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 + Atap

LOKASI	Jabodetabek	LUAS BANGUNAN	450,00 m²
TAHUN ANGGARAN	2026	BIAYA RATA-RATA PER M²	Rp 6.896.444
DISUSUN OLEH	RAW Arch Studio	TOTAL RAB (DIBULATKAN)	Rp 3.103.400.000

1. RINGKASAN BIAYA PER DIVISI

NO	DIVISI PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT	PORSI BIAYA
A	Pekerjaan Persiapan	86.709.766	3,1%	
B	Pekerjaan Tanah & Pondasi	190.771.521	6,9%	
C	Pekerjaan Struktur Beton Bertulang	646.465.884	23,3%	
D	Pekerjaan Dinding	388.378.300	14,0%	
E	Pekerjaan Kusen, Pintu & Jendela	227.187.810	8,2%	
F	Pekerjaan Atap	74.209.976	2,7%	
G	Pekerjaan Plafon	83.944.473	3,0%	
H	Pekerjaan Lantai, Tangga & Pelapis Dinding	422.923.677	15,3%	
I	Pekerjaan Sanitair	55.015.400	2,0%	
J	Pekerjaan Listrik, Lampu & AC	267.615.800	9,7%	
K	Pekerjaan Plumbing (Air Bersih & Air Kotor)	103.282.871	3,7%	
L	Pekerjaan Pengecatan & Waterproofing	224.387.622	8,1%	
	Jumlah biaya pekerjaan fisik (A s/d L)	**2.770.893.100**		
	Jasa kontraktor (overhead & keuntungan) 10%	277.089.310		
	Jasa pengawasan berkala arsitek 2%	55.417.862		
	PPN — harga belum termasuk PPN	0		
	TOTAL RENCANA ANGGARAN BIAYA	**3.103.400.272**		
	Dibulatkan (ke ratusan ribu terdekat)	**Rp 3.103.400.000**		
	Biaya rata-rata per m² bangunan	*Rp 6.896.444*		

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	271,38	m2	14.000	3.799.320	0,1%
A.2	Bedeng Pekerja & Gudang Bahan	40,00	m2	950.900	38.036.000	1,4%
A.3	Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	66,05	m	83.950	5.544.898	0,2%
A.4	Pagar Proyek Sementara Seng Gelombang T=2m	66,05	m	216.950	14.329.548	0,5%
A.5	Mobilisasi, Air & Listrik Kerja, K3, Pembersihan Akhir	1,00	ls	25.000.000	25.000.000	0,9%
	Jumlah A · Pekerjaan Persiapan				**86.709.766**	**3,1%**
B	**PEKERJAAN TANAH & PONDASI**					
B.1	Galian Tanah Pondasi Pilecap & Batu Kali	81,01	m3	149.800	12.135.298	0,4%
B.2	Urugan Pasir Bawah Pondasi & Plat Lantai Dasar	21,35	m3	330.000	7.045.500	0,3%
B.3	Urugan Tanah Kembali Pondasi	32,40	m3	56.000	1.814.400	0,1%
B.4	Tanah Urug Dipadatkan Leveling Lantai	108,74	m3	240.800	26.184.592	0,9%
B.5	Pasangan Batu Kosong (Aanstamping)	17,19	m3	649.680	11.167.999	0,4%
B.6	Pasangan Pondasi Batu Kali 1SP : 5PP	24,36	m3	795.200	19.371.072	0,7%
B.7	Jasa Pengeboran Bore Pile D30 cm	399,00	m	283.340	113.052.660	4,1%
	Jumlah B · Pekerjaan Tanah & Pondasi				**190.771.521**	**6,9%**
C	**PEKERJAAN STRUKTUR BETON BERTULANG**					
C.1	Beton Lantai Kerja K-175 (Pilecap & Plat Dasar)	9,36	m3	1.255.650	11.752.884	0,4%
C.2	Cor Beton Struktur K-300 (Pilecap, Tie Beam, Kolom, Balok, Plat)	117,50	m3	1.491.900	175.298.250	6,3%
C.3	Pembesian Tulangan Utama, Sengkang & Plat (semua lantai)	14.700,00	kg	20.451	300.629.700	10,8%
C.4	Bekisting Struktur Kayu & Multiplek (semua lantai)	830,00	m2	175.200	145.416.000	5,2%
C.5	Beton Tangga K-300 (Anak Tangga, Bordes & Balok Tangga)	2,50	m3	1.491.900	3.729.750	0,1%
C.6	Pembesian Tangga	300,00	kg	20.451	6.135.300	0,2%
C.7	Bekisting Tangga	20,00	m2	175.200	3.504.000	0,1%
	Jumlah C · Pekerjaan Struktur Beton Bertulang				**646.465.884**	**23,3%**
D	**PEKERJAAN DINDING**					
D.1	Pasangan Dinding Bata Merah 1SP : 5PP (semua lantai)	1.250,00	m2	131.475	164.343.900	5,9%
D.2	Plesteran Dinding 1SP : 5PP (semua lantai)	2.500,00	m2	58.885	147.213.150	5,3%
D.3	Acian Halus Dinding (semua lantai)	1.850,00	m2	41.525	76.821.250	2,8%
	Jumlah D · Pekerjaan Dinding				**388.378.300**	**14,0%**

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)	151,14	m	161.000	24.333.540	0,9%
E.2	Daun Pintu & Jendela Aluminium + Kaca 5mm	104,34	m2	940.000	98.079.600	3,5%
E.3	Kusen Kayu Kamper 6/12 (semua lantai)	139,57	m	201.000	28.053.570	1,0%
E.4	Daun Pintu Panel Kayu Kamper (semua lantai)	49,09	m2	1.190.000	58.417.100	2,1%
E.5	Kunci, Handle & Engsel Pintu	26,00	set	704.000	18.304.000	0,7%
	Jumlah E · Pekerjaan Kusen, Pintu & Jendela				**227.187.810**	**8,2%**
F	**PEKERJAAN ATAP**					
F.1	Rangka Atap Baja Ringan Galvalume	141,20	m2	207.480	29.296.176	1,1%
F.2	Penutup Atap Genteng Beton Flat + Bubungan	176,50	m2	189.200	33.393.800	1,2%
F.3	Listplank GRC + Talang Galvalume	60,00	m	192.000	11.520.000	0,4%
	Jumlah F · Pekerjaan Atap				**74.209.976**	**2,7%**
G	**PEKERJAAN PLAFON**					
G.1	Plafond Gypsum Board + Rangka Hollow (semua lantai)	677,19	m2	123.960	83.944.473	3,0%
	Jumlah G · Pekerjaan Plafon				**83.944.473**	**3,0%**
H	**PEKERJAAN LANTAI, TANGGA & PELAPIS DINDING**					
H.1	Lantai & Dinding Granit 60×60 Polished Ex. Indogres/Niro	453,11	m2	376.500	170.595.915	6,2%
H.2	Lantai Granit 60×60 Aksen Gelap Ex. Indogres/Niro	45,94	m2	397.500	18.261.150	0,7%
H.3	Lantai & Dinding Keramik 40×40 Ex. Roman Dadelaide Bone	96,01	m2	228.240	21.913.322	0,8%
H.4	Dinding & Lantai Batu Alam Andesit	351,85	m2	503.400	177.121.290	6,4%
H.5	Plint Granit 10 cm (semua lantai)	350,00	m	44.000	15.400.000	0,6%
H.6	Railing Tangga Besi Hollow + Handrail Kayu	10,00	m	1.280.000	12.800.000	0,5%
H.7	Finishing Granit Anak Tangga & Bordes (termasuk nosing)	14,00	m2	488.000	6.832.000	0,2%
	Jumlah H · Pekerjaan Lantai, Tangga & Pelapis Dinding				**422.923.677**	**15,3%**
I	**PEKERJAAN SANITAIR**					
I.1	Pemasangan Closet Duduk Monoblok Complete Set (Toto / American Standard)	7,00	unit	3.268.200	22.877.400	0,8%
I.2	Pemasangan Wastafel + Kran Complete Set (Toto / American Standard)	6,00	unit	2.923.000	17.538.000	0,6%
I.3	Aksesori Kamar Mandi (kran, shower, floor drain, jet washer)	7,00	set	1.700.000	11.900.000	0,4%
I.4	Kitchen Sink Stainless + Kran	1,00	unit	2.700.000	2.700.000	0,1%
	Jumlah I · Pekerjaan Sanitair				**55.015.400**	**2,0%**

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)	BOBOT
J	**PEKERJAAN LISTRIK, LAMPU & AC**					
J.1	Instalasi Titik Kabel Listrik NYM Supreme + Conduit	435,00	titik	267.800	116.493.000	4,2%
J.2	Pemasangan Lampu LED Downlight 13W Philips / setara	248,00	bh	148.400	36.803.200	1,3%
J.3	Pemasangan Saklar, Stop Kontak & Outlet Schneider Vivace	185,00	bh	94.160	17.419.600	0,6%
J.4	Pemasangan Unit AC Split 1 PK Inverter + Pipa Refrigerant	12,00	unit	7.400.000	88.800.000	3,2%
J.5	Panel Listrik + MCB + Grounding	1,00	set	8.100.000	8.100.000	0,3%
	Jumlah J · Pekerjaan Listrik, Lampu & AC				**267.615.800**	**9,7%**
K	**PEKERJAAN PLUMBING (AIR BERSIH & AIR KOTOR)**					
K.1	Instalasi Pipa Air Bersih & Panas PPR Rucika	385,50	m	48.485	18.690.871	0,7%
K.2	Instalasi Pipa Air Kotor & Hujan PVC AW Rucika	412,80	m	133.750	55.212.000	2,0%
K.3	Septic Tank Biofilter Fiberglass 2 m³	1,00	unit	7.040.000	7.040.000	0,3%
K.4	Sumur Resapan Buis Beton Ø80	2,00	unit	3.220.000	6.440.000	0,2%
K.5	Pompa Pendorong + Tandon Air 1.050 L	1,00	set	6.900.000	6.900.000	0,2%
K.6	Water Heater Listrik 30 L	3,00	unit	3.000.000	9.000.000	0,3%
	Jumlah K · Pekerjaan Plumbing (Air Bersih & Air Kotor)				**103.282.871**	**3,7%**
L	**PEKERJAAN PENGECATAN & WATERPROOFING**					
L.1	Pengecatan Interior & Plafond Ex. Dulux Pentalite	2.023,00	m2	67.320	136.188.360	4,9%
L.2	Pengecatan Exterior Ex. Dulux Weathershield	504,52	m2	81.950	41.345.414	1,5%
L.3	Waterproofing Dinding, Kamar Mandi & Dak Atap	801,88	m2	58.430	46.853.848	1,7%
	Jumlah L · Pekerjaan Pengecatan & Waterproofing				**224.387.622**	**8,1%**
	JUMLAH BIAYA PEKERJAAN FISIK (A s/d L)				**2.770.893.100**	**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 ±450 m² dengan spesifikasi standar yang baik. 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