



**BUPATI LUWU UTARA
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

KEPUTUSAN BUPATI LUWU UTARA
NOMOR : 188.4.45/635/XII / 2016

TENTANG

HARGA SATUAN PEMBANGUNAN
GEDUNG NEGARA, RUMAH NEGARA DAN PAGAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU UTARA,

- Menimbang : a. bahwa Bangunan Gedung Negara merupakan tanggung jawab pemerintah;
- b. bahwa di dalam penyusunan program dan pelaksanaan Pembangunan Gedung Negara perlu di tetapkan harga satuan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara, Rumah Negara dan Pagar;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Luwu Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3826);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
Nomor 4532);

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor
45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis
Pembangunan Bangunan Gedung Negara

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara, Rumah
Negara dan Pagar Sebagai Acuan Penyusunan Program
Anggaran dan Pedoman Pelaksanaan, Daftar Isian
Pelaksanaan Kegiatan Tahun Anggaran 2017

KEDUA : Harga Satuan sebagai mana dimaksud dalam diktum
KESATU terdiri dari;

- a. Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara (dalam
Rupiah/m² bangunan)

Gedung Tidak Sederhana	Gedung Sederhana
4.860.000	4.140.000

- b. Harga Satuan Pembangunan Rumah Negara (dalam
Rupiah/m² bangunan)

Rumah Tipe A	Rumah Tipe B	Rumah Tipe C
4.790.000	4.590.000	3.380.000

- c. Harga Satuan Pembangunan Pagar (dalam Rupiah/m²
bangunan)

Pagar Gedung Negara		
Pagar Depan	Pagar Belakang	Pagar Samping
1.850.000	1.670.000	1.590.000

Pagar Rumah Negara		
Pagar Depan	Pagar Belakang	Pagar Samping
1.680.000	1.140.000	1.010.000

- d. Harga tersebut termasuk Pajak-pajak, IMB, Jasa
Kontraktor, Overhead, Asuransi, Perijinan serta
Tingkat Keselamatan dan Kesehatan Kerja

KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

PARAF KOORDINASI	
SEKDA	
ASISTEN	
KABAG HUKUM	
KASUBAG	

Ditetapkan di Masamba
pada tanggal, 14 Desember 2016

BUPATI LUWU UTARA,

INDAH PUTRI INDRIANI

**PERHITUNGAN HARGA SATUAN
BANGUNAN GEDUNG NEGARA
(HSBGN)
KABUPATEN LUWU UTARA**

**TRIWULAN IV
(OKTOBER - DESEMBER 2016)**



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA**

DIREKTORAT PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

PEDOMAN TEKNIS PENYUSUNAN HARGA SATUAN PEMBANGUNAN GEDUNG NEGARA

1. Pengertian

- 1) Biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara adalah biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu bangunan gedung baru berdasarkan formula yang telah ditetapkan.
- 2) Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara adalah harga satuan tertinggi pembangunan gedung negara per m² lantai bangunan gedung.
- 3) Penyusunan Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara adalah memasukkan harga satuan bahan & upah kepada Formula pembangunan gedung negara yang telah ditetapkan.
- 4) Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN/perolehan lainnya yang sah, antara lain seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang dan lain-lain.

2. Maksud dan Tujuan

Maksud : Pedoman ini dimaksudkan sebagai petunjuk pelaksanaan bagi para penyelenggara dalam menyusun harga satuan tertinggi pembangunan gedung negara per m² lantai bangunan gedung.

Tujuan : Agar pelaksanaan penyusunan harga satuan tertinggi pembangunan gedung negara per m² lantai bangunan gedung Negara dapat berjalan tertib, efektif dan efisien.

3. Klasifikasi HSBGN

- 1) Bangunan Sederhana
- 2) Bangunan Tidak Sederhana
- 3) Rumah Negara
 - a. Tipe A
 - b. Tipe B
 - c. Tipe C dan D
- 4) Pagar Bangunan Negara
 - a. Pagar Depan
 - b. Pagar Belakang
 - c. Pagar Samping

4. Tata Cara Penyusunan HSBGN

1. Model teknis berupa data gambar arsitektur masing-masing klasifikasi bangunan gedung negara disiapkan- lihat lampiran 1
2. Menghitung volume pekerjaan (standar) masing-masing model – lihat lampiran.2
3. Menganalisa harga satuan pekerjaan.
 - Mencari data standar SNI untuk pekerjaan standar (nomor sumber data SNI, uraian pekerjaan, satuan, koefisien)
 - Meng-link harga satuan dan upah dengan lembar "input data"
 - Meng-link total harga satuan (pembulatan) dengan harga satuan pada lembar "RAB"
4. Memperoleh RAB total pekerjaan standar dan harga bangunan /m² pada lembar "RAB"
5. Harga bangunan /m² ter-link ke lembar HSBGN dan Surat Keputusan.

HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Tahun 2016
Provinsi SULAWESI SELATAN
Kabupaten Luwu Utara

(dalam Rupiah)

GEDUNG NEGARA	
TIDAK SEDERHANA	SEDERHANA
4.860.000	4.140.000

TIPE A	TIPE B	TIPE C,D,E
4.790.000	4.590.000	3.380.000

PAGAR GEDUNG NEGARA		
DEPAN	BELAKANG	SAMPING
BT; T. 1,50 M	T. 3 M	T. 2 M
1.850.000	1.670.000	1.590.000

PAGAR RUMAH NEGARA		
DEPAN	BELAKANG	SAMPING
BH; T. 1,50 M	T. 2,5 M	T. 2 M
1.680.000	1.140.000	1.010.000

DAFTAR KETERANGAN
RUMAH BANGUNAN GEDUNG NEGARA

NO	URAIAN	KETERANGAN			
		TIDAK SEDERHANA	BERTINGKAT	GEDUNG	KETERANGAN
		TIDAK SEDERHANA	SEDERHANA	TIDAK BERTINGKAT	SEDERHANA
A. PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN					
1. Jarak Antar Bangunan		dituntut berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan	minimal 3 meter		Berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan serta ketentuan dalam Peraturan Daerah setempat tentang Bangunan atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota atau Rencana tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan
2. Ketinggian Bangunan		ketinggian > 8 lantai harus mendapat rekomendasi Menteri Pekerjaan Umum	1 lantai		
3. Ketinggian Langit-langit			minimal 2,8 meter		
4. Koefisien Dasar Bangunan					
5. Koefisien Lantai Bangunan					
6. Koefisien Dasar Hijau					
7. Garis Sempadan					
8. Wujud Arsitektur	sesuai fungsi dan kaidah arsitektur	sesuai fungsi dan kaidah arsitektur sederhana	sesuai fungsi dan kaidah arsitektur	sesuai fungsi dan kaidah arsitektur sederhana	Dituntut berdasarkan kebutuhan sesuai fungsi bangunan dan ketentuan SNI / ketentuan yang berlaku
9. Pagar Halaman	Menggunakan dinding batu bata/ batokor plester dengan kombinasi besi, baja, kayu atau bahan lainnya yang disesuaikan dengan rancangan wujud arsitektur bangunan				
- depan			tinggi 1,5 meter		
- samping			tinggi 2 meter		
- belakang			tinggi 3 meter		
10. Tandon Air Bersih			Reservoir Kap. 2.500,00 m3		
11. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Lingkungan *)					
- parkir kendaraan	minimal 1 parkir kendaraan untuk 60 m2 luas bangunan gedung				
- aksesibilitas	tersedia sarana aksesibilitas bagi penyandang cacat				
- drainase	tersedia drainase sesuai SNI yang berlaku				
- pembuangan sampah	tersedia tempat pembuangan sampah sementara				
- pembuangan limbah	tersedia sarana pengolahan limbah, khususnya untuk limbah berbahaya				
- penerangan halaman	tersedia penerangan halaman				
B. PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN					
1. Bahan Penutup Lantai	Granite tile 40 x 40 cm	Keramik tile 30 x 30 cm	Granite tile 40/40	Keramik tile 30 x 30 cm	Dituntut menggunakan bahan bangunan setempat/ produksi dalam negeri, termasuk bahan bangunan sebagai bagian dari sistem pabrikasi komponen. Apabila bahan tersebut sukar diperoleh atau harganya tidak sesuai, dapat diganti dengan bahan lain yang sederajat tanpa mengurangi persyaratan fungsi dan mutu dengan pengesahan instansi teknis setempat
2. Bahan Dinding	Pas. Bata Beton Ringan			Pas. Bata merah	
- pengisi					
- finishing	Pasir Pasang + PC & Keramik granite 40 x 40 cm	Pasir Pasang + PC & Keramik 30/30	Pasir Pasang + PC & Keramik 20/20		
- kaca	Kaca polos t. 6 & 8 mm			Kaca polos t. 6 mm	
3. Bahan Finishing					
- luar			Cat dasar & cat luar Weathershield KW.I		
- dalam			Cat dasar & cat akhir Acrylic KW. I		
4. Bahan Penutup Plafon					Dituntut menggunakan bahan bangunan setempat/ produksi dalam negeri, termasuk bahan bangunan sebagai bagian dari sistem pabrikasi komponen. Apabila bahan tersebut sukar diperoleh atau harganya tidak sesuai, dapat diganti dengan bahan lain yang sederajat tanpa mengurangi persyaratan fungsi dan mutu dengan pengesahan instansi teknis setempat
- rangka plafon			Metal furing		
- penutup plafon			Gypsumboard t. 9 mm		
5. Bahan Penutup Atap			Genteng Keramik Glazur	Genteng Keramik	
6. Bahan Kusen dan Daun Pintu					
- kusen	Aluminium PC	Pintu kaca aluminium CA	Aluminium CA	Aluminium PC	
- pintu/jendela	Pintu kaca aluminium PC	Pintu Panel Kayu Kelas II		Pintu Double Teakwood	
- finishing	Powder Coat	Clear Anodals	Melamik	Politur	

REKAM STRUKTUR BANGUNAN

1. Pondasi	Pasangan Batu kali			
- Pondasi				
- pondasi utama	Tiang pancang 25x25, pile cap; mutu beton K-250, besi beton polos (dia. 10 mm); besi beton ulir (dia. 13 mm & 19 mm)	Pondasi plat; mutu beton K-250, besi beton polos (dia. 10 mm); besi beton ulir (dia. 13 mm & 19 mm)		
- sloof	Beton K-225; besi beton polos (dia. 10 mm); besi beton ulir (dia. 16 mm)	Beton Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8, 10 & 12)	Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8 & 10)	Khusus untuk daerah gempa, harus direncanakan sebagai struktur bangunan tahan gempa
2. Struktur Lantai				
3. Kolom	Kolom, balok & plat; beton K-250, besi beton polos (dia. 10 mm); besi beton ulir (dia. 13 mm & 16 mm & 19 mm)	Beton K-225; Besi beton polos (dia. 8); Besi beton ulir (dia. 13 & 16)	Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8 & 10)	
4. Balok				
5. Rangka Atap	- kuda-kuda			
- rangka atap				
6. Keningan Atap	Baja ringan			
	minimal 30°			

D. PERSYARATAN UTILITAS DAN PRASARANA DAN SARANA DALAM BANGUNAN

1. Air Bersih	PAM / Sumur bor kedalaman 36 M	PAM / Sumur bor kedalaman 24 M	
2. Saluran Air Tinja			
3. Pembuangan Air Kotor	salang dan saluran lingkungan		
4. Pembuangan Kotoran	bak penampung		
5. Bak Septik dan Resapan	Pasangan bata dipster-ac; tutup beton & resapan bus beton Kapasitas 6,00 M3	Pas. Bata + Plesteran, Tutup plat beton bertulang Kapasitas 3,00 M2	
6. Sanitary		Keramik	
7. Sarana Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran	mengikuti ketentuan Kep. Meneg. PU no. 10/KPTS/2000 dan Kep. Meneg. PU No. 11/KPTS/2000 serta Standar Nasional Indonesia (SNI) yang berlaku		
8. Sumber Daya Listrik	PLN 4400 PLN dan generator (penggunaan daya listrik harus memperhatikan prinsip hemat energi)	PLN 2200 VA	
9. Penerangan	dihitung berdasarkan kebutuhan, fungsi bangunan/ruang dan SNI yang berlaku		penerangan alami dan buatan
10. Tata Udara	100-215 lux/m2		
11. Sarana Transportasi Vertikal	untuk bangunan > 4 lantai dapat	6-10% bukaan atau dengan tata udara buatan (AC)	dihitung sesuai SNI yang
12. Aksesibilitas bagi Penyandang Cacat	sesuai ketentuan Per. Men. PU No. 30/KPTS/2009 minimal ramp untuk bangunan klasifikasi sederhana	tidak diperlukan	dihitung sesuai
13. Telepon	sesuai kebutuhan		
14. Penangkal Petir	penangkal petir lokal		

E. PERSYARATAN SARANA PENYELAMATAN

1. Tangga Penyelamatan	lebar minimal 1,2 meter dan bukan tangga putar		
2. Tanda Penunjuk Arah			
3. Pintu	kelas, warna dasar putih dan warna tulisan hijau		Jarak antar tangga
4. Koridor / selasar	lebar minimal 0,90 meter, satu rang minimal 2 pintu dan membuka keluar		
	lebar minimal 1,8 meter		

TEKNIK TEKNIK BANGUNAN RUMAH NEGARA

NO	URAIAN	RUMAH			Keterangan	
		TIPE A	TIPE B	TIPE C,D,E		
A. PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN						
1. Jarak Antar Bangunan 2. Ketinggian Bangunan 3. Ketinggian Langit-langit 4. Koefisien Dasar Bangunan 5. Koefisien Lantai Bangunan 6. Koefisien Dasar Hijau 7. Garis Sempadan 8. Wujud Arsitektur 9. Pagur Halaman - depan - samping - belakang	1. Jarak Antar Bangunan	minimal 3 meter		Terutama berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah setempat tentang Bangunan atau Rencana tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota untuk lokasi yang bersangkutan		
	2. Ketinggian Bangunan	untuk bangunan bertingkat dihitung berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan				
	3. Ketinggian Langit-langit	minimal 2,7 meter				
	4. Koefisien Dasar Bangunan	Sesuai ketentuan Peraturan Daerah setempat				
	5. Koefisien Lantai Bangunan	sesuai fungsi dan kaedah arsitektur				
	6. Koefisien Dasar Hijau	sesuai fungsi dan kaedah arsitektur sederhana				
	7. Garis Sempadan	Menggunakan dinding batu bata/ batako plester dengan kombinasi besi, baja, kayu atau bahan lainnya yang disesuaikan dengan rancangan wujud				
	8. Wujud Arsitektur	tinggi 1,5 meter				
	9. Pagur Halaman	tinggi 2 meter				
B. PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN	1. Bahan Penutup Lantai	Keramik tile 60/60 & Keramik 30/30	Keramik tile 40/40 & 30/30	Keramik tile 30/30	Biaya mengikuti standar harga satuan per-m ² pagar	
	2. Bahan Dinding		Pas. Bata merah			
	- pengisi		Pasir Pasang + PC & Keramik 20/20			
	- finishing		Kaca polos t. 6 mm	Kaca polos t. 5 mm		
	3. Bahan Finishing		Cat dasar & cat luar Weathershield KW. I	Cat dasar & cat luar Weathershield KW. II		Cat dasar & cat luar Weathershield KW. III
	- luar		Cat dasar & cat akhir Acrylic KW. I	Cat dasar & cat akhir Acrylic KW. II		Cat dasar & cat akhir Acrylic KW. I
	4. Bahan Penutup Plafon		Metal ruting			Kayu klas II
	- rangka plafon		Gypsumboard t. 9 mm			
	- penutup plafon		Genteng Keramik Glazur	Genteng Keramik		
5. Bahan Penutup Atap		Pintu Panel kayu klas I	Pintu Double Teakwood	Pintu Double Triplex	Diwajibkan menggunakan bahan bangunan setempat/ produksi dalam negeri termasuk bahan bangunan sebagai bagian dari sistem pembatasan komponen	
6. Bahan Kusen dan Daun Pintu		Kayu klas I	Kayu klas II	Kayu klas III		
- kusen		Melaminik	Politur	Cat syntetic		
- pintu/jendela						
- finishing						

PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN			
1. Pondasi		Pasangan Batu kali	Khusus untuk daerah gempa, harus direncanakan sebagai struktur bangunan tahan gempa
- pondasi utama	Beton Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8,	Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8 & 10)	
- sloof	Beton K-225; Besi beton polos (dia. 8); Besi beton ulir (dia. 13 & 16)	Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8 & 10)	
2. Struktur Lantai			
3. Kolom			
4. Balok			
5. Rangka Atap	Baja profil Galvalume	Baja ringan Zinkalume	
- kuda-kuda			
- rangka atap		minimal 30°	
6. Kemiringan Atap			
D. PERSYARATAN UTILITAS DAN PRASARANA DAN SARANA DALAM BANGUNAN			
1. Air Bersih	PAM / Sumur bor kedalaman 36 M	PAM / Sumur bor kedalaman 24 M	Untuk Rumah Negara yang dibangun dalam satu kompleks
- kapasitas tangki air	Kapasitas 1.000,00 M3	Kapasitas 500,00 M3	
2. Saluran Air Hujan		talang dan saluran lingkungan	
3. Pembuangan Air Kotor		bak penampung	
4. Pembuangan Kotoran		Pas. Bata + Plesteran), Tutup plat beton bertulang	
5. Bak Septikank dan Resapan	Kapasitas 6,00 M3	Kapasitas 3,00 M3	
6. Sanitary		Keramik	
7. Sarana Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran	mengikuti ketentuan Kep. Meneg. PU no. 10/KPTS/2000 dan Kep. Meneg. PU No. 11/KPTS/2000 serta Standar Nasional Indonesia (SNI) yang berlaku	PLN 1300 VA	
8. Sumber Daya Listrik	PLN 2200 VA	100-215 lux/m2	
9. Penerangan	6-10% bukaan atau dengan tata udara buatan (AC)	6-10% bukaan	
10. Tata Udara		sesuai kebutuhan	tidak disyaratkan
11. Telepon		penangkal petir lokal	tidak disyaratkan
12. Penangkal Petir			
E. PERSYARATAN SARANA PENYELAMATAN			
1. Tangga Penyelamatan	lebar minimal 1,2 meter dan bukan tangga putar (khusus untuk bangunan bertingkat)		tidak disyaratkan
2. Tanda Penunjuk Arah			lebar minimal 0,9 meter
3. Pintu			lebar minimal 1,8 meter
4. Koridor / selasar			

SPEKIFIKASI TEKNIS BANGUNAN PAGAR

NO.	URAIAN	PAGAR			Keterangan
		GEDUNG		RUMAH	
A.	PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN				
	Pagar Halaman	Menggunakan dinding batu bata/ batako plester dengan kombinasi besi, baja, kayu			
	- depan		tinggi 1,5 meter		
	- samping		tinggi 2 meter		
	- belakang	tinggi 3 meter		tinggi 2,5 meter	
B.	PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN				
	1. Bahan Dinding				
	- pengisi	Pasangan batu bata dan Pagar besi Hollow			
	- finishing	Pasir Pasang + PC			
	2. Bahan Finishing				
	- luar	Cat dasar & cat luar Weathershield			
C.	PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN				
	1. Pondasi				
	- pondasi	Pasangan Batu kali			
	- sloof				
	2. Struktur Lantai	Praktis K-175; Besi beton polos (dia. 8 & 10)			
	3. Kolom				