



PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA BARAT  
**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**

Jalan Taman Siswa No. 1 Telp. 7051700 – 7051756 Fax. (0751) 7051783 Padang

<http://www.sumbarprov.go.id> – email : [pdeisb@sumbarprov.go.id](mailto:pdeisb@sumbarprov.go.id)

Nomor : 641 / 2462 - P206 / 2024  
Lampiran : 1 (satu) rangkap  
Perihal : Hasil Analisis Kebutuhan Biaya untuk  
Penganggaran Dinas Sosial Provinsi  
Sumatera Barat Tahun 2025

Padang, 1 Juli 2024  
Dzulhijjah 1445 H

Kepada Yth. Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat  
di  
**Kota Padang**

Dengan Hormat,

Berkaitan dengan surat Nomor 460/890/UK/Dinsos-2024 tanggal 31 Mei 2024 perihal Permohonan Assessment (Penilaian) untuk kegiatan Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana Pendukung Gedung Bangunan Kantor atau Bangunan Lainnya, dengan hormat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan data yang disampaikan, setelah dianalisis maka kebutuhan biaya perawatan bangunan gedung negara adalah sebagai berikut :

a. Total Biaya Konstruksi Fisik	: Rp.	12.544.300.000
b. Total Biaya Perencanaan Konstruksi	: Rp.	1.773.705.670
c. Total Biaya Pengawasan Konstruksi	: Rp.	1.236.257.720
d. Total Biaya Pengelolaan Kegiatan	: Rp.	1.206.443.420
<b>Jumlah Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>16.760.706.810</b>
<b>Dibulatkan</b>	<b>: Rp.</b>	<b>16.760.706.000</b>

2. Analisis kebutuhan biaya tersebut diatas berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2018 tanggal 14 September 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara dan disampaikan untuk keperluan penganggaran.
3. Selanjutnya, sebelum dimulainya pelaksanaan kegiatan, disarankan agar mengajukan permintaan Tenaga Pengelola Teknis kepada Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat.

Demikian dapat disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

  
**KEPALA DINAS**  
**Dr. ERASUKMA MUNAF, S.T., M.M., M.T.**  
Pembina Utama Madya (IV/d)  
NIP. 19720925 199803 1 003

**Tembusan** disampaikan kepada Yth;

1. Peringgal.

# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU"  
BATUSANGKAR**

Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah Datar

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
Jl. Taman Siswa No. 1 Padang**

**DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR**

**1. Dasar Penghitungan :**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor : 16 Tahun 2021

Tanggal : 2 Februari 2021

tentang : Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
tentang Bangunan Gedung

**2. Dasar Harga Satuan Pembangunan Rumah Negara per m2 :**

Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Tahun : 2023

Tanggal : 2 Maret

tentang : Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Kabupaten Tanah Datar

Dasar Harga Satuan Pembangunan Rumah Negara per m2 :

Gedung Negara Tidak Sederhana	:	<b>Rp</b>	<b>5,910,000.-</b>
Gedung Negara Sederhana	:	<b>Rp</b>	<b>4,830,000.-</b>
Pagar Depan Rumah Negara	:	Rp	2,560,000.-
Pagar Belakang Rumah Negara	:	Rp	1,500,000.-
Pagar Samping Rumah Negara	:	Rp	1,420,000.-

**3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor : 17 Tahun 2007

Tanggal : 21 Maret 2007

tentang :

Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara

- Surat Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat

Nomor : 460 / 890 / UK / Dinsos - 2024

Tanggal : 31 Mei 2024

Tentang : Permohonan Assesment (Penilaian) untuk kegiatan  
Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana

- Penelitian Lapangan tanggal

Juni 2024

**DASAR PEMERIKSAAN PERAWATAN BANGUNAN**  
**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR**  
**TAHUN : 2024**

**4. Dasar Pemeriksaan :**

- Rusak Berat, terkena bencana alam ( Force Majuer )
- Tidak dapat digunakan secara optimal ( idle )
- Terkena Planologi Kota
- Kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas
- Penyatuan lokasi dalam rangka efisiensi dan memudahkan koordinasi
- Pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam
- Kebutuhan perawatan bangunan

**5. Pertimbangan Teknis :**

- Fisik barang sudah tidak dapat digunakan, Tidak ekonomis untuk diperbaiki
- Secara teknis, tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi
- Telah melampaui batas waktu kegunaannya / kadaluarsa
- Penggunaan mengalami perubahan dasar spesifikasi
- Membahayakan keselamatan jiwa ( bagi pengguna barang / bangunan )
- Terdapat Kerusakan beberapa komponen bangunan dan Degradasi karena penggunaan

**6. Pertimbangan Ekonomis :**

- Optimalisasi barang milik pemerintah yang berlebih ( idle )
- Biaya operasional dan pemeliharaan melebihi dari manfaat yang diperoleh
- Peruntukan lahan tempat bangunan berada sudah tidak sesuai, terlalu sempit dan tidak efektif
- Biaya Perawatan/rehab masih dalam batas kewajaran sesuai persentase kerusakan bangunan
- 
- 

**7. Pelaksanaan Pemeriksaan :**

- Biasa
- Khusus ( untuk kondisi force majeure )\_Pada Bangunan Aula

**8. Metoda Penelitian :**

- Visual ( Penelitian kondisi fisik )
- Hasil Test Laboratorium
- Penelitian Berkas ( Dokumen / Arsip ) Bangunan / Barang, Kartu Identitas Barang (KIB), Gambar, dll
- 
-

**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	Gedung Kantor PSTW Batusangkar	391,600,000	69,978,920	50,163,960	52,121,960	563,864,840	Perawatan
2	Bangunan Mesjid	100,900,000	18,272,990	12,511,600	14,731,400	146,415,990	Perawatan
3	Bangunan Dapur/Ruang Makan WBS	336,200,000	57,322,100	38,663,000	44,311,160	476,496,260	Perawatan
4	Wisma Apel	361,600,000	71,596,800	51,347,200	57,856,000	542,400,000	Perawatan
5	Tempat Parkir Gedung PSTW Batusangkar	221,000,000	40,023,100	27,404,000	32,266,000	320,693,100	Pembangunan Baru
6	Selasar Gedung PSTW Batusangkar	450,000,000	70,425,000	46,440,000	50,850,000	617,715,000	Pembangunan Baru
7	PEMBANGUNAN PAGAR RUMAH NEGARA	296,000,000	51,918,400	35,283,200	40,966,400	424,168,000	Pembangunan Baru
8	BANGUNAN PERAWATAN KHUSUS (WISMA STRAWBERRY)	246,000,000	44,550,600	30,504,000	35,916,000	356,970,600	Perawatan
9	WISMA JERUK	238,000,000	43,101,800	29,512,000	34,748,000	345,361,800	Perawatan
10	WISMA ANGGUR	374,000,000	67,731,400	48,545,200	51,013,600	541,290,200	Perawatan
11	BANGUNAN ASRAMA/ WISMA WBS 1 (WISMA JAMBU)	229,000,000	41,471,900	28,396,000	33,434,000	332,301,900	Perawatan
12	BANGUNAN ASRAMA/ WISMA WBS 1 (WISMA DELIMA)	248,000,000	44,912,800	30,752,000	36,208,000	359,872,800	Perawatan
<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>391,600,000</b>	<b>69,978,920</b>	<b>50,163,960</b>	<b>52,121,960</b>	<b>5,027,550,490</b>	

**TOTAL BIAYA KESELURUHAN**

**5,027,600,000**

**Terbilang : lima miliar dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah**

Padang, Juni 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**  
A/n. Tim Asesmen Bangunan dan Gedung


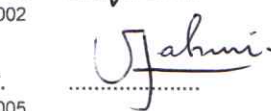
MENGETAHUI :

**Pit. KEPALA UPTD P2BG DINAS BINA MARGA,**  
**CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**

  
**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

**1. WIRA UTAMA, S.T**  
NIP. 19811229 201503 1 002

**2. USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

## DATA BANGUNAN YANG AKAN DILAKUKAN PERAWATAN

### 1. NAMA BANGUNAN

- Bidang	:	GEDUNG DAN BANGUNAN
- Kelompok	:	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA
- Sub Kelompok	:	BANGUNAN GEDUNG KANTOR
- Sub-Sub Kelompok	:	BANGUNAN GEDUNG KANTOR PERMANEN
- Nama Bangunan	:	Gedung Kantor PSTW Batusangkar
- No. KIB	:	-
- Kode Barang / Gedung	:	-
- Jumlah Lantai	:	2 Lantai

#### A. BANGUNAN

- Luas Bangunan	:	256.00 m2
- Tahun Perolehan	:	1980
- Tahun Diteliti	:	2024
- Kelas Bangunan	:	Bangunan Tidak Sederhana
- Kondisi Bangunan	:	(Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat)*
- Harga Satuan per m2	:	Rp 5,910,000.-
*) Coref Salah Satu		

#### B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN	:	Ada / Tidak berfungsi
- Air Bersih (PAM)	:	Ada / Tidak berfungsi
- Pembuangan Limbah	:	Ada / Tidak berfungsi
- Sanitair	:	Ada / Tidak berfungsi
- Penggunaan Bangunan Saat Ini	:	Digunakan

#### C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :

Umur Bangunan	=	2024 -1980	=	44	Tahun
Penyusutan per tahun	=	2 %			
Besar Penyusutan menurut umur	=	44	tahun	x	2 % = 88 %
Nilai Sisa Minimum	=	20.00%			
Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata	=	1.000			( Bangunan 2 Lantai )
- Nilai Taksiran Bangunan :	=	20 %	x	256.00 m2	x Rp 5,910,000.-
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	Rp 302,592,000.-			
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	1.000	x	Rp 302,592,000.-	
	=	<b>Rp 302,592,000.-</b>			

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Gedung Kantor PSTW Batusangkar		LEMBAGA	PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	2024		PEMAKAI	DINAS SOSIAL
TAHUN DIBANGUN			ALAMAT	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	2	Lantai		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis		
LUAS LANTAI BANGUNAN	256	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	256	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	256	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.090			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.090			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	BANGUNAN GEDUNG KANTOR			
KLASIFIKASI BANGUNAN	Bangunan Tidak Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar = Rp 4 830 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	10.00	0.80
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	15.00	0.30
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	30.00	1.05
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	30.00	1.35
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	15.00	0.68
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	40.00	0.50
		PINTU	1.00%	100.00%	40.00	0.40
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	25.00	2.50
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00	1.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	15.00	0.23
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	40.00	0.60
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>25.14</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN	
Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 25.14% x 1.090 x Rp 4,830,000 = Rp 1 323 546
Biaya Pembongkaran	= 10.00% x Rp. 1,323,546 = Rp 132 355 +
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp 1 455 901

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar	
Biaya Pekerjaan Standar	= 256 x Rp 1,455,901 = Rp 372 710 656

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>1.40</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 1.40% x 1.090 x Rp 4,830,000 = Rp 73 706

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 256 x Rp 73,706 = Rp 18 868 736

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>1.40</b>
---	-------------	------------	-------------

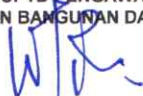
<b>B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar</b>		
1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	18 868 736
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	18 868 736
<b>IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK</b>		
1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	372 710 656
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	18 868 736 +
	= Rp	391 579 392
Dibulatkan	= Rp	<b>391 600 000</b>
<b>V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN</b>		
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	391 600 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	69 978 920
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	50 163 960
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	52 121 960 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	563 864 840
Dibulatkan	= Rp	<b>563 900 000</b>

Terbilang : lima ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

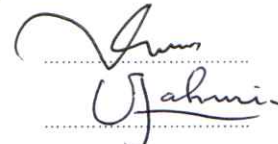
A



WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.



## 2. NAMA BANGUNAN

- Bidang : BANGUNAN GEDUNG
- Kelompok : BANGUNAN GEDUNG TEMPAT IBADAH
- Sub Kelompok : -
- Sub-Sub Kelompok : Bangunan Gedung Tempat Ibadah Permanen
- Nama Bangunan : Bangunan Mesjid
- No. KIB :
- Kode Barang / Gedung :
- Jumlah Lantai : 1 Lantai

### A. BANGUNAN : Permanen

- Luas Bangunan : 70.00 m2
  - Tahun Perolehan : 1987
  - Tahun Diteliti : 2024
  - Kelas Bangunan : Gedung Negara Sederhana
  - Kondisi Bangunan : (Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat )\*
  - Harga Satuan per m2 : Rp 4,830,000.-
- \*) Coret Salah Satu*

### B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN : Ada / Tidak berfungsi
  - Air Bersih (PAM) : Ada / Tidak berfungsi
  - Pembuangan Limbah : Ada / Tidak berfungsi
  - Sanitair : Ada / Tidak berfungsi
- Penggunaan Bangunan Saat Ini : Digunakan

### C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

#### - Penyusutan :

Umur Bangunan = 2024 -1987 = 37 Tahun

Penyusutan per tahun = 2 %

Besar Penyusutan menurut umur = 37 tahun x 2 % = 74 %

Nilai Sisa Minimum = 26.00%

Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata = 1.000 ( Bangunan 1 Lantai )

- Nilai Taksiran Bangunan : = 26 % x 70.00 m2 x Rp 4,830,000.-

Total Nilai Taksiran Bangunan = Rp 87,906,000.-

Total Nilai Taksiran Bangunan = 1.000 x Rp 87,906,000.-

= **Rp 87,906,000.-**

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Bangunan Mesjid	LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	: 2024	DINAS SOSIAL	
TAHUN DIBANGUN	: 1987	PEMAKAI	: UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	: 1 Lantai	IBU" BATUSANGKAR	
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: - Lapis	ALAMAT	: Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah
LUAS LANTAI BANGUNAN	: 70 m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	: 70 m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	: - m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	: - m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 70 m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: BANGUNAN GEDUNG TEMPAT IBADAH		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Gedung Negara Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang

1. Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar

= Rp 4 830 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR****A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	10.00	0.80
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	15.00	0.30
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	10.00	0.35
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	10.00	0.45
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	40.00	0.50
		PINTU	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		KOSEN	1.50%	100.00%	40.00	0.60
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	20.00	2.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	50.00	2.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	25.00	0.38
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	25.00	0.38
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>24.26</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan**

Standar = Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN

Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 24.26% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 1 171 758

Biaya Pembongkaran = 10.00% x Rp. 1,171,758 = Rp 117 176 +

Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 1 288 934

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar

Biaya Pekerjaan Standar = 70 x Rp 1,288,934 = Rp 90 225 380

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR****A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	25.00	1.50
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	2%	25.00	0.50
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>			<b>max.</b>	<b>150</b>		<b>3.15</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 3.15% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 152 145

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 70 x Rp 152,145 = Rp 10 650 150

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>3.15</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	10 650 150
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	10 650 150

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	90 225 380
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	10 650 150 +
	Rp	100 875 530
Dibulatkan	= Rp	100 900 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	100 900 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	18 272 990
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	12 511 600
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	14 731 400 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	146 415 990
Dibulatkan	= Rp	146 400 000

*Terbilang : seratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah*

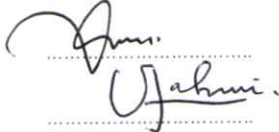
PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

### 3. NAMA BANGUNAN

- Bidang : BANGUNAN GEDUNG  
- Kelompok : BANGUNAN GEDUNG LAINNYA  
- Sub Kelompok : -  
- Sub-Sub Kelompok : Bangunan Gedung Tempat Tinggal Permanen  
- Nama Bangunan : Bangunan Dapur/Ruang Makan WBS  
- No. KIB : -  
- Kode Barang / Gedung : -  
- Jumlah Lantai : 1 Lantai

A. BANGUNAN : Permanen

- Luas Bangunan : 136.00 m2  
- Tahun Perolehan : 1987  
- Tahun Diteliti : 2024  
- Kelas Bangunan : Gedung Negara Sederhana  
- Kondisi Bangunan : (Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat )\*  
- Harga Satuan per m2 : Rp 4,830,000.-  
\*) Coret Salah Satu

### B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN : Ada / Tidak berfungsi  
- Air Bersih (PAM) : Ada / Tidak berfungsi  
- Pembuangan Limbah : Ada / Tidak berfungsi  
- Sanitair : Ada / Tidak berfungsi  
  
- Penggunaan Bangunan Saat Ini : Digunakan

### C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :

Umur Bangunan = 2024 -1987 = 37 Tahun

Penyusutan per tahun = 2 %

Besar Penyusutan menurut umur = 37 tahun x 2 % = 74 %

Nilai Sisa Minimum = 26.00%

Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata = 1.000 ( Bangunan 1 Lantai )

- Nilai Taksiran Bangunan : = 26 % x 136.00 m2 x Rp 4,830,000.-

Total Nilai Taksiran Bangunan = Rp 170,788,800.-

Total Nilai Taksiran Bangunan = 1.000 x Rp 170,788,800.-

= **Rp 170,788,800.-**

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Bangunan Dapur/Ruang Makan WBS		LEMBAGA	PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	2024		DINAS SOSIAL	
TAHUN DIBANGUN	1987		PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	Lantai	ALAMAT	Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis		
LUAS LANTAI BANGUNAN	136	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	136	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	136	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.000			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	BANGUNAN GEDUNG LAINNYA			
KLASIFIKASI BANGUNAN	Gedung Negara Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar = Rp 4 830 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	100.00	8.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	100.00	2.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	30.00	1.35
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	30.00	0.53
		KACA	1.25%	100.00%	60.00	0.75
		PINTU	1.00%	100.00%	60.00	0.60
		KOSEN	1.50%	100.00%	50.00	0.75
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	60.00	6.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00	1.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	20.00	0.30
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	20.00	0.30
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>44.08</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
 Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 44.08% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 2 129 064  
 Biaya Pembongkaran = 10.00% x Rp. 2,129,064 = Rp 212 906 +  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 2 341 970

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 136 x Rp 2,341,970 = Rp 318 507 920

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/ Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>2.70</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar = 2.70% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 130 410  
 Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = 136 x Rp 130,410 = Rp 17 735 760

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>2.70</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	17 735 760
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	17 735 760

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	318 507 920
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	17 735 760 +
	= Rp	336 243 680
Dibulatkan	= Rp	<b>336 200 000</b>

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	336 200 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	57 322 100
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	38 663 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	44 311 160 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	476 496 260
Dibulatkan	= Rp	<b>476 500 000</b>

*Terbilang : empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*

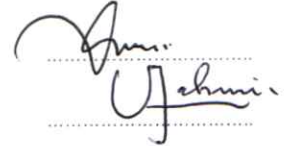
MENGETAHUI  
Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNA GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Selasar Gedung PSTW Batusangkar		
TAHUN DIBANGUN	:		
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1	Lantai	LEMBAGA : PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: 0	Lapis	DINAS SOSIAL
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 203.15	m <sup>2</sup>	PEMAKAI : UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>	ALAMAT : Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah Datar
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 203.15	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN TINGKAT BGN	: 1		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Selasar		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) = Rp 4 830 000  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan/ ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

No.	KOMPONEN BANGUNAN	BOBOT (%)		YANG DIUSULKAN	
		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT YANG DIUSULKAN	NILAI (%)
1.	Pondasi	10.00%	100.00%	50.00	5.00
2.	Struktur	29.00%	100.00%	60.00	17.40
3.	A t a p	10.00%	100.00%	100.00	10.00
4.	Langit-Langit	8.00%	100.00%	-	-
5.	Dinding	10.00%	100.00%	-	-
6.	Lantai	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	Utilitas	8.00%	100.00%	40.00	3.20
8.	Finishing	15.00%	100.00%	35.00	5.25
<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN STANDAR (%)</b>					<b>45.85</b>

A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Persentase Pekerjaan Standar x Koefisien Tingkat Bangunan x SHSTBGN x Faktor Pengali Fungsi Bangunan  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 15% x 1.000 x Rp 4,830,000 x 1.00 = Rp 2 214 555

B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 203.15 x Rp 2,214,555 = Rp 449 886 848

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

- BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 449 886 848
  - BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 0 +
- Dik = Rp 450 000 000

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

- BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 450 000 000
  - BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 70 425 000
  - BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI = Rp 46 440 000
  - BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 50 850 000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 617 715 000

**TERBILANG : enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah**

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, Cipta Karya dan Tata Ruang  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI :  
PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

- WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002
- USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

Ajukan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Tempat Parkir Gedung PSTW Batusangkar		
TAHUN DIBANGUN	:		
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1	Lantai	LEMBAGA : PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: 0	Lapis	DINAS SOSIAL
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 94.00	m <sup>2</sup>	PEMAKAI : UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>	ALAMAT : Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah Datar
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 94.00	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN TINGKAT BGN	: 1		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Tempat Parkir		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) = Rp 4 830 000  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan/ ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

No.	KOMPONEN BANGUNAN	BOBOT (%)		YANG DIUSULKAN	
		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT YANG DIUSULKAN	NILAI (%)
1.	Pondasi	10.00%	100.00%	50.00	5.00
2.	Struktur	29.00%	100.00%	70.00	20.30
3.	A t a p	10.00%	100.00%	100.00	10.00
4.	Langit-Langit	8.00%	100.00%	-	-
5.	Dinding	10.00%	100.00%	-	-
6.	Lantai	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	Utilitas	8.00%	100.00%	40.00	3.20
8.	Finishing	15.00%	100.00%	35.00	5.25
<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN STANDAR (%)</b>					<b>48.75</b>

A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Persentase Pekerjaan Standar x Koefisien Tingkat Bangunan x SHSTBGN x Faktor Pengali Fungsi Bangunan  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 5% x 1.000 x Rp 4,830,000 x 1.00 = Rp 2 354 625

B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 94.00 x Rp 2,354,625 = Rp 221 334 750

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

- BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 221 334 750
  - BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 0 +
- Dit = Rp 221 334 750

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

- BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 221 000 000
  - BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 40 023 100
  - BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI = Rp 27 404 000
  - BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 32 266 000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 320 693 100

**TERBILANG : tiga ratus dua puluh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu seratus rupiah**

MENGETAHUI :  
A KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

- WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002
- USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005

*(Signature)*

**Catatan :**

Ajukan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.



Tanggal :

Juni 2024

**ANALISIS KOMPONEN UNTUK PEKERJAAN KONSTRUKSI**

JENIS PEKERJAAN	: PEMBANGUNAN PAGAR RUMAH NEGARA	LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT DINAS SOSIAL
PANJANG PAGAR DEPAN	: 16.50 M'	PEMAKAI	: UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU"
PANJANG PAGAR BELAKANG	: 29.70 M'	BATUSANGKAR	
PANJANG PAGAR SAMPING	: 140.50 M'	ALAMAT	: Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6, Kabupaten Tanah Datar

1. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Agam

Harga permeter pagar depan	= Rp	2 560 000
Harga permeter pagar belakang	= Rp	1 500 000
Harga permeter pagar samping	= Rp	1 420 000

3. **Pembangunan Pagar Depan**

16.50 m'	x	Rp 2 560 000 = Rp	42 240 000 +
Ajuan Biaya Penyiapan dan Pematangan Lahan Pagar Depan			
3.00 %	x	Rp 2 560 000 = Rp	1 267 200 +
Jumlah		= Rp	43 507 200
Pembulatan		= Rp	44 000 000

4. **Pembangunan Pagar Belakang**

29.70 m'	x	Rp 1 500 000 = Rp	44 550 000 +
Ajuan Biaya Penyiapan dan Pematangan Lahan Pagar Belakang			
3.00 %	x	Rp 1 500 000 = Rp	1 336 500 +
Jumlah		= Rp	45 886 500
Pembulatan		= Rp	46 000 000

5. **Pembangunan Pagar Samping**

140.50 m'	x	Rp 1 420 000 = Rp	199 510 000 +
Ajuan Biaya Penyiapan dan Pematangan Lahan Pagar Samping			
3.00 %	x	Rp 1 420 000 = Rp	5 985 300 +
Jumlah		= Rp	205 495 300
Pembulatan		= Rp	206 000 000

**AJUAN BIAYA PEKERJAAN PAGAR BALAI VETERINER BUKITTINGGI**

1. BIAYA PEKERJAAN FISIK	= Rp	296 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	51 918 400
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	35 283 200
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	40 966 400
TOTAL BIAYA	= Rp	424 168 000
DIBULATKAN	= Rp	425 000 000

*Terbilang : empat ratus dua puluh lima juta rupiah*

Padang, Juni 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT**

**UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN**

**MENGETAHUI :**  
**PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG**

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. **WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. **USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	BANGUNAN PERAWATAN KHUSUS (WISMA STRAWBERRY)		
TAHUN AJUAN	2024	LEMBAGA	DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN DIBANGUN	1987	PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA KASIH SAYANG IBU
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	ALAMAT	JALAN RAYA BATUSANGKAR - PADANG PANJANG KM 6
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-		
LUAS LANTAI BANGUNAN	100	Lantai	
LUAS LANTAI RENOVASI	100	Lapis	
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>	
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>	
LUAS TOTAL BANGUNAN	100	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.000		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	Hunian		
KLASIFIKASI BANGUNAN	Gedung Kelas Bangunan Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kab. Tanah Datar = Rp 4 830 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP	BOBOT	BOBOT	NILAI
			SELURUH			
			BANGUNAN	MAKSIMUM	(%)	(%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	100.00	8.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	100.00	2.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	15.00	0.15
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	30.00	3.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	50.00	2.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>38.01</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
 Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 38.01% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 1 835 883  
 Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 1,835,883 = Rp 275 382 +  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 2 111 265

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 100 x Rp 2,111,265 = Rp 211 126 500

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Ajat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	20.00	1.20
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	20.00	1.40
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	0%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2%	20.00	0.40
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	0%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	10.00	0.20
						<b>7.30</b>

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	35 259 000
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	35 259 000

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	211 126 500
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	35 259 000 +
	= Rp	246 385 500
Dibulatkan	= Rp	246 000 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	246 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	44 550 600
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	30 504 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	35 916 000 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	356 970 600
Dibulatkan	= Rp	356 970 000

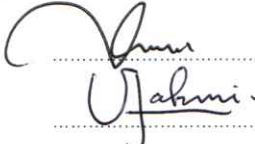
Terbilang : tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah

MENGETAHUI  
A Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002  
2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005

  
.....  
.....

\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	WISMA JERUK		LEMBAGA	DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	2024		PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA KASIH SAYANG IBU
TAHUN DIBANGUN	1987		ALAMAT	JALAN RAYA BATUSANGKAR - PADANG PANJANG KM 6
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	Lantai		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis		
LUAS LANTAI BANGUNAN	100	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	100	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	100	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.000			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	Hunian			
KLASIFIKASI BANGUNAN	Gedung Kelas Bangunan Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kab. Tanah Datar = Rp 4 830 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP	BOBOT	BOBOT	NILAI
			SELURUH			
			BANGUNAN			
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	100.00	8.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	100.00	2.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	15.00	0.15
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	15.00	1.50
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	50.00	2.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>36.51</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
 Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 36.51% x 1.000 x Rp 4,830,000 = Rp 1 763 433  
 Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 1,763,433 = Rp 264 515  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 2 027 948

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 100 x Rp 2,027,948 = Rp 202 794 800

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	20.00	1.20
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	20.00	1.40
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	0%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2%	20.00	0.40
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	0%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	10.00	0.20
						<b>7.30</b>

<b>B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar</b>		
1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	35 259 000
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	<u>35 259 000</u>
<b>IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK</b>		
1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	202 794 800
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	35 259 000 +
	= Rp	<u>238 053 800</u>
Dibulatkan	= Rp	<b>238 000 000</b>
<b>V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN</b>		
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	238 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	43 101 800
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	29 512 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	34 748 000 +
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	<u>345 361 800</u>
Dibulatkan	= Rp	<b>345 360 000</b>

**Terbilang : tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah**

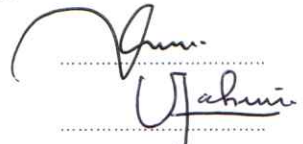
MENGETAHUI  
 \* P.I. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
 BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
 NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
 DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT  
 UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
 TIM ASESMEN

1. WIRA UTAMA, S.T.  
 NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
 NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Wisma Apel		LEMBAGA	PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT	
TAHUN AJUAN	2024		DINAS	DINAS SOSIAL	
TAHUN DIBANGUN	1987		PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA "KASIH SAYANG IBU" BATUSANGKAR	
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	Lantai	ALAMAT	Jl. Raya Batusangkar - Padang Panjang KM.6. Kabupaten Tanah	
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis			
LUAS LANTAI BANGUNAN	164	m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI RENOVASI	164	m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>			
LUAS TOTAL BANGUNAN	164	m <sup>2</sup>			
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.000				
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-				
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.000				
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	Hunian				
KLASIFIKASI BANGUNAN	Gedung Negara Sederhana				

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Tanah Datar = Rp 5 910 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00	2.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00	0.60
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	50.00	1.75
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	50.00	2.25
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	10.00	0.18
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	20.00	0.20
		KOSEN	1.50%	100.00%	20.00	0.30
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	10.00	0.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	10.00	0.15
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>28.46</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 28.46% x 1.000 x Rp 5,910,000 = Rp	1 681 986
Biaya Pembongkaran	= 10.00% x Rp. 1,681,986 = Rp	168 199 +
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp	1 850 185

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

Biaya Pekerjaan Standar	= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar	303 430 340
	= 164 x Rp 1,850,185 = Rp	

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	25.00	0.50
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	20.00	0.20
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	5%	50.00	2.50
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Penzinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>6.00</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 6.00% x 1.000 x Rp 5,910,000 = Rp 354 600

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 164 x Rp 354,600 = Rp 58 154 400

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>6.00</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	58 154 400
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	58 154 400

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	303 430 340
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	58 154 400 +
	= Rp	361 584 740
Dibulatkan	= Rp	361 600 000


**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	361 600 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	71 596 800
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	51 347 200
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	57 856 000 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	542 400 000
Dibulatkan	= Rp	542 400 000

*Terbilang : lima ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah*

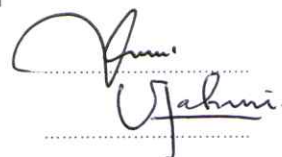
PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRAMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: WISMA ANGGUR	LEMBAGA	: DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	: 2024	PEMAKAI	: UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA KASIH SAYANG IBU
TAHUN DIBANGUN	: 1987	ALAMAT	: JALAN RAYA BATUSANGKAR - PADANG PANJANG KM 6
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	: 1		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lantai	
LUAS LANTAI BANGUNAN	: 164 m <sup>2</sup>	Lapis	
LUAS LANTAI RENOVASI	: 164 m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	: - m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	: - m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 164 m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Hunian		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kab. Tanah Datar = Rp 5 910 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00	2.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00	0.60
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	50.00	1.75
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	50.00	2.25
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	30.00	1.35
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	30.00	0.53
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	20.00	0.20
		KOSEN	1.50%	100.00%	20.00	0.30
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	55.00	5.50
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	10.00	0.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>29.51</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
 Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 29.51% x 1.000 x Rp 5,910,000 = Rp 1 744 041  
 Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 1,744,041 = Rp 261 606 +  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 2 005 647

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 164 x Rp 2,005,647 = Rp 328 926 108

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	25.00	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	0%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	25.00	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2%	20.00	0.40
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	0%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	10.00	0.20
						<b>4.70</b>




<b>B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar</b>		
1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	45 554 280
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	45 554 280
<b>IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK</b>		
1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	328 926 108
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	45 554 280 +
	= Rp	374 480 388
Dibulatkan	= Rp	374 000 000
<b>V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN</b>		
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	374 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	67 731 400
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	48 545 200
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	51 013 600 +
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	541 290 200
Dibulatkan	= Rp	541 290 000

*Terbilang : lima ratus empat puluh satu juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah*

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

  
**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. **WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. **USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

  
.....  
  
.....

*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: BANGUNAN ASRAMA/ WISMA WBS 1 (WISMA JAMBU)		
TAHUN AJUAN	: 2024	LEMBAGA	: DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN DIBANGUN	: 1987	PEMAKAI	: UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA KASIH SAYANG IBU
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	: 1	ALAMAT	: JALAN RAYA BATUSANGKAR - PADANG PANJANG KM 6
JUMLAH LANTAI BASEMENT	: -	Lantai	
		Lapis	
LUAS LANTAI BANGUNAN	: 120	m <sup>2</sup>	
LUAS LANTAI RENOVASI	: 120	m <sup>2</sup>	
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>	
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	: -	m <sup>2</sup>	
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 120	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000		
KOEFISIEN LANTAI BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: TEMPAT TINGGAL		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kab. Tanah Datar = Rp 5 910 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	50.00	4.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	50.00	1.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	50.00	1.75
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	50.00	2.25
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	15.00	0.15
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	50.00	2.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	50.00	2.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	50.00	3.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	50.00	2.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>24.01</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
 Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 24.01% x 1.000 x Rp 5,910,000 = Rp 1 418 991  
 Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 1,418,991 = Rp 212 849 +  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 1 631 840

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65 %

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 120 x Rp 1,631,840 = Rp 195 820 800

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	25.00	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	0%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	25.00	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2%	20.00	0.40
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	0%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	10.00	0.20
						<b>4.70</b>

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	33 332 400
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	33 332 400

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	195 820 800
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	33 332 400 +
	= Rp	229 153 200
Dibulatkan	= Rp	229 000 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	229 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	41 471 900
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	28 396 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	33 434 000 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	332 301 900
Dibulatkan	= Rp	332 300 000

**Terbilang : tiga ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah**


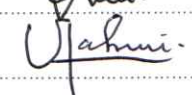
PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

  
**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. **WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. **USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	BANGUNAN ASRAMA/ WISMA WBS 1 (WISMA DELIMA)		
TAHUN AJUAN	2024	LEMBAGA	DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN DIBANGUN	1987	PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL TRESNA WERDHA KASIH SAYANG IBU
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	ALAMAT	JALAN RAYA BATUSANGKAR - PADANG PANJANG KM 6
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lantai	
LUAS LANTAI BANGUNAN	120 m <sup>2</sup>	Lapis	
LUAS LANTAI RENOVASI	120 m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	- m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	- m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	120 m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	1.000		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	TEMPAT TINGGAL		
KLASIFIKASI BANGUNAN	Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kab. Tanah Datar = Rp 5 910 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	50.00	4.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	50.00	1.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	50.00	1.75
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	50.00	2.25
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	15.00	0.15
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	50.00	2.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	50.00	2.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	50.00	3.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	50.00	2.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>24.01</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN

Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 24.01% x 1.000 x Rp 5,910,000 = Rp 1 418 991

Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 1,418,991 = Rp 212 849 +

Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 1 631 840

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar

Biaya Pekerjaan Standar = 120 x Rp 1,631,840 = Rp 195 820 800

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	20.00	1.40
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	20.00	1.20
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	20.00	1.40
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	0%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	2%	20.00	0.40
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	4%	50.00	2.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	0%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	10.00	0.20
						<b>7.30</b>

<b>B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar</b>		
1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	51 771 600
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	51 771 600
<b>IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK</b>		
1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	195 820 800
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	51 771 600 +
	= Rp	247 592 400
Dibulatkan	= Rp	248 000 000
<b>V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN</b>		
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	248 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	44 912 800
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	30 752 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	36 208 000 +
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	359 872 800
Dibulatkan	= Rp	359 870 000

**Terbilang : tiga ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah**


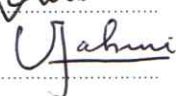
MENGETAHUI  
 PTL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
 BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
 NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
 DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT  
 UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
 TIM ASESMEN

1. WIRA UTAMA, S.T.  
 NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
 NIP. 19970403 202012 1 005

  
 .....  
  
 .....

*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
UPTD PSBN TUAH SAKATO PADANG  
JL. WISMA BUNDA KALUMBUK, PADANG**

**OLEH**

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
JL. TAMAN SISWA NO.1, PADANG**

## **DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**

### **1. Dasar Penghitungan :**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor : 16 Tahun 2021

Tanggal : 2 Februari 2021

tentang : Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
tentang Bangunan Gedung

### **2. Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :**

Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Kota Padang

Tahun : 2024

Tanggal : 23 Januari 2024

tentang :

Harga Satuan Pekerjaan Bidang Ke PU-an Dan Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)  
Bangunan Gedung Negara

Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :

<b>Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana</b>	<b>:</b>	<b>Rp</b>	<b>6,860,000.-</b>
<b>Gedung Kelas Bangunan Sederhana</b>	<b>:</b>	<b>Rp</b>	<b>6,310,000.-</b>
<b>Pagar Depan</b>	<b>:</b>	<b>Rp</b>	<b>3,050,000.-</b>
<b>Pagar Samping</b>	<b>:</b>	<b>Rp</b>	<b>1,550,000.-</b>
<b>Pagar Belakang</b>	<b>:</b>	<b>Rp</b>	<b>2,410,000.-</b>

### **3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor : 19 Tahun 2016

Tanggal : 11 April 2016

tentang :

Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

- Surat Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat

Nomor : 460/890/UK/Dinsos-2024

Tanggal : 31 Mei 2024

tentang : Permohonan Assessment (Penilaian) untuk kegiatan  
Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana  
Pendukung Gedung Bangunan Kantor atau Bangunan Lainnya

Penelitian Lapangan tanggal

7 Juni 2024

**DASAR PEMERIKSAAN PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT  
TAHUN : 2024**

**4. Dasar Pemeriksaan :**

- Rusak Berat, terkena bencana alam ( Force Majuer )
- Tidak dapat digunakan secara optimal ( idle )
- Terkena Planologi Kota
- Kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas
- Penyatuan lokasi dalam rangka efisiensi dan memudahkan koordinasi
- Pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam
- Kebutuhan perawatan bangunan

**5. Pertimbangan Teknis :**

- Fisik barang sudah tidak dapat digunakan, Tidak ekonomis untuk diperbaiki
- Secara teknis, tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi
- Telah melampaui batas waktu kegunaannya / kadaluarsa
- Penggunaan mengalami perubahan dasar spesifikasi
- Membahayakan keselamatan jiwa ( bagi pengguna barang / bangunan )
- Terdapat Kerusakan beberapa komponen bangunan dan Degradasi karena penggunaan

**6. Pertimbangan Ekonomis :**

- Optimalisasi barang milik pemerintah yang berlebih ( idle )
- Biaya operasional dan pemeliharaan melebihi dari manfaat yang diperoleh
- Peruntukan lahan tempat bangunan berada sudah tidak sesuai, terlalu sempit dan tidak efektif
- Biaya Perawatan/rehab masih dalam batas kewajaran sesuai persentase kerusakan bangunan

**7. Pelaksanaan Pemeriksaan :**

- Biasa
- Khusus ( untuk kondisi force majeure )

**8. Metoda Penelitian :**

- Visual ( Penelitian kondisi fisik )
- Hasil Test Laboratorium
- Penelitian Berkas ( Dokumen / Arsip ) Bangunan / Barang, Kartu Identitas Barang (KIB), Gambar, dll



**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA PERAWATAN DAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PSBN PADANG**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	Kantor Dinas 1	1,003,000,000	124,000,000	77,000,000	70,000,000	1,274,000,000	PERAWATAN
2	Pos Satpam	63,000,000	11,000,000	8,000,000	9,000,000	91,000,000	PEMBANGUNAN BARU
3	Pagar Keliling	186,000,000	34,000,000	23,000,000	27,000,000	270,000,000	PEMBANGUNAN BARU
	<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>1,252,000,000</b>	<b>169,000,000</b>	<b>108,000,000</b>	<b>106,000,000</b>	<b>1,635,000,000</b>	

*Terbilang : satu miliar enam ratus tiga puluh lima juta rupiah*

MENGETAHUI :

**A** Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT



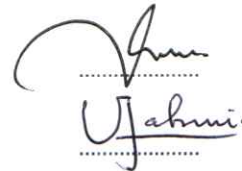
**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT

Tim Assesmen

**WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

**USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005



**Catatan :**

*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Kantor Dinas 1	LEMBAGA	: Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
TAHUN AJUAN	: 2024	PEMAKAI	: Dinas Sosial
TAHUN DIBANGUN	: 1995	ALAMAT	: JL. Wisma Bunda Kalumbuk, Padang
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1 Lantai		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: - Lapis		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 216 m <sup>2</sup>		
LUAS YANG AKAN DI RENOVASI	: 216 m <sup>2</sup>		
LANTAI TERATAS YANG AKAN DI REI	: Lantai 1		
LUAS BASEMENT	: - m <sup>2</sup>		
LUAS BASEMENT YANG AKAN DIREN	: - m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI ATAS BANGUNAN	: 1.000		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN RE	: 1.000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Kantor		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung = 1.000
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) = Rp 6.310.000
- Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	25.00	6.75
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	25.00	0.50
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	100.00	8.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	100.00	2.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	25.00	1.13
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	25.00	0.44
		KACA	1.25%	100.00%	100.00	1.25
		PINTU	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		KOSEN	1.50%	100.00%	100.00	1.50
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	100.00	10.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	100.00	5.00
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	30.00	0.45
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	20.00	0.30
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			100.00%			<b>61.32</b>

Jenis Perawatan = PERAWATAN BERAT

RINGAN < 30%

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x SHST x Koefisien atau Faktor Pengali Fungsi Ruang

SEDANG > 30% - 45%

Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 61.32% x 1.000 x Rp 6.310.000 x 1.00 = Rp 3.869.292

BERAT > 45% - 65%

Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 3.869.292 = Rp 580.394 +

KHUSUS > 65%

Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 4.449.686

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar

961.132.176

Biaya Pekerjaan Standar = 216 x Rp 4.449.686 = Rp

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	15.00	1.05
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	10.00	1.50
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	20.00	0.20
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	15.00	0.30
						<b>3.05</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar = 3.05% x 1.000 x Rp 6.310.000 x 1.00 = Rp 192.455

192.455

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = 216 x Rp 192.455 = Rp 41.570.280

41.570.280

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>		<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>3.05</b>
---	--	-------------	------------	-------------

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	41 570 280	
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +	
	Rp	41 570 280	

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	961 132 176	
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	41 570 280 +	
	= Rp	1 002 702 456	
Dibulatkan	= Rp	1 003 000 000	

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

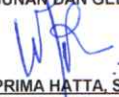
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	1 003 000 000	Rp 4,643,519 /m2
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	124 000 000	
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	77 000 000	
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	70 000 000 +	
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	<b>1 274 000 000</b>	

**TERBILANG : satu miliar dua ratus tujuh puluh empat juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMEN

MENGETAHUI :  
Rt. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

- WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002
- USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

## ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

NAMA BANGUNAN	: Pos Satpam		
TAHUN ANGGARAN	: 2024		
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1	Lantai	LEMBAGA : Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lapis	PEMAKAI : Dinas Sosial
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: -	10 m <sup>2</sup>	ALAMAT : JL. Wisma Bunda Kalumbuk, Padang
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>	
LUAS TOTAL BANGUNAN	: -	10 m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1,000		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Pos Satpam		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Sederhana		

### I. DASAR ANALISIS

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara = 1,000
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) = Rp 6 310 000  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 1

### II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR

- Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Koefisien Tingkat Bangunan x SHST x koefisien pengali fungsi bangunan/ruang  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 1,000 x 6,310,000.000 x 1,00 = Rp 6 310 000
- Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 10,00 x Rp 6,310,000 = Rp 63 100 000

### III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR

#### A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	-	-
						0.00

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar	0.00 % x 1,000 x Rp 6,310,000 x 1,00	Rp	0
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	10.00 x Rp 0 =	Rp	0

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>0.00</b>
---	-------------	------------	-------------

#### C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar

- Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 0
- Biaya Peningkatan Mutu = Rp 0 +

### IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK

- BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 63 100 000
- BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 0 +

Dibulatkan = Rp 63 000 000

### V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN

- BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 63 000 000
  - BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 11 000 000
  - BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI = Rp 8 000 000
  - BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 9 000 000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 91 000 000**

**TERBILANG : sembilan puluh satu juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMENT

MENGETAHUI :  
4. PIH.KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. **WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. **USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

Catatan :

Ajuan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

DOKUMENTASI  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PSBN TUAH SAKATO



Tampak Depan



Kondisi eksisting



Kondisi eksisting



Kondisi eksisting

Tanggal : Juni 2024

## ANALISIS KOMPONEN UNTUK PEKERJAAN KONSTRUKSI

JENIS PEKERJAAN	: Pagar Keliling	LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
PANJANG PAGAR SAMPING	: 120.00 M'	PEMAKAI	: DINAS SOSIAL
ANALISIS KE-	: -	ALAMAT	: JL.WISMA BUNDA KALUMBUK, PADANG

1. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang

Harga permeter pagar samping = Rp 1 550 000

3. Ajuan Biaya Pembangunan Pagar

Pagar Samping = 120.00 m' x Rp 1 550 000 = Rp 186 000 000

Jumlah = Rp 186 000 000

Pembulatan Rp 186 000 000

### AJUAN BIAYA PEKERJAAN PAGAR KELILING

1. BIAYA PEKERJAAN FISIK	= Rp	186 000 000	
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	34 000 000	
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	23 000 000	
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	27 000 000	+
<b>TOTAL BIAYA KESELURUHAN</b>	<b>= Rp</b>	<b>270 000 000</b>	

**TERBILANG : dua ratus tujuh puluh juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA, DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT

UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMEN

MENGETAHUI :

PIL.KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG



WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.

NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.

NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.

NIP. 19970403 202012 1 005



# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**

**OLEH**

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG**

**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA PERAWATAN DAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	Kantor Utama	452,000,000	77,000,000	55,000,000	54,000,000	638,000,000	PERAWATAN
2	Kanopi Parkir	260,000,000	47,000,000	32,000,000	38,000,000	377,000,000	PEMBANGUNAN BARU
<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>712,000,000</b>	<b>124,000,000</b>	<b>87,000,000</b>	<b>92,000,000</b>	<b>1,015,000,000</b>	

*Terbilang : satu miliar lima belas juta rupiah*

MENGETAHUI :

Pt. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG

PROVINSI SUMATERA BARAT



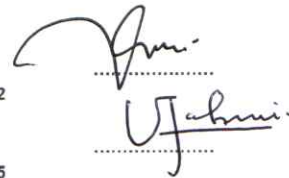
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT

Tim Assesmen

WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



Catatan :

Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.



**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Kantor Utama		
TAHUN AJUAN	2024		
TAHUN DIBANGUN	-		
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	2	Lantai	LEMBAGA : Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis	PEMAKAI : Dinas Sosial
LUAS TOTAL BANGUNAN	1.070	m <sup>2</sup>	ALAMAT : Jl. Khatib Sulaiman No. 5, Padang
LUAS YANG AKAN DI RENOVASI	1.070	m <sup>2</sup>	
LANTAI TERATAS YANG AKAN DI REI	Lantai	2	
LUAS BASEMENT	-	m <sup>2</sup>	
LUAS BASEMENT YANG AKAN DIREN	-	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN LANTAI ATAS BANGUNAN	1.090		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN RE	1.090		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	Kantor		
KLASIFIKASI BANGUNAN	Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara = 1.090
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)
 

Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang = Rp 6.860.000
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00	2.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	50.00	1.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	-	-
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	-	-
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	10.00	0.13
		PINTU	1.00%	100.00%	-	-
		KOSEN	1.50%	100.00%	25.00	0.38
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	-	-
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	20.00	1.00
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	-	-
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	-	-
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	-	-
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>4.91</b>

Jenis Perawatan = PERAWATAN RINGAN

RINGAN < 30%

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x SHST x Koefisien atau Faktor Pengali Fungsi Ruang

BERAT > 30% - 45%

BERAT > 45% - 65%

KHUSUS > 65%

Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 4.91% x 1.090 x Rp 6.860.000 x 1.00 = Rp 367.140

Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp. 367.140 = Rp 55.071

Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 422.211

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar

Biaya Pekerjaan Standar = 1.070 x Rp 422.211 = Rp 451.765.770

451.765.770

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	-	-
						<b>0.00</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar = Rp 0

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 0

1.070 x Rp 0 = Rp 0

0

**JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)**

max.

150

0.00

C. **Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	0	
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +	
	Rp	0	

IV. **BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	451 765 770	
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	0 +	
	= Rp	451 765 770	

Dibulatkan = Rp 452 000 000

V. **BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	452 000 000	Rp	422,430 /m2
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	77 000 000		
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	55 000 000		
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	54 000 000 +		

**TOTAL BIAYA PERAWATAN = Rp 638 000 000**

**TERBILANG : enam ratus tiga puluh delapan juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMEN

MENGETAHUI :

PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005

Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

DOKUMENTASI  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT



Tampak Depan



Kondisi Atap



Kerusakan pada atap



Kerusakan pada penutup plafond karena kebocoran atap



Lapuk pada kusen



Lapuk pada kusen

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Kanopi Parkir			
TAHUN DIBANGUN	: 2025			
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1	Lantai		LEMBAGA : Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: 0	Lapis		PEMAKAI : Dinas Sosial
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 167.91	m <sup>2</sup>		ALAMAT : JL. Khatib Sulaiman No. 5, Padang
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 167.91	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN TINGKAT BGN	: 1			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: PARKIR			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara = 1.000
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang = Rp 6.310.000
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 0.50

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

No.	KOMPONEN BANGUNAN	BOBOT (%)		YANG DIUSULKAN	
		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT YANG DIUSULKAN	NILAI (%)
1.	Pondasi	10.00%	100.00%	100.00	10.00
2.	Struktur	29.00%	100.00%	100.00	29.00
3.	Atap	10.00%	100.00%	100.00	10.00
4.	Langit-Langit	8.00%	100.00%	-	-
5.	Dinding	10.00%	100.00%	-	-
6.	Lantai	10.00%	100.00%	-	-
7.	Utilitas	8.00%	100.00%	-	-
8.	Finishing	15.00%	100.00%	-	-
<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN STANDAR (%)</b>					<b>49.00</b>

- A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar** = Persentase Pekerjaan Standar x Koefisien Tingkat Bangunan x SHST x Koefisien Pengali Fungsi Bangunan atau Ruang  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 49.00% x 1.000 x Rp 6.310.000 x 0.50 = Rp 1.545.950
- B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar** = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 167.91 x Rp 1.545.950 = Rp 259.580.465

**III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyanggah Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	-	-
						<b>0.00</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar = 0.00% x 1.000 x Rp 6.310.000 x 0.50 = Rp 0  
 Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = 167.91 x Rp 0 = Rp 0

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	max.	<b>150</b>	<b>0.00</b>
---	------	------------	-------------

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

- Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 0
  - Biaya Peningkatan Mutu = Rp 0 +  
= Rp 0
- IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**
- BIAYA PEKERJAAN STANDAR = Rp 259.580.465
  - BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 0 +  
= Rp 259.580.465
- Dibulatkan = Rp 260.000.000

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

- BIAYA KONSTRUKSI FISIK PER UNIT = Rp 260.000.000
  - BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 47.000.000
  - BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI = Rp 32.000.000
  - BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 38.000.000 +
- TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN** = Rp 377.000.000

**TERBILANG : dua ratus enam puluh juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024  
 DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT  
 UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
 TIM ASSESMENT

MENGETAHUI :  
 PPL KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
 NIP. 19730419 199412 2 001

- WIRA UTAMA, S.T.  
 NIP. 19811229 201503 1 002
- USMANUL FAHMI, S.T.  
 NIP. 19970403 202012 1 005

# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
UPTD PSAA TRI MURNI PADANG PANJANG  
JL.SUTAN SYAHRIR NO. 270, KOTA PADANG PANJANG**

**OLEH**

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
JL. TAMAN SISWA NO.1, PADANG**

**DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**

**1. Dasar Penghitungan :**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor : 16 Tahun 2021

Tanggal : 2 Februari 2021

tentang : Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
tentang Bangunan Gedung

**2. Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :**

Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Kota Padang Panjang

Tahun : 2024

Tanggal : 23 Januari 2024

tentang :

Standar Harga Satuan Tertinggi Pembangunan Bangunan Gedung Negara di Kota Padang Panjang Tahun 2024

Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :

**Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana : Rp 6,560,000.-**

**Gedung Kelas Bangunan Sederhana : Rp 5,850,000.-**

**3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor : 19 Tahun 2016

Tanggal : 11 April 2016

tentang :

Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

- Surat Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat

Nomor : 460/890/UK/Dinsos-2024

Tanggal : 31 Mei 2024

tentang : Permohonan Assessment (Penilaian) untuk kegiatan  
Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana  
Pendukung Gedung Bangunan Kantor atau Bangunan Lainnya

Penelitian Lapangan tanggal

10 Juni 2024

**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PSAA TRI MURNI PADANG PANJANG**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	Gedung Kantor PSAA Tri Murni	204,000,000	40,000,000	28,000,000	32,000,000	304,000,000	PERAWATAN
2	RTT Gol.II Permanen (asrama) 3	150,000,000	29,000,000	21,000,000	24,000,000	224,000,000	PERAWATAN
<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>354,000,000</b>	<b>69,000,000</b>	<b>49,000,000</b>	<b>56,000,000</b>	<b>528,000,000</b>	

*Terbilang : lima ratus dua puluh delapan juta rupiah*

MENGETAHUI :

**Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**

PROVINSI SUMATERA BARAT

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

PADANG, JUNI 2024  
**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**

Tim Assesmen

**WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

**USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*



**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Gedung Kantor PSAA Tri Murni		
TAHUN AJUAN	2024		
TAHUN DIBANGUN	1987		
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	2	Lantai	LEMBAGA : Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis	PEMAKAI : Dinas Sosial
LUAS TOTAL BANGUNAN	720	m <sup>2</sup>	ALAMAT : Jl.Sutan Syahrir No. 270, Kota Padang Panjang
LUAS YANG AKAN DI RENOVASI	720	m <sup>2</sup>	
LANTAI TERATAS YANG AKAN DI RE	Lantai	2	
LUAS BASEMENT	-	m <sup>2</sup>	
LUAS BASEMENT YANG AKAN DIREN	-	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN LANTAI ATAS BANGUNAN	1.090		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	-		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN RE	1.090		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	Kantor		
KLASIFIKASI BANGUNAN	Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara = 1.090
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) = Rp 6.560.000  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang Panjang
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	5.00	0.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	45.00	0.90
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	10.00	0.35
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	40.00	1.80
5.	DINDING	BATU BATA/PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	-	-
		PINTU	1.00%	100.00%	-	-
		KOSEN	1.50%	100.00%	-	-
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	-	-
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	-	-
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	-	-
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	-	-
		FINISHING PINTU/KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	-	-
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>3.45</b>

Jenis Perawatan = PERAWATAN RINGAN

RINGAN < 30%

- B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**
- = Prosentase x Koef. Lantai x SHST x Koefisien atau Faktor Pengali Fungsi Ruang
- Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 3.45% x 1.090 x Rp 6.560.000 x 1.00 = Rp 246.689
- Biaya Pembongkaran = 15.00% x Rp 246.689 = Rp 37.003
- Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 283.692
- BERAT > 45% - 65%
- KHUSUS > 65%

- C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar** = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar
- Biaya Pekerjaan Standar = 720 x Rp 283.692 = Rp 204.258.240

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	-	-
						<b>0.00</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar = Rp 0

Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 720 x Rp 0 = Rp 0

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>0.00</b>
---	-------------	------------	-------------

C. **Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	0
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	0

IV. **BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	204 258 240
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	0 +
	= Rp	204 258 240
Dibulatkan	= Rp	204 000 000

V. **BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	204 000 000	Rp	283,333 /m2
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	40 000 000		
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	28 000 000		
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	32 000 000 +		
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	<b>304 000 000</b>		


**TERBILANG : tiga ratus empat juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMEN

MENGETAHUI :

PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 197304191994122001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 198112292015031002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 199704032020121005



Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: RTT Gol.II Permanen (asrama) 3	LEMBAGA	: Pemerintah Provinsi Sumatera Barat
TAHUN AJUAN	: 2024	PEMAKAI	: Dinas Sosial
TAHUN DIBANGUN	: 1987	ALAMAT	: Jl.Sutan Syahrir No. 270, Kota Padang Panjang
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 2		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lantai	
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 240	Lapis	
LUAS YANG AKAN DI RENOVASI	: 240	m <sup>2</sup>	
LANTAI TERATAS YANG AKAN DI REI	: Lantai	2	
LUAS BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>	
LUAS BASEMENT YANG AKAN DIREN	: -	m <sup>2</sup>	
KOEFISIEN LANTAI ATAS BANGUNAN	: 1.090		
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -		
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN RE	: 1.090		
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Fungsi Hunian/Asrama		
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Tidak Sederhana		

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Koefisien Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara = 1.090
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) = Rp 6 560 000  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang Panjang
- Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang = 1

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	10.00	0.80
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	50.00	1.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	15.00	0.53
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	50.00	2.25
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	-	-
		PINTU	1.00%	100.00%	-	-
		KOSEN	1.50%	100.00%	-	-
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	-	-
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	20.00	1.00
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	-	-
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	-	-
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	-	-
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	50.00	2.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	-	-
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	-	-
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>7.58</b>

Jenis Perawatan	= PERAWATAN RINGAN	RINGAN	< 30%
<b>B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar</b>	= Prosentase x Koef. Lantai x SHST x Koefisien atau Faktor Pengali Fungsi Ruang	SEDANG	> 30% - 45%
Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 7.58% x 1.090 x Rp 6,560,000 x 1.00 = Rp	542 000	BERAT > 45% - 65%
Biaya Pembongkaran	= 15.00% x Rp. 542,000 = Rp	81 300	KHUSUS > 65%
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp	623 300	
<b>C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar</b>	= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar		
Biaya Pekerjaan Standar	= 240 x Rp 623,300 = Rp	149 592 000	

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	8%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	2%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	-	-
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	2%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	7%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Disabilitas	3%	5%	3%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	-	-
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	9.5%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	-	-
						<b>0.00</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar	= Rp	0
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	240 x Rp 0 = Rp	0

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>0.00</b>
---	-------------	------------	-------------

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	0
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	0

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	149 592 000
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	0 +

Dibulatkan	= Rp	149 592 000
	= Rp	150 000 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	150 000 000	Rp	625,000 /m2
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	29 000 000		
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	21 000 000		
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	24 000 000 +		
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	<b>224 000 000</b>		

**TERBILANG : dua ratus dua puluh empat juta rupiah**

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASSESMENT

MENGETAHUI :

PL KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

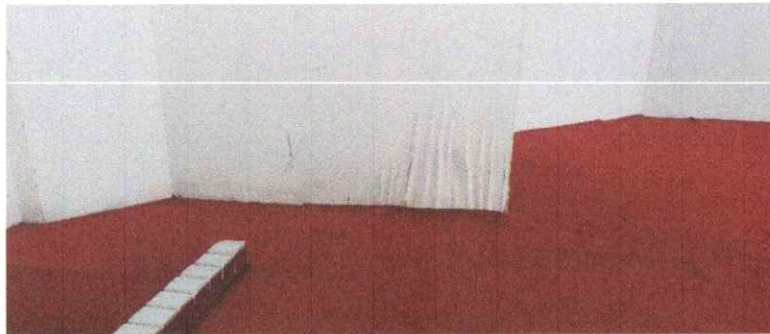
DOKUMENTASI  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PSAA TRI MURNI PADANG PANJANG



Tampak Depan



Kerusakan pada plafond akibat kebocoran atap



Kerusakan partisi akibat kebocoran atap



Kerusakan pada plafond akibat kebocoran atap

DOKUMENTASI  
DINAS SOSIAL PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PSAA TRI MURNI PADANG PANJANG



Tampak bangunan



Kerusakan pada plafond akibat kebocoran atap



Kerusakan pada plafond akibat kebocoran atap



Kerusakan pada plafond akibat kebocoran atap

# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
UPTD PANTI SOSIAL KARYA WANITA "ANDAM DEWI" SOLOK  
Jl. Raya Padang - Solok KM. 40, Sukarami, Solok**

**OLEH**

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG**

**DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
UPTD PANTI SOSIAL KARYA WANITA "ANDAM DEWI" SOLOK  
Jl. Raya Padang - Solok KM. 40, Sukarami, Solok**

**1. Dasar Penghitungan :**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor : 16 Tahun 2021

Tanggal : 2 Februari 2021

tentang : Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
tentang Bangunan Gedung

**2. Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :**

Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Solok

Tahun : 2024

Tanggal : 27 Maret

tentang : Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Kabupaten Solok

**Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m2 :**

Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana : Rp 6,930,000.-

Gedung Kelas Bangunan Sederhana : Rp 6,140,000.-

Pagar Depan Gedung Negara : Rp 2,740,000.-

Pagar Belakang Gedung Negara : Rp 2,480,000.-

Pagar Samping Gedung Negara : Rp 1,570,000.-

**3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor : 19 Tahun 2016

Tanggal : 11 April 2016

Tentang : Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

- Surat Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat

Nomor : 460 / 890 / UK / Dinsos - 2024

Tanggal : 31 Mei 2024

Tentang : Permohonan Assesment (Penilaian) untuk kegiatan  
Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana  
Pendukung Gedung Bangunan Kantor atau Bangunan Lainnya

- Penelitian Lapangan tanggal

Juni 2024




**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA PEMBANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**DINAS SOSIAL**  
**UPTD PANTI SOSIAL KARYA WANITA "ANDAM DEWI" SOLOK**  
**UNTUK TAHUN ANGGARAN 2025**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	WISMA REHABILITASI SOSIAL 1	4,099,000,000	402,521,800	288,569,600	203,720,300	4,993,811,700	BANGUNAN BARU
2	WISMA REHABILITASI SOSIAL 2	1,418,000,000	181,929,400	130,314,200	107,342,600	1,837,586,200	BANGUNAN BARU
3	PEMBANGUNAN PAGAR GEDUNG NEGARA	256,000,000	29,312,000	20,992,000	16,025,600	322,329,600	BANGUNAN BARU
	<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>5,773,000,000</b>	<b>613,763,200</b>	<b>439,875,800</b>	<b>327,088,500</b>	<b>7,153,727,500</b>	

**TOTAL BIAYA KESELURUHAN** **7,153,700,000**

*Terbilang : tujuh miliar seratus lima puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah*

**MENGETAHUI :**  
 PIt. KEPALA UPTD P2BG DINAS BINA MARGA,  
 CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT

  
**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
 Nip. 19730419 199412 2 001

Padang, Juni 2024  
**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**  
 A/n. Tim Asesmen Bangunan Gedung

1. WIRA UTAMA, S.T.  
 NIP. 19811229 201503 1 002 

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
 NIP. 19970403 202012 1 005 

**Catatan :**  
*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: WISMA REHABILITASI SOSIAL 1		LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN ANGGARAN	: 2025		PEMAKAI	: DINAS SOSIAL
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 2	Lantai		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lapis		
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 360 m <sup>2</sup>		ALAMAT	: UPTD PANTI SOSIAL KARYA WANITA "ANDAM DEWI" SOLOK
LUAS LANTAI BASEMENT	: - m <sup>2</sup>			: Jl. Raya Padang - Solok KM. 40, Sukarami, Solok
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 360 m <sup>2</sup>			
KOEFISIEN TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1.09			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.090			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Hunian			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Tidak Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) = Rp 6 930 000  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Solok

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

- Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar** = Koefisien Tingkat Bangunan x SHSTBGN  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 6.930.000.00 x 1.090 = Rp 7 553 700
- Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar** = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 360.00 x Rp 7.553.700 = Rp 2 719 332 000

**III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	50.00	3.50
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	25.00	0.25
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	8.00	0.48
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	50.00	3.50
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	50.00	3.50
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	50.00	0.50
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	100.00	2.00
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	50.00	7.50
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	100.00	1.00
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	0%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	12%	100.00	12.00
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	3%	100.00	3.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	8%	100.00	8.00
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	100.00	3.50
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	100.00	2.00
						<b>50.73</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 50.73 % x 1.090 x Rp 6,930,000 = Rp 3 831 992  
 Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 360.00 x Rp 3,831,992 = Rp 1 379 517 120

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>50.73</b>
---	-------------	------------	--------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	1 379 517 120
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	= Rp	1 379 517 120

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	2 719 332 000
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	1 379 517 120 +
	= Rp	4 098 849 120
Dibulatkan	= Rp	4 099 000 000

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	4 099 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	402 521 800
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	288 569 600
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	203 720 300 +
<b>TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN</b>	<b>= Rp</b>	<b>4 993 811 700</b>
<b>PEMBULATAN</b>	<b>= Rp</b>	<b>4 993 800 000</b>

**Terbilang : empat miliar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah**

PADANG, JUNI 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN**

MENGETAHUI :

**PIR. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG**

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. **WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. **USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005



**Catatan :**

Ajukan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu perencanaan/pelaksanaan.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: WISMA REHABILITASI SOSIAL 2		LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN ANGGARAN	: 2025		PEMAKAI	: DINAS SOSIAL
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1	Lantai		
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lapis		
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 150	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 150	m <sup>2</sup>	ALAMAT	: Jl. Raya Padang - Solok KM. 40, Sukarami, Solok
KOEFISIEN TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: Hunian			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Tidak Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) = Rp 6 910 000  
Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Solok

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

- Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Koefisien Tingkat Bangunan x SHSTBGN  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 6,910,000.00 x 1.000 = Rp 6 910 000
- Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 150.00 x Rp 6,910,000 = Rp 1 036 500 000

**III. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	50.00	3.50
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	1%	50.00	0.50
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	10.00	0.60
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	25.00	1.75
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	50.00	3.50
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	100.00	2.00
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	50.00	7.50
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	100.00	1.00
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	0%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	3%	100.00	3.00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	8%	100.00	8.00
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	3.5%	100.00	3.50
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	2.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	100.00	2.00
						<b>36.85</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 36.85 % x 1.000 x Rp 6.910,000 = Rp 2 546 335  
 Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 150.00 x Rp 2,546,335 = Rp 381 950 250

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>36.85</b>
---	-------------	------------	--------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	381 950 250
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	= Rp	381 950 250

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	1 036 500 000
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	381 950 250 +
	= Rp	1 418 450 250

Dibulatkan = Rp 1 418 000 000

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	1 418 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	181 929 400
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	130 314 200
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	107 342 600 +
<b>TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN</b>	= Rp	<b>1 837 586 200</b>
<b>PEMBULATAN</b>	= Rp	<b>1 837 600 000</b>

**Terbilang : satu miliar delapan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah**

PADANG, Juni 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN**

**MENGETAHUI :  
Pit. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG**

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

**1. WIRA UTAMA, S.T.**  
NIP. 19811229 201503 1 002

**2. USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005



**Catatan :**

Ajuan biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu perencanaan/pelaksanaan.

Tanggal :

Juni 2024

**ANALISIS KOMPONEN UNTUK PEKERJAAN KONSTRUKSI**

JENIS PEKERJAAN	: PEMBANGUNAN PAGAR GEDUNG NEGARA	LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT DINAS SOSIAL
PANJANG PAGAR DEPAN	: 90.00 M'	ALAMAT	: UPTD PANTI SOSIAL KARYA WANITA "ANDAM DEWI" SOLOK
PANJANG PAGAR SAMPING	: 0.00 M'		: Jl. Raya Padang - Solok KM. 40, Sukarami, Solok

1. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Solok

Harga permeter pagar depan	= Rp	2 740 000
Harga permeter pagar belakang	= Rp	2 480 000
Harga permeter pagar samping	= Rp	1 570 000

**3. Pembangunan Pagar Depan**

90.00 m'	x Rp 2 740 000 = Rp	246 600 000 +
Ajukan Biaya Penyiapan dan Pematangan Lahan Pagar Depan		
3.50 %	x Rp 2 740 000 = Rp	8 631 000 +
Jumlah	= Rp	255 231 000
Pembulatan	= Rp	256 000 000

**AJUAN BIAYA PEKERJAAN PAGAR BALAI VETERINER BUKITTINGGI**

1. BIAYA PEKERJAAN FISIK	= Rp	256 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	29 312 000
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	20 992 000
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	16 025 600
TOTAL BIAYA	= Rp	322 329 600
DIBULATKAN	= Rp	323 000 000

Terbilang : tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah

Padang, Juni 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT**

**UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN**

MENGETAHUI :  
PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
BANGUNAN DAN GEDUNG

WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

# **LAPORAN**

## **ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL**

**UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA  
"BINA UTAMA" LUBUK ALUNG**

Jl. M. Yamin No.34, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman

**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**

**UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG**

Jl. Taman Siswa No. 1 Padang

**DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA "BINA UTAMA" LUBUK ALUNG**

**1. Dasar Penghitungan :**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor : 16 Tahun 2021

Tanggal : 2 Februari 2021

tentang : Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002  
tentang Bangunan Gedung

**2. Dasar Harga Satuan Pembangunan Rumah Negara per m2 :**

Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)

Tahun : 2024

Tanggal : -

tentang : Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Kabupaten Padang Pariaman

Dasar Harga Satuan Pembangunan Rumah Negara per m2 :

**Gedung Negara Tidak Sederhana : Rp 6,320,000.-**

**Gedung Negara Sederhana : Rp 5,530,000.-**

**3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor : 17 Tahun 2007

Tanggal : 21 Maret 2007

tentang :

Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara

- Surat Kepala Dinas Sosial Provinsi Sumatera Barat

Nomor : 460 / 890 / UK / Dinsos - 2024

Tanggal : 31 Mei 2024

Tentang : Permohonan Assesment (Penilaian) untuk kegiatan  
Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Sarana/Prasarana

- Penelitian Lapangan tanggal

26 Maret 2024



**DASAR PEMERIKSAAN PERAWATAN BANGUNAN**  
**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA "BINA UTAMA" LUBUK ALUNG**  
**TAHUN : 2024**

**4. Dasar Pemeriksaan :**

- Rusak Berat, terkena bencana alam ( Force Majuer )
- Tidak dapat digunakan secara optimal ( idle )
- Terkena Planologi Kota
- Kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas
- Penyatuan lokasi dalam rangka efisiensi dan memudahkan koordinasi
- Pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam
- Kebutuhan perawatan bangunan

**5. Pertimbangan Teknis :**

- Fisik barang sudah tidak dapat digunakan, Tidak ekonomis untuk diperbaiki
- Secara teknis, tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi
- Telah melampaui batas waktu kegunaannya / kadaluarsa
- Penggunaan mengalami perubahan dasar spesifikasi
- Membahayakan keselamatan jiwa ( bagi pengguna barang / bangunan )
- Terdapat Kerusakan beberapa komponen bangunan dan Degradasi karena penggunaan

**6. Pertimbangan Ekonomis :**

- Optimalisasi barang milik pemerintah yang berlebih ( idle )
- Biaya operasional dan pemeliharaan melebihi dari manfaat yang diperoleh
- Peruntukan lahan tempat bangunan berada sudah tidak sesuai, terlalu sempit dan tidak efektif
- Biaya Perawatan/rehab masih dalam batas kewajaran sesuai persentase kerusakan bangunan

**7. Pelaksanaan Pemeriksaan :**

- Biasa
- Khusus ( untuk kondisi force majeure )\_Pada Bangunan Aula

**8. Metoda Penelitian :**

- Visual ( Penelitian kondisi fisik )
- Hasil Test Laboratorium
- Penelitian Berkas ( Dokumen / Arsip ) Bangunan / Barang, Kartu Identitas Barang (KIB), Gambar, dll
- 
-

**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT**  
**UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA "BINA UTAMA" LUBUK ALUNG**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	Wisma M. Yamin (asrama 6)	313,200,000	59,320,080	42,532,560	46,353,600	461,406,240	Perawatan
2	Asrama 1 (Wisma Tuanku Imam Bonjol)	212,400,000	38,465,640	26,337,600	31,010,400	308,213,640	Perawatan
3	Asrama 2 (Wisma Tan Malaka)	221,700,000	40,149,870	27,490,800	32,368,200	321,708,870	Perawatan
4	Asrama 4 (wisma Abdul Muis)	213,700,000	38,701,070	26,498,800	31,200,200	310,100,070	Perawatan
<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>313,200,000</b>	<b>59,320,080</b>	<b>42,532,560</b>	<b>46,353,600</b>	<b>1,401,428,820</b>	

**TOTAL BIAYA KESELURUHAN**

**1,401,400,000**

**Terbilang : satu miliar empat ratus satu juta empat ratus ribu rupiah**

**MENGETAHUI :**

**4** **Pt. KEPALA UPTD P2BG DINAS BINA MARGA,**  
**CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**

**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.**  
NIP. 19730419 199412 2 001

Padang, Juni 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**  
A/n. Tim Asesmen Bangunan dan Gedung

**1. Wira Utama, S.T**  
NIP. 19811229 201503 1 002

**2. USMANUL FAHMI, S.T.**  
NIP. 19970403 202012 1 005

**Catatan :**

Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

## DATA BANGUNAN YANG AKAN DILAKUKAN PERAWATAN

### 1. NAMA BANGUNAN

- Bidang	:	BANGUNAN GEDUNG
- Kelompok	:	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL
- Sub Kelompok	:	-
- Sub-Sub Kelompok	:	Bangunan Gedung Tempat Tinggal Permanen
- Nama Bangunan	:	Wisma M. Yamin (asrama 6)
- No. KIB	:	-
- Kode Barang / Gedung	:	-
- Jumlah Lantai	:	1 Lantai

#### A. BANGUNAN

- Luas Bangunan	:	134.50 m2
- Tahun Perolehan	:	2000
- Tahun Diteliti	:	2024
- Kelas Bangunan	:	Bangunan Tidak Sederhana
- Kondisi Bangunan	:	( <del>Rusak ringan</del> / rusak sedang/ rusak berat)*
- Harga Satuan per m2	:	Rp 6,320,000.-
*) Coret Salah Satu		

#### B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN	:	Ada / Tidak berfungsi
- Air Bersih (PAM)	:	Ada / Tidak berfungsi
- Pembuangan Limbah	:	Ada / Tidak berfungsi
- Sanitair	:	Ada / Tidak berfungsi
- Penggunaan Bangunan Saat Ini	:	Digunakan

#### C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :									
Umur Bangunan	=	2024 -2000	=		24	Tahun			
Penyusutan per tahun	=	2 %							
Besar Penyusutan menurut umur	=	24	tahun	x	2 %	=	48 %		
Nilai Sisa Minimum	=	52.00%							
Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata	=	1.000			( Bangunan 1 Lantai )				
- Nilai Taksiran Bangunan :	=	52 %	x	134.50 m2	x	Rp 6,320,000.-			
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	Rp 442,020,800.-							
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	1.000	x	Rp 442,020,800.-					
	=	<b>Rp 442,020,800.-</b>							

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: Wisma M. Yamin (asrama 6)		LEMBAGA	: PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	: 2024		DINAS SOSIAL	
TAHUN DIBANGUN	: 2000		PEMAKAI	: UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	: 1	Lantai	"BINA UTAMA" LUBUK ALUNG	
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: -	Lapis	ALAMAT	: Jl. M. Yamin No.34, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman
LUAS LANTAI BANGUNAN	: 135	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	: 135	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	: -	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	: -	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 135	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: -			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Bangunan Tidak Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Padang Pariaman = Rp 6 320 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	20.00	1.60
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00	0.60
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	15.00	0.68
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	15.00	0.26
		KACA	1.25%	100.00%	40.00	0.50
		PINTU	1.00%	100.00%	40.00	0.40
		KOSEN	1.50%	100.00%	15.00	0.23
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	25.00	2.50
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00	1.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	15.00	0.23
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	40.00	0.60
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>32.10</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 32.10% x 1.000 x Rp 6.320.000 = Rp	2 028 720
Biaya Pembongkaran	= 10.00% x Rp. 2.028.720 = Rp	202 872 +
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp	2 231 592

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

Biaya Pekerjaan Standar	= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar	301 264 920
	= 135 x Rp 2.231.592 = Rp	

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/ Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>1.40</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar	1.40% x 1.000 x Rp 6.320.000 = Rp	88 480
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	135 x Rp 88.480 = Rp	11 944 800

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>1.40</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	11 944 800
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	11 944 800

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	301 264 920
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	11 944 800 +
	= Rp	313 209 720
Dibulatkan	= Rp	313 200 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	313 200 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	59 320 080
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	42 532 560
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	46 353 600 +
<b>TOTAL BIAYA PERAWATAN</b>	= Rp	461 406 240
Dibulatkan	= Rp	461 400 000

**Terbilang : empat ratus enam puluh satu juta empat ratus ribu rupiah**

PADANG, JUNI 2024

**DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN**

MENGETAHUI


**\* Ptl. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG**



**WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001**

**1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002**

**2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005**



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*

## 2. NAMA BANGUNAN

- Bidang : BANGUNAN GEDUNG  
- Kelompok : BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL  
- Sub Kelompok : -  
- Sub-Sub Kelompok : Bangunan Gedung Tempat Tinggal Permanen  
- Nama Bangunan : Asrama 1 (Wisma Tuanku Imam Bonjol)  
- No. KIB :  
- Kode Barang / Gedung :  
- Jumlah Lantai : 1 Lantai

A. BANGUNAN : Permanen

- Luas Bangunan : 98.50 m2  
- Tahun Perolehan : 1985  
- Tahun Pemeliharaan terakhir : 1999  
- Tahun Diteliti : 2024  
- Kelas Bangunan : Gedung Negara Sederhana  
- Kondisi Bangunan : (Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat )\*  
- Harga Satuan per m2 : Rp 5,530,000.-  
\*) Coret Salah Satu

## B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN : Ada / Tidak berfungsi  
- Air Bersih (PAM) : Ada / Tidak berfungsi  
- Pembuangan Limbah : Ada / Tidak berfungsi  
- Sanitair : Ada / Tidak berfungsi  
  
- Penggunaan Bangunan Saat Ini : Digunakan

## C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :

Umur Bangunan	=	2024 -1999	=	25	Tahun
Penyusutan per tahun	=	2 %			
Besar Penyusutan menurut umur	=	25 tahun	x	2 %	= 50 %
Nilai Sisa Minimum	=	50.00%			
Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata	=	1.000		( Bangunan 1 Lantai )	
- Nilai Taksiran Bangunan :	=	50 %	x	98.50 m2	x Rp 5,530,000.-
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	Rp 272,352,500.-			
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	1.000	x	Rp 272,352,500.-	
	=	<b>Rp 272,352,500.-</b>			

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Asrama 1 (Wisma Tuanku Imam Bonjol)		LEMBAGA	PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	: 2024		DINAS SOSIAL	
TAHUN DIBANGUN	: 1985		PEMAKAI	UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	: 1 Lantai		"BINA UTAMA" LUBUK ALUNG	
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: - Lapis		ALAMAT	Jl. M. Yamin No.34, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman
LUAS LANTAI BANGUNAN	: 99 m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI RENOVASI	: 99 m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI BASEMENT	: - m <sup>2</sup>			
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	: - m <sup>2</sup>			
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 99 m <sup>2</sup>			
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: -			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Gedung Negara Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Padang Pariaman = Rp 5 530 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	10.00
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	10.00
		KACA	1.25%	100.00%	100.00
		PINTU	1.00%	100.00%	60.00
		KOSEN	1.50%	100.00%	25.00
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	25.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	25.00
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	50.00
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>		<b>33.99</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 33.99% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp	1 879 647
Biaya Pembongkaran	= 10.00% x Rp. 1,879,647 = Rp	187 965
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp	2 067 612

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

Biaya Pekerjaan Standar	= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar	204 693 588
	= 99 x Rp 2,067,612 = Rp	

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	1%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>1.40</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar	1.40% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp	77 420
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	99 x Rp 77,420 = Rp	7 664 580

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>1.40</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	7 664 580
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	7 664 580

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	204 693 588
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	7 664 580 +
	= Rp	212 358 168
Dibulatkan	= Rp	212 400 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	212 400 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	38 465 640
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	26 337 600
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	31 010 400 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	308 213 640
Dibulatkan	= Rp	308 200 000

*Terbilang : tiga ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah*

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

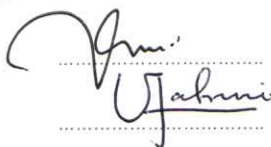
MENGETAHUI

4 PIt. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*



### 3. NAMA BANGUNAN

- Bidang : BANGUNAN GEDUNG  
- Kelompok : BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL  
- Sub Kelompok : -  
- Sub-Sub Kelompok : Bangunan Gedung Tempat Tinggal Permanen  
- Nama Bangunan : Asrama 2 (Wisma Tan Malaka)  
- No. KIB : 22  
- Kode Barang / Gedung : 015080300527776000KD  
- Jumlah Lantai : 1 Lantai

A. BANGUNAN : Permanen

- Luas Bangunan : 98.50 m2  
- Tahun Perolehan : 1985  
- Tahun Pemeliharaan terakhir : 1999  
- Tahun Diteliti : 2024  
- Kelas Bangunan : Gedung Negara Sederhana  
- Kondisi Bangunan : (Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat)\*  
- Harga Satuan per m2 : Rp 5,530,000.-  
\*) Coret Salah Satu

### B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN : Ada / Tidak berfungsi  
- Air Bersih (PAM) : Ada / Tidak berfungsi  
- Pembuangan Limbah : Ada / Tidak berfungsi  
- Sanitair : Ada / Tidak berfungsi  
  
- Penggunaan Bangunan Saat Ini : Digunakan

### C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :

Umur Bangunan	=	2024 - 1999	=	25	Tahun
Penyusutan per tahun	=	2 %			
Besar Penyusutan menurut umur	=	25 tahun	x	2 %	= 50 %
Nilai Sisa Minimum	=	50.00%			
Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata	=	1.000		( Bangunan 1 Lantai )	
- Nilai Taksiran Bangunan :	=	50 %	x	98.50 m2	x Rp 5,530,000.-
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	Rp 272,352,500.-			
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	1.000	x	Rp 272,352,500.-	
	=	<b>Rp 272,352,500.-</b>			

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	Asrama 2 (Wisma Tan Malaka)		LEMBAGA	PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
TAHUN AJUAN	2024		PEMAKAI	DINAS SOSIAL
TAHUN DIBANGUN	1985			UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN	1	Lantai		"BINA UTAMA" LUBUK ALUNG
JUMLAH LAPIS BASEMENT	-	Lapis	ALAMAT	Jl. M. Yamin No.34, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman
LUAS LANTAI BANGUNAN	99	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI RENOVASI	99	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT	-	m <sup>2</sup>		
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI	-	m <sup>2</sup>		
LUAS TOTAL BANGUNAN	99	m <sup>2</sup>		
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN	: 1.000			
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	:			
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1.000			
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	:			
KLASIFIKASI BANGUNAN	: Gedung Negara Sederhana			

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Padang Pariaman = Rp 5 530 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00	2.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00	0.60
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	10.00	0.45
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	10.00	0.18
		KACA	1.25%	100.00%	100.00	1.25
		PINTU	1.00%	100.00%	80.00	0.80
		KOSEN	1.50%	100.00%	25.00	0.38
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	50.00	5.00
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00	1.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	25.00	0.38
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	50.00	0.75
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	60.00	2.40
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>35.09</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

Biaya Komponen Pekerjaan Standar	= 35.09% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp	1 940 477
Biaya Pembongkaran	= 10.00% x Rp. 1,940,477 = Rp	194 048
Biaya Satuan Pekerjaan Standar	= Rp	2 134 525

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

Biaya Pekerjaan Standar	= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar	211 317 975
	= 99 x Rp 2,134,525 = Rp	

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	25.00	0.50
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>			<b>max.</b>	<b>150</b>		<b>1.90</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar	1.90% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp	105 070
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	99 x Rp 105,070 = Rp	10 401 930


<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>1.90</b>
---	-------------	------------	-------------

<b>B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar</b>			
1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	10 401 930	
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0	+
	Rp	10 401 930	
<b>IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK</b>			
1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	211 317 975	
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	10 401 930	+
	= Rp	221 719 905	
Dibulatkan	= Rp	221 700 000	
<b>V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN</b>			
1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	221 700 000	
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	40 149 870	
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	27 490 800	
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	32 368 200	+
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	321 708 870	
Dibulatkan	= Rp	321 700 000	

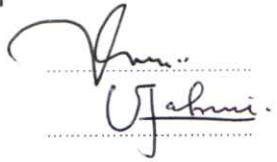
Terbilang : tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah

PADANG, JUNI 2024  
DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI  
PIL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG

  
WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002  
2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.

## 1. NAMA BANGUNAN

- Bidang : BANGUNAN GEDUNG  
- Kelompok : BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL  
- Sub Kelompok : -  
- Sub-Sub Kelompok : Bangunan Gedung Tempat Tinggal Permanen  
- Nama Bangunan : Asrama 4 (wisma Abdul Muis)  
- No. KIB :  
- Kode Barang / Gedung :  
- Jumlah Lantai : 1 Lantai

A. BANGUNAN : Permanen

- Luas Bangunan : 98.50 m2  
- Tahun Perolehan : 1985  
- Tahun Pemeliharaan terakhir : 1999  
- Tahun Diteliti : 2024  
- Kelas Bangunan : Gedung Negara Sederhana  
- Kondisi Bangunan : (Rusak ringan/ rusak sedang/ rusak berat )\*  
- Harga Satuan per m2 : Rp 5,530,000.-  
\*) Coret Salah Satu

## B. FASILITAS BANGUNAN

- Penerangan / Listrik PLN : Ada / Tidak berfungsi  
- Air Bersih (PAM) : Ada / Tidak berfungsi  
- Pembuangan Limbah : Ada / Tidak berfungsi  
- Sanitair : Ada / Tidak berfungsi  
  
- Penggunaan Bangunan Saat Ini : Digunakan

## C. PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN DAN FASILITAS

- Penyusutan :

Umur Bangunan	=	2024 -1999	=	25	Tahun
Penyusutan per tahun	=	2 %			
Besar Penyusutan menurut umur	=	25	tahun	x	2 % = 50 %
Nilai Sisa Minimum	=	50.00%			
Koefisien Tingkat Bangunan Rata-rata	=	1.000			( Bangunan 1 Lantai )
- Nilai Taksiran Bangunan :	=	20 %	x	98.50 m2	x Rp 5,530,000.-
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	Rp 108,941,000.-			
Total Nilai Taksiran Bangunan	=	1.000	x	Rp 108,941,000.-	
	=	<b>Rp 108,941,000.-</b>			

Harga Taksiran tersebut adalah harga bangunan dalam keadaan berdiri.

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN/ RENOVASI GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN : Asrama 4 (wisma Abdul Muis)  
TAHUN AJUAN : 2024  
TAHUN DIBANGUN : 1985  
JUMLAH TINGKAT BANGUNAN : 1 Lantai  
JUMLAH LAPIS BASEMENT : - Lapis  
LUAS LANTAI BANGUNAN : 99 m<sup>2</sup>  
LUAS LANTAI RENOVASI : 99 m<sup>2</sup>  
LUAS LANTAI BASEMENT : - m<sup>2</sup>  
LUAS LANTAI BASEMENT RENOVASI : - m<sup>2</sup>  
LUAS TOTAL BANGUNAN : 99 m<sup>2</sup>  
KOEFSIEN LANTAI BANGUNAN : 1.000  
KOEFSIEN LAPIS BASEMENT : -  
KOEFSIEN TINGKAT BANGUNAN : 1.000  
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG : -  
KLASIFIKASI BANGUNAN : Bangunan Tidak Sederhana

LEMBAGA : PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS SOSIAL  
PEMAKAI : UPTD PANTI SOSIAL ASUHAN ANAK BINA REMAJA  
"BINA UTAMA" LUBUK ALUNG  
ALAMAT : Jl. M. Yamin No.34, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman

**I. DASAR ANALISIS**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN)  
Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara (SHSTBGN) Kabupaten Padang Pariaman = Rp 5 530 000

**II. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN		TERHADAP SELURUH BANGUNAN	BOBOT MAKSIMUM	BOBOT (%)	NILAI (%)
1.	PONDASI	PONDASI	10.00%	100.00%	-	-
2.	STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27.00%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	2.00%	100.00%	-	-
3.	ATAP	RANGKA ATAP	8.00%	100.00%	30.00	2.40
		PENUTUP ATAP	2.00%	100.00%	30.00	0.60
4.	LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3.50%	100.00%	100.00	3.50
		PENUTUP LANGIT-LANGIT	4.50%	100.00%	100.00	4.50
5.	DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4.50%	100.00%	-	-
		PLESTERAN	1.75%	100.00%	-	-
		KACA	1.25%	100.00%	100.00	1.25
		PINTU	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		KOSEN	1.50%	100.00%	25.00	0.38
6.	LANTAI	PENUTUP LANTAI	10.00%	100.00%	25.00	2.50
7.	UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5.00%	100.00%	30.00	1.50
		INSTALASI AIR	1.50%	100.00%	25.00	0.38
		DRAINASE LIMBAH	1.50%	100.00%	50.00	0.75
8.	FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1.00%	100.00%	100.00	1.00
		FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
		FINISHING DINDING	6.00%	100.00%	100.00	6.00
		FINISHING PINTU/ KOSEN (CAT)	4.00%	100.00%	100.00	4.00
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>			<b>100.00%</b>			<b>33.78</b>

**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

= Prosentase x Koef. Lantai x HSBGN  
Biaya Komponen Pekerjaan Standar = 33.76% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp 1 866 928  
Biaya Pembongkaran = 10.00% x Rp. 1,866,928 = Rp 186 693 +  
Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Rp 2 053 621

RINGAN	< 30%
SEDANG	> 30% - 45%
BERAT	> 45% - 65%
KHUSUS	> 65%

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

= Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
Biaya Pekerjaan Standar = 99 x Rp 2,053,621 = Rp 203 308 479

**III. KEBUTUHAN BIAYA PERAWATAN KOMPONEN PEKERJAAN NON STANDAR**

**A. Analisis Komponen Pekerjaan Non Standar**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	TERHADAP SELURUH BANGUNAN		BOBOT YANG DIUSULKAN	BOBOT (%)	NILAI (%)
		min.	max.			
1.	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%	7%	-	-
2.	Elevator/Escalator	8%	14%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	0%	-	-
4.	Teleponi/PABX	1%	3%	0%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	6%	-	-
6.	Elektrikal	7%	12%	7%	10.00	0.70
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	7%	-	-
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	1%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	2%	25.00	0.50
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	15%	-	-
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	1%	25.00	0.25
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	-	-
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	0%	-	-
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	15.00	0.45
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	0%	-	-
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%	0.0%	-	-
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%	0.0%	-	-
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	1%	-	-
						<b>1.90</b>

Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar 1.90% x 1.000 x Rp 5,530,000 = Rp 105 070  
Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar 99 x Rp 105,070 = Rp 10 401 930

<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>	<b>max.</b>	<b>150</b>	<b>1.90</b>
---	-------------	------------	-------------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar	= Rp	10 401 930
2. Biaya Peningkatan Mutu	= Rp	0 +
	Rp	10 401 930

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. BIAYA PEKERJAAN STANDAR	= Rp	203 308 479
2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR	= Rp	10 401 930 +
	= Rp	213 710 409
Dibulatkan	= Rp	213 700 000

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK	= Rp	213 700 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	= Rp	38 701 070
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	= Rp	26 498 800
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	= Rp	31 200 200 +
TOTAL BIAYA PERAWATAN	= Rp	310 100 070
Dibulatkan	= Rp	310 100 000

*Terbilang : tiga ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah*

PADANG, JUNI 2024

DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
PROVINSI SUMATERA BARAT  
UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG  
TIM ASESMEN

MENGETAHUI

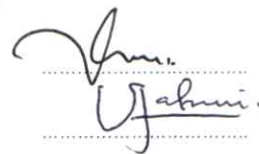
PiL. KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN  
PENGENDALIAN BANGUNAN DAN GEDUNG



WIDYA PRIMA HATTA, S.T., M.T.  
NIP. 19730419 199412 2 001

1. WIRA UTAMA, S.T.  
NIP. 19811229 201503 1 002

2. USMANUL FAHMI, S.T.  
NIP. 19970403 202012 1 005



*\*Biaya tersebut tidak mengikat pelaksanaan fisik dan perlu disesuaikan kembali dengan kondisi lapangan pada waktu pelaksanaan.*