

RENCANA ANGGARAN BIAYA

CONTOH HASIL — RAB LENGKAP

Rumah Tinggal 2 Lantai · ± 240 m² · Harga satuan AHSP 2026 · angka ilustrasi

✓ Dihitung dari gambar ✓ Volume per item bisa dicek ✓ Direview QS profesional ✓ Analisa harga satuan SNI/AHSP 2026

REKAPITULASI

NO	URAIAN PEKERJAAN	BOBOT	JUMLAH (Rp)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	2.08%	18.312.000
B	PEKERJAAN TANAH & PONDASI	6.44%	56.580.000
C	PEKERJAAN STRUKTUR BETON	31.38%	275.750.000
D	PEKERJAAN ATAP	7.36%	64.670.000
E	PEKERJAAN DINDING & PLESTERAN	13.99%	122.980.000
F	PEKERJAAN KUSEN, PINTU & JENDELA	6.67%	58.650.000
G	PEKERJAAN LANTAI & DINDING KERAMIK	8.85%	77.795.000
H	PEKERJAAN PLAFOND	5.00%	43.940.000
I	PEKERJAAN PENGECATAN & WATERPROOFING	6.29%	55.280.000
J	PEKERJAAN SANITAIR	2.65%	23.250.000
K	PEKERJAAN MEP - ELEKTRIKAL	4.91%	43.135.000
L	PEKERJAAN MEP - PLUMBING	4.38%	38.500.000
JUMLAH (REAL COST)			Rp 878.842.000
Overhead & Profit (OHP) 10%			Rp 87.884.200
PPN 11%			Rp 106.339.882
GRAND TOTAL			Rp 1.073.066.082
Dibulatkan			Rp 1.073.066.000
Biaya per m ² (luas 240 m ²)			Rp 4.471.109

Terbilang: # Satu miliar tujuh puluh tiga juta enam puluh enam ribu rupiah #

Ruang lingkup: Struktur (pondasi, beton bertulang, atap), Arsitektur (dinding, kusen/pintu/jendela, lantai, plafond, pengecatan), dan MEP (elektrikal, plumbing, sanitair) — seluruhnya dihitung dari gambar kerja, divolume per item, dan dianalisa dengan harga satuan basis AHSP 2026. Setiap item RAB memiliki Analisa Harga Satuan tersendiri (contoh di halaman terakhir).

RINCIAN ANGGARAN BIAYA (BILL OF QUANTITY)

NO	URAIAN PEKERJAAN	PERHITUNGAN VOLUME	SAT	VOL	HARGA SATUAN	JUMLAH (Rp)
PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Pembersihan lahan & perataan	Luas lahan ± 240 m ²	m ²	240	12.000	2.880.000
2	Pengukuran & pasang bouwplank	Keliling bangunan	m'	64	38.000	2.432.000
3	Direksi keet & gudang material	Sementara	ls	1	5.500.000	5.500.000
4	Air & listrik kerja	Selama pelaksanaan	ls	1	3.500.000	3.500.000
5	Mobilisasi & demobilisasi alat	Pulang-pergi	ls	1	4.000.000	4.000.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN PERSIAPAN						18.312.000
PEKERJAAN TANAH & PONDASI						
6	Galian tanah pondasi	Keliling × lebar × dalam	m ³	36	95.000	3.420.000
7	Urugan pasir bawah pondasi t=10 cm	Keliling × lebar × 0,10	m ³	8	195.000	1.560.000
8	Lantai kerja beton K-100	Bawah footplate & poer	m ³	4	1.050.000	4.200.000
9	Pondasi batu kali 1:5	Keliling × penampang trapesium	m ³	24	1.150.000	27.600.000
10	Pondasi footplate beton bertulang	8 titik kolom utama	titik	8	1.650.000	13.200.000
11	Urugan tanah kembali & peninggian lantai	Volume galian – pondasi	m ³	24	55.000	1.320.000
12	Soil treatment anti-rayap	Luas lantai dasar	m ²	240	22.000	5.280.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN TANAH & PONDASI						56.580.000
PEKERJAAN STRUKTUR BETON						
13	Sloof beton bertulang 15/20 (K-225)	Keliling × 0,15 × 0,20	m ³	9	4.400.000	39.600.000
14	Kolom utama beton bertulang 15/15 (K-225)	Jml × tinggi × 0,15 ²	m ³	7	4.800.000	33.600.000
15	Kolom praktis 11/11	Pengaku dinding	m ³	4	3.900.000	15.600.000
16	Balok induk & anak 15/25 (K-225)	Panjang × penampang	m ³	12	4.500.000	54.000.000
17	Plat lantai 2 beton t=12 cm (K-225)	Luas lantai 2	m ²	110	875.000	96.250.000
18	Ring balok 13/15	Keliling atas dinding	m ³	4	4.300.000	17.200.000
19	Tangga beton bertulang + bordes	1 set lt.1 → lt.2	ls	1	19.500.000	19.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN STRUKTUR BETON						275.750.000
PEKERJAAN ATAP						
20	Rangka atap baja ringan + reng	Luas atap (kemiringan)	m ²	145	215.000	31.175.000
21	Penutup atap genteng + nok	Luas atap + bubungan	m ²	145	165.000	23.925.000
22	Lisplang & talang datar	Keliling atap	m'	38	145.000	5.510.000
23	Insulasi atap (aluminium foil)	Luas atap	m ²	145	28.000	4.060.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN ATAP						64.670.000
PEKERJAAN DINDING & PLESTERAN						
24	Pas. dinding bata merah 1:5	Keliling × tinggi – bukaan	m ²	320	165.000	52.800.000
25	Plesteran + acian 2 muka	Luas dinding × 2	m ²	640	92.000	58.880.000
26	Dinding bata ringan (area tertentu)	Partisi & fasad	m ²	40	195.000	7.800.000
27	Sponengan & tali air	Detail kusen/bukaan	ls	1	3.500.000	3.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN DINDING & PLESTERAN						122.980.000
PEKERJAAN KUSEN, PINTU & JENDELA						
28	Kusen aluminium + pintu utama (P1)	Sesuai schedule	unit	1	6.500.000	6.500.000
29	Pintu panel kayu kamar (P2)	Sesuai schedule	unit	5	2.800.000	14.000.000
30	Pintu KM/WC PVC (P3)	Sesuai schedule	unit	3	1.250.000	3.750.000
31	Jendela aluminium + kaca 5 mm (J1)	Sesuai schedule	unit	12	1.850.000	22.200.000
32	Jendela kecil / boven (J2)	Sesuai schedule	unit	6	950.000	5.700.000
33	Kunci, engsel & aksesoris	Per daun pintu/jendela	ls	1	6.500.000	6.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN KUSEN, PINTU & JENDELA						58.650.000
PEKERJAAN LANTAI & DINDING KERAMIK						
34	Lantai granit/keramik 60×60 (lt.1 + lt.2)	Luas lantai 1 + 2	m ²	230	215.000	49.450.000
35	Plint lantai	Keliling ruang	m'	180	35.000	6.300.000
36	Keramik dinding KM/WC 30×60	Luas dinding basah	m ²	60	175.000	10.500.000
37	Lantai KM/WC anti-slip 25×25	Luas lantai basah	m ²	18	165.000	2.970.000
38	Lantai teras & carport	Rabat + finishing	m ²	35	245.000	8.575.000

NO	URAIAN PEKERJAAN	PERHITUNGAN VOLUME	SAT	VOL	HARGA SATUAN	JUMLAH (Rp)
SUB TOTAL — PEKERJAAN LANTAI & DINDING KERAMIK						77.795.000
PEKERJAAN PLAFOND						
39	Plafon gypsum + rangka hollow	Luas plafon kering	m ²	200	175.000	35.000.000
40	Plafon kalsiboard (area basah)	Luas plafon KM/WC + teras	m ²	20	195.000	3.900.000
41	List plafon gypsum	Keliling plafon	m'	180	28.000	5.040.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN PLAFOND						43.940.000
PEKERJAAN PENGECATAN & WATERPROOFING						
42	Cat dinding interior	Luas dinding dalam	m ²	480	45.000	21.600.000
43	Cat dinding eksterior (weathershield)	Luas dinding luar	m ²	180	58.000	10.440.000
44	Cat plafon	Luas plafon	m ²	220	42.000	9.240.000
45	Cat besi/kayu (railing, lisplang)	Permukaan besi/kayu	ls	1	4.500.000	4.500.000
46	Waterproofing area basah & dak	KM/WC + dak beton	ls	1	9.500.000	9.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN PENGECATAN & WATERPROOFING						55.280.000
PEKERJAAN SANITAIR						
47	Closet duduk + jet washer	Per KM/WC	unit	3	3.200.000	9.600.000
48	Wastafel + kran	Per KM/WC	unit	3	1.650.000	4.950.000
49	Shower set + kran air	Per KM/WC	unit	3	1.450.000	4.350.000
50	Floor drain & kran taman	Set	ls	1	1.850.000	1.850.000
51	Kitchen sink + kran	Dapur	unit	1	2.500.000	2.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN SANITAIR						23.250.000
PEKERJAAN MEP - ELEKTRIKAL						
52	Instalasi titik lampu	Per titik	titik	45	185.000	8.325.000
53	Instalasi stop kontak	Per titik	titik	28	165.000	4.620.000
54	Instalasi saklar	Per titik	titik	22	145.000	3.190.000
55	Panel MCB + pembumian (grounding)	1 set	ls	1	5.500.000	5.500.000
56	Kabel feeder & instalasi daya	Distribusi	ls	1	7.500.000	7.500.000
57	Lampu & armatur (downlight, dll.)	Sesuai titik	ls	1	9.500.000	9.500.000
58	Penyambungan daya PLN 3.500 VA	Termasuk pengurusan	ls	1	4.500.000	4.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN MEP - ELEKTRIKAL						43.135.000
PEKERJAAN MEP - PLUMBING						
59	Instalasi air bersih (PPR) + fitting	Distribusi seluruh titik	ls	1	8.500.000	8.500.000
60	Instalasi air kotor/bekas (PVC) + vent	Saluran + ven	ls	1	7.500.000	7.500.000
61	Pompa air + toren 1.100 L + menara	1 set	ls	1	7.500.000	7.500.000
62	Septic tank biofilter + resapan	1 unit	unit	1	8.500.000	8.500.000
63	Instalasi air panas (water heater + pipa)	2 titik	ls	1	6.500.000	6.500.000
SUB TOTAL — PEKERJAAN MEP - PLUMBING						38.500.000
JUMLAH (REAL COST)					Rp 878.842.000	
Overhead & Profit (OHP) 10%					Rp 87.884.200	
PPN 11%					Rp 106.339.882	
GRAND TOTAL					Rp 1.073.066.082	
Dibulatkan					Rp 1.073.066.000	
Terbilang: # Satu miliar tujuh puluh tiga juta enam puluh enam ribu rupiah #						

CONTOH ANALISA HARGA SATUAN (AHSP 2026)

Setiap harga satuan dalam RAB ini disusun melalui Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) — diuraikan atas koefisien bahan, tenaga kerja, dan peralatan mengacu pada SNI/AHSP 2026. Berikut dua contoh analisisnya.

Analisa 1 m ³ Beton Bertulang K-225 (cor struktur) (per m ³)			
Uraian	Koef.	Satuan	Harga (Rp)
BAHAN			
Semen Portland (PC)	371.000	kg	593.600
Pasir beton	0.520	m ³	148.200
Kerikil / split 2-3	0.780	m ³	249.600
Air kerja	215.000	liter	10.750
TENAGA			
Pekerja	1.650	OH	181.500
Tukang batu	0.275	OH	39.875
Kepala tukang	0.028	OH	4.480
Mandor	0.083	OH	14.525
HARGA SATUAN			1.242.530

Analisa 1 m ² Pasangan Dinding Bata Merah 1:5 (per m ²)			
Uraian	Koef.	Satuan	Harga (Rp)
BAHAN			
Bata merah	70.000	bh	63.000
Semen Portland (PC)	11.500	kg	18.400
Pasir pasang	0.043	m ³	11.395
TENAGA			
Pekerja	0.300	OH	33.000
Tukang batu	0.100	OH	14.500
Kepala tukang	0.010	OH	1.600
Mandor	0.015	OH	2.625
HARGA SATUAN			144.520

Catatan: koefisien & harga satuan adalah ilustrasi basis AHSP 2026; pada RAB asli, harga bahan/upah disesuaikan dengan harga pasar aktual di lokasi proyek.