



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

Jalan Taman Siswa No. 1 Telp. 7051700 – 7051756 Fax. (0751) 7051783 Padang  
http://bmcktr.sumbarprov.go.id pupr.provsumbar@gmail.com

Nomor : 691/1138 - P2B6/2024  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : Penyampaian Hasil Analisis Kebutuhan Biaya  
Pembangunan Bangunan/Gedung Negara

Padang, 26 Maret 2024  
15 Ramadhan 1445 H

Kepada Yth:  
Direktur Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang

di-  
Padang

Dengan Hormat,

Berkaitan dengan Surat Nomor PR.01.05/1657.1/2024 tanggal 19 Maret 2024 perihal Permohonan revisi rekomendasi analisis biaya perencanaan gedung Auditorium, dengan hormat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan data yang disampaikan, setelah dianalisis maka Penilaian Kerusakan dan Analisis Biaya Perawatan Gedung Auditorium Poltekkes Kemenkes Padang adalah sebagai berikut :

a. Total Biaya Konstruksi Fisik	:	Rp. 6.226.000.000
b. Total Biaya Perencanaan Konstruksi	:	Rp. 651.374.960
c. Total Biaya Pengawasan Konstruksi	:	Rp. 621.978.320
d. Total Biaya Pengelolaan Kegiatan	:	Rp. 192.093.920
Jumlah Total Biaya	:	Rp. 7.691.447.200
Dihilatkan	:	Rp. 7.691.447.000

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

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



Kepala Dinas

**ERASUKMA MUNAF.S.T., M.M., M.T.**  
Pembina Utama Muda (IV/c)  
NIP. 19720925 199803 1 003

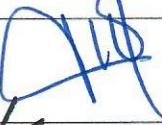
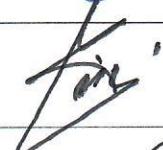
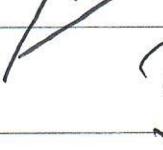
**Tembusan disampaikan kepada Yth:**

1. Pertinggal

# ASESMEN BANGUNAN GEDUNG

Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang

Tim Peneliti:

No.	Nama	Tanda Tangan
1.	Isriza, ST, MM NIP. 19750901 200701 1 003	
2.	Zen, A. Md NIP. 19710926 200604 1 002	
3.	Friska Mirza Fairuz, ST NIP. 19981105 202203 2 008	

Mengetahui :

Kepala Dinas



Erasukma Munaf, ST, MM  
NIP. 19720925 199803 1 003

# **LAPORAN**

**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA  
BANGUNAN GEDUNG NEGARA  
KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL TENAGA KESEHATAN  
POLITEKNIK KESEHATAN KEMENKES PADANG**

JALAN SIMPANG PONDOK KOPI KEL. SURAU GADANG KEC. NANGGALO

**OLEH**

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

**DASAR ANALISA KEBUTUHAN BIAYA BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL TENAGA KESEHATAN**  
**POLITEKNIK KESEHATAN KEMENKES PADANG**

**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 m<sup>2</sup> :**

Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Kota Padang

Tahun : 2023

Tanggal : 13 April

tentang :

Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Kota Padang

Dasar Harga Satuan Bangunan Negara per m<sup>2</sup> :

**Gedung Kelas Bangunan Tidak Sederhana : Rp 6.270.000,-**

**Gedung Kelas Bangunan Sederhana : Rp 4.960.000,-**

**3. Dasar Pelaksanaan :**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia

Nomor : 19 Tahun 2016

Tanggal : 11 April 2016

Tentang : Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

- Surat Direktur Politeknik Kesehatan Kementerian Kesehatan Padang

Nomor : PR.01.05/1657.1/2024

Tanggal : 19 Maret 2024

Tentang : Permohonan revisi rekomendasi analisis biaya perencanaan gedung Auditorium

- Penelitian Lapangan tanggal

22 Februari 2024

**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	: LOBI AUDITORIUM POLTEKKES PADANG
TAHUN ANGGARAN	: 2024
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1 Lantai
JUMLAH LAPIS BASEMENT	: - Lapis
LUAS LANTAI ATAS BANGUNAN	: 175 m <sup>2</sup>
LUAS LANTAI BASEMENT	: - m <sup>2</sup>
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 175 m <sup>2</sup>
KOEFISIEN TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 1
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	: -
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN	: 1,000
FUNGSI BANGUNAN/ RUANG	: LOBI AUDITORIUM POLTEKKES PADANG
KLASIFIKASI BANGUNAN	: SEDERHANA

LEMBAGA : KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA  
 PEMAKAI : POLTEKKES PADANG  
 ALAMAT : JALAN SIMPANG PONDOK KOPI KEL. SURAU GADANG  
 KEC. NANGGAO

**I. DASAR ANALISIS**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2. Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) = Rp 4 960 000  
Berdasarkan Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Kota Padang

**II. KEBUTUHAN BIAYA PEKERJAAN STANDAR**

- A. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar = Koefisiensi Tingkat Bangunan x HSBGN  
 Biaya Satuan Pekerjaan Standar = 4.960.000,00 x 1,000 = Rp 4 960 000
- B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar = Luas Lantai x Biaya Satuan Pekerjaan Standar  
 Biaya Pekerjaan Standar = 175,00 x Rp 4.960.000  
 = Rp 868 000 000

**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%	0%	-	-
3.	Tata Suara (Sound System)	2%	4%	3%	-	-
4.	Telepon/PABX	1%	3%	2%	-	-
5.	Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6%	11%	8%	100,00	8,00
6.	Elektrikal	7%	12%	8%	100,00	8,00
7.	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	8%	100,00	8,00
8.	Penangkal Petir Khusus	1%	2%	0%	-	-
9.	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%	0%	-	-
10.	Interior (Termasuk furniture)	15%	25%	20%	100,00	20,00
11.	Gas Pembakaran	1%	2%	0%	-	-
12.	Gas Medis	2%	4%	0%	-	-
13.	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%	1%	100,00	1,00
14.	Pondasi Dalam	7%	12%	0%	-	-
15.	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%	3%	100,00	3,00
16.	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%	3%	100,00	3,00
17.	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%	1%	100,00	1,00
18.	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3,5%	3,5%	30,00	1,05
19.	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9,5%	9,5%	100,00	9,50
20.	Penyambungan Utilitas	-	2%	2%	100,00	2,00
						64,55

$$\text{Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar} = 64,55 \% \times 1,000 \times \text{Rp } 4.960.000 = \text{Rp } 3.201.680$$

$$\text{Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar} = 175,00 \times \text{Rp } 3.201.680 = \text{Rp } 560.294.000$$

JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)	max.	150	64,55
--	------	-----	-------

**B. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar**

1. Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar = Rp 560.294.000
2. Biaya Peningkatan Mutu = Rp 0 +
3. = Rp 560.294.000

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

1. RIAYA PFKR.IAAN STANDAR = Rp 868 000 000
  2. BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR = Rp 560 294 000 +
  3. = Rp 1 428 294 000
- Dibulatkan = Rp 1 428 000 000

**V. KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN**

1. BIAYA KONSTRUKSI FISIK = Rp 1 428 000 000
2. BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI = Rp 0
3. BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI = Rp 104 386 800
4. BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN = Rp 90 106 800 +
5. TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN = Rp 1 622 493 600
6. PEMBULATAN = Rp 1 622 500 000

Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah

PADANG, MARET 2024

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

MENGETAHUI :  
 KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN  
 DAN GEDUNG



ERFA PUTRA, S.E., M.M.  
 NIP. 19660504 199312 1 001

- i. ISRIZA, ST, MM  
 NIP. 19750901 200701 1 003
2. ZEN, A. Md  
 NIP. 19710926 200604 1 002
3. FRISKA MIRZA FAIRUZ, ST  
 Nip. 19981105 202203 2 008

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



**ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA PENGGANTIAN KOMPONEN DALAM RANGKA PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

NAMA BANGUNAN	GEDUNG AUDITORIUM POLTEKKES PADANG	
TAHUN AJUAN	: 2024	
TAHUN DIBANGUN	: 2011	
JUMLAH TINGKAT ATAS BANGUNAN	: 2	Lantai
JUMLAH LAPIS BASEMENT	:	Lapis
LUAS TOTAL BANGUNAN	: 2.165	m <sup>2</sup>
LUAS YANG AKAN DI RENOVASI	: 2.165	m <sup>2</sup>
LANTAI TERATAS YANG AKAN DI RENOVASI	: Lantai 1	
LUAS BASEMENT	: 0	m <sup>2</sup>
LUAS BASEMENT YANG AKAN DIRENOVASI	: 0	m <sup>2</sup>
KOEFISIEN LANTAAT BANGUNAN RENOV	: 1,000	
KOEFISIEN LAPIS BASEMENT	:	
KOEFISIEN TINGKAT BANGUNAN RENOVASI	: 1,000	
FUNGSI BANGUNAN RUANG	<b>GEDUNG PERTEMUAN</b>	
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 = 1,000
- Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)
- Berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi Kota Padang Tahun 2023 = Rp 6.270.000
- 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%	-	0,00%
2. STRUKTUR	KOLOM, BALOK & RING BALK	27,00%	100,00%	-	0,00%
	PLESTERAN	2,00%	100,00%	-	0,00%
3. ATAP	RANGKA ATAP	8,00%	100,00%	15,00	1,20%
	PENUTUP ATAP	2,00%	100,00%	25,00	0,50%
4. LANGIT-LANGIT	RANGKA LANGIT-LANGIT	3,50%	100,00%	65,00	2,28%
	PENUTUP LANGIT-LANGIT	4,50%	100,00%	65,00	2,93%
5. DINDING	BATU BATA/ PARTISI	4,50%	100,00%	50,00	2,25%
	PLESTERAN	1,75%	100,00%	50,00	0,88%
	KACA	1,25%	100,00%	100,00	1,25%
	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%	25,00	2,50%
7. UTILITAS	INSTALASI LISTRIK	5,00%	100,00%	20,00	1,00%
	INSTALASI AIR	1,50%	100,00%	-	0,00%
	DRAINASE LIMBAH	1,50%	100,00%	-	0,00%
8. FINISHING	FINISHING STRUKTUR (CAT)	1,00%	100,00%	60,00	0,60%
	FINISHING LANGIT-LANGIT (CAT)	4,00%	100,00%	65,00	2,60%
	FINISHING DINDING	6,00%	100,00%	75,00	4,50%
	FINISHING PINTU / KOSEN (CAT)	4,00%	100,00%	55,00	2,20%
<b>JUMLAH NILAI KOMPONEN PEKERJAAN STANDAR (%)</b>		100,00%			25,07%

 Jenis Perawatan = **PERAWATAN RINGAN**
**B. Analisis Kebutuhan Biaya Satuan Pekerjaan Standar**

$$\begin{aligned} \text{Biaya Komponen Pekerjaan Standar} \\ \text{Biaya Pembongkaran} \\ \text{Biaya Satuan Pekerjaan Standar} \end{aligned} = \frac{\text{Prosentase} \times \text{Koef. Lantai} \times \text{SHST} \times \text{Koefisiensi atau Faktor Pengali Fungsi Ruang}}{= 25,07\% \times 1,000 \times \text{Rp } 6.270.000 \times 1,00 = \text{Rp } 1.571.889 \quad \text{RINGAN} \quad < 30\%} \\ = \frac{15,00\% \times \text{Rp } 1.571.889}{= \text{Rp } 235.783 + \quad \text{SEDANG} \quad > 30\% - 45\%} \\ = \frac{\text{Rp } 1.807.672}{= \text{Rp } 1.807.672 \quad \text{BERAT} \quad > 45\% - 65\%} \\ \text{Biaya Satuan Pekerjaan Standar} \quad \text{KUSUS} \quad > 65\% \end{math>$$

**C. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar**

$$\begin{aligned} \text{Biaya Pekerjaan Standar} \\ \text{Biaya Satuan Pekerjaan Standar} \end{aligned} = \frac{\text{Lulus Lantai} \times \text{Biaya Satuan Pekerjaan Standar}}{= \text{Lulus Lantai} \times \text{Rp } 1.807.672 = \text{Rp } 3.913.609.880}$$

**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%	-	-	-
2. Elevator/Escalator		0%	14%	-	-	-
3. Tata Suara (Sound System)		2%	4%	-	-	-
4. Telepon/PABX		1%	3%	-	-	-
5. Instalasi IT (Informasi & Teknologi)		6%	11%	-	-	-
6. Elektrikal		7%	12%	7%	15,00	1,05
7. Sistem Proteksi Kebakaran		7%	12%	8%	10,00	0,80
8. Penangkai Petir Khusus		1%	2%	-	-	-
9. Instalasi Pengolahan Air Limbah		1%	2%	-	-	-
10. Interior (Termasuk furniture)		15%	25%	-	-	-
11. Gas Pembakaran		1%	2%	-	-	-
12. Gas Medis		2%	4%	-	-	-
13. Pencegahan Bahaya Rayap		1%	3%	-	-	-
14. Pondasi Dalam		7%	12%	-	-	-
15. Fasilitas Pemayang Disabilitas		3%	5%	-	-	-
16. Sarana/Preserana Lingkungan		3%	5%	4%	15,00	0,60
17. Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)		-	1%	-	-	-
18. Penyiaian dan Pematangan Lahan		-	3,5%	-	-	-
19. Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau		-	9,5%	-	-	-
20. Penyambungan Utilitas		-	2%	2%	2,00	0,04
<b>JUMLAH NILAI PEKERJAAN NON STANDAR (%)</b>		2,49%	x 1,000 x Rp 6.270.000 x 1,00 = Rp 156.123	= Rp 338.006.295	max.	150
			2,165 x Rp 156.123 = Rp 338.006.295			2,49

$$\begin{aligned} \text{Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar} \\ \text{Biaya Komponen Pekerjaan Non Standar} \end{aligned} = \frac{\text{Biaya Satuan Pekerjaan Non Standar}}{= \text{Rp } 338.006.295}$$

NO.	KOMPONEN PEKERJAAN	NILAI (%)	PROSENTASE PENINGKATAN MUTU		BOBOT YANG DITINGKATKAN (%)	BIAYA (RP.)	NILAI (%)
			min.	max.			
1. Waterproofing Dak Atap		0,20	-	25%	15%	100%	468.321.884
2. Injeksi Beton		0,10	-	10%	5%	100%	78.053.647
<b>JUMLAH</b>							546.375.531
							13,96

**IV. BIAYA PEKERJAAN FISIK**

- BIAYA PEKERJAAN STANDAR
- BIAYA PEKERJAAN NON STANDAR
- BIAYA PEKERJAAN PENINGKATAN MUTU

$$\begin{aligned} \text{Dibulatkan} \\ = \text{Rp } 3.913.609.880 \\ = \text{Rp } 338.006.295 + \\ = \text{Rp } 546.375.531 + \\ = \text{Rp } 4.797.991.706 \\ = \text{Rp } 4.788.000.000 \end{aligned} \quad \text{Rp. } 2.216.166 / \text{m}^2$$

**V. BIAYA PEKERJAAN PERAWATAN**

- BIAYA KONSTRUKSI FISIK
- BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI
- BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI
- BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN

$$\begin{aligned} = \text{Rp } 4.798.000.000 \\ = \text{Rp } 651.374.960 \\ = \text{Rp } 621.978.320 \\ = \text{Rp } 152.093.920 + \\ = \text{Rp } 6.263.447.200 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TOTAL BIAYA PERAWATAN} \\ = \text{Enam Miliar Dua Ratus Enam Puluh Tiga Juta Empat Puluhan Tujuh Ribu Dua Ratus} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} = \text{PADANG, MARET 2024} \\ = \text{DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG} \\ = \text{PROVINSI SUMATERA BARAT} \\ = \text{TIM ASSESMEN BANGUNAN DAN GEDUNG} \end{aligned}$$

MENGETAHU :  
 KEPALA UPTD P2BG  
 DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT

ERFA PUTRA, SE, MM  
 NIP. 1988004 198512 1 001

- ISRIZA, ST, MM  
 NIP. 19750901 200701 1 003
- ZEN, A. Md  
 NIP. 19710926 200604 1 002
- FRISKA MIRZA FAIRUZ ST  
 NIP. 19981105 202203 2 008

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

**REKAPITULASI**  
**ANALISIS USULAN BIAYA BANGUNAN GEDUNG NEGARA**  
**KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL TENAGA KESEHATAN**  
**POLITEKNIK KESEHATAN KEMENKES PADANG**

NO	NAMA BANGUNAN	BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN	KETERANGAN
1	GEDUNG AUDITORIUM POLTEKKES PADANG	4.798.000.000	651.374.960	621.978.320	192.093.920	7.691.447.200	PERAWATAN/REHABILITASI
2	LOBI AUDITORIUM POLTEKKES PADANG	1.428.000.000					
	<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>6.226.000.000</b>	<b>651.374.960</b>	<b>621.978.320</b>	<b>192.093.920</b>	<b>7.691.447.200</b>	
<b>TOTAL BIAYA KESELURUHAN</b>							<b>7.691.447.000</b>

*Tujuh Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Empat Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah*

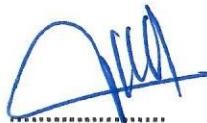
MENGETAHUI :  
 KEPALA UPTD PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN  
 BANGUNAN DAN GEDUNG  
 DINAS BINA MARGA, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG  
 PROVINSI SUMATERA BARAT



Erfa Putra, SE, MM  
 Nip. 19660504 199312 1 001

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

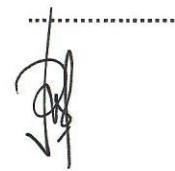
1. Isrizal, ST, MM  
 Nip. 19750901 200701 003



2. Zen, A.Md.  
 Nip. 19710926 2006041 002



3. Friska Mirza Fairuz, ST  
 Nip. 19981105 202203 2 008



**Catatan :**

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

## **ASESMEN BANGUNAN GEDUNG**

**Kementerian Kesehatan Republik Indonesia  
Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang**

**PADANG 2024**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Bangunan gedung / rumah negara merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan agama, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.

Salah satu jenis bangunan gedung / rumah negara untuk hunian adalah Bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang yang terletak di Simpang Pondok Kopi Nanggalo Kota Padang

Objek yang diteliti adalah bangunan pada Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Politeknik Kementerian Kesehatan Padang).

#### **Rumusan Masalah**

Objek yang diteliti adalah bangunan Bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang.

#### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan permintaan dari Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang melalui surat nomor PR.01.05/1657.1/2024 tanggal 19 Maret 2024 perihai Permohonan revisi rekomendasi analisis biaya perencanaan gedung Auditorium dan Berita Acara Survey (Penelitian) Lapangan paska pelaksanaan konstruksi TA. 2023 tanggal 22 Februari 2024, maka Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat telah melakukan penelitian visual terhadap kondisi bangunan tersebut di lokasi.

Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat melakukan penelitian teknis berdasarkan pengamatan, pengukuran dan kunjungan ke lokasi bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang pada hari Kamis tanggal 22 Februari 2024.

#### **Batasan Masaiah**

Dalam asesmen ini dilakukan pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

- Tidak melakukan analisis struktur secara mendetail;
- Tidak melakukan analisis perkuatan struktur menggunakan piranti lunak secara mendetail;
- Tidak melakukan perhitungan volume pekerjaan secara mendetail;
- Tidak mengkaji secara mendalam tentang desain perencanaan terkait penyesuaian dan kebutuhan di lapangan untuk penanganan optimal kondisi lapangan.

#### **Tujuan Penelitian**

Penelitian (asesmen) ini dilaksanakan atas permintaan lisan Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang untuk menentukan langkah-langkah dalam penanganan dan pengelolaan bangunan paska konstruksi.

## **Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian (asesmen) ini adalah agar dapat memberikan informasi bagi pengguna untuk dapat menindaklanjuti hasil pengamatan kondisi lapangan secara umum.

Beberapa hal yang telah dilakukan Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat antara lain:

- melakukan pengamatan visual atas kondisi bangunan serta lingkungan sekitarnya.
- mengamati kondisi bangunan terutama pada bagian atap, dak atap beton dan dilatasikan bangunan;
- mengamati kondisi komponen bangunan lainnya (lantai, atap, dinding, mekanikal elektrikal dan utilitas lainnya)

Keseluruhan hasil tersebut di atas selanjutnya akan diserahkan sebagai masukan atas hasil pengamatan teknis tentang asesmen kepada Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang selaku pengguna bangunan.

## **BAB II**

## **DATA PENDUKUNG**

Data pendukung dalam asesmen ini adalah data umum kondisi lapangan bangunan-bangunan pada Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang yang diperoleh dari hasil pengamatan visual ke lokasi antara lain :

- a. Foto-foto dokumentasi kondisi eksisting lokasi;
- b. Sketsa denah lokasi;
- c. Kondisi umum lingkungan dan posisi bangunan;
- d. Data hasil pengamatan ke lapangan.

### BAB III

## METODOLOGI PENELITIAN

#### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian untuk bahan kajian/asesmen ini dilaksanakan pada lokasi bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang

Gambar 1. Lokasi Bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang



#### Data Umum Lokasi

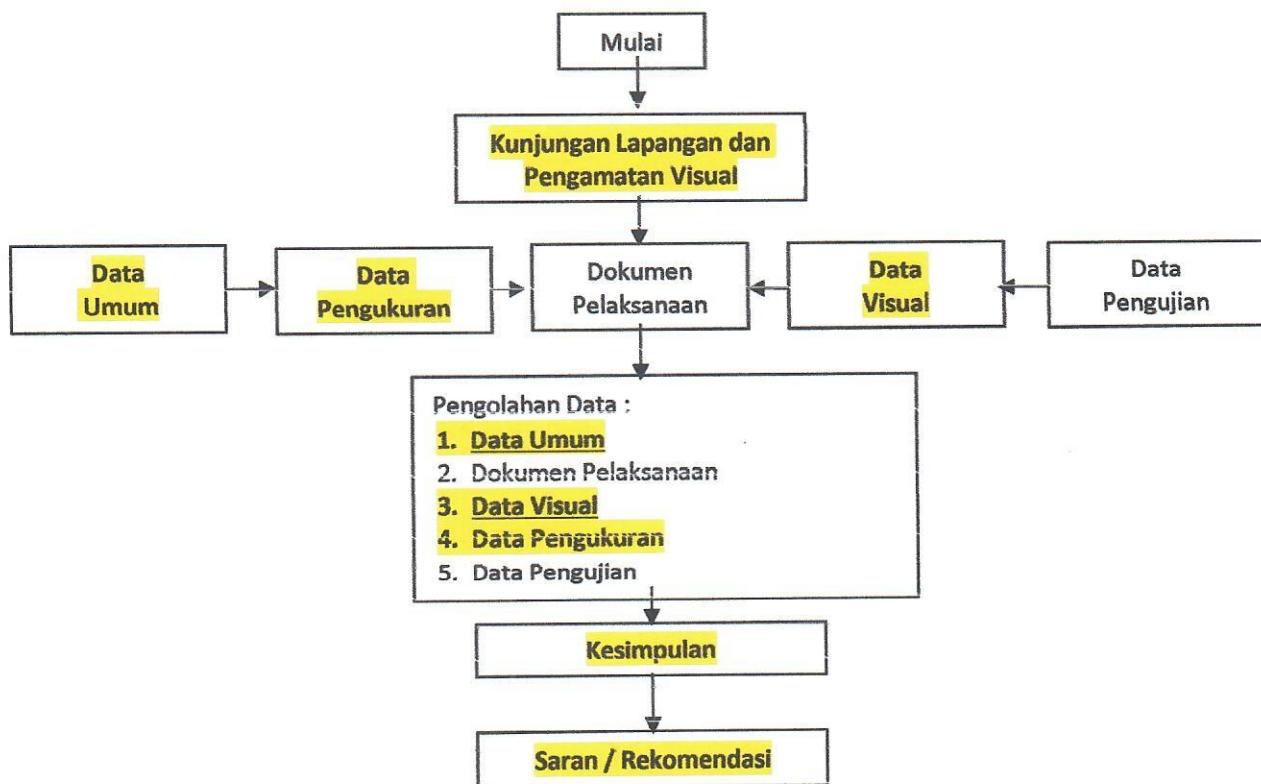
Nama Pengguna Bangunan	:	Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang
Alamat	:	Simpang Pondok Kopi Nanggalo– Kota Padang
Fungsi	:	Gedung Pertemuan
Pemilik	:	Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang
Tahun Pembangunan	:	2011
Struktur Utama	:	Beton Bertulang
Jenis Pondasi	:	Tidak diketahui
Material Finishing	:	Lokal
Kondisi Bangunan	:	Berdiri Tegak
Status Penggunaan	:	Difungsikan

#### Alur Penelitian

Pengamatan secara visual (*Visual Check*), maupun dengan bantuan kamera dan pemeriksaan kondisi lapangan.

Untuk memudahkan dalam langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini, maka dibuat diagram alur penelitian sebagai berikut:

Gambar 2. Diagram Alur Penelitian



### Peralatan Penelitian

Peralatan-peralatan yang diperlukan untuk melaksanakan pengukuran di lapangan adalah sebagai berikut:

#### Meteran

Agar diketahui ukuran dimensi, maka dilakukan pengukuran di lapangan dengan menggunakan meteran.

#### Kamera

Untuk pengambilan foto dokumentasi kondisi lapangan

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Data Hasil Investigasi Lapangan

Langkah awal yang dilakukan adalah dengan melakukan pengamatan secara visual (*visual check*) dimana pada pemeriksaan visual di lapangan dilakukan pemeriksaan kondisi lapangan secara keseluruhan. Berdasarkan hasil pengamatan visual terhadap bangunan, didapatkan data-data sebagai berikut:

#### Bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang

No.	Uraian	Hasil Pengamatan
1.	Pondasi	Baik
2.	Struktur Bangunan	Terdapat dilatasi pada sisi barat auditorium dengan jembatan penghubung
3.	Dinding	Sebagian besar dinding masih baik
4.	Kusen	Baik
5.	Plafond	Pada umumnya masih baik, namun ada kerusakan di beberapa tempat akibat kebocoran
6.	Lantai	Baik
7.	Cat	Sebagian cat (luar dan dalam) telah mulai pudar dan sebagian terkelupas.
8.	Atap	Sebagian penutup <i>spandek</i> telah berkarat dan terdapat celah antara rangka atap dan dudukannya dengan balok
9.	Mekanikal	Perlu perawatan
10.	Elektrikal	Perlu perawatan
11.	Lainnya	- Terdapat celah kebocoran pada dilatasi; - Dak beton atap memerlukan pemasangan <i>water proofing</i> ; - Rangka atap dan penutup <i>spandek</i> perlu pemeliharaan.

Kondisi lainnya.

Dari hasil pengamatan pada bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang didapatkan kondisi sebagai berikut:

- Fungsi bangunan adalah sebagai gedung pertemuan;
- Komponen struktur utama masih baik dan berfungsi
- Komponen arsitektur masih terpasang dan kondisi sebagian masih baik. Sebagian mengalami kerusakan ringan (dinding, cat dan plafond);
- Sebagian besar utilitas bangunan (mekanikal dan elektrikal) masih terpasang;
- Atap terbuat dari rangka baja dengan penutup *spandek*, terdapat kerusakan di beberapa bagian dan celah antara atap dengan dudukan rangka yang menyebabkan air masuk ke dalam atap;
- Dilatasi antara Gedung Auditorium dengan jembatan penghubung ke Gedung Direktorat terdapat kebocoran dikarenakan perbedaan jenis material rangka struktur (beton dan baja). Kebocoran tersebut merembes ke bagian dalam bangunan, sehingga merusak plafond di

tribun auditorium. Dari hasil pengamatan di lapangan, antara dak atap beton jembatan penghubung dengan dinding auditorium pada area dilatasi tidak diberikan *flashing overlap* untuk antisipasi kebocoran dan rembesan;

- Bagian bawah dinding sisi luar bangunan juga memerlukan *waterproofing* ataupun injeksi pada beberapa bagian dinding atau struktur untuk antisipasi kebocoran / rembesan ;
- Dermikian juga halnya dak atap beton diperkirakan terdapat kebocoran dan memerlukan pemasangan ulang *waterproofing* dan lapisan *screeed*.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengamatan visual serta pengukuran terhadap kondisi bangunan Politeknik Kementerian Kesehatan Padang didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Struktur bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang masih layak digunakan;
2. Utilitas bangunan (instalasi listrik, sistem tata udara dan utilitas pendukung lainnya) masih terpasang dan berfungsi namun memerlukan peningkatan untuk memaksimalkan fungsi bangunan;
3. Diperlukan perapihan penutup atap (*spandeck*) dan pemasangan ulang *waterproofing* pada dak beton atap;
4. Area dilatasi pada jembatan penghubung memerlukan *waterproofing* ulang dan pemasangan *flashing overlap*. Selain itu juga diperlukan perawatan rangka penguat jembatan penghubung terutama pada area *base plate* dan pengecatan ulang rangka;
5. Dinding sisi luar auditorium teruata pada bagian bawah (pertemuan dengan balok dan lantai) diperkirakan terdapat rembesan air sehingga perlu diantisipasi dengan pemasangan *waterproofing* atau injeksi pada celah;
6. Dari hasil penelitian dan pengamatan oleh UPTD P2BG Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat dapat disimpulkan bahwa bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang, **masih layak untuk difungsikan**.

#### Saran

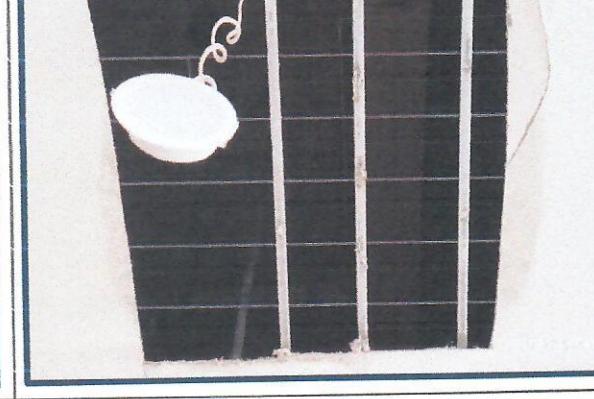
Memperhatikan hasil penelitian yang telah dilakukan dan keterbatasan kajian di dalam penelitian ini disarankan sebagai berikut:

1. Bangunan Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang memerlukan perawatan terutama pada bagian atap dan bagian dilatasi;
2. Pemasangan ulang *waterproofing* pada dak atap beton yang terbuka dan dilapisi dengan *screeed*;
3. Perbaikan pada dak atap jembatan penghubung dan perawatan pada rangka penguat dan *base plate*;
4. Disarankan untuk berkonsultasi dengan tenaga ahli profesional yang berkompeten di bidangnya untuk pengamatan dan penelitian lebih lanjut;

Demikian Laporan Asesmen ini disampaikan untuk dapat dimaklumi dan dipedomani.

## FOTO-FOTO DOKUMENTASI

Bangunan : Gedung Auditorium Politeknik Kesehatan Kemenkes Padang

	
Tampak Depan	Tampak Belakang
	
Tampak Samping	Tampak Samping
	
Kerusakan plafond	Kerusakan plafond
	
Koridor jembatan penghubung	Kondisi sambung struktur dilatasi

	
Rembes pada plafond auditorium	Selasar jembatan penghubung
	
Kebocoran pada area dilatasi	Celah dilatasi
	
Dilatasi jembatan penghubung	Celah antara penutup atap, rangka dan dudukan atap
	
Kondisi atap	Kondisi jembatan penghubung