RAW Arch Studio
Golden City, Cluster Greenwood L.18, Bekasi Utara
therawarchitects.com · WA 0851-1736-8369

Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Contoh RAB · Pembangunan Rumah Tinggal 2 Lantai ±100 m²

LOKASI	Jabodetabek	LUAS BANGUNAN	100,00 m²
TAHUN ANGGARAN	2026	BIAYA RATA-RATA PER M²	Rp 5.511.000
DISUSUN OLEH	RAW Arch Studio	TOTAL RAB (DIBULATKAN)	Rp 551.100.000

1. RINGKASAN BIAYA PER DIVISI

NO	DIVISI PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT	PORSI BIAYA
A	Pekerjaan Persiapan	21.537.050	4,4%	
B	Pekerjaan Tanah & Pondasi	37.305.720	7,6%	
C	Pekerjaan Struktur Beton Bertulang	137.684.775	28,0%	
D	Pekerjaan Dinding	82.659.616	16,8%	
E	Pekerjaan Kusen, Pintu & Jendela	46.124.400	9,4%	
F	Pekerjaan Atap	32.220.800	6,5%	
G	Pekerjaan Plafon	11.776.200	2,4%	
H	Pekerjaan Lantai, Tangga & Pelapis Dinding	49.318.100	10,0%	
I	Pekerjaan Sanitair	10.582.400	2,2%	
J	Pekerjaan Listrik & Lampu	12.829.800	2,6%	
K	Pekerjaan Plumbing (Air Bersih & Air Kotor)	21.029.314	4,3%	
L	Pekerjaan Pengecatan & Waterproofing	28.953.750	5,9%	
	Jumlah biaya pekerjaan fisik (A s/d L)	**492.021.925**		
	Jasa kontraktor (overhead & keuntungan) 10%	49.202.193		
	Jasa pengawasan berkala arsitek 2%	9.840.439		
	PPN — harga belum termasuk PPN	0		
	TOTAL RENCANA ANGGARAN BIAYA	**551.064.557**		
	Dibulatkan (ke ratusan ribu terdekat)	**Rp 551.100.000**		
	Biaya rata-rata per m² bangunan	*Rp 5.511.000*		

2. RINCIAN PEKERJAAN

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT
A	**PEKERJAAN PERSIAPAN**					
A.1	Pembersihan dan Perataan Area Proyek	60,00	m2	14.000	840.000	0,2%
A.2	Bedeng Pekerja & Gudang Bahan	9,00	m2	950.900	8.558.100	1,7%
A.3	Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	32,00	m	83.950	2.686.400	0,5%
A.4	Pagar Proyek Sementara Seng Gelombang T=2m	9,00	m	216.950	1.952.550	0,4%
A.5	Mobilisasi, Air & Listrik Kerja, K3, Pembersihan Akhir	1,00	ls	7.500.000	7.500.000	1,5%
	Jumlah A · Pekerjaan Persiapan				**21.537.050**	**4,4%**
B	**PEKERJAAN TANAH & PONDASI**					
B.1	Galian Tanah Pondasi Pilecap & Batu Kali	18,00	m3	149.800	2.696.400	0,5%
B.2	Urugan Pasir Bawah Pondasi & Plat Lantai Dasar	3,50	m3	330.000	1.155.000	0,2%
B.3	Urugan Tanah Kembali Pondasi	6,00	m3	56.000	336.000	0,1%
B.4	Tanah Urug Dipadatkan Leveling Lantai	15,00	m3	240.800	3.612.000	0,7%
B.5	Pasangan Batu Kosong (Aanstamping)	3,00	m3	649.680	1.949.040	0,4%
B.6	Pasangan Pondasi Batu Kali 1SP : 5PP	9,00	m3	795.200	7.156.800	1,5%
B.7	Jasa Pengeboran Bore Pile D30 cm	72,00	m	283.340	20.400.480	4,1%
	Jumlah B · Pekerjaan Tanah & Pondasi				**37.305.720**	**7,6%**
C	**PEKERJAAN STRUKTUR BETON BERTULANG**					
C.1	Beton Lantai Kerja K-175 (Pilecap & Plat Dasar)	1,50	m3	1.255.650	1.883.475	0,4%
C.2	Cor Beton Struktur K-200 (Pilecap, Sloof, Kolom, Balok, Plat)	26,50	m3	1.334.400	35.361.600	7,2%
C.3	Pembesian Tulangan Utama, Sengkang & Plat (semua lantai)	2.920,00	kg	20.451	59.716.920	12,1%
C.4	Bekisting Struktur Kayu & Multiplek (semua lantai)	188,00	m2	175.200	32.937.600	6,7%
C.5	Beton Tangga K-200 (Anak Tangga, Bordes & Balok Tangga)	1,50	m3	1.334.400	2.001.600	0,4%
C.6	Pembesian Tangga	180,00	kg	20.451	3.681.180	0,7%
C.7	Bekisting Tangga	12,00	m2	175.200	2.102.400	0,4%
	Jumlah C · Pekerjaan Struktur Beton Bertulang				**137.684.775**	**28,0%**
D	**PEKERJAAN DINDING**					
D.1	Pasangan Dinding Bata Merah 1SP : 5PP (semua lantai)	260,00	m2	131.475	34.183.531	6,9%
D.2	Plesteran Dinding 1SP : 5PP (semua lantai)	520,00	m2	58.885	30.620.335	6,2%
D.3	Acian Halus Dinding (semua lantai)	430,00	m2	41.525	17.855.750	3,6%
	Jumlah D · Pekerjaan Dinding				**82.659.616**	**16,8%**

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT
E	**PEKERJAAN KUSEN, PINTU & JENDELA**					
E.1	Kusen Pintu & Jendela Aluminium 4" Powder Coating (semua lantai)	40,00	m	161.000	6.440.000	1,3%
E.2	Daun Pintu & Jendela Aluminium + Kaca 5mm	14,00	m2	940.000	13.160.000	2,7%
E.3	Kusen Kayu Kamper 6/12 (semua lantai)	36,40	m	201.000	7.316.400	1,5%
E.4	Daun Pintu Panel Kayu Kamper (semua lantai)	12,00	m2	1.190.000	14.280.000	2,9%
E.5	Kunci, Handle & Engsel Pintu	7,00	set	704.000	4.928.000	1,0%
	Jumlah E · Pekerjaan Kusen, Pintu & Jendela				**46.124.400**	**9,4%**
F	**PEKERJAAN ATAP**					
F.1	Rangka Atap Baja Ringan Galvalume	60,00	m2	207.480	12.448.800	2,5%
F.2	Penutup Atap Genteng Beton Flat + Bubungan	70,00	m2	189.200	13.244.000	2,7%
F.3	Listplank GRC + Talang Galvalume	34,00	m	192.000	6.528.000	1,3%
	Jumlah F · Pekerjaan Atap				**32.220.800**	**6,5%**
G	**PEKERJAAN PLAFON**					
G.1	Plafond Gypsum Board + Rangka Hollow (semua lantai)	95,00	m2	123.960	11.776.200	2,4%
	Jumlah G · Pekerjaan Plafon				**11.776.200**	**2,4%**
H	**PEKERJAAN LANTAI, TANGGA & PELAPIS DINDING**					
H.1	Lantai Granit 60×60 Ex. Indogres/Garuda (kelas entry)	81,00	m2	261.000	21.141.000	4,3%
H.2	Lantai & Dinding Keramik 40×40 Ex. Roman Dadelaide Bone	40,00	m2	228.240	9.129.600	1,9%
H.3	Dinding & Lantai Batu Alam Andesit	10,00	m2	503.400	5.034.000	1,0%
H.4	Plint Granit 10 cm (semua lantai)	70,00	m	44.000	3.080.000	0,6%
H.5	Railing Tangga Besi Hollow + Handrail Kayu	6,00	m	1.280.000	7.680.000	1,6%
H.6	Finishing Granit Anak Tangga & Bordes (termasuk nosing)	9,00	m2	361.500	3.253.500	0,7%
	Jumlah H · Pekerjaan Lantai, Tangga & Pelapis Dinding				**49.318.100**	**10,0%**
I	**PEKERJAAN SANITAIR**					
I.1	Pemasangan Closet Duduk Complete Set (American Standard / Toto seri entry)	2,00	unit	2.168.200	4.336.400	0,9%
I.2	Pemasangan Wastafel + Kran (American Standard / Toto seri entry)	2,00	unit	1.323.000	2.646.000	0,5%
I.3	Aksesori Kamar Mandi (kran, shower, floor drain, jet washer)	2,00	set	950.000	1.900.000	0,4%
I.4	Kitchen Sink Stainless + Kran	1,00	unit	1.700.000	1.700.000	0,3%
	Jumlah I · Pekerjaan Sanitair				**10.582.400**	**2,2%**

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT
J	**PEKERJAAN LISTRIK & LAMPU**					
J.1	Instalasi Titik Kabel Listrik NYM Supreme + Conduit	23,00	titik	267.800	6.159.400	1,3%
J.2	Pemasangan Lampu LED Downlight 13W Philips / setara	8,00	bh	148.400	1.187.200	0,2%
J.3	Pemasangan Saklar, Stop Kontak & Outlet Schneider Vivace	20,00	bh	94.160	1.883.200	0,4%
J.4	Panel Listrik + MCB 4–6 Grup + Grounding	1,00	set	3.600.000	3.600.000	0,7%
	Jumlah J · Pekerjaan Listrik & Lampu				**12.829.800**	**2,6%**
K	**PEKERJAAN PLUMBING (AIR BERSIH & AIR KOTOR)**					
K.1	Instalasi Pipa Air Bersih PPR Rucika	45,00	m	48.485	2.181.814	0,4%
K.2	Instalasi Pipa Air Kotor & Hujan PVC AW Rucika	50,00	m	133.750	6.687.500	1,4%
K.3	Septic Tank Biofilter Fiberglass 1 m³	1,00	unit	5.040.000	5.040.000	1,0%
K.4	Sumur Resapan Buis Beton Ø80	1,00	unit	3.220.000	3.220.000	0,7%
K.5	Pompa Pendorong + Tandon Air 550 L	1,00	set	3.900.000	3.900.000	0,8%
	Jumlah K · Pekerjaan Plumbing (Air Bersih & Air Kotor)				**21.029.314**	**4,3%**
L	**PEKERJAAN PENGECATAN & WATERPROOFING**					
L.1	Pengecatan Interior & Plafond Ex. Dulux Catylac / setara	415,00	m2	47.720	19.803.800	4,0%
L.2	Pengecatan Exterior Ex. Nippon Weatherbond / setara	110,00	m2	64.590	7.104.900	1,4%
L.3	Waterproofing Dinding, Kamar Mandi & Dak Atap	35,00	m2	58.430	2.045.050	0,4%
	Jumlah L · Pekerjaan Pengecatan & Waterproofing				**28.953.750**	**5,9%**
	JUMLAH BIAYA PEKERJAAN FISIK (A s/d L)				**492.021.925**	**100%**

3. CATATAN

1. Angka di atas adalah estimasi berdasarkan gambar dan spesifikasi saat RAB disusun. Harga dapat berubah mengikuti harga pasar, kondisi lapangan, dan perubahan desain.
2. Harga satuan sudah mencakup upah tukang, bahan, dan susut (waste) bahan.
3. **Belum termasuk:** biaya perizinan (PBG/SLF) dan retribusi; penyambungan atau tambah daya PLN dan sambungan PDAM; jasa desain arsitektur, konsultan struktur, dan uji tanah (sondir); interior dan furnitur (kitchen set, lemari tanam, gorden); lanskap dan taman; pagar dan carport permanen; pembongkaran bangunan lama; serta pekerjaan lain yang tidak tercantum di rincian.
4. Merek dan tipe material sesuai yang tercantum pada rincian. Penggantian merek akan mengubah harga.
5. Harga belum termasuk PPN. Bila kontraktor berstatus PKP, PPN jasa konstruksi ditambahkan sesuai ketentuan yang berlaku.
6. Contoh RAB untuk rumah 2 lantai ±100 m² (2 kamar mandi, tanpa AC) dengan spesifikasi kelas menengah-ekonomis. Volume struktur merupakan perkiraan awal; pada proyek nyata dihitung oleh konsultan struktur.

Bekasi, November 2026
Disusun oleh,

Ar. R. Agung Widiono, S.Ars, IAI
Principal Architect · RAW Arch Studio