



PERBANDINGAN RENCANA ANGGARAN BIAYA DENGAN METODE AHSP 2026 DAN BIAYA AKTUAL PADA PROYEK RUMAH SUBSIDI DAN KOMERSIL DI PERUMAHAN ANAYA KABUPATEN LOMBOK BARAT

Nur Mujahadah¹, Lara Fiana²

^{1,2} Institut Teknologi dan Kesehatan Aspirasi, Lombok Timur, Indonesia

Article Information

Article history:

Received July 17, 2026

Approved July 28, 2026

Keywords:

AHSP 2026, Cost Budget Plan, subsidised housing, commercial housing, cost estimate accuracy, West Lombok.

ABSTRACT

Accurate construction cost estimates are the foundation of successful housing projects in Indonesia. This study compares the Cost Estimate (RAB) using the AHSP 2026 method with the actual costs incurred for subsidised and commercial homes at the Anaya Housing Estate in West Lombok. The objectives of this study are to calculate the AHSP 2026 Cost Estimate accurately based on government-standardised volumes and unit prices, to comprehensively collect and analyse on-site actual cost data from the Anaya Housing Estate project, and to identify the factors causing cost deviations between the planned and actual figures. This study employs a quantitative approach using total sampling, in which all construction work items recorded in the 2026 AHSP Cost Estimate document and on-site actual cost data are used as the research sample. Primary data was collected by extracting actual cost data from weekly cost reports, invoices, payslips and other expenditure documents, whilst secondary data was sourced from project documents including the AHSP 2026 Cost Estimate and the Bill of Quantities (BOQ), which were then compared with the actual on-site costs. The research findings indicate that the AHSP 2026 method results in overestimation for both types of housing projects. In the subsidised housing project, there was an overestimation of 28% using the AHSP 2026. In commercial housing projects, there was an overestimation of 16% using the AHSP 2026. This discrepancy in accuracy is attributed to on-site labour costs being more economical than the AHSP standard, owing to higher local work efficiency, the productivity of the local workforce, and a more competitive regional wage structure.

ABSTRAK

Estimasi biaya konstruksi akurat merupakan fondasi kesuksesan proyek perumahan di Indonesia. Penelitian ini membandingkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) menggunakan metode AHSP 2026 dengan biaya aktual realisasi untuk rumah subsidi dan komersial di Perumahan Anaya, Lombok Barat. Tujuan penelitian ini adalah untuk menghitung RAB AHSP 2026

secara cermat berdasarkan volume dan harga satuan standar pemerintah, mengumpulkan dan menganalisis data biaya realisasi lapangan dari proyek Perumahan Anaya secara komprehensif, serta mengidentifikasi faktor-faktor penyebab deviasi biaya antara perencanaan dan realisasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode total sampling, di mana seluruh item pekerjaan konstruksi yang tercatat dalam dokumen RAB AHSP 2026 dan data biaya realisasi lapangan dijadikan sampel penelitian. Data primer dikumpulkan melalui ekstraksi data biaya realisasi dari laporan biaya mingguan, invoice, slip gaji, dan dokumen pengeluaran lainnya, sedangkan data sekunder bersumber dari dokumen proyek termasuk RAB AHSP 2026, Bill of Quantity (BOQ), kemudian dibandingkan dengan biaya realisasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode AHSP 2026 menghasilkan overestimation pada kedua tipe proyek perumahan. Pada proyek rumah subsidi, terjadi overestimation sebesar 28%, dengan AHSP 2026. Pada proyek rumah komersial, terjadi overestimation sebesar 16%, dengan AHSP 2026. Perbedaan akurasi ini disebabkan oleh perbedaan biaya tenaga kerja di lapangan menunjukkan nilai yang lebih ekonomis dibandingkan standar AHSP, disebabkan oleh efisiensi kerja lokal yang lebih tinggi, produktivitas tenaga kerja setempat, dan struktur biaya upah regional yang lebih kompetitif.

© 2026 SAINTEKES

*Corresponding author email: nurmujahadah1@gmail.com

PENDAHULUAN

Estimasi biaya yang akurat merupakan fondasi kritis bagi kesuksesan proyek konstruksi di seluruh dunia. Namun, ketidaksesuaian antara anggaran yang direncanakan dan pengeluaran konstruksi aktual tetap menjadi permasalahan yang berkelanjutan, mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan, penundaan proyek, dan kepuasan pemangku kepentingan yang berkurang (Alkhuadhan and Naimi 2023). Meningkatnya kompleksitas proyek konstruksi dan ketidakpastian yang melekat dalam industri ini, pengembangan metode estimasi yang lebih akurat dan dapat diandalkan menjadi keharusan strategis untuk memastikan kelayakan finansial proyek dan alokasi sumber daya yang efisien (Nindartin et al. 2025). Oleh karena itu, akurasi dalam estimasi biaya konstruksi bukan hanya penting untuk kesuksesan proyek individual, tetapi juga untuk kesehatan dan keberlanjutan industri konstruksi secara keseluruhan.

Dalam konteks Indonesia, industri konstruksi menghadapi tantangan khusus dalam

estimasi biaya. Menurut Indonesia menargetkan pengurangan *backlog* perumahan yang masih mencapai jutaan unit, dengan program perumahan subsidi menjadi fokus utama kebijakan pembangunan sosial (Kesuma 2025). Namun, realisasi program ini sering mengalami kendala finansial, termasuk *cost overrun* yang signifikan akibat estimasi biaya yang tidak akurat (Ramkumar 2026). Volatilitas harga material konstruksi, fluktuasi biaya tenaga kerja, dan faktor-faktor lokal spesifik menyebabkan penyimpangan antara rencana anggaran biaya (RAB) yang disusun di awal dengan biaya realisasi di lapangan (Budiman et al. 2025). Tantangan ini lebih diperberat oleh perbedaan karakteristik antara proyek perumahan subsidi yang memiliki standar khusus dengan proyek perumahan komersial yang memiliki fleksibilitas desain lebih tinggi. Pemahaman mendalam tentang penyimpangan biaya dalam konteks lokal Indonesia ini menjadi sangat

penting untuk meningkatkan efisiensi alokasi dana .

Pemilihan metode AHSP (Analisis Harga Satuan Pekerjaan) sebagai metode estimasi dalam penelitian ini dilandasi oleh regulasi resmi pemerintah Indonesia. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan (Permen, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 8 Permen PUPR 2023), metode AHSP telah ditetapkan sebagai standar analisis untuk penyusunan rencana anggaran biaya proyek konstruksi di Indonesia (Wahyuningsih et al. 2024). Metode ini menganalisis biaya peralatan, material, dan upah tenaga kerja berdasarkan nilai indeks atau koefisien yang telah distandarkan, sehingga memungkinkan perbandingan yang konsisten dan terukur antara estimasi dan realisasi biaya (Rustam et al. 2026). Keunggulan AHSP 2026 sebagai pembaruan dari regulasi sebelumnya terletak pada penyesuaiannya terhadap kondisi pasar terkini, penyempurnaan koefisien produktivitas kerja, dan peningkatan akurasi dalam mencerminkan kondisi teknis dan ekonomis lapangan (Pangestu et al. 2023). Dengan menggunakan metode yang telah disahkan secara resmi ini, penelitian dapat memberikan wawasan praktis bagi para praktisi dan pengambil kebijakan dalam konteks regulasi yang berlaku, sekaligus memberikan landasan objektif untuk evaluasi kinerja estimasi biaya di Indonesia.

Perbandingan metodologi AHSP dari berbagai tahun regulasi juga menunjukkan tren peningkatan presisi melalui pembaruan rutin terhadap koefisien dan parameter yang digunakan dalam analisis (Wahyuningsih et al. 2024). Namun, aplikasi praktis dari metodologi terkini ini masih terbatas, terutama dalam konteks proyek perumahan residensial di daerah dengan karakteristik geografis dan ekonomi yang spesifik seperti Kabupaten Lombok Barat.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kesenjangan signifikan dalam literatur

mengenai akurasi estimasi biaya untuk proyek perumahan residensial di Indonesia, khususnya perbandingan sistematis antara estimasi AHSP dan biaya aktual realisasi untuk tipologi rumah yang berbeda (subsidi versus komersial). Meskipun terdapat berbagai studi tentang *cost overrun* dan estimasi biaya konstruksi, penelitian empiris yang secara spesifik membandingkan metode AHSP 2026 dengan realisasi biaya aktual di lokasi tertentu masih terbatas, terutama untuk proyek perumahan *multitipe* dalam kondisi lokal Indonesia (Ramkumar 2026).

Tujuan penelitian ini adalah untuk menghitung RAB AHSP 2026 dengan cermat berdasarkan volume dan harga satuan standar pemerintah mengumpulkan dan menganalisis data biaya realisasi lapangan dari proyek Perumahan Anaya secara komprehensif, membandingkan kedua biaya tersebut secara kuantitatif serta mengidentifikasi faktor-faktor penyebab deviasi biaya.

Urgensi penelitian ini terletak pada implikasi luas untuk keberlanjutan program perumahan subsidi, optimasi alokasi sumber daya publik, dan efisiensi operasional sektor konstruksi Indonesia. Dengan tingginya kebutuhan akan perumahan terjangkau di Indonesia dan keterbatasan anggaran pemerintah, peningkatan akurasi estimasi biaya secara langsung berdampak pada kemampuan pemerintah untuk menyediakan unit perumahan yang lebih banyak dengan anggaran yang tersedia (Akinsulire et al. 2024). Lebih lanjut, pemahaman mendalam tentang perbedaan karakteristik estimasi biaya antara proyek perumahan subsidi dan komersial dapat membimbing pengembangan model estimasi yang lebih spesifik dan kontekstual (Muhammed et al. 2025). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki relevansi akademik tetapi juga signifikansi praktis dalam mendukung kebijakan pembangunan infrastruktur sosial di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian ini adalah seluruh item pekerjaan konstruksi dalam proyek pembangunan rumah subsidi dan komersil di Perumahan Anaya. Sampel yang digunakan adalah semua item pekerjaan konstruksi yang tercatat dalam dokumen RAB AHSP 2026 dan data biaya realisasi lapangan. Pengambilan sampel menggunakan metode total sampling, di mana seluruh populasi menjadi sampel penelitian. Pendekatan ini dipilih mengingat data pekerjaan konstruksi merupakan data sekunder yang relatif terbatas dan telah terdokumentasi dengan baik dalam dokumen proyek. Penggunaan total sampling dalam penelitian konstruksi memastikan tidak ada komponen pekerjaan yang terlewatkan, sehingga analisis perbandingan biaya menjadi komprehensif dan representatif.

Teknik Pengumpulan Data

Data primer dikumpulkan melalui ekstraksi data biaya realisasi dari sumber-sumber terukur di lapangan, mencakup:

1. Laporan biaya mingguan (*weekly cost report*) yang berisi pencatatan rinci pengeluaran material, tenaga kerja, dan peralatan.
2. *Invoice* dan nota pembelian material yang mencatat harga satuan, volume, dan total biaya pembelian.
3. Slip gaji dan daftar upah yang mendokumentasikan biaya tenaga kerja per jenis pekerjaan.
4. *Invoice* peralatan dan dokumentasi sewa yang mencatat biaya operasional peralatan konstruksi.

Sedangkan data sekunder dikumpulkan dari dokumen-dokumen proyek, antara lain:

1. Rencana Anggaran Biaya (RAB) berdasarkan AHSP Tahun 2026.

2. *Bill of Quantity* (BOQ) yang berisi volume detail setiap item pekerjaan.
3. Gambar kerja konstruksi (*technical drawing*) untuk verifikasi volume pekerjaan.

Perhitungan RAB AHSP 2026

Perhitungan RAB AHSP 2026 dilakukan dengan formula matematis:

$$\text{RAB AHSP 2026} = \sum (\text{Volume Pekerjaan} \times \text{Harga Satuan AHSP 2026}) \quad (1)$$

Setiap item pekerjaan dihitung secara individual menggunakan:

1. Volume pekerjaan diperoleh dari gambar teknis dan *Bill of Quantity* (BOQ)
2. Harga satuan AHSP 2026 berdasarkan AHSP Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2026
3. Perhitungan kumulatif untuk seluruh item pekerjaan hingga diperoleh total RAB AHSP 2026

Analisis Biaya Realisasi Lapangan

Setiap komponen biaya dalam harga satuan AHSP (material, tenaga kerja, peralatan, *overhead*) diperhitungkan secara numerik sesuai standar satuan analisis harga pemerintah untuk memastikan konsistensi dan validitas perhitungan biaya terencana. Bangunan yang direncanakan dan rencana dan dokumen yang mencakup spesifikasi teknis uraian dan lingkup pekerjaan proyek atau biasa disebut RKS, serta penyusunan volume pekerjaan sesuai spesifikasi, hingga tahap akhir perhitungan biaya material, upah, dan peralatan secara menyeluruh. Dengan adanya bagan ini, pembaca dapat memahami proses estimasi biaya secara sistematis, terstruktur, dan sesuai standar perencanaan konstruksi

Data biaya realisasi lapangan diekstrak dan diorganisir dalam format numerik per item pekerjaan dengan struktur:

Biaya Realisasi = Biaya Material + Biaya Tenaga Kerja + Biaya Peralatan + Biaya Overhead (2)

Data diperoleh dari dokumen finansial proyek termasuk laporan biaya mingguan, invoice, slip gaji, dan dokumen pengeluaran lainnya. Setiap komponen biaya dicatat dalam satuan mata uang (Rupiah) dan diverifikasi terhadap bukti transaksi resmi untuk memastikan akurasi data numerik yang akan menjadi basis analisis komparatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data Teknis

Proyek pembangunan rumah tinggal pada Perumahan Bumi Anaya, Desa Kuranji, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat mencakup dua kategori: rumah tipe 28 dengan klasifikasi subsidi dan rumah tipe 45 dengan klasifikasi komersial. Penelitian ini membandingkan biaya perencanaan dengan realisasi di lapangan untuk mengevaluasi akurasi metode AHSP 2026.

Harga Satuan Bahan

Harga satuan bahan pada umumnya dinyatakan dalam berbagai satuan yang disesuaikan standar harga satuan pemerintah provinsi Nusa Tenggara Barat nomor 100.3.3.1-324 (Satuan 2026).

Harga Satuan Upah

Harga satuan upah merupakan kompensasi yang diberikan kepada tenaga kerja sebagai imbalan atas jasa dan keterampilan yang mereka sumbangkan, dengan perhitungan berdasarkan durasi waktu kerja. Pembayaran upah umumnya dilakukan sesuai dengan satuan waktu tertentu, seperti harian, mingguan, atau bulanan. Harga satuan upah juga dibedakan berdasarkan tingkatan keahlian tenaga kerja yang akan memberikan jasanya, serta dipengaruhi oleh wilayah atau regional tempat pekerjaan dilaksanakan. Informasi mengenai besaran upah per satuan kerja tercantum dalam tabel perbandingan yang disajikan dalam bagian dari analisis data.

Tabel 1. Harga satuan upah

No.	Uraian	Satuan	Harga
1	Mandor	OH	Rp 175.000,00
2	Kepala Tukang	OH	Rp 150.000,00
3	Tukang	OH	Rp 125.000,00
4	Pekerja	OH	Rp 85.000,00
5	Tukang batu	OH	Rp 125.000,00
6	Tukang Besi	OH	Rp 125.000,00
7	Tukang Cat	OH	Rp 125.000,00
8	Tukang Kayu	OH	Rp 125.000,00
9	Tukang Las	OH	Rp 125.000,00
10	Tukang Listrik	OH	Rp 125.000,00

Analisis Harga Satuan Pekerjaan Berdasarkan AHSP 2026 dan RAB Rill

Penelitian ini menganalisis perbandingan sistematis antara Rencana Anggaran Biaya

(RAB) yang disusun menggunakan metode AHSP 2026 dengan biaya aktual realisasi proyek pada dua tipologi rumah di Perumahan Anaya Kabupaten Lombok Barat.

Tabel 2. Analisis harga satuan pekerjaan beton f'c 20 MPa berdasarkan AHSP 2026

No	Uraian	Kode	Satuan	Koefisien	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah Harga (Rp.)
A	Tenaga					
	Pekerja	L.01	OH	1,6500	85.000	140.250,00
	Tukang Batu	L.02	OH	0,2750	130.000	35.750,00
	Kepala Tukang	L.03	OH	0,0280	150.000	4.200,00
	Mandor	L.04	OH	0,0090	200.000	1.800,00
Jumlah Harga Tenaga Kerja						182.000,00
B	Bahan					
	Semen Portland		Kg	348	1.300	452.400,00
	Pasir Beton (Kg)		Kg	790	98	77.589,29
	Kerikil (Maks 30 mm)		Kg	1009	254	256.048,59
	Air		Liter	202	50	10.100,00
Jumlah Harga Bahan						796.137,87
C	Peralatan					
Jumlah Harga Alat						-
D	Jumlah Harga Tenaga Kerja, Bahan dan Peralatan (A+B+C)					978.137,87
E	Biaya Umum dan Keuntungan (10% - 15%) x D				10%	97.813,79
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)					1.075.951,00

Tabel 3. Analisis harga satuan pekerjaan beton f'c 20 MPa berdasarkan RAB aktual

No.	Uraian	Kode	Satuan	Koefisien	Harga Satuan Rp.	Jumlah Harga Rp.
A	TENAGA					
	Pekerja	L.01	OH	1	85.000,00	85.000,00
	Tukang Batu	L.02	OH	0,25	130.000,00	32.500,00
	Kepala Tukang batu	L.03	OH	0,02	150.000,00	3.000,00
	Mandor	L.04	OH	0,05	200.000,00	10.000,00
Jumlah Tenaga Kerja						130500
B	BAHAN					
	Semen PC (Gresik)		Kg	325	1.300,00	422.500,00
	Batu Pecah 5-7cm		Kg	698	98,00	68.404,00
	Pasir Beton (PB)		Kg	1004	254,00	255.016,00
	Air		liter	189	50,00	9.450,00
Jumlah Harga Bahan						755.370,00
C	PERALATAN					
Jumlah Harga Alat						
D	Jumlah Harga Tenaga Kerja, Bahan dan Peralatan					885.870,00
E	Biaya Umum dan Keuntungan (10% - 15%) x D				10%	88.587,00
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)					974.457,00

Perbandingan antara Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) 2026 dan biaya aktual lapangan (realisasi) menunjukkan perbedaan yang signifikan, terutama pada komponen biaya tenaga kerja dan variasi dalam koefisien pekerjaan. Perbedaan ini timbul karena koefisien pekerjaan yang tercantum dalam AHSP 2026 disusun berdasarkan standar ideal dan asumsi kondisi kerja normal, sedangkan kondisi realisasi di lapangan sering mengalami variasi yang signifikan.

Secara spesifik, penelitian menunjukkan bahwa biaya tenaga kerja di lapangan cenderung menunjukkan nilai yang lebih ekonomis dibandingkan dengan standar AHSP 2026. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor utama: pertama, efisiensi kerja lokal yang lebih tinggi dari asumsi standar; kedua, produktivitas tenaga kerja yang sesuai atau melebihi standar

dikarenakan adaptasi pekerja terhadap jenis pekerjaan tertentu; dan ketiga, struktur biaya upah regional yang lebih kompetitif dibandingkan dengan rata-rata nasional

Ketika dilakukan perbandingan komprehensif antara harga satuan pemerintah (berdasarkan AHSP 2026) dengan harga satuan realisasi lapangan, hasil estimasi biaya akhir proyek mengalami deviasi yang terukur. Deviasi ini mencerminkan pengaruh faktor-faktor lokal terhadap akurasi perencanaan anggaran biaya. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa perbedaan antara RAB berdasarkan AHSP dengan biaya aktual dapat mencapai 10-21% tergantung pada karakteristik proyek. Pemahaman mendalam terhadap perbedaan ini sangat penting untuk meningkatkan efektivitas manajemen biaya konstruksi dalam proyek serupa di masa mendatang.

Rekapitulasi Rencana Anggaran Proyek

Tabel 4. Rekapitulasi anggaran rumah ubsidi tipe 28 Perumahan Anaya

No.	Uraian pekerjaan	Jumlah Harga AHSP 2026 Rp.	Jumlah Harga Aktual di lapangan Rp.
I	Pekerjaan Pendahuluan	465.952,63	235.853,98
II	Pekerjaan Tanah dan Pasir	1.757.110,99	2.294.236,88
III	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	37.819.825,93	21.829.981,24
IV	Pekerjaan Beton	18.108.546,26	13.578.988,75
V	Pekerjaan Lantai dan Plafond	7.627.099,97	5.599.789,41
VI	Pekerjaan Atap	11.942.738,30	7.922.679,82
VII	Pekerjaan Plumbing	2.745.449,00	2.331.312,50
VIII	Pekerjaan Elektrikal	5.024.170,00	3.054.994,97
IX	Pekerjaan Penutup Dinding	3.545.827,08	2.608.841,81
X	Pekerjaan Bukaian (Pintu, Jendela, Kusen)	9.748.525,12	9.749.464,70
XI	Pekerjaan Pengunci	1.254.768,00	1.140.000,00
XII	Pekerjaan Pengecatan	6.190.772,72	6.128.440,42
Jumlah		106.230.786,00	76.474.584,48
Dibulatkan		106.240.000,00	76.480.000,00
Harga Per m2		3.795.000,00	2.732.000,00

Tabel 5. Rekapitulasi Anggaran Rumah Komersil Tipe 45 Perumahan Anaya

No.	Uraian pekerjaan	Jumlah Harga AHSP 2026 Rp.	Jumlah Harga Aktual di lapangan Rp.
I	Pekerjaan Pendahuluan	983.936,45	1.294.687,16
II	Pekerjaan Tanah dan Pasir	4.328.571,70	4.914.135,50
III	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	54.791.307,49	42.403.320,78
IV	Pekerjaan Beton	42.598.304,21	37.844.870,18
V	Pekerjaan Lantai dan Plafond	23.038.404,51	16.997.481,34
VI	Pekerjaan Plumbing	11.415.274,50	7.925.355,02
VII	Pekerjaan Elektrikal	7.457.000,00	6.342.170,10
VIII	Pekerjaan Penutup Dinding	7.429.123,22	5.907.416,94
IX	Pekerjaan Bukaana (Pintu, Jendela, Kusen)	24.811.181,88	21.298.782,52
X	Pekerjaan Pengunci	6.129.168,00	3.539.970,00
XI	Pekerjaan Pengecatan	9.062.629,23	11.139.531,36
XII	Pekerjaan Atap	12.383.068,63	12.230.445,00
Jumlah		204.427.969,81	171.838.165,89
Dibulatkan		204.430.000,00	171.840.000,00
Harga Per m2		4.543.000,00	3.819.000,00

Penelitian ini menganalisis perbandingan sistematis antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang disusun menggunakan metode AHSP 2026 dengan biaya aktual realisasi proyek pada dua tipologi rumah di Perumahan Anaya Kabupaten Lombok Barat. Temuan penelitian menunjukkan adanya perbedaan signifikan antara estimasi menggunakan AHSP 2026 dan biaya aktual di lapangan untuk kedua tipe proyek.

Pada **Tabel 4.** rumah subsidi tipe 28, metode RAB AHSP 2026 menghasilkan harga per m² sebesar Rp 3.790.000,00, sedangkan pada Tabel 5. RAB aktual di lapangan hanya mencapai Rp 2.732.000,00. Dalam hal nilai total anggaran, AHSP 2026 menghasilkan estimasi sebesar Rp 106.240.000,00 dibandingkan dengan realisasi di lapangan sebesar Rp 76.480.000,00 menghasilkan selisih sebesar Rp 29.760.000,00. Perbedaan ini menunjukkan bahwa metode AHSP 2026 *overestimate* atau melampaui estimasi biaya aktual untuk tipe subsidi.

Pada rumah komersial tipe 45, metode RAB AHSP 2026 menghasilkan harga per m² sebesar Rp. 4.543.000,00, sementara RAB aktual di lapangan mencapai Rp. 3.819.000,00. Untuk nilai total anggaran, AHSP 2026 menghasilkan estimasi Rp. 204.430.000,00 dibandingkan dengan nilai realisasi sebesar Rp. 171.840.000,00, dengan selisih Rp. 32.590.000,00. Meskipun kedua tipe menunjukkan *over estimation*, persentase selisih pada rumah subsidi lebih besar dibandingkan dengan rumah komersial.

Analisis lebih lanjut terhadap harga satuan pekerjaan menunjukkan bahwa perbedaan signifikan terjadi terutama pada pekerjaan struktur beton. Selain itu, perbedaan koefisien produktivitas kerja yang disesuaikan dengan kondisi riil lapangan menghasilkan biaya tenaga kerja yang lebih rendah dibandingkan standar AHSP 2026. Harga satuan bahan pada proyek lapangan juga menunjukkan variasi yang signifikan dibandingkan dengan

standar harga pemerintah provinsi NTB yang ditetapkan dalam AHSP 2026.

Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu

Temuan penelitian ini sejalan dengan penelitian komparatif sebelumnya yang membandingkan metodologi AHSP dari berbagai periode regulasi. Wahyuningsih et al. (2024) dalam studi perbandingan antara Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2016 dan Nomor 8 Tahun 2023 menemukan bahwa AHSP yang lebih baru menghasilkan estimasi yang lebih efisien, dengan perbedaan sebesar 8.09% (Wahyuningsih et al. 2024). Namun, penelitian tersebut menunjukkan bahwa AHSP yang lebih baru cenderung menghasilkan estimasi lebih rendah, sedangkan hasil penelitian kami menunjukkan bahwa AHSP 2026 menghasilkan *overestimation* untuk proyek perumahan residensial di konteks lokal Lombok Barat.

Perbedaan ini dapat dijelaskan oleh beberapa faktor kontekstual. Pertama, standar harga yang ditetapkan dalam AHSP 2026 berdasarkan kondisi pasar provinsi NTB mungkin tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi pasar lokal di Kabupaten Lombok Barat,

terutama untuk material dan tenaga kerja di tingkat kecamatan. Kedua, koefisien produktivitas kerja dalam AHSP 2026 didasarkan pada standar nasional yang mungkin tidak sepenuhnya sesuai dengan kondisi lapangan setempat, seperti ketersediaan keahlian tenaga kerja lokal dan aksesibilitas lokasi proyek.

Penelitian sebelumnya mengenai faktor penyebab *cost overrun* menunjukkan bahwa volatilitas harga material, fluktuasi upah tenaga kerja, dan kondisi geografis lokal merupakan faktor-faktor kritis (Budiman et al. 2025). Namun, temuan kami menunjukkan fenomena yang berbeda: bukan *cost overrun* yang terjadi, melainkan *cost underrun*, di mana biaya aktual lebih rendah dari estimasi AHSP. Ini mengindikasikan bahwa pada konteks proyek perumahan residensial di Lombok Barat, AHSP 2026 mungkin terlalu konservatif dalam menetapkan standar harga atau koefisien produktivitas.

Penggunaan metode tunggal seperti AHSP tanpa penyesuaian lokal dapat menghasilkan akurasi yang suboptimal, sesuai dengan temuan penelitian kami.

Perbedaan Karakteristik antara Rumah Subsidi dan Komersial.

Tabel 6. Persentase selisih perhitungan RAB AHSP 20206 dan RAB aktual

No Tipe Rumah	Hasil RAB AHSP 2026 Rp.	Hasil RAB Rill Rp.	Selisih Rp.	Selisih %
1 28 Subsidi	106.240.000,00	76.480.000,00	29.760.000,00	28%
2 45 Komersil	204.430.000,00	171.840.000,00	32.590.000,00	16%

Hasil analisis pada **Tabel 6.** menunjukkan bahwa terjadi selisih antara RAB AHSP 2026 dengan biaya aktual pada kedua tipe rumah. Hal ini mengindikasikan bahwa estimasi AHSP 2026 lebih tinggi dari biaya aktual di lapangan 2026.

Pada proyek rumah subsidi, diperoleh nilai selisih sebesar 28%. Selisih ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan proyek rumah subsidi

menggunakan AHSP 2026 menghasilkan *overestimation* untuk proyek perumahan residensial di konteks lokal Lombok Barat. Persentase selisih sebesar 28% menunjukkan tingkat deviasi yang signifikan dan memerlukan analisis mendalam terhadap faktor-faktor yang menyebabkan pembengkakan biaya tersebut.

Untuk proyek rumah komersial tipe 45, diperoleh nilai selisih sebesar 16%. Meskipun

rumah komersial juga menghasilkan *overestimation*, persentase selisihnya lebih rendah dibandingkan dengan rumah subsidi. Hal ini menunjukkan bahwa estimasi biaya untuk rumah komersial lebih akurat dibandingkan dengan rumah subsidi, yang dapat disebabkan oleh spesifikasi teknis dan standar kualitas material yang lebih terukur pada proyek komersial.

Faktor-Faktor Penyebab Selisih RAB dengan Biaya Aktual

Pembengkakan biaya yang terjadi pada kedua tipe rumah dapat dianalisis dari dua faktor utama pada proyek Perumahan Anaya adalah :

1. Perbedaan Spesifikasi Material

Rumah Subsidi:

- a. Rumah subsidi cenderung mengalami perubahan spesifikasi material di lapangan yang tidak tercover dalam RAB awal. Perbedaan ini antara lain:
- b. Kualitas material yang lebih rendah dibanding standar minimal
- c. Penggantian material akibat ketidaktersediaan jenis yang telah ditentukan

Rumah Komersial: Spesifikasi material pada rumah komersial sudah terstandarisasi dengan baik sejak awal perencanaan, sehingga deviasi spesifikasi dapat diminimalisir.

2. Perbedaan Kondisi Geografis

Kabupaten Lombok Barat memiliki karakteristik geografis yang unik. Salah satu faktor yang mempengaruhi adalah koefisien upah tenaga kerja lokal yang berbeda dari standar nasional AHSP 2026. Perbedaan ini mengisyaratkan bahwa estimasi biaya untuk rumah komersial lebih *reliable* dan akurat dibandingkan dengan rumah subsidi.

SIMPULAN

1. Estimasi biaya menggunakan metode AHSP 2026 lebih tinggi dibandingkan dengan biaya aktual realisasi di lapangan. Pada proyek rumah subsidi, terjadi *overestimation* sebesar 28%, sedangkan pada proyek rumah komersial sebesar 16%.
2. Rumah komersial menunjukkan tingkat akurasi yang lebih baik dengan selisih 16% dibandingkan rumah subsidi dengan selisih 28%. Perbedaan ini dapat disebabkan oleh spesifikasi teknis dan standar kualitas material yang lebih terukur pada proyek komersial, sedangkan rumah subsidi cenderung mengalami perubahan spesifikasi material yang tidak tercakup dalam RAB awal.
3. Biaya tenaga kerja di lapangan menunjukkan nilai yang lebih ekonomis dibandingkan standar AHSP, disebabkan oleh efisiensi kerja lokal yang lebih tinggi, produktivitas tenaga kerja setempat, dan struktur biaya upah regional yang lebih kompetitif.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada tim perencanaan dan pelaksanaan proyek Perumahan Bumi Anaya yang telah mendukung dan mensupport data-data yang diperlukan untuk kepentingan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Akinsulire, Adetola Adewale, Courage Idemudia, Azubuike Chukwudi Okwandu, and Obinna Iwuanyanwu. 2024. "Economic and Social Impact of Affordable Housing Policies: A Comparative Review." *International Journal of Applied Research in Social Science* 6(7):1433–48.

- doi:10.51594/ijarss.v6i7.1333.
- Alkhuadhan, Ali Najah Abdulkadhim, and Sepanta Naimi. 2023. "A New Model for Cost Estimation Construction Project Using Hybrid Importance Regression Ensemble Metho." *International Scientific Journal about Logistics* 10(2):191–98. doi:<https://doi.org/10.22306/al.v10i2.372> Received:
- Budiman, Vina Levia, Nur Khaerat Nur, Ernati Bachtar, Universitas Andalas, Universitas Halu Oleo, Universitas Fajar, and Universitas Fajar. 2025. "The Impact of Material Price Fluctuation on Cost Overruns in National Toll Road Infrastructure Projects." 01(2):12–22.
- Kesuma, Erwin. 2025. "Analysis of the Coefficient for 9 Cost Components to Implementing Construction Safety Management Systems on Flats Building Development Projects Based on Surat Edaran Direktur Jenderal Bina Konstruksi Number 68 Years of 2024." *Asian Journal of Engineering, Social and Health* 4(8):1266–78. doi:<https://doi.org/10.46799/ajesh.v4i8.605>.
- Muhammed, Fatimah Z., Kentaro Yamaguchi, Kusumaningdyah Nurul Handayani, and Aya Hagishima. 2025. "Affordable Housing in Developing Regions: A Systematic Review of Materials, Methods and Critical Success Factors with Case Insights." *Buildings* 1–25. doi:<https://doi.org/10.3390/buildings>.
- Nindartin, Acinia, Sang-jun Park, Kyung-tae Lee, Ju-hyung Kim, and Susy Fatena Rostiyanti. 2025. "Prediction of Cost Contingency in Construction Projects by Introducing Machine Learning Algorithms." *Journal of Civil Engineering and Management* 31(8):860–880. doi:<https://doi.org/10.3846/jcem.2025.24913>.
- Pangestu, Renaldo Pudja, Edison H. Manurung, Kerlima Hutagaol, Kerlima Hutagaol, Kerlima Hutagaol, Kerlima\ Hutagaol, and Kerlima Hutagaol. 2023. "Analysis of the Budget Plan for the Construction of Freja House BSD Mass Buildings Using the BOW, SNI 2008 & 2021 AHSP Methods Analisa Rencana Anggaran Biaya Pada Konstruksi Bangunan Rumah Masal Freja House BSD Dengan Metode BOW, SNI 2008 & AHSP 2021." *Indonesian Journal of Applied and Industrial Sciences (ESA)* 2(2):245–56. doi:<https://doi.org/10.55927/esa.v2i2.3492>.
- Permen, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 8 Permen PUPR. 2023. *BERITA NEGARA*.
- Ramkumar, S. 2026. "Analysis of Cost Overrun Factors and Mitigation Strategies in Residential Construction Projects Using RII Method." *International Journal of Engineering & Extended Technologies Research (IJEETR)* 8(2):1871–76. doi:10.15662/IJEETR.2026.0802155.
- Rustam, Budi Witjaksana, Jaka Purnama, Jaka Purnama, Jaka Purnama, Jaka Purnama, and Jaka Purnama. 2026. "Topographical Challenges and Cost Risk Management in Road Construction: Integrating Design Analysis and Unit Price Method (AHSP) in Hilly Areas of Indonesia." *Enrichment Journal of Multidisciplinary Research and Development* 3(10):3882–89. doi:<https://doi.org/10.55324/enrichment.v3i10.608>.
- Satuan, Harga Pemerintah Provinsi Tenggara Nusa Barat. 2026. *Harga Satuan AHSP 2026 Berdasarkan AHSP Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2026*.
- Wahyuningsih, Sri, I. Ketut Hendra Wiryasuta, Fikca Ayuk Safitri, and Yuni Ulfiyati. 2024. "Perbandingan Estimasi Biaya Konstruksi Menggunakan Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2016 Dan Nomor 8 Tahun 2023 (Studi Kasus Pada Proyek XYZ)." *Portal: Jurnal Teknik Sipil* 16(2):1–10. doi:<https://doi.org/10.30811/portal.v16i2.5249>.