	Pasangan Batako	42,84	m2	Rp 119.810	Rp 5.132.651,83	Lokal
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)	65,17	m2	Rp 112.701	Rp 7.345.198,74	Hoki
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)	5,10	m2	Rp 127.622	Rp 650.872,20	Lokal
4	Plesteran	235,02	m2	Rp 86.609	Rp 20.354.694,24	1 PC : 5 PP
5	Acian	230,73	m2	Rp 21.436	Rp 4.945.938,80	
6	Roster Beton (20 x 20 cm)	14,40	m2	Rp 267.476	Rp 3.851.654,40	Studio Roster Yk
Lantai - 02 & Roof						
1	Pasangan Batako	32,98	m2	Rp 119.810	Rp 3.951.327,20	Lokal
2	Pasangan Bata Ringan (10 x 20 x 60 cm)	100,32	m2	Rp 65.985	Rp 6.619.813,16	Hoki
3	Plesteran	288,99	m2	Rp 86.609	Rp 25.028.895,34	1 PC : 5 PP
4	Acian	288,99	m2	Rp 21.436	Rp 6.194.791,15	
5	Roster Beton (20 x 20 cm)	7,60	m2	Rp 267.476	Rp 2.032.817,60	Studio Roster Yk
				Sub Total	Rp 43.827.644,45	
F PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING						
Lantai - 01						
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDO	3,85	m2	Rp 342.161	Rp 1.316.462,52	
2	Exposed Concrets poles Halus	50,71	m2	Rp 156.982	Rp 7.960.539,98	
3	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak	5,29	m2	Rp 129.482	Rp 684.957,98	
4	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2:	16,80	m2	Rp 341.639	Rp 5.739.541,50	Lokal
Lantai - 02 & Roof						
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDO	25,32	m2	Rp 342.161	Rp 8.663.503,86	
2	Plester & Aci Dak Beton	4,65	m2	Rp 129.482	Rp 602.089,72	
				Sub Total	Rp 24.967.095,56	
G PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL						
Lantai - 01						
1	Kompon Dak Beton - Ekspose	17,10	m2	Rp 47.988	Rp 820.586,25	
Lantai - 02 & Roof						
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow	37,20	m2	Rp 125.113	Rp 4.653.887,10	
2	Shadowline	54,80	m'	Rp 32.395	Rp 1.775.246,00	

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.	SPEKIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7
				Sub Total	Rp 7.249.719,35	
H	PEKERJAAN PENGECATAN					
	Lantai - 01					
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day B	126,70	m2	Rp 57.518	Rp 7.287.483,09	Danashield
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290	44,80	m2	Rp 52.539	Rp 2.353.748,32	Dnacryl
3	Dinding Kampot - Manual Tanpa Cat	68,55	m2	Rp 81.831	Rp 5.609.528,76	
	Lantai - 02 & Roof					
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day B	70,47	m2	Rp 57.518	Rp 4.053.267,03	Danashield
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290	73,30	m2	Rp 52.539	Rp 3.851.110,53	Dnacryl
3	Dinding Kampot - Manual Tanpa Cat	25,44	m2	Rp 81.831	Rp 2.081.785,73	
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint Gl	37,20	m2	Rp 46.129	Rp 1.715.884,52	Mowilex
5	Finishing Waterproofing + Screeding	4,65	m2	Rp 76.918	Rp 357.666,38	No Drop
				Sub Total	Rp 27.310.474,36	
I	PEKERJAAN ATAP					
1	Rangka Baja Ringan	170,24	m2	Rp 167.503	Rp 28.515.625,60	Ex SNI C75 0,65 / Setara
2	Atap UPVC Putih - Single Layer	119,04	m2	Rp 118.305	Rp 14.083.027,20	Setara Potarof UPVC / LE. 1000mm T1.25
3	Nok UPVC Putih - Single Layer	12,80	m'	Rp 202.455	Rp 2.591.424,00	
4	Atap Transparan - Twinlite (Gen02 - T.	24,56	m'	Rp 217.525	Rp 5.342.414,00	Smartuff
				Sub Total	Rp 50.532.490,80	
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA					
1	Pintu P1 (Kusen Aluminium, Daun Dou	3,00	unit	Rp 2.547.500	Rp 7.642.500,00	Sesuai DED
2	Pintu P2 (Kusen Aluminium, Daun Dou	1,00	unit	Rp 2.256.000	Rp 2.256.000,00	Sesuai DED
3	Pintu PJ1 (Kusen Aluminium, Daun Kay	1,00	unit	Rp 3.050.000	Rp 3.050.000,00	Sesuai DED
4	Pintu PG1 (Kusen Aluminium, Daun Al	1,00	unit	Rp 6.469.000	Rp 6.469.000,00	Sesuai DED
5	Jendela J1 (Kusen Aluminium, Daun Al	1,00	unit	Rp 1.354.000	Rp 1.354.000,00	Sesuai DED
6	Jendela J2 (Kusen dan Daun Kayu Jati	2,00	unit	Rp 1.120.000	Rp 2.240.000,00	Sesuai DED
7	Jendela J3 (Kusen Aluminium, Daun Al	1,00	unit	Rp 1.820.000	Rp 1.820.000,00	Sesuai DED
8	Jendela J4 (Kusen dan Daun Kayu Jati	1,00	unit	Rp 1.477.000	Rp 1.477.000,00	Sesuai DED
9	Jendela J6 (Kusen dan Daun Kayu Jati	1,00	unit	Rp 2.275.000	Rp 2.275.000,00	Sesuai DED
10	Jendela J7 (Kusen Aluminium, Daun Al	1,00	unit	Rp 2.720.000	Rp 2.720.000,00	Sesuai DED
11	Jendela J8 (Kusen Aluminium, Kaca cl	1,00	unit	Rp 3.699.000	Rp 3.699.000,00	Sesuai DED
12	Kisi-kisi kayu polycarbonate	12,20	m2	Rp 220.000	Rp 2.684.000,00	Sesuai DED
				Sub Total	Rp 37.686.500,00	
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW					
1	Railing Hollow dengan Wiremesh	8,40	m2	Rp 588.000	Rp 4.939.200,00	
2	Baut Dinabolt Baja M16 - A325	24,00	bh	Rp 27.800	Rp 667.200,00	
				Sub Total	Rp 5.606.400,00	
L	PEKERJAAN SANITAIR					
1	Keran Air	3,00	bh	Rp 180.000	Rp 540.000,00	Sesuai DED
2	Washtafel	1,00	bh	Rp 1.890.000	Rp 1.890.000,00	Sesuai DED
3	Closet Duduk (Toilet utama tambahan fitur)	1,00	bh	Rp 3.400.000	Rp 3.400.000,00	Sesuai DED
4	Jet Shower	1,00	bh	Rp 280.000	Rp 280.000,00	Sesuai DED
5	Bath Shower 3 in 1	1,00	bh	Rp 3.640.000	Rp 3.640.000,00	Sesuai DED
6	Floordrain	3,00	bh	Rp 160.000	Rp 480.000,00	Sesuai DED
				Sub Total	Rp 10.230.000,00	
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING					
M.1	DISTRIBUSI AIR BERSIH					
1	Istalasi Jalur PDAM dengan Pipa	1,00	LS	Rp 1.983.500	Rp 1.983.500,00	PDAM
2	Pompa Pendorong - Ex Wasser	1,00	unit	Rp 987.500	Rp 987.500,00	
3	Mpoin Tangki Air 1200 Liter dengan Rang	1,00	unit	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000,00	
4	Instalasi Water Flow Radar	1,00	unit	Rp 245.000	Rp 245.000,00	
5	Instalasi Pipa 1 Inch Ex Ruchika D	18,00	m'	Rp 51.000	Rp 918.000,00	Ruchika D
6	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	24,00	m'	Rp 48.125	Rp 1.155.000,00	Ruchika D
7	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	6,00	m'	Rp 45.125	Rp 270.750,00	Ruchika D
8	Gate Valve	2,00	unit	Rp 75.000	Rp 150.000,00	
M.2	Distribusi Sistem Water Heater					
1	ARISTON Slim2 20 RS (20 Liter)	1,00	LS	Rp 3.433.500	Rp 3.433.500,00	
2	Instalasi Pipa 1/2 Inch Ex Ruchika D	4,00	m'	Rp 43.625	Rp 174.500,00	Ruchika D
M.3	DISTRIBUSI AIR KOTOR/LIMBAH					
1	Bio-Sapctctank Bioluxs BGS 1000 Liter	1,00	unit	Rp 2.950.000	Rp 2.950.000,00	
2	Sumur Peresapan kedalamn 3 meter R.	2,00	unit	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00	Kitchen, Septic Tank, Kamar Mandi
3	Bak Kontrol 0,5 m3	2,00	unit	Rp 550.000	Rp 1.100.000,00	Dari Kitchen
4	Instalasi Pipa 3 Inch Ex Ruchika D	16,00	m'	Rp 66.500	Rp 1.064.000,00	Ruchika D
5	Instalasi Pipa 4 Inch Ex Ruchika D	8,00	m'	Rp 81.250	Rp 650.000,00	Ruchika D
M.4	SISTEM ELEKTRIKAL UTAMA					
1	Instalasi Kwh Meter 2200 VA / 1 Phase	1,00	unit	Rp 2.442.500	Rp 2.442.500,00	
2	MCB Box - 6 Slot	2,00	unit	Rp 425.000	Rp 850.000,00	Pyramid - Box Panel 25 x 35 x 12cm
3	Instalasi MCB 10A, dan 16A	8,00	unit	Rp 95.000	Rp 760.000,00	
4	Instalasi Kabel NYA 2x1,5 Ex Eterna Isc	80,00	m'	Rp 14.800	Rp 1.184.000,00	
5	Instalasi Kabel NYA 3x1,5 Ex Eterna Isc	50,00	m'	Rp 17.700	Rp 885.000,00	
6	Instalasi Kabel NYA 3x2,5 Ex Eterna Isc	12,00	m'	Rp 23.100	Rp 277.200,00	
7	Instalasi Kabel NYY 2x0,75 Ex Eterna Is	30,00	m'	Rp 26.500	Rp 795.000,00	
8	Instalasi Kabel NYM 3x2,5 Ex Eterna Isc	10,00	m'	Rp 22.500	Rp 225.000,00	
9	Jalur Pipa Elektrikal 20 mm - Pipa Hita	50,00	m'	Rp 13.000	Rp 650.000,00	
10	Jalur Pipa Elektrikal 5/8 - Pipa Putih A	80,00	m'	Rp 11.000	Rp 880.000,00	

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.	SPEKIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7
11	Instalasi sistem grounding sederhana - 20	2,00	M'	Rp 850.000	Rp 1.700.000,00	
12	Merge Test- Sirkulasi Listrik	1,00	Ls	Rp 550.000	Rp 550.000,00	
M.5	INSTALASI LAMPU, SAKELAR DAN STOP KONTAK					
	LANTAI - 01					
1	LAMPU					
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00	
	Downlight 4 Inch Outbow Hitam - 12 Watt	4,00	bh	Rp 212.500	Rp 850.000,00	
	Spot Lamp Ceiling - E27 INLITE MR-16	12,00	bh	Rp 206.000	Rp 2.472.000,00	
	Repro - LED Taman Tancap 12 Watt Wa	3,00	bh	Rp 225.000	Rp 675.000,00	
	LED Strip Light 220V - Warm White 4000	6,00	m'	Rp 79.500	Rp 477.000,00	
2	SAKLAR					
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-7801	4,00	bh	Rp 130.500	Rp 522.000,00	Seri Black - Panasonic
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engk	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00	Seri Black - Panasonic
	Saklar Double - Panasonic WESJ5931B	4,00	bh	Rp 160.500	Rp 642.000,00	Seri Black - Panasonic
3	STOP KONTAK					
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic	10,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.355.000,00	Seri Black - Panasonic
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00	Broco
	Stop Kontak 4 Lobang - S/C BROCO de	1,00	bh	Rp 157.500	Rp 157.500,00	Broco
	Stop Kontak 1 Gang - S/C BROCO AC	2,00	bh	Rp 190.500	Rp 381.000,00	Broco
	LANTAI - 02 & Tandon					
1	LAMPU					
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00	
	Downlight - INLITE Spotted Bulat 5 Watt	6,00	bh	Rp 157.500	Rp 945.000,00	
	Retro VIntage LG 9118/1P BK	6,00	bh	Rp 375.000	Rp 2.250.000,00	
2	SAKLAR					
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-7801	1,00	bh	Rp 130.500	Rp 130.500,00	Seri Black - Panasonic
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engk	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00	Seri Black - Panasonic
	Saklar Double - Panasonic WESJ5931B	2,00	bh	Rp 160.500	Rp 321.000,00	Seri Black - Panasonic
3	STOP KONTAK					
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic	9,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.219.500,00	Seri Black - Panasonic
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00	Broco
				Sub Total	Rp 46.227.950,00	
II	LANDSCAPE - VEGETATION					
A	LANDSCAPING					
1	Tanah Media dan Rumput Jepang	15,00	m2	Rp 52.500	Rp 787.500,00	
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)	12,00	Zak	Rp 47.500	Rp 570.000,00	
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata	1,00	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00	
4	Pohon Ketapang Kencana	2,00	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00	
5	Pohon Kamboja Trikalor	1,00	bh	Rp 2.250.000	Rp 2.250.000,00	
				Sub Total	Rp 6.357.500,00	

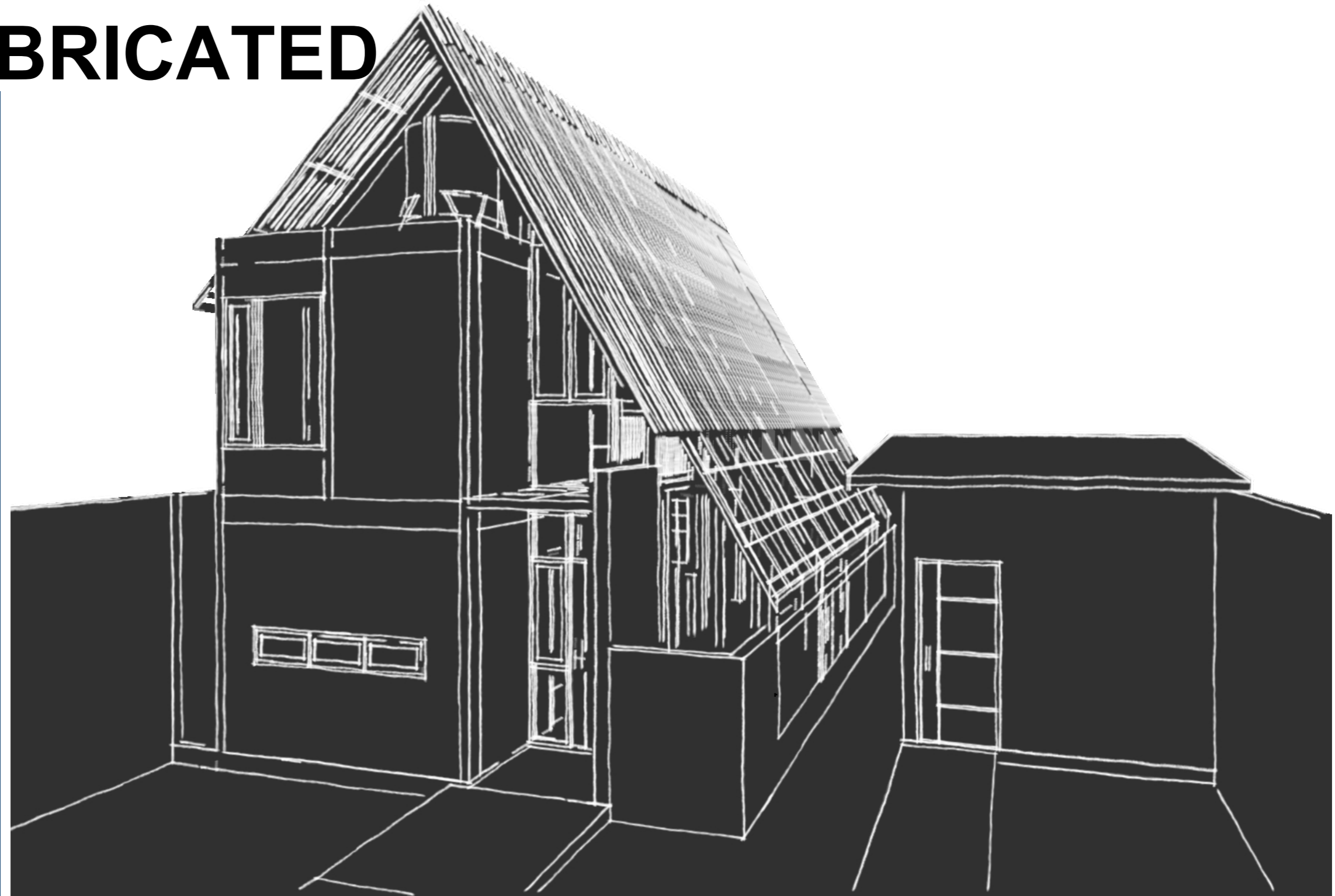
Nama Proyek
Lokasi
Tahun Anggaran

: SOLUSI - ALTERNATIVE DESIGN
: Sleman, DI Yogyakarta
: 2024

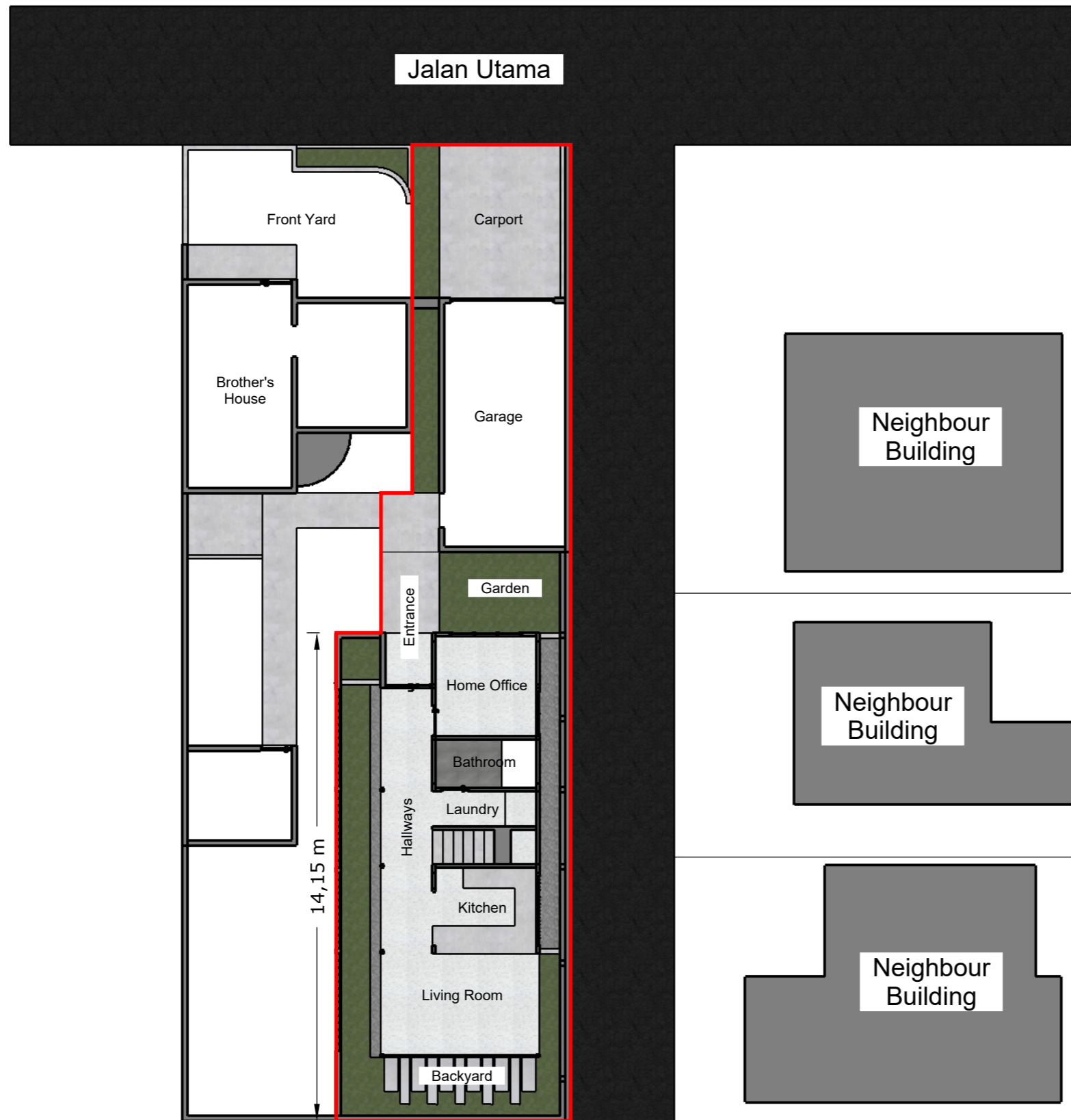
NO	URAIAN PEKERJAAN	SUB TOTAL		JUMLAH
1	2	3		5
I	BANGUNAN UTAMA			
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK	Rp	10.119.964	Rp 10.119.964
B	PEKERJAAN TANAH	Rp	5.546.158	Rp 5.546.158
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH	Rp	59.401.407	Rp 59.401.407
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS	Rp	92.481.112,93	Rp 92.481.113
E	PEKERJAAN PASANGAN	Rp	43.827.644	Rp 43.827.644
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING	Rp	24.967.096	Rp 24.967.096
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL	Rp	7.249.719	Rp 7.249.719
H	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp	27.310.474	Rp 27.310.474
I	PEKERJAAN ATAP	Rp	50.532.491	Rp 50.532.491
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA	Rp	37.686.500	Rp 37.686.500
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW	Rp	5.606.400	Rp 5.606.400
L	PEKERJAAN SANITAIR	Rp	10.230.000	Rp 10.230.000
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING	Rp	46.227.950	Rp 46.227.950
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN				Rp 421.186.916
II	LANDSCAPE - VEGETATION			
A	LANDSCAPING	Rp	6.357.500	Rp 6.357.500
TOTAL PERSIAPAN				10.119.964,00
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN				417.424.452,27
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI KESELURUHAN				427.544.416,27
LUASAN BANGUNAN DENGAN PATIO (m2)				98,19
LUASAN LAHAN (m2)				106,70
HARGA BANGUNAN PER M2				Rp 4.006.977
Catatan: <i>Belum termasuk pekerjaan Fixed Interior, Loose Furniture, dan Decoration</i> <i>Pekerjaan Lansekap hanya mencakup Penutup Permukaan Tanah dan Pepohonan</i>				

LAMPIRAN 3.
DESAIN HUNIAN PERTAMA GENERASI MILENIAL SOLUSI DESAIN

THE PRE-FABRICATED HOUSE



Final Design



14,15 m
6,50 m
Batas Kavling

Site Plan with Existing Building
1 : 150



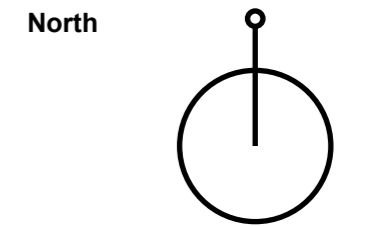
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

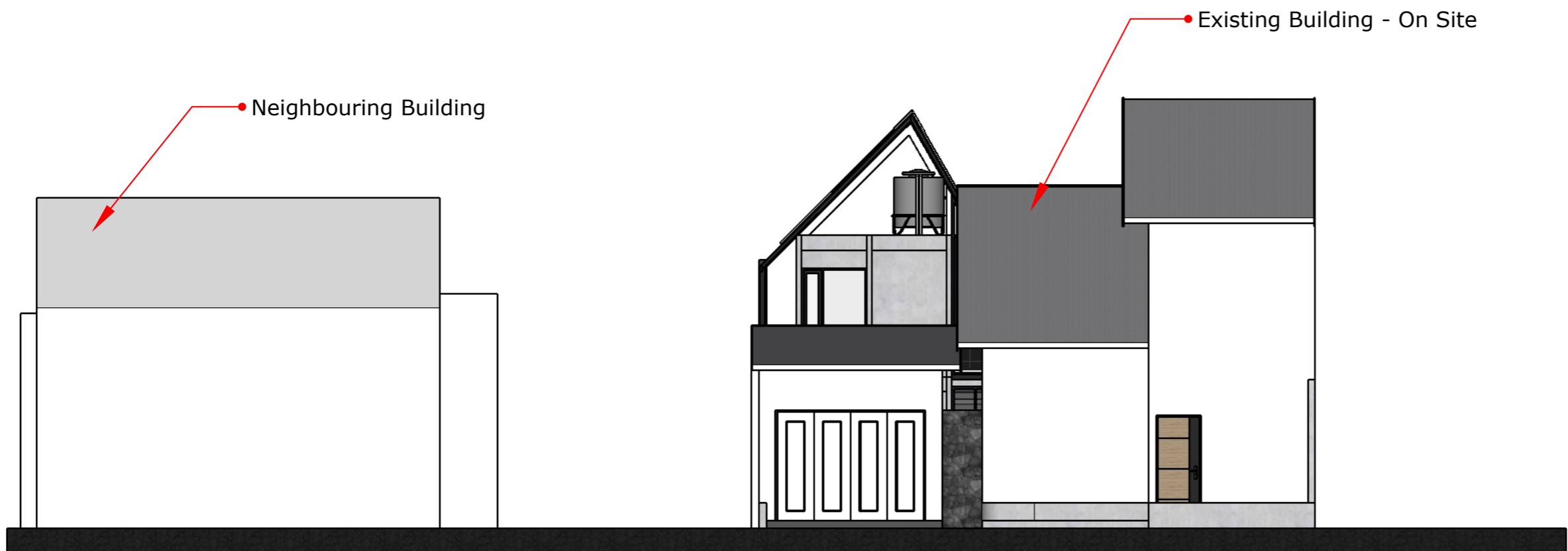



Scale 1 : 150

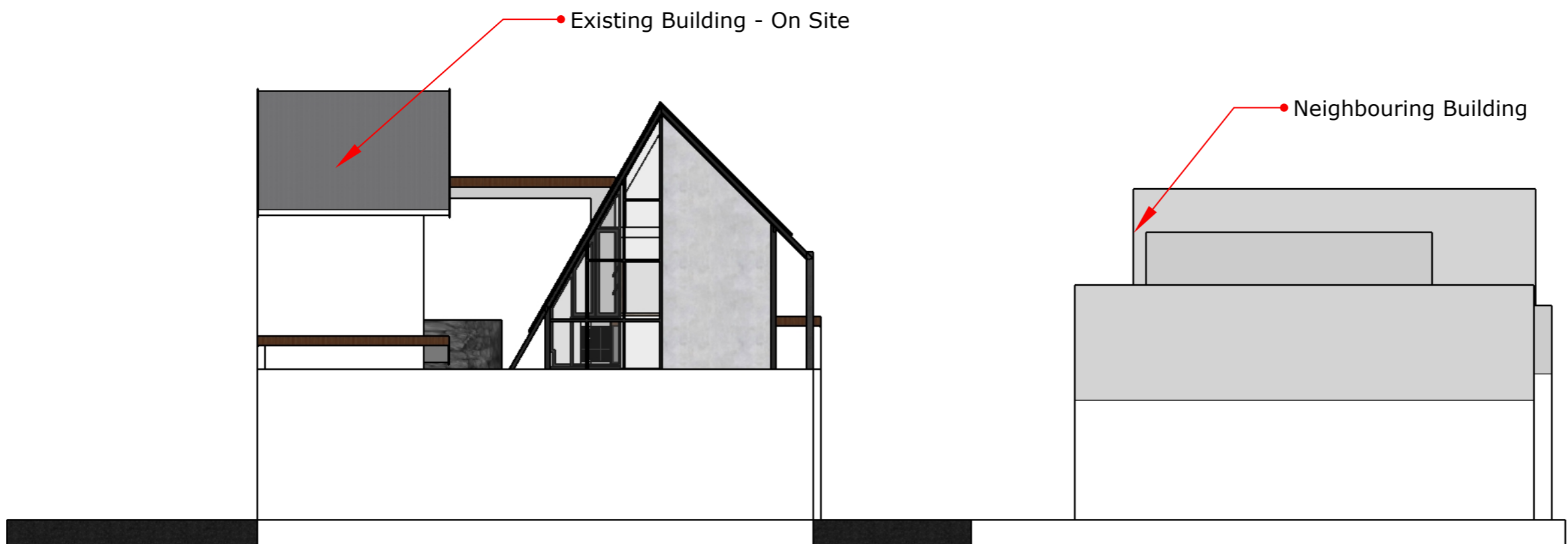
Drawing Title:


A1.01
Site Plan (Existing Building)

Year Est. 2017




 Site View - Front Elevation
 1 : 100




 Site View - Back Elevation
 1 : 100



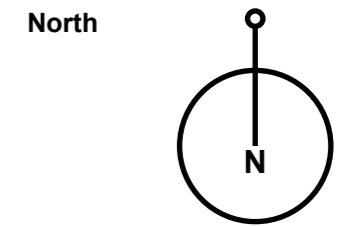
Project Name:
**PRE-FABRICATED
 THE HOUSE**
 Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
 Principal Architect

Revision / Note:

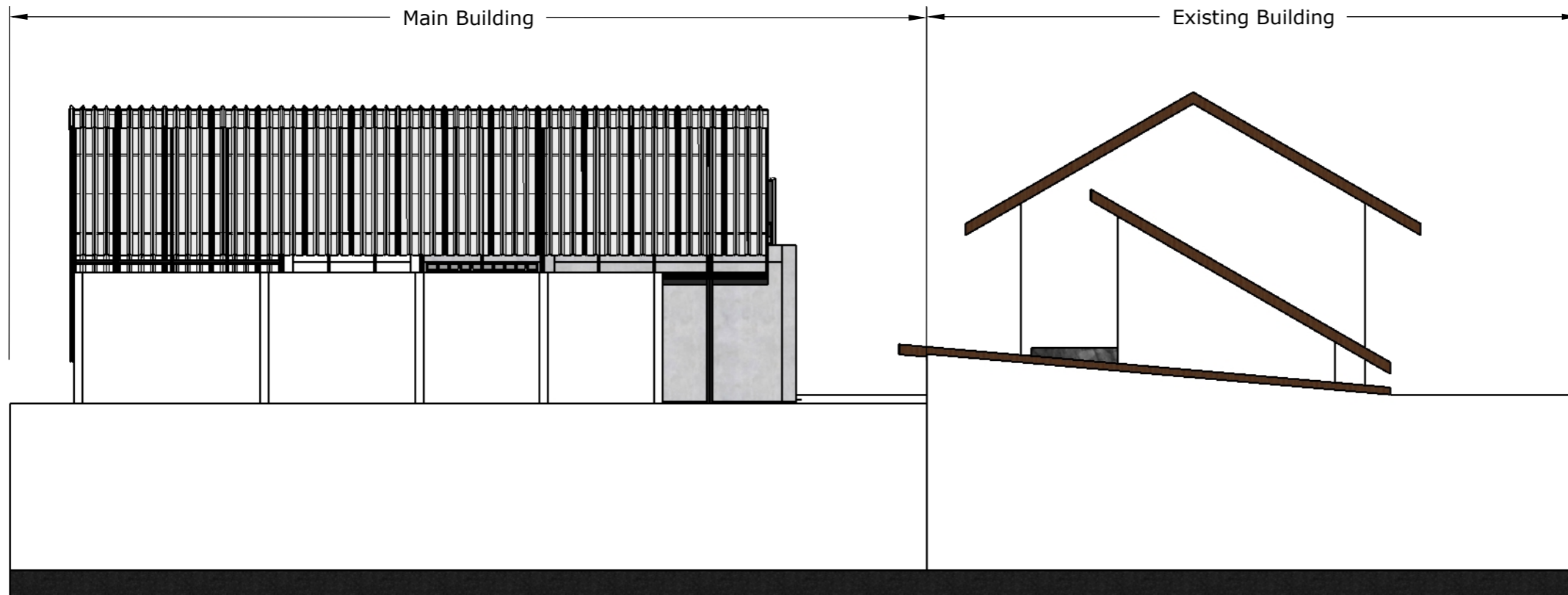



Scale 1 : 100

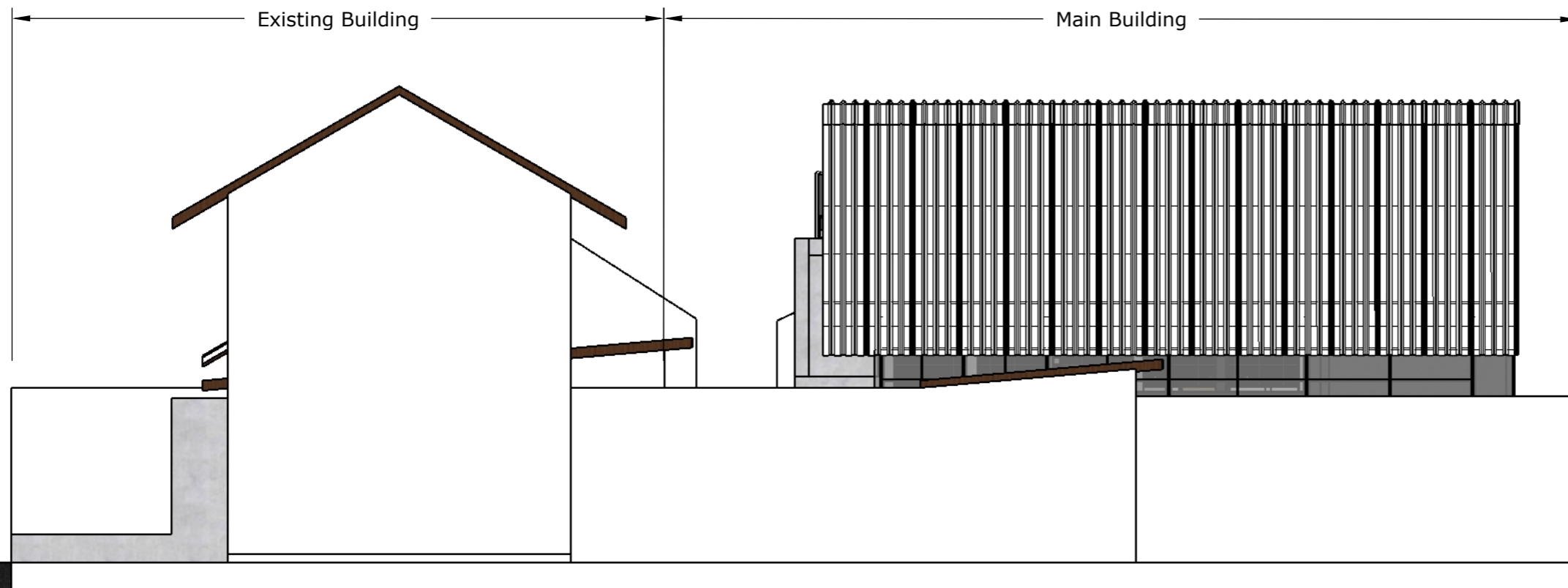
Drawing Title:


A1.02
 Site - Front & Back Elevation

Year Est. 2017




 Site View - Right Elevation
 1 : 100




 Site View - Left Elevation
 1 : 100



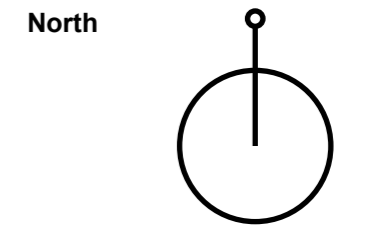
Project Name:
**PRE-FABRICATED
 THE HOUSE**
 Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
 Principal Architect

Revision / Note:



Scale 1 : 100

Drawing Title:

A1.03
 Site - Left & Right Elevation

Year Est. 2017



Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

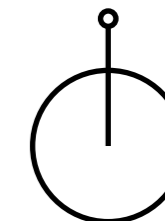
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



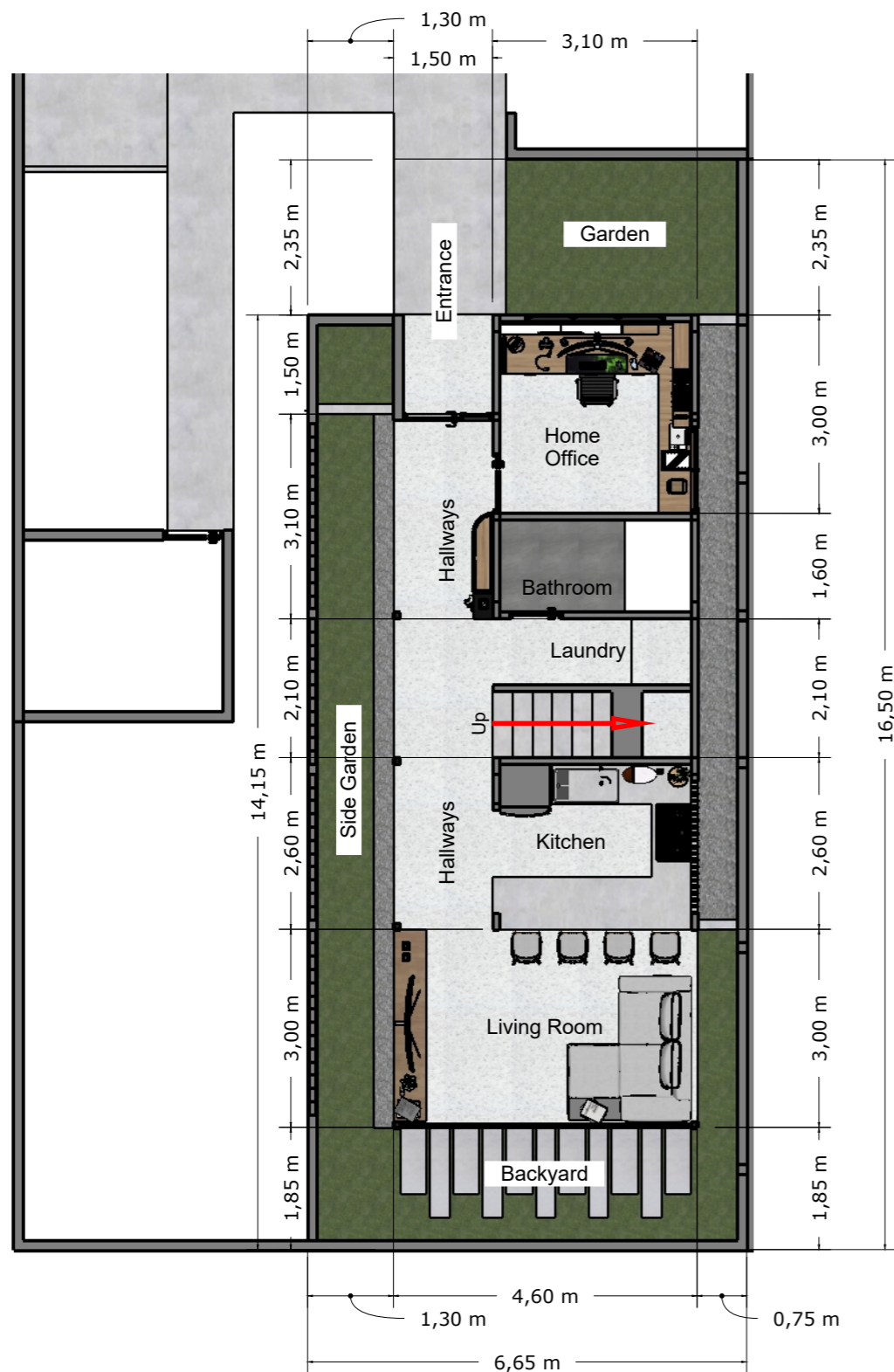
Scale 1 : 100

Drawing Title:

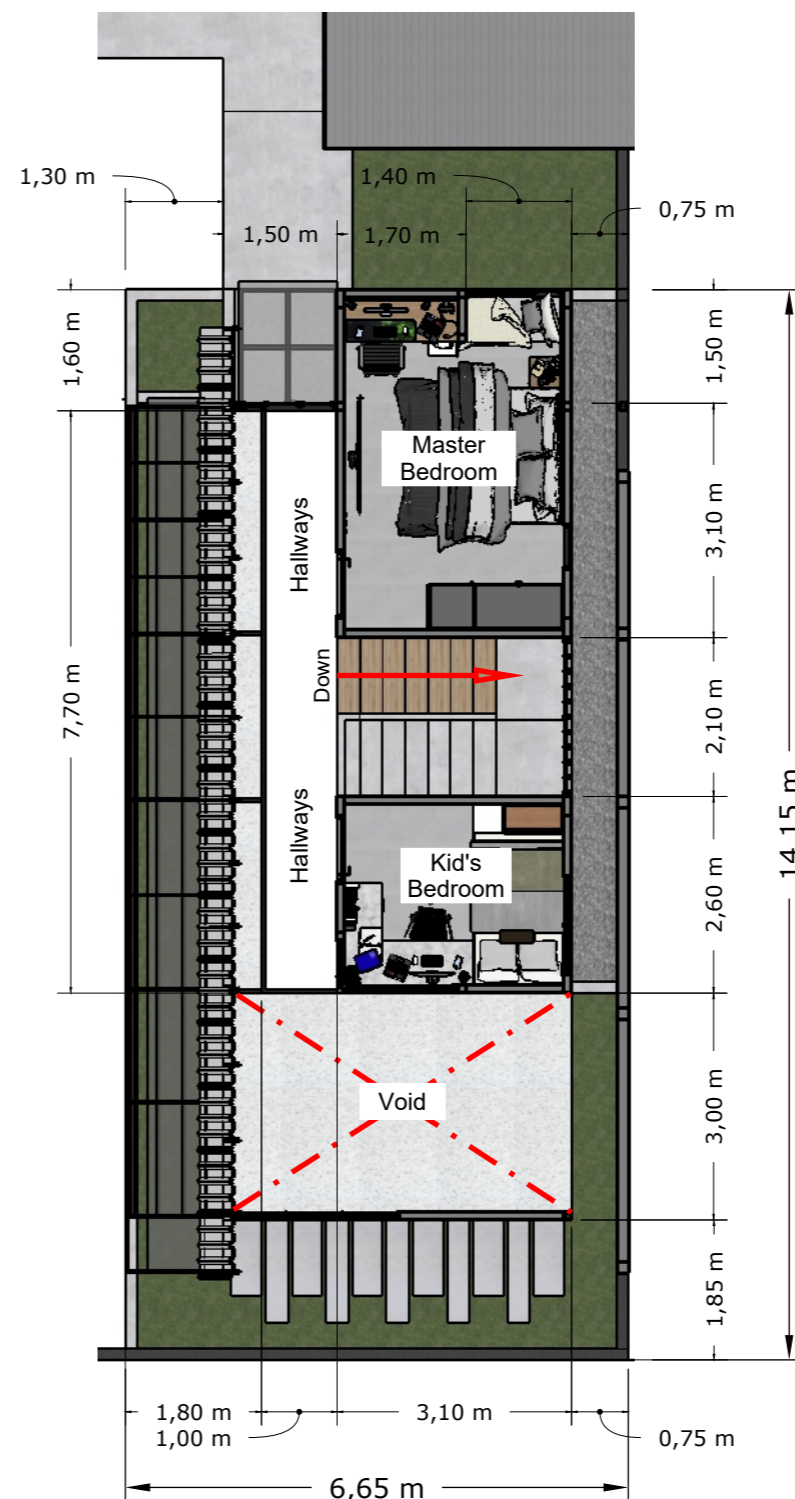
A2.01

Main Floor Plan - 01 & 02

Year Est. 2017



⊕ Main Floor Plan - 01
1 : 100



⊕ Floor Plan - 02
1 : 100



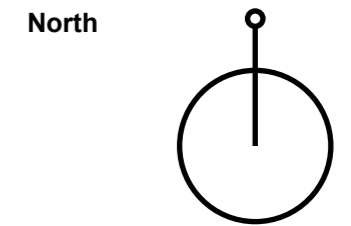
Project Name:
**PRE-FABRICATED
 THE HOUSE**
 Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
 Principal Architect

Revision / Note:

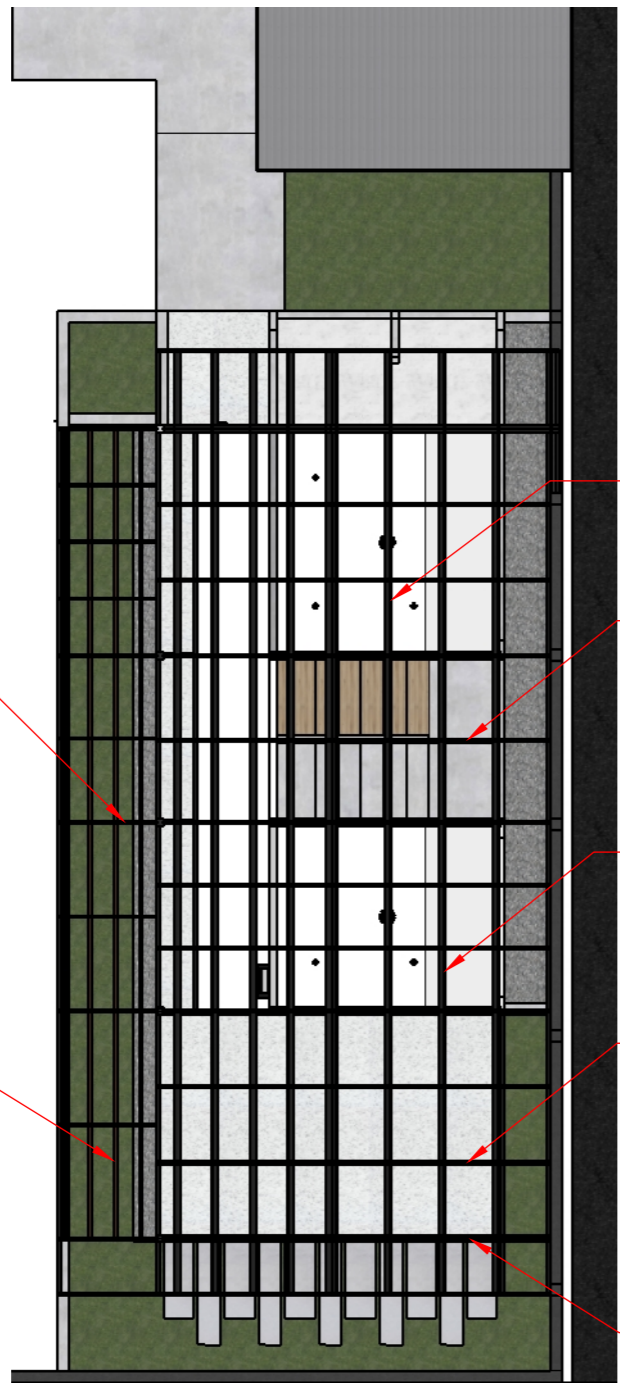


Scale 1 : 100

Drawing Title:

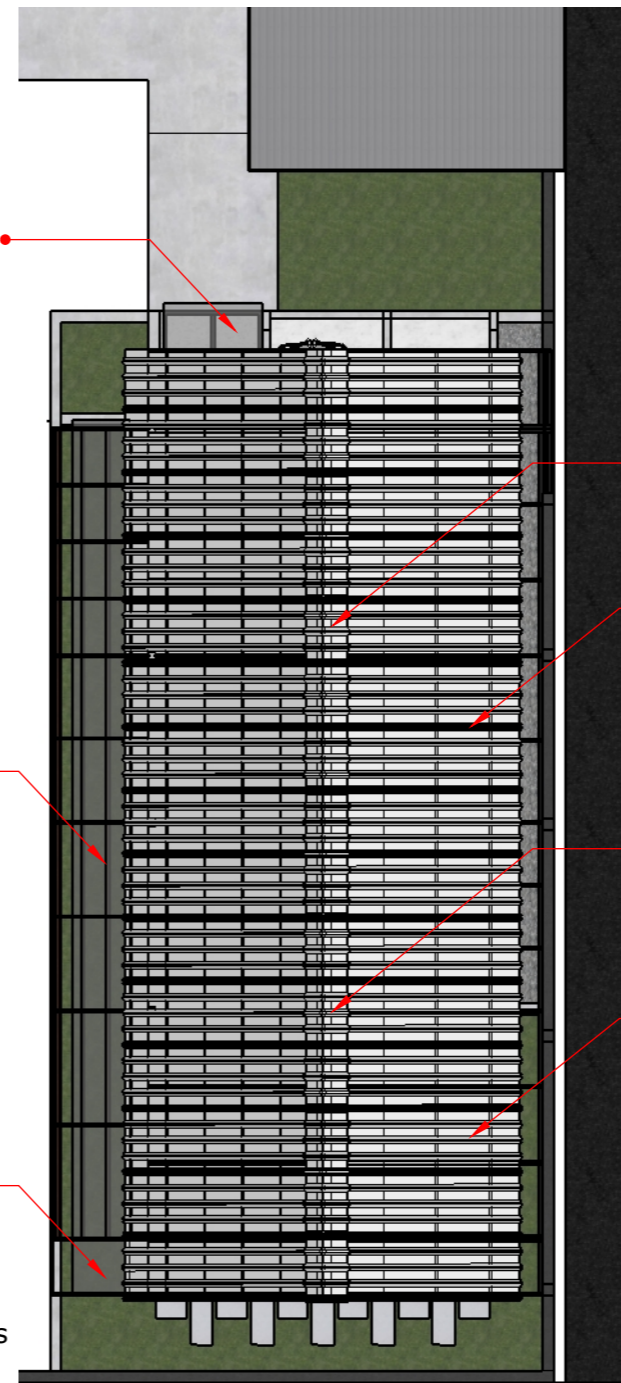
A2.02
 Rangka Atap & Denah Atap

Year Est. 2017



Rangka Kanal C
C75.35.5

Rangka Hollow Galvanis
40x20x2 mm



Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

Rangka Kanal C
C75.35.5

Rangka Kanal C
C75.35.5

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

Rangka Kanal C
C75.35.5

Rangka Kanal C
C75.35.5

Atap Transparent
Twinlite (Gen 02)

Rangka Hollow Galvanis
80x80x2mm

Nok Atap
UPVC Single Layered

Atap UPVC
Mattaka Single Layered

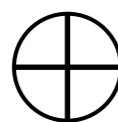
Nok Atap
UPVC Single Layered

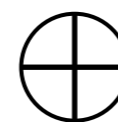
Atap UPVC
Mattaka Single Layered

Structure - Roof Frame
1 : 100

Denah Penutup Atap
1 : 100




Front Elevation
 1 : 50


Back Elevation
 1 : 50



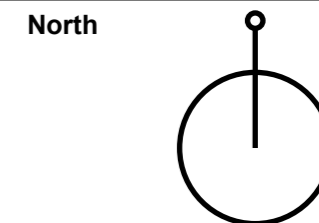
Project Name:
**PRE-FABRICATED
 THE HOUSE**
 Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
 Principal Architect

Revision / Note:



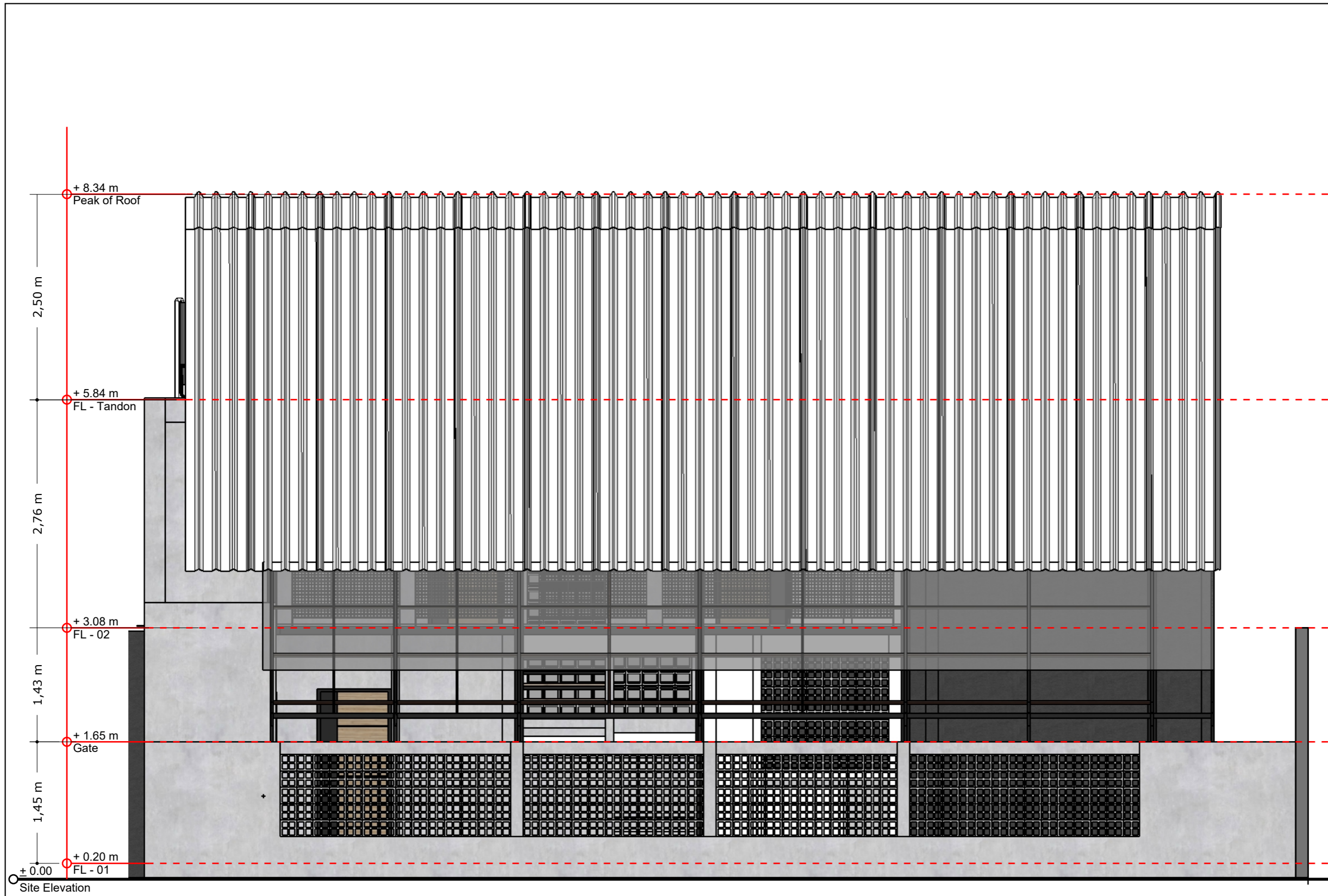
Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.03

Building - Front & Back Elevation

Year Est. 2017



⊕ Right Elevation
1 : 50



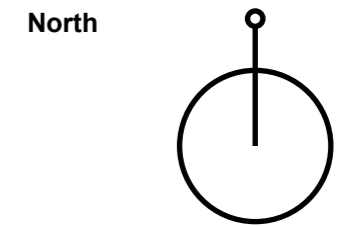
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

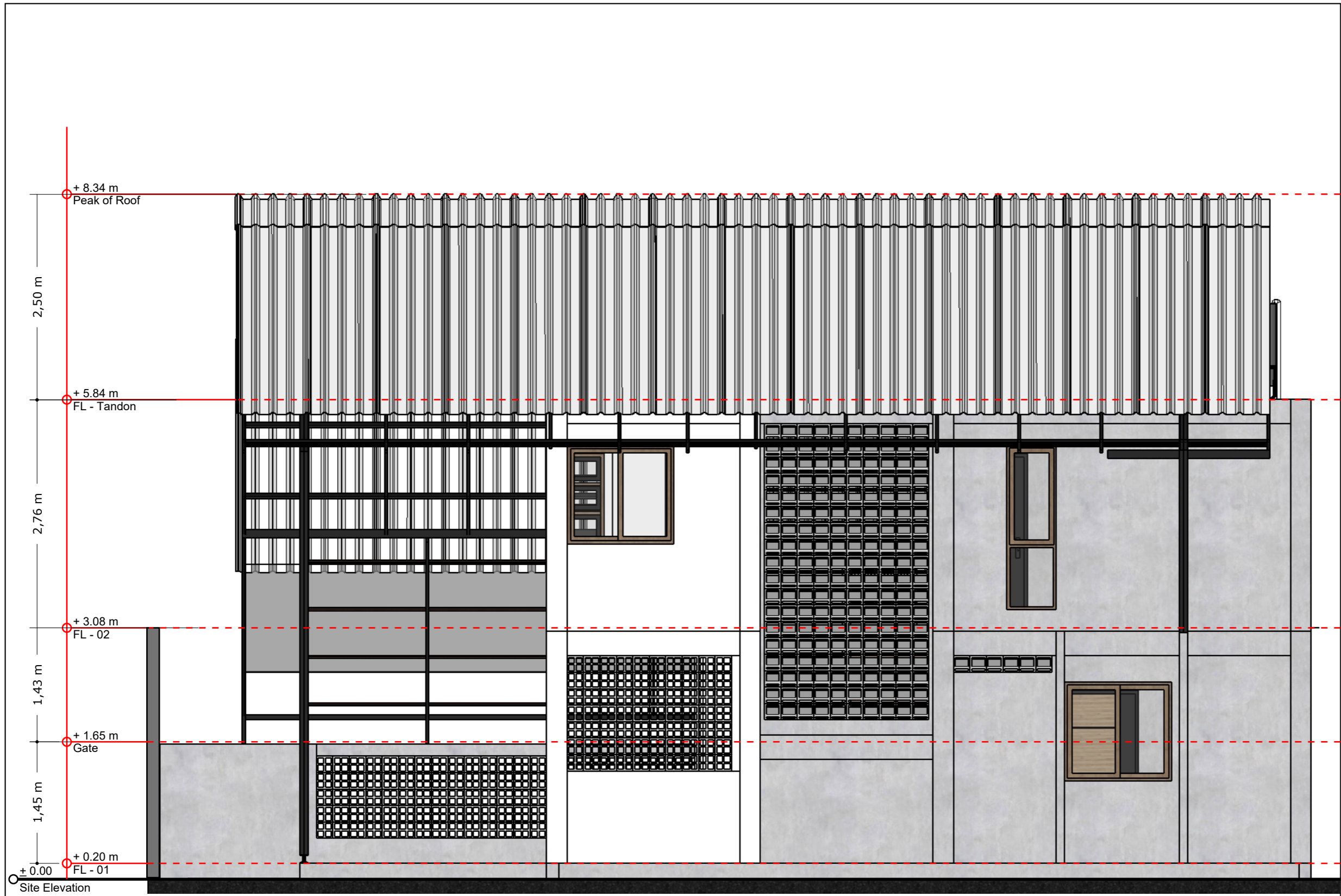


Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.04
Building - Right Elevation

Year Est. 2017



⊕ Left Elevation
1 : 50



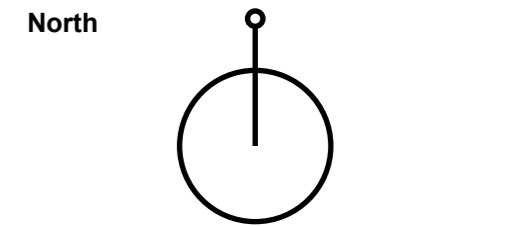
Project Name:
**PRE-FABRICATED
THE HOUSE**
Lemponsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:



Scale 1 : 50

Drawing Title:

A2.05
Building - Left Elevation

Year Est. 2017



Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

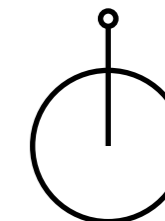
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale

1 : 50

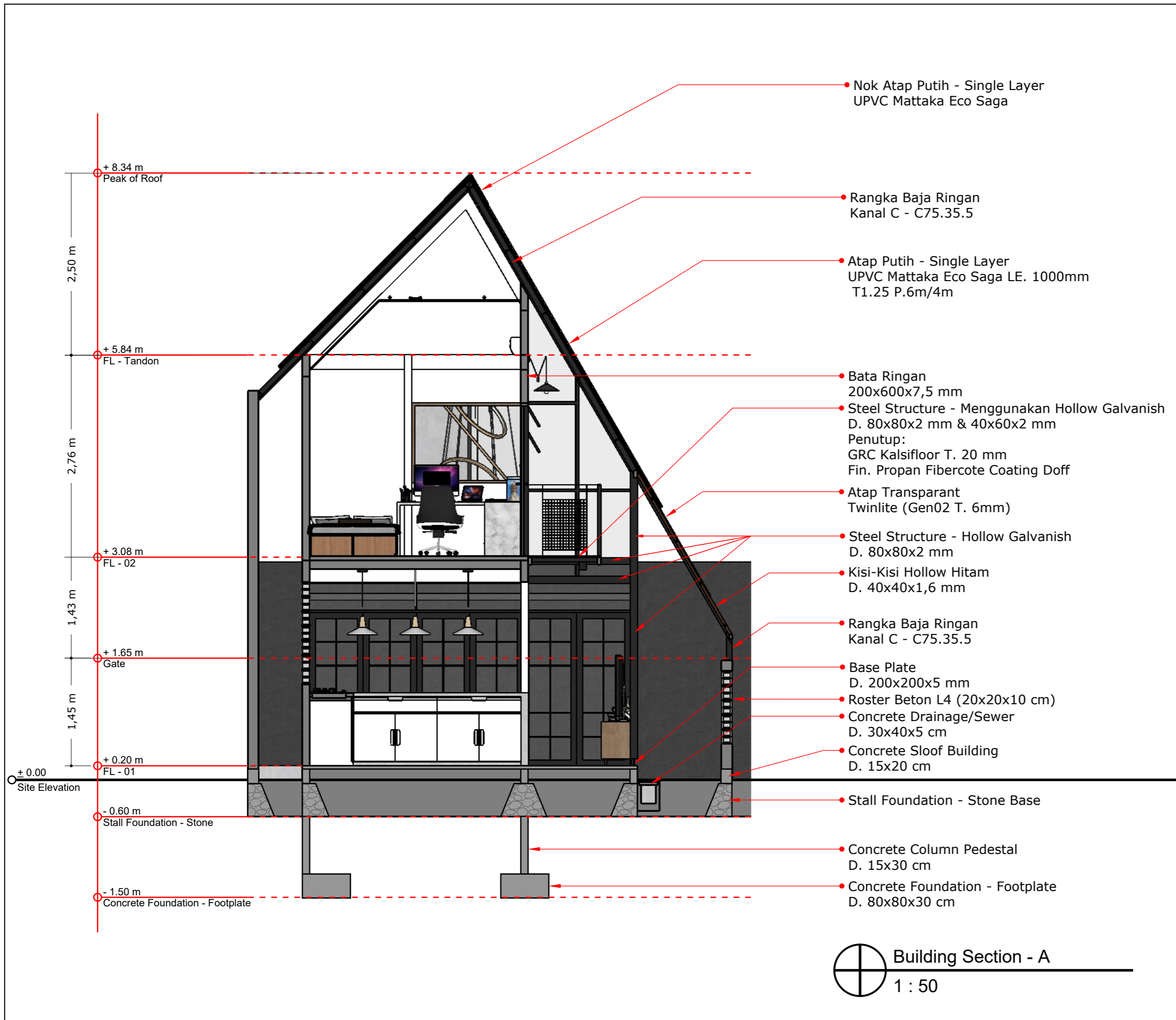
Drawing Title:

A2.06

Building Section - AA

Year Est.

2017





Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

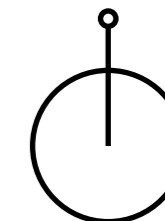
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale

1 : 50

Drawing Title:

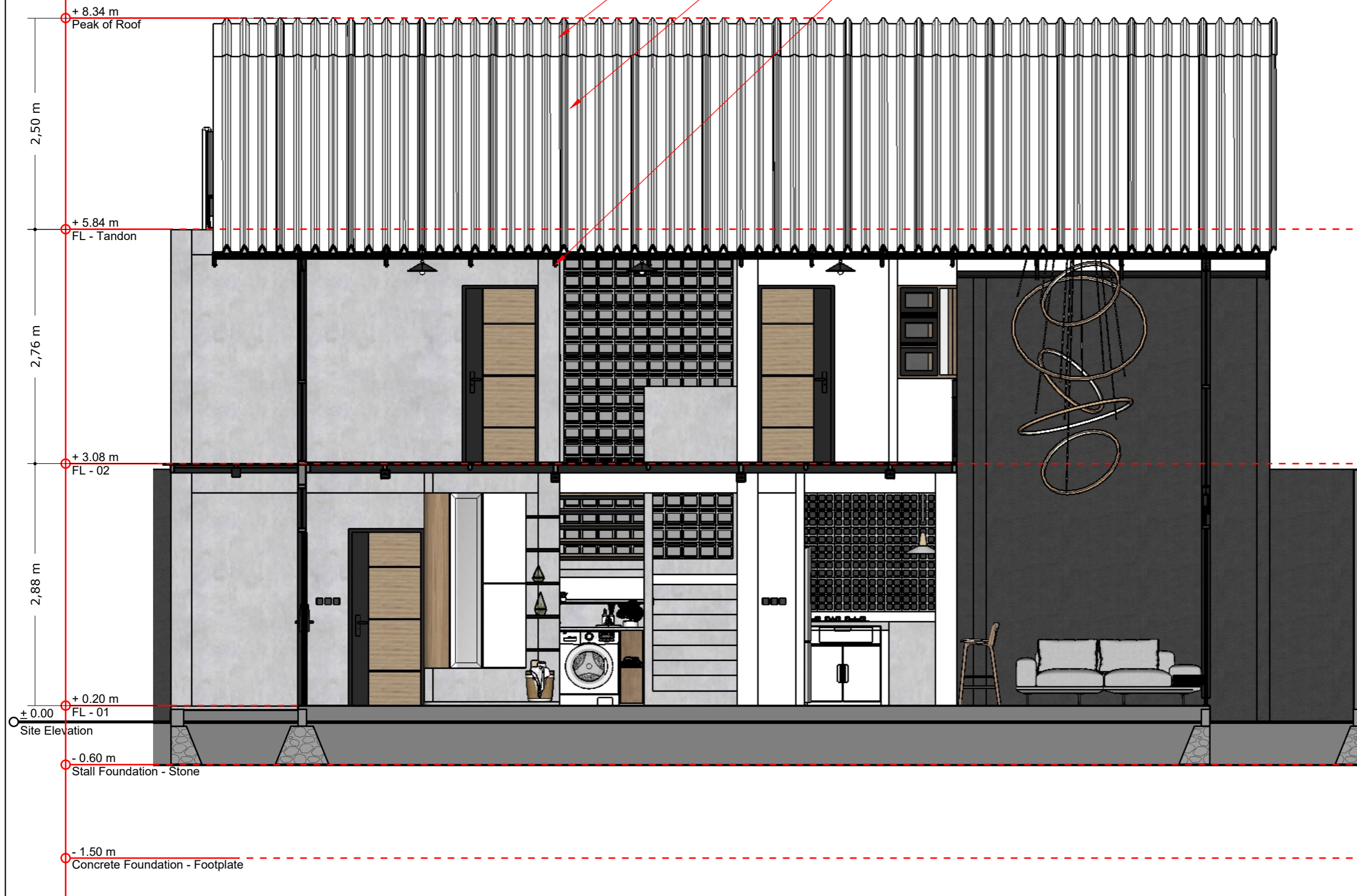
A2.07


Building Section - BB

Year Est.

2017

- Nok Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga
- Atap Putih - Single Layer
UPVC Mattaka Eco Saga LE. 1000mm
T1.25 P.6m/4m
- Rangka Baja Ringan
Kanal C - C75.35.5



 Building Section - B
1 : 50



AESTHETIC-IN ATELIER

Project Name:

PRE-FABRICATED THE HOUSE

Lempongsari, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

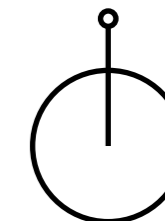
Project Owner:

Design By:

Ar. Faiz Ihsan Muhammad, S. Ars. IAI
Principal Architect

Revision / Note:

North



Scale

1 : 50

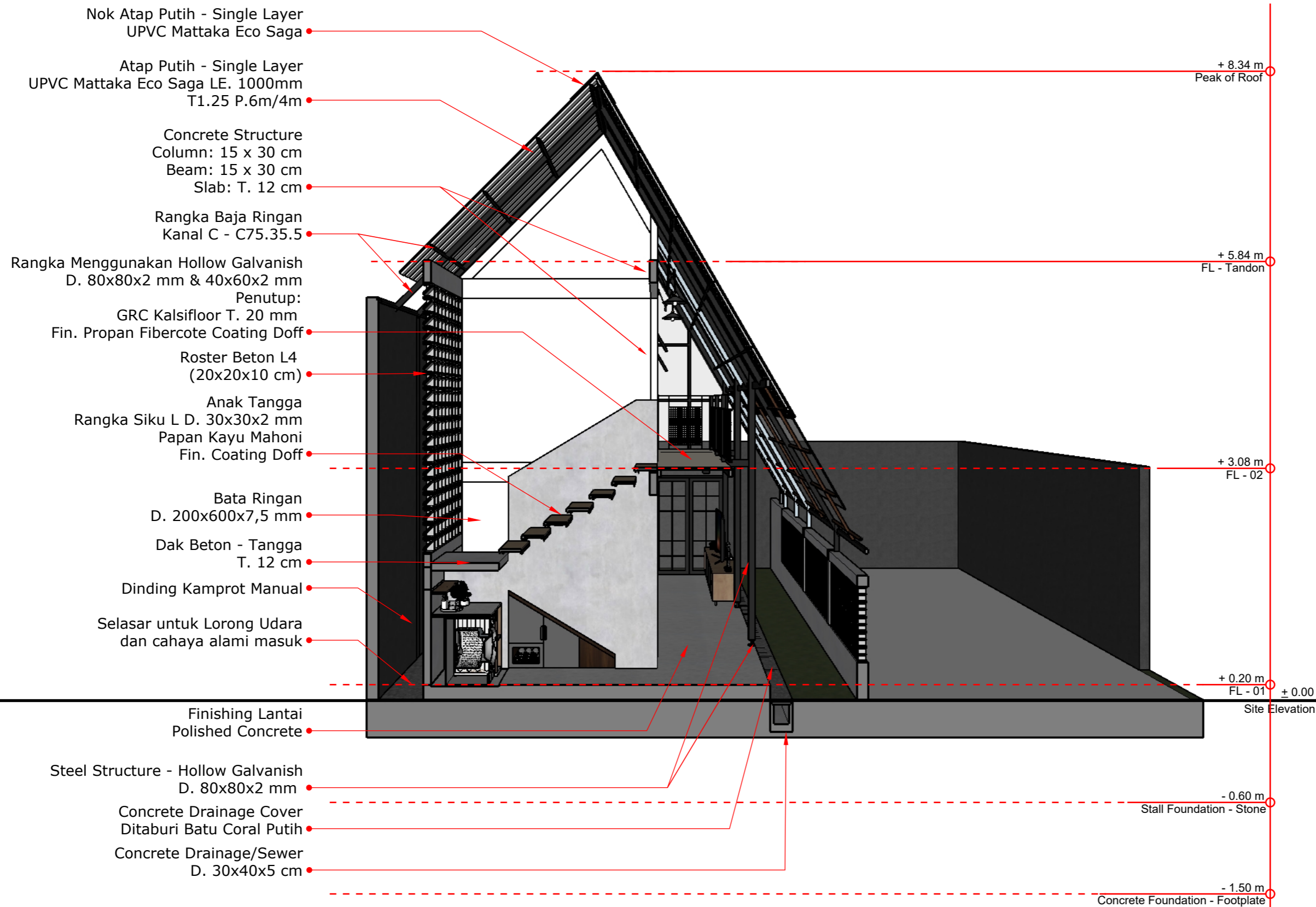
Drawing Title:

A2.08

3D - Building Section

Year Est.

2017



3D - Building Section
1 : 50

LAMPIRAN 4.
VOLUME DAN RAB SOLUSI DESAIN

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
I BANGUNAN UTAMA							
B. PEKERJAAN TANAH							
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	0,800	0,800	1,550	8,000	7,936	M3
					1,000	7,936	M3
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	85,800	0,500	0,600	1,000	25,740	M3
					Jumlah	25,740	M3
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	12,400	0,400	0,300	1,000	1,488	M3
					Jumlah	1,488	M3
4	Urugan Tanah dan Pemasatan	4,600	12,300	0,100	1,000	5,658	M3
					Jumlah	5,658	M3
5	Urugan Pasir	4,600	12,300	0,050	1,000	2,829	M3
					Jumlah	2,829	M3
C. PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH							
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm) FP1	0,800	0,800	0,050	8,000	0,256	M3
					Jumlah	0,256	M3
2	Footplat 80x80x30 cm (FP1)	0,800	0,800	0,300	8,000	1,536	M3
					Jumlah	1,536	M3
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm	0,150	0,300	1,500	8,000	0,540	M3
					Jumlah	0,540	M3
4	Sloof Praktis 15x20 cm	90,400	0,150	0,200	1,000	2,712	M3
					Jumlah	2,712	M3
5	Pondasi Staal (Batu Kali)	90,400	0,500	0,600	1,000	27,120	M3
					Jumlah	27,120	M3
6	Pondasi Staal (Batako Rolag)	12,400	0,200	0,400	1,000	0,992	M3
					Jumlah	0,992	M3
7	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport) Beton T.5cm dengan Pembesian Jarak 50x50cm		56,580	0,050	1,000	2,829	M3
					Jumlah	2,829	M3
D. PEKERJAAN STRUKTUR ATAS							
Lantai - 01							
1	Kolom K1 15x30 cm	0,150	0,300	2,880	8,000	1,037	M3
					Jumlah	1,037	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,150	0,150	2,880	7,000	0,454	M3
		0,150	0,150	3,200	2,000	0,144	M3
		0,150	0,150	3,000	7,000	0,473	M3
		0,150	0,150	1,500	4,000	0,135	M3
		0,150	0,150	0,350	3,000	0,024	M3
					Jumlah	1,229	M3
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	30,600	0,150	0,300	1,000	1,377	M3
					Jumlah	1,377	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm) Balok Praktis BP 15 x 20 cm	25,500	0,150	0,200	1,000	0,765	M3
					Jumlah	0,765	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm) Balok Lateu BL 15 x 15 cm	6,700	0,150	0,150	1,000	0,151	M3
					Jumlah	0,151	M3
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm Tangga Taman	2,500	1,100	0,100	1,000	0,275	M3
		2,100	1,100	0,100	1,000	0,110	M3
					Jumlah	0,385	M3
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm Meja Beton	3,000	0,800	0,080	1,000	0,192	M3
		1,700	0,600	0,080	1,000	0,082	M3
		1,500	0,600	0,080	1,000	0,048	M3

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	0,322	M3
	Lantai - 02 & Roof						
1	Kolom K1 15x30 cm	0,300	0,500	2,820	2,000	0,846	M3
					Jumlah	0,846	M3
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,150	0,150	2,820	6,000	0,381	M3
		0,150	0,150	1,000	5,000	0,113	M3
					Jumlah	0,493	#REF!
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	30,600	0,150	0,300	1,000	1,377	M3
					Jumlah	1,377	M3
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)						
	Balok Praktis BP 15 x 20 cm	19,700	0,150	0,200	1,000	0,591	M3
					Jumlah	0,591	M3
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)						
	Balok Lateu BL 15 x 15 cm	34,450	0,150	0,150	1,000	0,775	M3
					Jumlah	0,775	M3
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm						
	Kursi Beton	4,200	1,200	0,120	1,000	0,605	M3
		2,100	1,200	0,120	1,000	0,302	M3
		1,500	2,400	0,120	1,000	0,432	M3
					Jumlah	1,339	M3
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)						
	Talang Beton	1,500	3,100	0,100	1,000	0,465	M3
					Jumlah	0,465	M3
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)						
		3,000	4,600	0,120	1,000	1,656	M3
		3,000	2,600	0,120	1,000	0,936	M3
					Jumlah	2,592	M3
E	PEKERJAAN PASANGAN						
	Lantai - 01						
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tangga		15,500	2,600	1,000	40,300	M2
					Jumlah	40,300	M2
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		11,580	2,570	1,000	29,761	M2
			4,200	1,000	1,000	4,200	M2
			4,100	1,500	1,000	6,150	M2
			0,700	0,200	1,000	0,140	M2
			11,750	0,350	1,000	4,113	M2
					Jumlah	44,363	M2
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)						
	*Anak Tangga Beton		1,700	0,150	8,000	2,040	M2
					Jumlah	2,040	M2
4	Plesteran						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
5	Acian						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
6	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	1,400	1,000	1,400	M2
					Jumlah	1,400	M2
	Lantai - 02 & Roof						
1	Pasangan Batako						
	*Pagar Tangga		9,900	2,200	1,000	21,780	M2
					Jumlah	21,780	M2
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)						
	*Dinding Bangunan		26,200	2,520	1,000	66,024	M2
			5,300	0,800	1,000	4,240	M2
			3,500	1,000	1,000	3,500	M2
					12,400	12,400	M2

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	86,164	M2
3	Plesteran						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
4	Acian						
	*Dinding Batako			48,360	1,000	48,360	M2
	*Dinding Bata Ringan			53,236	2,000	106,471	M2
	*Anak Tangga			6,350	1,000	6,350	M2
	*Kolom			2,266	4,000	9,062	M2
					Jumlah	170,244	M2
5	Roster Beton (20 x 20 cm)						
	*Kotak-Kotak Lobang 4, 2 sisi Muka		2,000	3,600	1,000	7,200	M2
					Jumlah	7,200	M2
F. PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING							
Lantai - 01							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1 *rest room	1,400	3,000		1,000	4,200	M2
					Jumlah	4,200	M2
2	Exposed Concrets poles Halus						
	*Meja Beton			4,320	1,000	4,320	M2
	*Tangga			4,250	1,000	4,250	M2
	*Lantai 1			51,800	1,000	51,800	M2
					Jumlah	60,370	M2
3	Kayu Meranti - Anak Tangga T. 3cm Fin. Coating Doff *Anak Tangga	0,350	1,000	0,030	7,000	0,074	M2
					Jumlah	0,074	M2
4	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak *Jalan Setapak	1,000	4,600		1,000	4,600	M2
		0,300	4,600		1,000	1,380	M2
					Jumlah	5,980	M2
5	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2,5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplex HPL						
	*keramik ketinggian 1,2m exposed concrete cat sampai ceiling	2,900		2,000	2,000	11,600	M2
	*list multiplex finishing HPL yang sama dengan plafond	1,400		2,000	2,000	5,600	M2
					Jumlah	17,200	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1 *Kamar Tidur Utama *Kamar Anak	4,500	3,000		1,000	13,500	M2
		2,500	3,000		1,000	7,500	M2
					Jumlah	21,000	M2
2	GRC Kalsifloor T. 20 mm Fin. Propan Fibercote Coating Doff *River view	7,700	1,000		1,000	7,700	M2
					Jumlah	7,700	M2
3	Plester & Aci Dak Beton *Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
G. PEKERJAAN PLAFOND DAN DRY WALL							
Lantai - 01							
1	Kompon Dak Beton - Ekspose *Keseluruhan Lantai 1	2,900	2,900		1,000	8,410	M2
		2,900	1,400		1,000	4,060	M2
		1,000	0,900		1,000	0,900	M2
				4,890	1,000	4,890	M2
	Lantai 2	1,500	3,000		1,000	4,500	M2
		3,000	2,500		1,000	7,500	M2
					Jumlah	30,260	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40X40 Kombinasi 20x40 cm *Kitchen Bar, bawah tangga, locker room	3,400	2,900		1,000	9,860	M2
		3,400	2,400		1,000	8,160	M2
					Jumlah	18,020	M2
2	Shadowline *Kamar Tidur				24,200	24,200	M'
					Jumlah	24,200	M'
3	Pasangan Dry Wall - Pastisi Gypsum Board T. 9mm *Rangka Besi Hollow (40 x 40 x 2 mm) Modul 60 x 120 cm			18,600	1,000	18,600	M2

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
					Jumlah	18,600	M2
H. PEKERJAAN PENGECATAN							
Lantai - 01							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	126,700			1,000	126,700	M2
					Jumlah	126,700	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	44,800			1,000	44,800	M2
					Jumlah	44,800	M2
3	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	16,350		3,000	1,000	49,050	M2
		6,500		3,000	1,000	19,500	M2
					Jumlah	68,550	M2
Lantai - 02 & Roof							
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	12,590			1,000	12,590	M2
		9,180			1,000	9,180	M2
		48,700			1,000	48,700	M2
					Jumlah	70,470	M2
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 268-2290 Brilliant White (Interior)	8,200		3,500	1,000	28,700	M2
		2,400		2,650	1,000	2,400	M2
		2,850		3,500	1,000	9,975	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		2,900		3,500	1,000	10,150	M2
		4,500		2,650	1,000	11,925	M2
					Jumlah	73,300	M2
4	Dinding Kamprot - Manual Tanpa Cat	10,600		2,400	1,000	25,440	M2
					Jumlah	25,440	M2
5	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White	18,020			1,000	18,020	M2
					Jumlah	18,020	M2
6	Finishing Waterproofing + Screeding *Dak Beton - Tandon Atap	3,100	1,500		1,000	4,650	M2
					Jumlah	4,650	M2
I. PEKERJAAN ATAP							
1	Rangka Baja Ringan *Bangunan Utama	12,500	5,200		1,000	65,000	M2
		12,500	3,800		1,000	47,500	M2
					Jumlah	112,500	M2
2	Atap UPVC Putih - Single Layer *UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m *Main Building & Kanopi Rooftop	12,500	5,200		1,000	65,000	M2
		12,500	3,800		1,000	47,500	M2
					Jumlah	112,500	M2
3	Nok UPVC Putih - Single Layer *UPVC MATTAKA Eco Saga LE.1000mm T1.25 P.5m/4m	12,500	1,000		1,000	12,500	M2
					Jumlah	12,500	0
4	Atap Transaparan - Solite	11,600	1,500		1,000	17,400	M2
		1,300	1,600		1,000	2,080	M2
					Jumlah	19,480	M2
J. PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW							
1	Railing Hollow dengan Wiremesh Fin. Black Doff			8,700	1,000	8,700	M'
					Jumlah	8,700	M'
2	Stuktur Hollow 80x80x2mm Fin. Black Doff			21,000	1,000	21,000	M'
				63,400	1,000	63,400	M'
					Jumlah	84,400	M'
3	Stuktur Hollow 40x60x2mm Fin. Black Doff			15,000	1,000	15,000	M'
					Jumlah	15,000	M'
4	Base Plate - Stall Besi 150x150x5mm Fin. Black Doff	0,050	0,150	0,150	6,000	0,007	M3
					Jumlah	0,007	M3
5	Baut Baja M16 - A325				Satuan		
					8	8,000	Bh
					Jumlah	8,000	Bh
6	Angkur Baja M16 - 30 cm				Satuan		
					24	24,000	Bh
					Jumlah	24,000	Bh

NO	URAIAN PEKERJAAN	P	L	T	UNIT	VOL.	SAT.
7	Tangga Melayang - Siku L 30x30x2mm Fin. Black Dof		0,600	2,000	7,000	8,400	M'
					Jumlah	8,400	M'

RENCANA ANGGARAN BIAYA - KONSTRUKSI

Nama Proyek : SOLUSI - FINAL DESIGN
Lokasi : Sleman, DI Yogyakarta
Tahun Anggaran : 2024

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.	SPESIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7
I BANGUNAN UTAMA						
A PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK						
1	Pekerjaan Pembersihan Lahan	1,00	Ls	Rp	473.000	Rp 473.000,00
2	Pekerjaan Listrik dan Air Kerja	1,00	Ls	Rp	4.097.500	Rp 4.097.500,00
3	Gudang 3m x 4m	12,00	m2	Rp	254.122	Rp 3.049.464,00
4	Mobilisasi dan Demobilisasi Alat	1,00	Ls	Rp	1.000.000	Rp 1.000.000,00
5	Pekerjaan Bowplank, steiger dan perancah	1,00	Ls	Rp	1.500.000	Rp 1.500.000,00
					Sub Total	Rp 10.119.964,00
B PEKERJAAN TANAH						
1	Galian Pondasi Dalam (Footplat)	7,94	m3	Rp	104.775	Rp 831.494,40
2	Galian Pondasi Staal (Batu Kali)	25,74	m3	Rp	64.350	Rp 1.656.369,00
3	Galian Pondasi Staal (Batako Rolag)	1,49	m3	Rp	32.175	Rp 47.876,40
4	Urugan Tanah dan Pematatan	5,66	m3	Rp	223.850	Rp 1.266.543,30
5	Urugan Pasir	2,83	m3	Rp	111.925	Rp 316.635,83
					Sub Total	Rp 4.118.918,93
C PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH						
1	Lantai Kerja Beton K125 (Lantai Kerja Pondasi T. 5cm)	0,26	m3	Rp	591.679	Rp 151.469,82
2	Footplat 80x80x30 cm (FP1)	1,54	m3	Rp	3.873.293	Rp 5.949.377,28
3	Kolom Pedestal KP1 15x30 cm	0,54	m3	Rp	5.501.281	Rp 2.970.691,85
4	Stoof Praktis 15x20 cm	2,71	m3	Rp	4.420.734	Rp 11.989.030,68
5	Pondasi Staal (Batu Kali)	27,12	m3	Rp	534.608	Rp 14.498.565,09
6	Pondasi Staal (Batako Rolag)	0,99	m3	Rp	211.860	Rp 210.165,12
7	Lantai Rabat Beton K175 (Lantai Café Basement, dan Carport)	2,83	m3	Rp	1.474.507	Rp 4.171.381,52
					Sub Total	Rp 39.940.681,36
D PEKERJAAN STRUKTUR ATAS						
Lantai - 01						
1	Kolom K1 15x30 cm	1,04	m3	Rp	5.501.281	Rp 5.703.728,35
2	Kolom Praktis 15x15 cm	1,23	m3	Rp	3.774.055	Rp 4.637.275,87
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,38	m3	Rp	5.916.644	Rp 8.147.218,81
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,77	m3	Rp	5.148.079	Rp 3.938.280,61
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,15	m3	Rp	4.221.842	Rp 636.442,71
6	Plat Tangga - Bertulang T. 10cm	0,39	m3	Rp	4.274.899	Rp 1.645.836,17
7	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	0,32	m3	Rp	3.543.439	Rp 1.139.569,96
Lantai - 02 & Roof						
1	Kolom K1 15x30 cm	0,85	m3	Rp	4.698.211	Rp 3.974.686,77
2	Kolom Praktis 15x15 cm	0,49	m3	Rp	3.774.055	Rp 1.861.363,98
3	Balok Beton Bertulang B1 (15 x 30 cm)	1,38	m3	Rp	5.004.736	Rp 6.891.521,91
4	Balok Praktis Bertulang BP (15 x 20 cm)	0,59	m3	Rp	5.148.079	Rp 3.042.514,83
5	Balok Lateu Bertulang BL (15 x 15 cm)	0,78	m3	Rp	4.221.842	Rp 3.272.455,43
6	Plat Furniture - Bertulang T. 8cm	1,34	m3	Rp	4.745.292	Rp 6.354.895,63
7	Plat Beton Bertulang T. 10cm (Tandon)	0,47	m3	Rp	4.505.749	Rp 2.095.173,44
8	Plat Beton Bertulang T. 12cm (Lantai Bangunan)	2,59	m3	Rp	5.278.270	Rp 13.681.275,30
					Sub Total	Rp 67.022.239,76
E PEKERJAAN PASANGAN						
Lantai - 01						
1	Pasangan Batako	40,30	m2	Rp	119.810	Rp 4.828.334,94
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)	44,36	m2	Rp	112.701	Rp 4.999.743,55
3	Pasangan Bata Merah (Lokal)	2,04	m2	Rp	127.622	Rp 260.348,88
4	Plesteran	170,24	m2	Rp	86.609	Rp 14.744.649,99
5	Acian	170,24	m2	Rp	21.436	Rp 3.649.383,08
6	Roster Beton (20 x 20 cm)	1,40	m2	Rp	267.476	Rp 374.466,40
Lantai - 02 & Roof						
1	Pasangan Batako	21,78	m2	Rp	119.810	Rp 2.609.457,44
2	Pasangan Bata Ringan (7,5 x 20 x 60 cm)	86,16	m2	Rp	65.985	Rp 5.685.531,54
3	Plesteran	170,24	m2	Rp	86.609	Rp 14.744.649,99
4	Acian	170,24	m2	Rp	21.436	Rp 3.649.383,08
5	Roster Beton (20 x 20 cm)	7,20	m2	Rp	267.476	Rp 1.925.827,20
					Sub Total	Rp 28.614.849,26
F PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING						
Lantai - 01						
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	4,20	m2	Rp	270.881	Rp 1.137.698,10
2	Exposed Concrets poles Halus	60,37	m2	Rp	156.982	Rp 9.476.982,81
3	Kayu Meranti - Anak Tangga T. 3cm Fin. Coating Doff	0,07	m3	Rp	12.000.000	Rp 882.000,00
4	Rabat Beton Cetak - Jalan Setapak	5,98	m2	Rp	129.842	Rp 774.300,33
5	Dinding Kramik Pre-Cut Brown Black 2.5x200mm (400 x 400mm) dengan list Multiplek HPL	17,20	m2	Rp	341.639	Rp 5.876.197,25
Lantai - 02 & Roof						
1	Homogeneous Tile 60x60 ROMAN - dDOMUS BEIGE 60x60cm KW1	21,00	m2	Rp	270.881	Rp 5.688.490,50
2	GRC Kalsifloor T. 20 mm Fin. Propan Fibercote Coating Doff	7,70	m2	Rp	304.810	Rp 2.347.037,00
3	Plester & aci Dak Beton	4,65	m2	Rp	129.482	Rp 602.089,72
					Sub Total	Rp 26.794.795,71
G PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL						
Lantai - 01						
1	Kompon Dak Beton - Ekspose	30,26	m2	Rp	47.988	Rp 1.452.101,75
Lantai - 02 & Roof						
1	Plafond Gypsum 9mm + Rangka Hollow Galvalum 40x40 Kombinasi 20x40 cm	18,02	m2	Rp	125.113	Rp 2.254.534,46
2	Shadowline	24,20	m	Rp	32.395	Rp 783.959,00
3	Pasangan Dry Wall - Pastisi Gypsum Board T. 9mm	18,60	m2	Rp	302.198	Rp 5.620.873,50
					Sub Total	Rp 10.111.468,71
H PEKERJAAN PENGECATAN						
Lantai - 01						
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	126,70	m2	Rp	57.518	Rp 7.287.483,09
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 269-2230 Brilliant White (Interior)	44,80	m2	Rp	52.539	Rp 2.353.748,32
3	Dinding Kamprol - Manual Tanpa Cat	68,55	m2	Rp	81.831	Rp 5.609.528,76
Lantai - 02 & Roof						
1	Cat Dinding - Exterior Danashield Day Break 4630	70,47	m2	Rp	57.518	Rp 4.053.267,03
2	Cat Dinding - Danacryl Sheen 269-2230 Brilliant White (Interior)	73,30	m2	Rp	52.539	Rp 3.851.110,53
3	Dinding Kamprol - Manual Tanpa Cat	25,44	m2	Rp	81.831	Rp 2.081.785,73
4	Cat Plafond - Mowilex Gypsum Paint GPT-1001 White	18,02	m2	Rp	46.129	Rp 831.245,08
5	Finishing Waterproofing + Screeding	4,65	m2	Rp	76.918	Rp 357.666,38
					Sub Total	Rp 26.425.834,92
I PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka Baja Ringan	112,50	m2	Rp	167.903	Rp 18.844.031,25
2	Atap UPVC Putih - Single Layer	112,50	m2	Rp	118.305	Rp 13.309.312,50
3	Nok UPVC Putih - Single Layer	12,50	m	Rp	202.455	Rp 2.530.687,50
4	Atap Transaparan - Solite	19,48	m	Rp	113.575	Rp 2.212.441,00
					Sub Total	Rp 36.896.472,25
J PEKERJAAN PINTU JEJDELA						
1	Pintu P1 (Kusen Aluminium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	3,00	unit	Rp	2.547.500	Rp 7.642.500,00
2	Pintu P2 (Kusen Aluminium, Daun Double Plywood, Accessories Solid)	1,00	unit	Rp	2.256.000	Rp 2.256.000,00
3	Pintu P11 (Kusen Aluminium, Daun Kayu Jati, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	3.050.000	Rp 3.050.000,00
4	Pintu P12 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	6.489.000	Rp 6.489.000,00
5	Jendela J1 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	1.354.000	Rp 1.354.000,00
6	Jendela J2 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca Clear 5 mm)	2,00	unit	Rp	1.120.000	Rp 2.240.000,00
7	Jendela J3 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	1.820.000	Rp 1.820.000,00
8	Jendela J4 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	1.477.000	Rp 1.477.000,00
9	Jendela J5 (Kusen dan Daun Kayu Jati Klas II, Acc Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	2.275.000	Rp 2.275.000,00
10	Jendela J7 (Kusen Aluminium, Daun Aluminium, Accessories Solid, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	2.720.000	Rp 2.720.000,00
11	Jendela J8 (Kusen Aluminium, Kaca Clear 5 mm)	1,00	unit	Rp	3.699.000	Rp 3.699.000,00
12	Kisi-kisi Kayu polycarbonate	12,20	m2	Rp	220.000	Rp 2.684.000,00
					Sub Total	Rp 37.696.500,00
K PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW						
1	Railing Hollow dengan Wiremesh	8,70	m2	Rp	588.000	Rp 5.115.600,00
2	Stuktur Hollow 80x80x2mm	84,40	m	Rp	145.833	Rp 12.308.333,33

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp.	JUMLAH HARGA Rp.	SPESIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7
3	Base Plate - Stall Besi 150x150x5mm	6,00	bh	Rp 65.000	Rp 390.000,00	
4	Baut Baja M16 - A325	8,00	bh	Rp 27.800	Rp 222.400,00	
5	Angkur Baja M16 - 30 cm	24,00	bh	Rp 102.900	Rp 2.469.600,00	
6	Tangga Melayang - Siku L 30x30x2mm	8,40	m2	Rp 350.000	Rp 2.940.000,00	
				Sub Total	Rp 23.445.833,33	
L	PEKERJAAN SANITAIR					
1	Keran Air <i>onda F320P/J</i>	3,00	bh	Rp 180.000	Rp 540.000,00	Sesuai DED
2	Washafel <i>Batu Olah</i>	1,00	bh	Rp 1.890.000	Rp 1.890.000,00	Sesuai DED
3	Closet Duduk (Toilet utama tambahan fitur) <i>toto cw663 eco washer</i>	1,00	bh	Rp 3.400.000	Rp 3.400.000,00	Sesuai DED
4	Jel Shower <i>onda s750cs black</i>	1,00	bh	Rp 280.000	Rp 280.000,00	Sesuai DED
5	Bath Shower 3 in 1 <i>onda exs R511B</i>	1,00	bh	Rp 3.640.000	Rp 3.640.000,00	Sesuai DED
6	Floordrain <i>GB VR01-B</i>	3,00	bh	Rp 160.000	Rp 480.000,00	Sesuai DED
				Sub Total	Rp 10.230.000,00	
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING					
M.1	DISTRIBUSI AIR BERSIH					
1	Instalasi Jalur PDAM dengan Pipa	1,00	LS	Rp 1.983.500	Rp 1.983.500,00	PDAM
2	Pompa Pendorong - Ex Wasser	1,00	unit	Rp 987.500	Rp 987.500,00	
3	Mpoin Tangki Air 1200 Liter dengan Rangka - Hitam	1,00	unit	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000,00	
4	Instalasi Water Flow Radar	1,00	unit	Rp 245.000	Rp 245.000,00	
5	Instalasi Pipa 1 Inch Ex Ruchika D	18,00	m'	Rp 51.000	Rp 918.000,00	Ruchika D
6	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	24,00	m'	Rp 48.125	Rp 1.155.000,00	Ruchika D
7	Instalasi Pipa 3/4 Inch Ex Ruchika D	6,00	m'	Rp 45.125	Rp 270.750,00	Ruchika D
8	Gate Valve	2,00	unit	Rp 75.000	Rp 150.000,00	
M.2	Distribusi Sistem Water Heater					
1	ARISTON Slim2 20 RS (20 Liter)	1,00	LS	Rp 3.433.500	Rp 3.433.500,00	
2	Instalasi Pipa 1/2 Inch Ex Ruchika D	4,00	m'	Rp 43.625	Rp 174.500,00	Ruchika D
M.3	DISTRIBUSI AIR KOTOR/LIMBAH					
1	Bio-Sapitctank Biolux BGS 1000 Liter	1,00	unit	Rp 2.950.000	Rp 2.950.000,00	
2	Sumur Peresapan kedalaman 3 meter R. 50cm	2,00	unit	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00	Kitchen, Septic Tank, Kamar Mandi
3	Bak Kontrol 0,5 m3	2,00	unit	Rp 550.000	Rp 1.100.000,00	Dari Kitchen
4	Instalasi Pipa 3 Inch Ex Ruchika D	16,00	m'	Rp 66.500	Rp 1.064.000,00	Ruchika D
5	Instalasi Pipa 4 Inch Ex Ruchika D	8,00	m'	Rp 81.250	Rp 650.000,00	Ruchika D
M.4	SISTEM ELEKTRIKAL UTAMA					
1	Instalasi Kwh Meter 220V VA / 1 Phase	1,00	unit	Rp 2.442.500	Rp 2.442.500,00	
2	MCB Box - 6 Slot	2,00	unit	Rp 425.000	Rp 850.000,00	Pyramid - Box Panel 25 x 35 x 12cm
3	Instalasi MCB 10A, dan 16A	8,00	unit	Rp 95.000	Rp 760.000,00	
4	Instalasi Kabel NYA 2x1,5 Ex Etema Isolasi Conduit (Lampu)	80,00	m'	Rp 14.800	Rp 1.184.000,00	
5	Instalasi Kabel NYA 3x1,5 Ex Etema Isolasi Conduit (Stop Kontak)	50,00	m'	Rp 17.700	Rp 885.000,00	
6	Instalasi Kabel NYA 3x2,5 Ex Etema Isolasi Conduit (Elektronik Daya Tinggi)	12,00	m'	Rp 23.100	Rp 277.200,00	
7	Instalasi Kabel NYA 2x0,75 Ex Etema Isolasi Conduit (Lampu Taman Tanam)	30,00	m'	Rp 26.500	Rp 795.000,00	
8	Instalasi Kabel NYM 3x2,5 Ex Etema Isolasi Conduit (MCB ke MCB)	10,00	m'	Rp 22.500	Rp 225.000,00	
9	Jalur Pipa Elektrikal 20 mm - Pipa Hitam Boss	50,00	m'	Rp 13.000	Rp 650.000,00	
10	Jalur Pipa Elektrikal 5/8 - Pipa Putih Alderon	80,00	m'	Rp 11.000	Rp 880.000,00	
11	Instalasi sistem grounding sederhana - 20 mm	2,00	M'	Rp 850.000	Rp 1.700.000,00	
12	Merge Test- Sirkulasi Listrik	1,00	Ls	Rp 550.000	Rp 550.000,00	
M.5	INSTALASI LAMPU, SAKELAR DAN STOP KONTAK					
	LANTAI - 01					
1	LAMPU					
	Downlight - INLITE LED Panel IB Bulat 12 Watt White INPS 628R	2,00	bh	Rp 177.500	Rp 355.000,00	
	Downlight 4 Inch Outbow Hitam - 12 Watt PHILIPS Semu	4,00	bh	Rp 212.500	Rp 850.000,00	
	Spot Lamp Ceiling - E27 INLITE MR-16 Semu 7 Watt	12,00	bh	Rp 206.000	Rp 2.472.000,00	
	Repro - LED Taman Tancap 12 Watt Warm White	3,00	bh	Rp 225.000	Rp 675.000,00	
	LED Strip Light 220V - Warm White 4000K (Siku L 3cm)	6,00	m'	Rp 79.500	Rp 477.000,00	
2	SAKLAR					
	Saklar Tunggal - Panasonic WESJ-78019B - Black	4,00	bh	Rp 130.500	Rp 522.000,00	Seni Black - Panasonic
	Saklar Tunggal Engkel - Panasonic Engkel - Black	1,00	bh	Rp 137.500	Rp 137.500,00	Seni Black - Panasonic
	Saklar Double - Panasonic WESJ5831B - Black	4,00	bh	Rp 160.500	Rp 642.000,00	Seni Black - Panasonic
3	STOP KONTAK					
	Stop Kontak 1 Gang - Inbow Panasonic S/C CP WESJP1121B Kotak - Black	10,00	bh	Rp 135.500	Rp 1.355.000,00	Seni Black - Panasonic
	Stop Kontak 1 Gang - Outbow BROCO S/C Tutup OB Atlantic 2151	3,00	bh	Rp 177.500	Rp 532.500,00	Broco
	Stop Kontak 4 Lobang - S/C BROCO dengan Roll dengan Kabel NYA 3x2,5 Ex Etema Isolasi Conduit	1,00	bh	Rp 157.500	Rp 157.500,00	Broco
	Stop Kontak 1 Gang - S/C BROCO AC Galleo Snow White G155	2,00	bh	Rp 190.500	Rp 381.000,00	Broco
				Sub Total	Rp 46.227.950,00	
II	LANDSCAPE - VEGETATION					
A	LANDSCAPING					
1	Tanah Media dan Rumput Jepang	15,00	m2	Rp 52.500	Rp 787.500,00	
2	Batu Koral Putih - Tabur (10 Kg)	12,00	Zak	Rp 47.500	Rp 570.000,00	
3	Pohon Ketapang Kencana - Farigata	1,00	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00	
4	Pohon Ketapang Kencana	2,00	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00	
5	Pohon Kamboja Trikalor	1,00	bh	Rp 2.250.000	Rp 2.250.000,00	
				Sub Total	Rp 6.357.500,00	

REKAPITULASI

Nama Proyek
Lokasi
Tahun Anggaran

: SOLUSI - FINAL DESIGN
: Sleman, DI Yogyakarta
: 2024

NO	URAIAN PEKERJAAN	SUB TOTAL	BOBOT %	JUMLAH
1	2	3	4	5
I	BANGUNAN UTAMA			
A	PEKERJAAN PERSIAPAN PROYEK	Rp 10.119.964	2,71%	Rp 10.119.964
B	PEKERJAAN TANAH	Rp 4.118.919	1,10%	Rp 4.118.919
C	PEKERJAAN STRUKTUR BAWAH	Rp 39.940.681	10,68%	Rp 39.940.681
D	PEKERJAAN STRUKTUR ATAS	Rp 67.022.239,76	17,92%	Rp 67.022.240
E	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 28.614.849	7,65%	Rp 28.614.849
F	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING	Rp 26.784.796	7,16%	Rp 26.784.796
G	PEKERJAAN PLAFOND & DRY WALL	Rp 10.111.469	2,70%	Rp 10.111.469
H	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 26.425.835	7,07%	Rp 26.425.835
I	PEKERJAAN ATAP	Rp 36.896.472	9,87%	Rp 36.896.472
J	PEKERJAAN PINTU JENDELA	Rp 37.686.500	10,08%	Rp 37.686.500
K	PEKERJAAN KONSTRUKSI BESI BAJA DAN HOLLOW	Rp 23.445.933	6,27%	Rp 23.445.933
L	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 10.230.000	2,74%	Rp 10.230.000
M	PEKERJAAN MEKANIKAL ELEKTRIKAL PLUMBING	Rp 46.227.950	12,36%	Rp 46.227.950
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN				Rp 367.625.608
II	LANDSCAPE - VEGETATION			
A	LANDSCAPING	Rp 6.357.500	1,70%	Rp 6.357.500
TOTAL PERSIAPAN				Rp 10.119.964
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN				Rp 363.863.144
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI KESELURUHAN				Rp 373.983.108
LUASAN BANGUNAN DENGAN PATIO (m2)				93,21
LUASAN LAHAN (m2)				106,70
HARGA BANGUNAN PER M2				Rp 3.504.996

Catatan: *Belum termasuk pekerjaan Fixed Interior, Loose Furniture, dan Decoration*
Pekerjaan Lansekap hanya mencakup Penutup Permukaan Tanah dan Pepohonan