



ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA
ANGGARAN BIAYA (RAB) DENGAN HARGA
SATUAN POKOK KEGIATAN (HSPK) PADA
PEKERJAAN STRUKTUR GEDUNG X DI KOTA
SURABAYA

SKRIPSI

NABILA
NIM 20221333006

DOSEN PEMBIMBING

Anna Rosytha, S.T., M.T.
Muhammad Difaa'ul Haq, S,STrT., M.T.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
SURABAYA
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
2026

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA
ANGGARAN BIAYA (RAB) DENGAN HARGA
SATUAN POKOK KEGIATAN (HSPK) PADA
PEKERJAAN STRUKTUR GEDUNG X DI KOTA
SURABAYA

SKRIPSI

NABILA
NIM 20221333006

DOSEN PEMBIMBING

Anna Rosytha, S.T., M.T.
Muhammad Difaa'ul Haq, S,STrT., M.T.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
SURABAYA
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
2026

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nabila
NIM : 20221333006
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 15 Juli 2026

Yang membuat pernyataan,



Nabila

Nim. 20221333031

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Teknik (S.T.)

Oleh:

NABILA

20221333006

Tanggal Ujian: Rabu, 17 Juli 2026

Dewan Penguji,



Anna Rosytha, S.T., M.T.,

Pembimbing I



Muhammad Difaa'ul Haq, S.Tr.T., M.T.

Pembimbing II



Dr. Yudha Lesmana. S.ST., M.T

Penguji I



Cahyo Aji Roliono, S.ST., MT

Penguji II

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Teknik,



Ir. Vippy Dharmawan, M.Ars

Mengetahui,
Ketua Prodi Teknik Sipil,



Anna Rosytha, S.T., M.T.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar S.T pada program studi S-1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surabaya

No	Dosen Pembimbing	Tanda Tangan	Tanggal
1	Anna Rosytha, S.T., M.T.		02/08/2026
2	Muhammad Difaa'ul Haq, S.Tr.T., M.T.		11/08/2026

Mengetahui,
Kepala Program Studi Teknik Sipil



Anna Rosytha S.T, M.T

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

*Karya ilmiah ini ditujukan kepada
kedua orang tua tercinta,
dan teman-teman yang selalu mendukungku*

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

ANALISIS PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) DENGAN HARGA SATUAN POKOK KEGIATAN (HSPK) PADA PEKERJAAN STRUKTUR GEDUNG X DI SURABAYA

Nama : Nabila
NIM : 20221333006
Dosen Pembimbing 1 : Anna Rosytha, S.T., M.T.
Dosen Pembimbing 2 : Muhammad Difaaul' Haq, S,STr.T., M.T

ABSTRAK

Rencana Anggaran Biaya (RAB) merupakan instrumen utama dalam perencanaan biaya proyek konstruksi yang digunakan sebagai dasar pengendalian biaya pada tahap pelaksanaan. Namun, dalam praktiknya, nilai RAB yang disusun oleh kontraktor pelaksana tidak selalu sepenuhnya sesuai dengan standar harga yang ditetapkan pemerintah daerah melalui Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengevaluasi perbandingan antara RAB Proyek Tahun 2024 pada pekerjaan struktur Gedung X di Surabaya yang disusun oleh kontraktor pelaksana dengan HSPK 2024 Wilayah Surabaya sebagai acuan standar harga. Data penelitian berupa dokumen RAB Proyek 2024 dan data HSPK 2024 Surabaya yang kemudian dibandingkan pada masing-masing item pekerjaan struktur. Analisis dilakukan dengan meninjau perbedaan harga satuan tiap item pekerjaan, menghitung selisih biaya secara absolut maupun persentase, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya deviasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan nilai harga satuan pada sejumlah item pekerjaan struktur antara RAB Proyek 2024 dan HSPK 2024 Surabaya. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh perubahan harga material, upah tenaga kerja, metode pelaksanaan, serta kondisi teknis dan kebutuhan spesifik proyek yang diterapkan oleh kontraktor pelaksana. Temuan ini menunjukkan bahwa RAB Proyek 2024 belum seluruhnya sejalan dengan standar harga pada HSPK 2024 Wilayah Surabaya. Oleh karena itu, perbandingan antara RAB kontraktor dan HSPK daerah menjadi penting sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan ketepatan penyusunan anggaran, efisiensi biaya, dan kualitas perencanaan proyek konstruksi.

Kata Kunci : Rencana Anggaran Biaya (RAB), Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK), kontraktor pelaksana, HSPK 2024 Surabaya, deviasi biaya, pekerjaan struktur, perbandingan biaya, perencanaan biaya proyek.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Comparative Analysis of The Cost Plan (CP) with The Basic Unit Cost per Activity (BUCA) on The Structural Work of Building X in Surabaya

Name : Nabila
Student ID : 20221333006
Advisor 1 : Anna Rosytha, S.T., M.T.
Advisor 2 : Muhammad Difaaul' Haq, S,STr.T., M.T

ABSTRACT

The Cost Plan (CP) is the primary instrument for cost planning in construction projects and serves as the basis for cost control during implementation. However, in practice, the CP prepared by the executing contractor does not always fully comply with the price standards set by the local government through the Basic Unit Cost per Activity (BUCA). This research aims to analyze and compare the 2024 Project CP for the structural work of Building X in Surabaya, prepared by the executing contractor, with the 2024 BUCA for the Surabaya Region as the price standard reference. The research data consists of the 2024 Project CP documents and the 2024 BUCA, which are then compared for each structural work item. The analysis was conducted by reviewing unit price differences for each structural work item, calculating cost differences in absolute terms and as a percentage, and identifying the factors that influence deviation. The research results show differences in unit prices for several structural work items between the 2024 Project Cost Plan and the 2024 BUCA. Changes influence these differences in material prices, labor wages, implementation methods, technical conditions, and specific project needs applied by the executing contractor. These findings indicate that the 2024 Project Cost Plan is not entirely in line with the price standards in the 2024 Basic Unit Cost per Activity (BUCA) in Surabaya area. Therefore, the comparison between the contractor's CP and the regional BUCA becomes important as an evaluation material to improve the accuracy of budget preparation, cost efficiency, and the quality of construction project planning.

Keywords: Cost Plan (CP), Basic Unit Price per Activity (BUCA), implementing contractor, BUCA 2024 Surabaya, cost deviation, structural work, cost comparison, project cost planning

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Perbandingan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) pada Pekerjaan Struktur Gedung X di Surabaya” dengan baik.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada bidang teknik sipil. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya ketepatan dalam penyusunan anggaran biaya proyek konstruksi. Dalam pelaksanaannya, sering terjadi perbedaan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dengan standar Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) yang ditetapkan pemerintah. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis perbandingan antara RAB dan HSPK guna mengetahui tingkat kesesuaian serta deviasi biaya pada pekerjaan struktur proyek.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menghadapi berbagai hambatan, seperti keterbatasan dalam pengumpulan data serta pemahaman terhadap analisis harga satuan pekerjaan. Namun, hambatan tersebut dapat diatasi melalui bimbingan dari dosen pembimbing, diskusi dengan berbagai pihak, serta upaya penulis dalam mempelajari referensi yang relevan.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Muhammad Difaa’ul Haq, S.STr.T., M.T., selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan selama proses penyusunan skripsi.
2. Kedua orang tua dan seluruh keluarga, yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, serta semangat kepada penulis selama menempuh pendidikan hingga penyusunan skripsi ini.
3. Seluruh dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surabaya, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman, dan bimbingan selama masa perkuliahan.
4. Pihak proyek yang telah memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian.
5. Sahabat dan teman-teman Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surabaya, yang telah memberikan dukungan, semangat, serta menemani penulis selama menjalani masa perkuliahan.
6. Seseorang terdekat yang selalu mendampingi, mendengarkan segala keluhan, serta memberikan dukungan penuh dan kesabaran selama masa-masa sulit penyusunan tugas akhir ini.

Surabaya, Juli 2026

Penulis

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xv
KATA PENGANTAR.....	xvii
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR TABEL.....	xxiii
DAFTAR GAMBAR	xxv
DAFTAR LAMPIRAN	xxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	3
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Batasan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Konstruksi Gedung dan Pekerjaan Struktur	7
2.2 Manajemen Biaya Proyek Konstruksi	7
2.3 Rencana Anggaran Biaya (RAB)	7
2.3.1 Pengertian RAB.....	7
2.3.2 Fungsi dan Tujuan RAB	7
2.3.3 Komponen Penyusun RAB	8
2.3.4 Faktor yang Mempengaruhi Penyusunan RAB.....	8
2.4 Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK).....	8
2.4.1 Pengertian HSPK.....	8
2.4.2 Fungsi HSPK dalam Perencanaan Biaya.....	8
2.4.3 Dasar Penyusunan HSPK	8
2.4.4 HSPK Wilayah Surabaya.....	9
2.5 Analisis Harga Satuan Pekerjaan.....	9
2.5.1 Pengertian Analisis Harga Satuan Pekerjaan.....	9
2.5.2 Unsur-Unsur Analisis Harga Satuan	9
2.5.3 Harga Satuan Material	9
2.5.4 Harga Satuan Upah.....	9
2.5.5 Harga Satuan Peralatan.....	9
2.6 Perbandingan RAB dengan HSPK	10
2.6.1 Konsep Perbandingan Biaya	10
2.6.2 Deviasi Harga Satuan	10

2.6.3 Selisih Absolut dan Persentase Deviasi.....	10
2.6.4 Faktor Penyebab Perbedaan RAB dan HSPK	10
2.7 Efisiensi Biaya dalam Proyek Konstruksi	10
2.8 Penelitian Terdahulu	10
2.9 Kerangka Pemikiran	13
BAB III METODE PENELITIAN.....	15
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitan	17
3.2 Lokasi dan Objek Penelitian.....	17
3.3 Waktu Penelitian.....	17
3.4 Jenis dan Sumber Data	18
3.4.1 Data Sekunder	18
3.5 Teknik Pengumpulan Data	18
3.5.1 Studi Literatur.....	18
3.5.2 Dokumentasi.....	18
3.6 Variabel Penelitian.....	19
3.7 Instrumen Penelitian.....	19
3.8 Tahapan Penelitian.....	19
3.8.1 Identifikasi Masalah	19
3.8.2 Pengumpulan Data RAB Proyek 2024	19
3.8.3 Pengumpulan Data HSPK 2024 Wilayah Surabaya	19
3.8.4 Identifikasi Item Pekerjaan Struktur yang Ditinjau.....	20
3.8.5 Perbandingan Harga Satuan RAB dan HSPK	20
3.8.6 Perhitungan Selisih Biaya	20
3.8.7 Analisis Deviasi dan Pembahasan Hasil.....	20
3.8.8 Penarikan Kesimpulan.....	20
3.9 Metode Analisis Data	20
3.9.1 Analisis Perbandingan Harga Satuan.....	20
3.9.2 Analisis Selisih Absolut.....	20
3.9.3 Analisis Persentase Deviasi	21
3.9.4 Interpretasi Kesesuaian RAB terhadap HSPK	21
3.10 Diagram Alir Penelitian.....	22
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	25
4.1 Gambaran Umum Data Penelitian.....	25
4.2 Identifikasi Item Pekerjaan Struktur.....	26
4.3 Rekapitulasi Volume Pekerjaan RAB.....	27
4.4 Penyandingan Item Pekerjaan RAB dan HSPK	28
4.4.1 Prinsip Penyandingan Item.....	29
4.5 Analisis Harga Satuan Pekerjaan Beton	29
4.6 Analisis Harga Satuan Pekerjaan Pembesian	33
4.7 Analisis Harga Satuan Pekerjaan Bekisting	36

4.8 Rekapitulasi Deviasi Biaya Berdasarkan Kelompok Pekerjaan.....	40
4.9 Analisis Item dengan Deviasi Paling Signifikan (Pareto Analysis)	41
4.10 Klasifikasi Tingkat Kesesuaian Harga Satuan RAB dan HSPK	46
4.11 Analisis Faktor Penyebab Deviasi (Indikatif).....	47
4.12 Pembahasan Hasil Penelitian.....	48
BAB V PENUTUP.....	51
5.1 Kesimpulan.....	51
5.2 Keterbatasan Penelitian	52
5.3 Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	54
LAMPIRAN.....	57

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	11
Tabel 4. 1 Identitas Umum Proyek.....	25
Tabel 4. 2 Lingkup pekerjaan struktur atas yang dianalisis	26
Tabel 4. 3 Rekapitulasi volume pekerjaan struktur atas berdasarkan RAB Proyek 2024.....	27
Tabel 4. 4 Matriks penyandingan item pekerjaan RAB dan HSPK	28
Tabel 4. 5 Harga Satuan Pekerjaan Beton Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024.....	30
Tabel 4. 6 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Beton Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024.....	30
Tabel 4. 7 Perbandingan Harga Satuan Pekerjaan Beton	32
Tabel 4. 8 Harga Satuan Pekerjaan Pembesian Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024.....	33
Tabel 4. 9 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Beton Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024.....	33
Tabel 4. 10 Harga Satuan Pekerjaan Pembesian Wiremesh Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024	34
Tabel 4. 11 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Beton Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024.....	34
Tabel 4. 12 Perbandingan Harga Satuan Pekerjaan Pembesian	35
Tabel 4. 13 Harga Satuan Pekerjaan Bekisting Kolom Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024	36
Tabel 4. 14 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Kolom Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024.....	37
Tabel 4. 15 Harga Satuan Pekerjaan Bekisting Balok Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024	37
Tabel 4. 16 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Bekisting Balok Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024	38
Tabel 4. 17 Harga Satuan Pekerjaan Bekisting Lantai Berdasarkan HSPK Kota Surabaya Tahun 2024	38
Tabel 4. 18 Rekapitulasi Harga Satuan Pekerjaan Bekisting Lantai Berdasarkan RAB Proyek Tahun 2024	39
Tabel 4. 19 Perbandingan harga satuan pekerjaan bekisting.....	39
Tabel 4. 20 Rekapitulasi total deviasi biaya pekerjaan struktur atas.....	41
Tabel 4. 21 Peringkat item pekerjaan dengan deviasi terbesar	42
Tabel 4. 22 Klasifikasi tingkat kesesuaian harga satuan	46
Tabel 5. 1 Ringkasan jawaban terhadap rumusan masalah	51

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Lokasi Penelitian	17
Gambar 3. 1 Diagram Alir.....	22
Gambar 4. 1 Lokasi objek penelitian Gedung X.....	26
Gambar 4. 2 Dokumentasi atau tampak Gedung X.....	26
Gambar 4. 3 Perbandingan harga satuan pekerjaan bekisting.....	40
Gambar 4. 4 Grafik persentase deviasi harga satuan tiap item pekerjaan.....	40
Gambar 4. 5 Distribusi deviasi biaya berdasarkan kelompok pekerjaan	46
Gambar 4. 6 Grafik kontribusi deviasi biaya total berdasarkan item pekerjaan ...	46

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Detail Balok Gedung X	57
Lampiran 1. 2 Detail kolom Gedung X.....	58
Lampiran 1. 3 Denah Balok Gedung X.....	59

“Halaman ini sengaja dikosongkan”