

# Analisis Kebutuhan Biaya Pembangunan Gedung Negara (Review Cipta Karya)

Tanggal Cetak: 11/26/2025

I. Data General		
Perangkat Daerah	:	Biro Administrasi Pembangunan Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur
Alamat	:	Surabaya
Nama Bangunan	:	Kantor Baru (Cek Final)
Tahun Anggaran	:	2024
Jumlah Lantai Tingkat Atas	:	5
- Luas Lantai 1	:	200 m <sup>2</sup>
- Luas Lantai 2	:	100 m <sup>2</sup>
- Luas Lantai 3	:	100 m <sup>2</sup>
- Luas Lantai 4	:	100 m <sup>2</sup>
- Luas Lantai 5	:	50 m <sup>2</sup>
Luas Total Bangunan	:	550 m <sup>2</sup>
Koefesien Tingkat Lantai	:	1,08
Fungsi Bangunan Ruang	:	
- Fungsi Lantai 1	:	Kantor
- Fungsi Lantai 2	:	Kantor
- Fungsi Lantai 3	:	Kantor
- Fungsi Lantai 4	:	Sidang
- Fungsi Lantai 5	:	Sidang
Koefesien Fungsi Bangunan	:	1,14
Tipe Bangunan	:	Gedung Negara
Klasifikasi Bangunan	:	Tidak Sederhana
Lokasi Bangunan	:	Kota Surabaya

II. Data Analisis	
1.	Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2.	Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
3.	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara
4.	Keputusan Menteri PUPR Nomor 1044/KPTS/M/2018 tentang Koefisien / Faktor Pengali Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara
5.	Peraturan Kepala Daerah Harga Satuan Pemerintah Provinsi Jawa Timur Tahun Anggaran 2024

III. Analisis Biaya Pembangunan Konstruksi Fisik Gedung Negara		
1.	Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)	
	1 m <sup>2</sup> Konstruksi Fisik Gedung Negara Tidak Sederhana di Kota Surabaya	7,713,000
2.	Kebutuhan Biaya Pekerjaan Standar	

III. Analisis Biaya Pembangunan Konstruksi Fisik Gedung Negara

No.	Komponen Bangunan	Bobot	Jumlah Rincian Harga
1	Pondasi	5,25 %	272.685.226
2	Struktur	7,50 %	389.550.323
3	Lantai	28,50 %	1.480.291.227
4	Dinding	8,50 %	441.490.366
5	Plafon	7,00 %	363.580.301
6	Atap	9,00 %	467.460.387
7	Utilitas	5,20 %	270.088.224
8	Finishing	11,00 %	571.340.474
9	Pondasi	-	-
10	Struktur (Kolom, Balok & Ring Balk)	-	-
11	Struktur (Plesteran)	-	-
12	Atap (Rangka)	-	-
13	Atap (Penutup)	-	-
14	Langit - Langit (Rangka)	-	-
15	Langit - Langit (Penutup)	-	-
16	Dinding (Batu Bata / Partisi)	-	-
17	Dinding (Plesteran)	-	-
18	Dinding (Kaca)	-	-
19	Dinding (Pintu)	-	-
20	Dinding (Kosen)	-	-
21	Lantai (Penutup Lantai)	-	-
22	Utilitas (Instalasi Listrik)	-	-
23	Utilitas (Instalasi Air)	-	-
24	Utilitas (Drainase Limbah)	-	-
25	Finishing (Cat Struktur)	-	-
26	Finishing (Cat Langit Langit)	-	-
27	Finishing (Cat Dinding)	-	-
28	Finishing (Cat Pintu/Kosen)	-	-
Total Kebutuhan Biaya Standar			4.256.486.528

Biaya Pekerjaan Standar = Bobot (%) x SHST x KLB x KFB x Luas Lantai Bangunan

Biaya Pekerjaan Standar = 0.8195 x 7.713.000 m<sup>2</sup> x 1,08 x 1,14 x 550 m<sup>2</sup>

Biaya Pekerjaan Standar	4.256.486.528
-------------------------	---------------

3. Kebutuhan Biaya Pekerjaan Non Standar

III. Analisis Biaya Pembangunan Konstruksi Fisik Gedung Negara

No.	Komponen Non Standar	Bobot	Rincian Harga
1	Alat Pengkondisi Udara	11,00 %	571.340.474
2	Elevator/Escalator	11,00 %	571.340.474
3	Tata Suara (Sound System)	1,50 %	77.910.065
4	Telepon/PABX	1,00 %	51.940.043
5	Instalasi IT (Informasi dan Teknologi)	8,50 %	441.490.366
6	Elektrikal	9,50 %	493.430.409
7	Sistem Proteksi Kebakaran	9,50 %	493.430.409
8	Penangkal Petir Khusus	1,50 %	77.910.065
9	IPAL	1,50 %	77.910.065
10	Interior (dan Furniture)	20,00 %	1.038.800.861
11	Gas Pembakaran	1,50 %	77.910.065
12	Gas Medis	3,00 %	155.820.129
13	Pencegahan Bahaya Rayap	2,00 %	103.880.086
14	Pondasi Dalam	9,50 %	493.430.409
15	Fasilitas Penyandang Disabilitas	4,00 %	207.760.172
16	Sarana dan Prasarana Lingkungan	5,50 %	285.670.237
17	Peningkatan Mutu	-	-
18	Perizinan selain IMB	-	-
19	Penyiapan Pematangan Lahan	-	-
20	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	-
21	Penyambungan Utilitas	-	-
Total Kebutuhan Biaya Non Standar			5.219.974.326

Biaya Pekerjaan Non Standar = Bobot (%) x SHST x KLB x KFB x Luas Lantai Bangunan

Biaya Pekerjaan Non Standar = 1.005 x 7.713.000 m<sup>2</sup> x 1,08 x 1,14 x 550 m<sup>2</sup>

Biaya Pekerjaan Non Standar 5.219.974.326

-

4. Rekapitulasi Biaya Konstruksi Fisik Gedung Negara Tidak Sederhana

- Biaya Pekerjaan Standar	4.256.486.528
- Biaya Pekerjaan Non Standar	5.219.974.326
- Biaya Konstruksi Gedung Negara Tidak Sederhana	9.476.460.854

\*Bobot Non Standar maks. 150% Bobot Standar

IV. Analisis Biaya Pembangunan Konstruksi Fisik

a. Biaya Konstruksi Gedung Negara Tidak Sederhana	9.476.460.854
b. Biaya Perencanaan Konstruksi	441.000.000
c. Biaya Pengawasan Konstruksi	280.000.000
d. Biaya Manajemen Konstruksi	473.200.000
e. Biaya Pengelolaan Kegiatan	190.080.000
Total	10.860.740.854
Dibulatkan	10.860.741.000

Terbilang:

Sepuluh Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah

\*Nilai perencanaan, pengawasan, dan manajemen konstruksi merupakan harga satuan tertinggi yang digunakan sebagai plafon anggaran, apabila terdapat rekomendasi dari Dinas Pembina, yaitu Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya maka SKPD dapat menyesuaikan anggaran menggunakan koefisien dalam SIPD