



**IKATAN
ARSITEK
INDONESIA**
SUMATERA UTARA



LAPORAN HSBG SUMUT

Harga Satuan Bangunan Gedung
Provinsi Sumatera Utara

- KATA PENGANTAR -

Berdasarkan Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, yang ditetapkan melalui Surat Keputusan Pengurus Nasional Ikatan Arsitek Indonesia Nomor. 051/SK/I-3/05.02.2007 tentang Pengesahan Materi Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, besarnya tarif imbalan jasa Arsitek dalam melaksanakan praktik profesinya didasarkan pada perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagai wujud fisik hasil karya praktik Arsitek. Penentuan tersebut dijabarkan dalam bentuk persentase untuk masing-masing kategori bangunan. Semakin besar perkiraan nilai konstruksi, maka akan semakin kecil persentase imbalan jasa praktiknya, namun demikian ketentuan ini belum mengatur perincian biaya konstruksi per satuan luas pembangunannya.

Terkait perkiraan biaya konstruksi bangunan gedung, pada Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa tersebut, hanya menyebutkan jumlah perkiraan biaya. Kondisi ini dapat menimbulkan kendala bagi para Arsitek dalam menentukan tarif imbalan jasa atas praktik profesinya. Diantaranya, faktor pengali terhadap luasan rencana bangunan yang akan didesain untuk mendapatkan perkiraan biaya konstruksi. Untuk mengisi kekosongan ini, perlu untuk menetapkan harga dasar biaya konstruksi bangunan gedung per satuan luasannya (m^2).

Agar pedoman tersebut dapat diterapkan penggunaannya, yang paling dibutuhkan adalah penetapan terkait Harga Satuan Bangunan Gedung (HSBG) di wilayah pelayanan. HSBG dimaksud akan dijadikan dasar penentuan imbalan jasa minimum bagi seluruh Arsitek Profesional dalam menjalankan praktik profesinya.

- DAFTAR ISI -

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
A. LATAR BELAKANG	1
B. MAKSUD DAN TUJUAN	2
C. MANFAAT	3
D. DASAR PELAKSANAAN	3
E. METODA PENYUSUNAN	4
a. Biaya Langsung Personel dan Biaya Langsung Non Personel	4
b. Wilayah Konstruksi	6
F. HASIL/KELUARAN	7
a. Penentuan Standar Biaya Konstruksi Bangunan Gedung	7
b. Lingkup Pekerjaan Layanan Utama Praktik Arsitek	12
c. Penerapan Perhitungan Tarif Minimum Imbalan Praktik Arsitek	13
G. PENUTUP	14

STANDAR HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG PROVINSI SUMATERA UTARA

Disusun berdasarkan perhitungan rerata hasil jajak pendapat perbandingan harga konstruksi bangunan gedung dari berbagai kategori bangunan terhadap luasan terbangun untuk dijadikan dasar perhitungan upah minimal tarif layanan praktik arsitek. Tarif minimum ini mengikuti ketentuan yang tercantum didalam Pedoman Hubungan Kerja Arsitek dengan Pengguna Jasa (SK PN IAI Nomor 051/SK/I-3/05.02.2007) untuk 33 wilayah Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi Sumatera Utara disesuaikan dengan Indeks Kemahalan Konstruksi.

A. LATAR BELAKANG

Praktik Arsitek adalah penyelenggaraan kegiatan untuk menghasilkan karya arsitektur yang meliputi perencanaan, perancangan, pengawasan, dan/atau pengkajian untuk bangunan gedung dan lingkungannya, serta yang terkait dengan kawasan dan kota. Praktik Arsitek yang andal dan profesional mampu meningkatkan nilai tambah, daya guna, dan hasil guna karya arsitektur. Hasil karya arsitektur tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan, baik secara moril, materiel, maupun di hadapan hukum sehingga memberikan perlindungan kepada masyarakat juga terhadap karya arsitektur Indonesia.

Sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek, disebutkan bahwa Arsitek dalam menjalankan praktik profesinya berhak atas imbalan hasil kerja sesuai dengan perjanjian kerja. Ketentuan hak Arsitek ini tentu menjadi ketentuan wajib bagi pengguna jasa Arsitek.

Imbalan jasa dimaksud bisa berbeda-beda tergantung antara kesepakatan antara Arsitek dengan Pengguna Jasanya. Kondisi ini dapat menimbulkan “perang harga” antar sesama arsitek yang pada akhirnya akan menimbulkan persaingan yang tidak sehat.

Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) sebagai satu-satunya asosiasi profesi yang mewadahi profesi ini berkewajiban untuk melakukan pengaturan demi menghindari adanya persaingan tidak sehat tersebut. Upaya pengaturan tersebut telah dilakukan jauh sebelum undang-undang tentang Arsitek dibentuk.

Melalui Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, yang ditetapkan melalui Surat Keputusan Pengurus Nasional Ikatan Arsitek Indonesia Nomor. 051/SK/I-3/05.02.2007 tentang Pengesahan Materi Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, besarnya tarif imbalan jasa Arsitek dalam melaksanakan praktik profesinya didasarkan pada perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagai wujud fisik hasil karya praktik Arsitek. Penentuan tersebut dijabarkan dalam bentuk persentase untuk masing-masing kategori bangunan. Semakin besar perkiraan nilai konstruksi, maka akan semakin kecil persentase imbalan jasa praktiknya.

Dalam tabel dimaksud (Lampiran 2.A. Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa), terkait perkiraan biaya konstruksi bangunan gedung hanya menyebutkan jumlah perkiraan biaya. Kondisi ini dapat menimbulkan kendala bagi para Arsitek dalam menentukan tarif imbalan jasa atas praktik profesinya. Kendala dimaksud adalah faktor pengali terhadap luasan rencana bangunan yang akan didesain untuk mendapatkan perkiraan biaya konstruksi. Atas kondisi ini, perlu untuk menetapkan harga dasar biaya konstruksi bangunan gedung per satuan luasannya (m^2).

Dalam menyikapi ini, Dewan Pengurus Ikatan Arsitek Indonesia Provinsi Sumatera Utara mengawali langkah dengan melakukan diskusi antar Arsitek Profesional (pemegang STRA) melalui Forum STRA dan TPA di IAI Sumut pada 17 September 2022 yang lalu. Salah satu hasil kesepakatan pada forum ini adalah ditetapkannya standar minimal imbalan jasa praktik Arsitek berdasarkan luasan dan atau kategori bangunan yang dirancang. Dimana berdasar pada Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, persentase tersebut telah diatur sedemikian rupa. Untuk itu yang paling dibutuhkan adalah penetapan terkait Harga Satuan Bangunan Gedung (HSBG) di wilayah pelayanan. HSBG dimaksud akan dijadikan dasar penentuan imbalan jasa minimum bagi seluruh Arsitek Profesional dalam menjalankan praktik profesinya. Forum tersebut kemudian mengamanatkan pembentukan Kelompok Kerja yang bertugas menyusun standar tersebut.

B. MAKSUD DAN TUJUAN

Hasil Penyusunan Harga Satuan Bangunan Gedung (HSBG) dilaksanakan oleh Kelompok Kerja (Pokja) adalah sebagai dasar penentuan tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek. Dimaksudkan untuk mewujudkan persaingan yang sehat diantara Arsitek Profesional dalam menjalankan praktik profesinya. Kondisi ini diharapkan mampu meningkatkan peran Arsitek dalam mewujudkan pelaksanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan serta menjaga dan mengembangkan budaya dan peradaban Indonesia dan tidak kalah pentingnya mampu mewujudkan perlindungan kepada Pengguna Jasa Arsitek dan masyarakat dalam Praktik Arsitek. Sedangkan yang menjadi tujuan penyusunan HSBG ini adalah:

1. Sebagai dasar penentuan perkiraan biaya konstruksi bangunan gedung yang direncanakan, untuk kemudian sesuai dengan Tabel Perhitungan Imbalan Jasa (Lampiran 2.A. Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa) menjadi tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek;
2. Sebagai dasar pemberian informasi kepada Pengguna Jasa terkait besarnya biaya konstruksi;

3. Sebagai pelengkap informasi terhadap ketentuan yang sudah ada (Lampiran 2.A. Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa);
4. Sebagai pemenuhan standar kinerja (*performance*) sebagai persyaratan minimal hasil karya layanan jasa yang wajib dicapai dan dipenuhi; dan
5. Sebagai pemenuhan standar imbalan jasa, jumlah minimum imbalan jasa yang wajib dibayar oleh Pengguna Jasa atas layanan yang dihasilkan oleh Penyedia Jasa (Arsitek) sesuai dengan standar kinerja.

C. MANFAAT

HSBG adalah dasar penentuan besarnya tarif minimum imbalan jasa praktik arsitek. Pelaksanaan di lapangan, tarif minimum ini akan bermanfaat untuk:

1. Menghindari persaingan yang tidak sehat antar Arsitek dalam menjalankan praktik profesinya;
2. Melindungi hak Arsitek terkait imbalan jasa dalam menjalankan praktik profesinya; dan
3. Memberikan gambaran kepada Pengguna Jasa Arsitek dan masyarakat terkait kewajibannya dalam menerima layanan jasa praktik Arsitek maupun perkiraan biaya konstruksi yang dibutuhkan.

D. DASAR PELAKSANAAN

1. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
3. Undang-Undang No. 6 Tahun 2017 tentang Arsitek;
4. Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek;
7. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

11. Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara No. 188.44/746/KPTS/2021 tanggal 19 Nopember 2021 tentang Penetapan Upah Minimum Provinsi Sumatera Utara Tahun 2022;
12. Surat Keputusan Pengurus Nasional Ikatan Arsitek Indonesia No. 051/SK/I-3/05.05.2007 tanggal 5 Februari 2007 tentang Pengesahan Materi Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dan Pengguna Jasa;
13. Surat Keputusan Pengurus Ikatan Arsitek Indonesia Provinsi Sumatera Utara No. 129/IAI-SUMUT.SK/X/2022 tanggal 18 September 2022 tentang Susunan Kelompok Kerja Penyusunan Harga Satuan Bangunan Gedung (POKJA HSBG) Ikatan Arsitek Indonesia Provinsi Sumatera Utara.

E. METODA PENYUSUNAN

HSBG yang akan ditetapkan digunakan untuk menentukan tarif minimum imbalan jasa layanan praktik arsitek berdasarkan ketentuan seperti yang tercantum didalam Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa. Sebagai sebuah produk jasa, praktik Arsitek tidak memiliki parameter yang terukur terkait besaran yang ditentukan, namun lebih kepada kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian kerjasama.

Metoda penyusunan HSBG dilakukan dengan menghitung perkiraan biaya konstruksi pembangunan bangunan gedung yang direncanakan, kemudian membandingkannya dengan luasan yang terbangun. Namun kesepakatan harga terkait tarif imbalan jasa praktik Arsitek biasanya dilakukan sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama (kontrak) antara Arsitek selaku penyedia jasa dan Klien selaku pengguna jasa. Sebagai alternatif, dapat menggunakan harga-harga terdahulu. Agar tercipta suatu keseragaman, harga dimaksud ditentukan berdasarkan metoda penyusunan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Untuk membandingkan harga konstruksi, dikenal ada 2 (dua) metoda perhitungan, yaitu pertama dengan pendekatan harga *input* dan yang kedua pendekatan harga *output*. Pendekatan harga *input* yaitu dengan mencatat semua material yang penting yang digunakan digabung dengan upah dan sewa peralatan sesuai dengan bobotnya masing-masing. Kelemahan metoda ini adalah bahwa kegiatan konstruksi dianggap mempunyai produktifitas yang sama dan tidak mempertimbangkan *overhead cost*. Pendekatan harga *output* dilakukan dengan cara menanyakan harga konstruksi yang sudah jadi. Pada harga *output*, kelemahannya adalah bahwa dalam harga bangunan sudah termasuk biaya manajemen dan keuntungan kontraktor yang bervariasi antar proyek sehingga tidak memadai untuk tujuan perbandingan.

Alternatifnya adalah dengan mengumpulkan harga konstruksi yang bisa mencakup *overhead cost* dan produktifitas pekerja tanpa memasukkan biaya manajemen dan keuntungan kontraktor. Caranya adalah dengan mengumpulkan harga komponen bangunan seperti harga dinding, atap, dan sebagainya. Apabila harga-harga komponen tersebut digabungkan, maka akan didapatkan harga total proyek yang besarnya berada di atas harga *input* tetapi dibawah harga *output* karena sudah memasukkan *overhead*

cost dan upah tetapi mengeluarkan biaya manajemen dan keuntungan kontraktor. Data seperti ini didapatkan dari dokumen *Bill of Quantity (BoQ)* suatu proyek yang sudah selesai.

Metoda pengumpulan data dapat dilakukan melalui penyebaran kuisioner kepada responden baik Pengguna Jasa dan atau Penyedia Jasa. Semakin banyak responden yang turut serta dalam jajak pendapat ini, maka akurasi data yang didapatkan akan semakin baik. Komponen yang mengikuti untuk ditanyakan kepada responden meliputi:

1. Data Responden

Nama responden dalam kaitannya untuk menentukan apakah sebagai Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa.

2. Fungsi Bangunan

Untuk kemudian disesuaikan dengan pembagian kategori bangunan seperti yang tercantum dalam Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa.

3. Tahun Konstruksi

Perbandingan harga konstruksi untuk tahun konstruksi yang sama.

4. Luasan Terbangun

Digunakan sebagai pembanding biaya konstruksi untuk mendapatkan jumlah harga per satuan luas pembangunan (m^2).

5. Lokasi Konstruksi (Kabupaten/Kota)

Perbedaan lokasi konstruksi akan berpengaruh kepada harga material dan upah.

6. Biaya Konstruksi

Biaya yang dibutuhkan untuk mewujudkan hasil desain dalam bentuk fisik.

- a. Biaya Langsung Personel dan Biaya Langsung Non Personel

Biaya Langsung Personel (*remuneration*) adalah biaya langsung yang diperlukan untuk membayar remunerasi tenaga ahli berdasarkan kontrak. Biaya langsung personel telah memperhitungkan:

1. gaji dasar (*basic salary*), merupakan upah pokok yang dibayarkan;

2. beban biaya sosial (*social charge*), merupakan:

- tunjangan tetap, meliputi cuti tahunan, tunjangan hari raya, tunjangan kesehatan, asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, biaya pendidikan, dan/atau biaya pelatihan

- tunjangan tidak tetap, meliputi cuti melahirkan, tunjangan melahirkan, tunjangan kematian, tunjangan makan, tunjangan lembur, asuransi profesi, dan/atau bonus tahunan; dan

3. beban biaya tidak langsung (*overhead cost*)/beban biaya umum, merupakan biaya tidak langsung yang dikeluarkan untuk mendukung terwujudnya pekerjaan (kegiatan pekerjaan) yang bersangkutan, atau biaya yang diperhitungkan sebagai biaya operasional, meliputi biaya operasional kantor, biaya pertemuan rapat, dan/atau biaya keselamatan dan kesehatan kerja.

Biaya Langsung Non Personel (*Direct Reimbursable Cost*) adalah biaya langsung yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan kontrak yang dibuat dengan mempertimbangkan dan berdasarkan

harga pasar yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan serta sesuai dengan perkiraan kegiatan. Biaya Non Personel dapat dibayarkan secara *lumpsum*, harga satuan dan/atau penggantian biaya sesuai yang dikeluarkan (*at cost*). Biaya Non Personel yang dapat dibayarkan secara *lumpsum* diantaranya pengumpulan data sekunder, seminar, *workshop*, sosialisasi, pelatihan, diseminasi, lokakarya, survei, biaya tes laboratorium, hak cipta dan lain-lain.

Pada penyusunan HSBG ini, perhitungan faktor Biaya Langsung Personel (*Remuneration*) dan Biaya Langsung Non Personel (*Direct Reimbursable Cost*) dilakukan untuk membandingkan kewajaran harga minimum imbalan jasa praktik Arsitek yang disusun berdasarkan jajak pendapat dengan daya beli masyarakat selaku Pengguna Jasa dan kebutuhan hidup Arsitek selaku Penyedia Jasa.

b. Wilayah Konstruksi

Besaran biaya konstruksi juga dipengaruhi oleh lokasi pembangunan. Salah satu faktor pembeda adalah sumber material yang dibutuhkan untuk perwujudan konstruksi tidak dapat dihasilkan dari satu lokasi saja. Untuk mendatangkan material tersebut tentu diperlukan biaya angkut material. Hal ini akan mempengaruhi biaya produksi konstruksi bangunan itu sendiri. Sebaiknya untuk mendapatkan data besaran biaya konstruksi untuk masing-masing wilayah konstruksi adalah dengan melakukan survey yang melibatkan pelaksanaan konstruksi di masing-masing wilayah. Namun untuk mendapatkan efisiensi, perbedaan biaya konstruksi dapat dilakukan dengan menggunakan Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik.

Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) digunakan sebagai *proxy* untuk mengukur tingkat kemahalan bangunan konstruksi suatu daerah. Semakin tinggi angka IKK suatu daerah, maka semakin tinggi pula biaya yang diperlukan untuk mendirikan sebuah bangunan di daerah tersebut.

IKK sudah dihitung sejak 2003. Penimbang yang digunakan untuk menghitung IKK adalah BoQ tahun 2003, namun seiring perkembangan material bangunan yang lebih variatif, sejak tahun 2013, perhitungan IKK sudah menggunakan BoQ yang dikumpulkan pada tahun sebelumnya.

Kota acuan pada perhitungan IKK 2022 adalah Kota Makassar, berubah dari Kota Semarang di tahun 2018-2020. Sebelumnya, Kota Surabaya dan Kota Samarinda pernah menjadi kota acuan masing-masing pada perhitungan IKK tahun 2015-2017 dan tahun 2012-2014.

Tabel – Indeks Kemahalan Konstruksi Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara Tahun 2022

Kode/ Code (1)	Kabupaten/Kota Regency/Municipality (2)	IKK/ CCI (3)	Kode/ Code (1)	Kabupaten/Kota Regency/Municipality (2)	IKK/ CCI (3)
1201	Kab. Nias	109,62	1218	Kab. Serdang Bedagai	98,49
1202	Kab. Mandailing Natal	98,05	1219	Kab. Batubara	93,74
1203	Kab. Tapanuli Selatan	99,64	1220	Kab. Padanglawas Utara	98,92
1204	Kab. Tapanuli Tengah	105,56	1221	Kab. Padanglawas	98,96
1205	Kab. Tapanuli Utara	100,28	1222	Kab. Labuhanbatu Selatan	105,59

Kode/ Code (1)	Kabupaten/Kota Regency/Municipality (2)	IKK/ CCI (3)	Kode/ Code (1)	Kabupaten/Kota Regency/Municipality (2)	IKK/ CCI (3)
1206	Kab. Toba	103,44	1223	Kab. Labuhanbatu Utara	105,60
1207	Kab. Labuhanbatu	103,75	1224	Kab. Nias Utara	111,56
1208	Kab. Asahan	97,59	1225	Kab. Nias Barat	111,61
1209	Kab. Simalungun	101,41	1271	Kota Sibolga	108,83
1210	Kab. Dairi	107,01	1272	Kota Tanjungbalai	101,02
1211	Kab. Karo	106,73	1273	Kota Pematangsiantar	95,74
1212	Kab. Deli Serdang	97,31	1274	Kota Tebingtinggi	100,57
1213	Kab. Langkat	100,58	1275	Kota Medan	100,00
1214	Kab. Nias Selatan	113,29	1276	Kota Binjai	92,64
1215	Kab. Humbang Hasundutan	103,05	1277	Kota Padangsidempuan	102,86
1216	Kab. Pakpak Bharat	103,71	1278	Kota Nias	109,91
1217	Kab. Samosir	106,65			

Sumber: **Hasil Olahan Data**, Kota Medan sebagai Benchmark (100,00)

F. HASIL/KELUARAN

Penyusunan HSBG untuk wilayah pelayanan Ikatan Arsitek Indonesia Provinsi Sumatera Utara ini berupa rekomendasi harga dasar pelaksanaan konstruksi bangunan gedung per satuan luas pembangunan (m^2). Harga dasar tersebut seharusnya berbeda untuk masing-masing kategori bangunan seperti yang termaktub didalam Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa untuk seluruh Kabupaten/Kota yang ada dalam wilayah Provinsi Sumatera Utara. Namun mengingat tujuan utama dari penyusunan HSBG ini adalah sebagai dasar penentuan tarif minimum, yang nantinya akan menjadi suatu hal yang baru bagi Arsitek dalam menentukan tarif berprofesinya, setidaknya untuk wilayah pelayanan Provinsi Sumatera Utara, maka disepakati untuk menjadikan **satu harga dasar** saja untuk semua kategori bangunan.

a. Penentuan Standar Biaya Konstruksi Bangunan Gedung

Berdasarkan Lampiran 2.A.-Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, terkait perhitungan imbalan jasa praktik Arsitek, penentuan besaran imbalan jasa berdasarkan perkiraan biaya konstruksi yang diperlukan untuk perwujudan desain yang akan dilakukan. Imbalan jasa tersebut berupa persentase dari perkiraan biaya konstruksi yang berlaku menurun. Semakin besar perkiraan biaya konstruksi, persentase imbalan jasa akan semakin rendah. Imbalan tersebut mencakup 4 (empat) kategori bangunan gedung, meliputi Kategori Sosial, Kategori-1, Kategori-2, dan Kategori-3. Sedangkan untuk Kategori Bangunan Khusus, akan mengikuti ketentuan dari pemerintah yang berlaku. Penentuan kategori bangunan berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa (SK PN IAI Nomor: 051/SK/I-3/05.02.2007), meliputi:

1. Kategori Khusus

Bangunan/lingkungan binaan yang dimiliki, digunakan, dan dibiayai oleh Pemerintah, sesuai yang tercantum dalam Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

2. Kategori Sosial

Bangunan/lingkungan binaan yang memiliki khusus dan atau sosial, antara lain:

- Bangunan-bangunan sosial yang tidak bersifat komersial, seperti mesjid, gereja, dan tempat peribadatan lainnya, rumah penampungan yatim piatu, bangunan pelayanan masyarakat yang kesemuanya dengan luas bangunan $\leq 250 \text{ m}^2$; dan
- Bangunan rumah tinggal sederhana atau dengan luas $\leq 36 \text{ m}^2$.

3. Kategori-1

Bangunan/lingkungan binaan dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan tingkat kesulitan yang rendah, antara lain:

- Tipe Hunian : asrama, hostel;
- Tipe Industri : bengkel, gudang; dan
- Tipe Komersial : bangunan-bangunan tidak bertingkat, tempat parkir.

4. Kategori-2

Bangunan/lingkungan binaan dengan karakter, kompleksitas, dan tingkat kesulitan rata-rata, antara lain:

- Tipe Hunian : apartemen, kondominium, kompleks perumahan;
- Tipe Industri : gardu pembangkit listrik, gudang pendingin; pabrik;
- Tipe Komersial : bangunan parkir bertingkat, kafetaria; restoran, kantor, perkantoran, rukan, ruko, toko, pusat perbelanjaan, pasar, hanggar, stasiun, terminal, superblok/fungsi campuran;
- Tipe Komunitas : auditorium, bioskop, ruang pameran, ruang konferensi, ruang serbaguna, ruang pertemuan, perpustakaan, penjara, kantor pelayanan umum;
- Tipe Pelayanan Medis : klinik spesialis, klinik umum, rumah jompo;
- Tipe Pendidikan : sekolah, tempat perawatan; dan
- Tipe Rekreasi : gedung olahraga, gimnasium, kolam renang, stadion, taman umum.

5. Kategori-3

Bangunan/lingkungan binaan dengan karakter khusus serta memiliki kompleksitas dan tingkat kesulitan tinggi, antara lain:

- Tipe Hunian : rumah tinggal privat;
- Tipe Industri : bandara, hotel;
- Tipe Komunitas : galeri; ruang konser; museum, monumen, istana;
- Tipe Pelayanan Medis : rumah sakit, sanatorium;
- Tipe Pendidikan : laboratorium, kampus, pusat penelitian/riset;
- Tipe Peribadatan : gereja, klenteng, mesjid, dan lain-lain dengan luas $\geq 250 \text{ m}^2$; dan
- Tipe Lain : kantor kedutaan, kantor lembaga tinggi negara, pemugaran, renovasi, bangunan dengan dekorasi khusus.

Tabel – Perhitungan Imbalan Jasa Praktik Arsitek

Biaya Bangunan sampai (Rp 1.000.000)	Kategori Bangunan				
	Khusus	Sosial	1	2	3
0 - 200	Mengikuti Ketentuan dari Pemerintah yang berlaku	≥ 2,50 %	6,50 %	7,00 %	8,00 %
200 - 2.000		2,50 %	5,51 %	5,90 %	6,48 %
2.000 - 4.000			4,78 %	5,13 %	5,60 %
4.000 - 20.000			4,20 %	4,52 %	4,92 %
20.000 - 40.000			3,71 %	4,01 %	4,38 %
40.000 - 60.000			3,29 %	3,58 %	3,92 %
60.000 - 80.000			2,92 %	3,20 %	3,52 %
80.000 - 100.000			2,60 %	2,88 %	3,18 %
100.000 - 120.000			2,32 %	2,59 %	2,88 %
120.000 - 140.000			2,07 %	2,34 %	2,62 %
140.000 - 160.000			1,86 %	2,12 %	2,39 %
160.000 - 180.000			1,67 %	1,98 %	2,20 %
180.000 - 200.000			1,51 %	1,76 %	2,03 %
200.000 - 220.000			1,37 %	1,62 %	1,88 %
220.000 - 240.000			1,25 %	1,51 %	1,76 %
240.000 - 260.000			1,16 %	1,41 %	1,67 %
260.000 - 280.000			1,09 %	1,34 %	1,59 %
280.000 - 300.000			1,04 %	1,29 %	1,54 %
300.000 - 500.000			1,00 %	1,25 %	1,50 %
> 500.000			1,00 %	1,25 %	1,50 %

Sumber : Pedoman Hubungan Kerja Arsitek dengan Pengguna Jasa

Perkiraan biaya konstruksi didapatkan dengan mengalikan luasan bangunan rencana dengan harga satuan pembangunan per meter bujur sangkar (m^2). Harga biaya konstruksi dapat dihitung dengan melakukan perhitungan volume setiap item pekerjaan yang dibutuhkan, dikalikan dengan harga satuan upah dan bahan. Metoda ini akan membutuhkan proses yang lebih panjang. Cara lainnya, adalah dengan melakukan survey terhadap konstruksi bangunan gedung yang telah selesai dilaksanakan. Dari biaya konstruksi yang dikeluarkan untuk upaya perwujudan fisik, dibagi dengan luasan terbangun, maka akan didapatkan harga rerata biaya pembangunan per satuan luas (m^2). Data perkiraan biaya konstruksi ini dilakukan dengan mereratakan total beberapa biaya konstruksi dibagi jumlah kegiatan yang ada. Metoda yang dilakukan adalah dengan penyebaran kuisioner kepada para pelaku konstruksi. Untuk mendapatkan hasil jajak pendapat yang lebih realistis, jajak pendapat ini hanya ditujukan kepada para Arsitek Profesional, sehingga beban biaya non teknis tidak termasuk didalamnya.

Dalam tujuan efisiensi, jajak pendapat ini dilaksanakan dengan sistem digital melalui *platform google form*. Item jajak pendapat meliputi :

- Nama Responden;
- Nomor Registrasi SKA/STRA;
- Kategori Bangunan;
- Fungsi Bangunan;

- Luas Bangunan;
- Tahun Konstruksi; dan
- Biaya Konstruksi.

Lokasi konstruksi dibatasi hanya untuk wilayah Kota Medan dengan tahun konstruksi antara tahun 2020-2022. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan pendekatan biaya yang seragam. Jajak pendapat tersebut berlangsung selama 3 (tiga) hari kalender, dimulai pada 18 Oktober 2022 sampai dengan 20 Oktober 2022. Survey tersebut diikuti oleh 28 (dua puluh delapan) responden, setelah dilakukan kompilasi terhadap data hasil jajak pendapat, terdapat 17 (tujuh belas) data yang akan dijadikan dasar penentuan perkiraan biaya konstruksi per satuan luas (m²).

Tabel – Hasil Survey Biaya Konstruksi Berdasarkan Luas Terbangun

No.	Kategori Bangunan	Fungsi Bangunan	Luas (m ²)	Tahun Konstruksi	Biaya Konstruksi (Rp)	Harga Satuan/m ² (Rp)
1.	Kategori-3	Rumah Tinggal	56,00	2021	132.880.000,-	2.372.857,-
2.	Kategori-3	Rumah Tinggal	165,00	2022	650.000.000,-	3.939.394,-
3.	Kategori-3	Rumah Tinggal	100,00	2006	385.000.000,-	3.850.000,-
4.	Kategori-3	Rumah Tinggal	198,00	2022	700.000.000,-	3.535.354,-
5.	Kategori-3	Rumah Tinggal	261,00	2021	800.000.000,-	3.065.134,-
6.	Kategori-3	Rumah Tinggal	439,00	2022	1.975.500.000,-	4.500.000,-
7.	Kategori-3	Rumah Tinggal	320,00	2021	1.400.000.000,-	4.375.000,-
8.	Kategori-2	Rumah Tinggal	4.200,00	2020	14.500.000.000,-	3.452.381,-
9.	Kategori-3	Rumah Tinggal	420,00	2021	1.890.000.000,-	4.500.000,-
10.	Kategori-3	Rumah Tinggal	156,00	2022	450.000.000,-	2.884.615,-
11.	Kategori-3	Rumah Tinggal	95,00	2022	250.000.000,-	2.631.579,-
12.	Kategori-2	Rumah Tinggal	26.000,00	2012	98.000.000.000,-	3.769.231,-
13.	Kategori-3	Rumah Tinggal	400,00	2022	2.400.000.000,-	6.000.000,-
14.	Kategori-3	Rumah Tinggal	330,00	2021	1.500.000.000,-	4.545.455,-
15.	Kategori-3	Rumah Tinggal	220,00	2021	1.200.000.000,-	5.454.545,-
16.	Kategori-3	Rumah Tinggal	264,70	2017	900.000.000,-	3.400.076,-
Harga Rerata Biaya Konstruksi per satuan m²						4.159.900,-

Sumber : Hasil Jajak Pendapat

Dari hasil jajak pendapat yang dilakukan disimpulkan harga rata-rata pembangunan bangunan gedung dengan fungsi hunian (rumah tinggal) kategori-3 adalah sebesar **Rp 4.159.900,-** (*empat juta seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah*). Jika besaran ini dijadikan dasar perhitungan imbalan minimum tarif jasa Arsitek dalam penyusunan dokumen teknis perencanaan bangunan gedung dengan fungsi rumah tinggal di Kota Medan dan luas rencana sebesar 200 m² adalah sebesar:

$$\begin{aligned}
 \text{Tarif Imbalan Jasa Arsitek} &= \text{Perkiraan Biaya Konstruksi} \times \% \text{ Fee Desain} \\
 &= (200 \times \text{Rp } 4.159.900,-) \times 6,48\% \\
 &= \text{Rp } 831.980.000,- \times 6,48\% \\
 &= \text{Rp } 53.912.304,-
 \end{aligned}$$

= Rp 54.000.000,-

Perhitungan di atas menunjukkan besarnya tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek dalam menyusun dokumen teknis perencanaan bangunan gedung fungsi rumah tinggal dengan luas rencana **200 m²** adalah sebesar **Rp 54.000.000,-** (*lima puluh empat juta rupiah*).

Sebagai pembandingan, adalah dengan melakukan perhitungan terhadap Biaya Langsung Personil (*Remuneration*) dan Biaya Langsung Non Personel (*Direct Reimbursable Cost*) yang meliputi pelaksanaan penyusunan dokumen rencana teknis tersebut, terdiri atas:

I. Biaya Langsung Personil (*Remuneration*)

Estimasi kebutuhan waktu yang dibutuhkan untuk menyusun seluruh dokumen rencana teknis adalah selama 2 bulan, maka:

- Arsitek ¹	1,00 org x 2,00 bln x Rp	8.144.000,-	= Rp	16.288.000,-
- Juru Gambar	1,00 org x 2,00 bln x Rp	4.000.000,-	= Rp	8.000.000,-
- Administrasi ²	1,00 org x 0,50 bln x Rp	3.370.645,-	= Rp	1.685.323,-
- Desain Grafis	1,00 org x 1,00 bln x Rp	3.750.000,-	= Rp	3.750.000,-
- Estimator ²	1,00 org x 1,00 bln x Rp	3.370.645,-	= Rp	<u>3.500.000,-</u>
Total Biaya Langsung Personil			= Rp	33.093.968,-

II. Biaya Langsung Non Personil (*Direct Reimbursable Cost*)

- Sewa Kantor	1,00 unt x 2,00 bln x Rp	1.500.000,-	= Rp	3.000.000,-
- Pengadaan <i>Software</i>				
▪ 2D	1,00 unt x 2,00 bln x Rp	633.333,-	= Rp	1.266.667,-
▪ 3D	1,00 unt x 1,00 bln x Rp	373.750,-	= Rp	373.750,-
▪ Rendering	1,00 unt x 1,00 bln x Rp	643.500,-	= Rp	643.500,-
- Biaya ATK	1,00 unt x 2,00 bln x Rp	1.000.000,-	= Rp	2.000.000,-
- Rapat/Diskusi	1,00 kali x 2,00 bln x Rp	600.000,-	= Rp	<u>1.200.000,-</u>
Total Biaya Langsung Non Personil			= Rp	8.483.917,-

III. Total Tarif Jasa Praktik Arsitek **= Rp 41.577.884,-**
= Rp 41.500.000,-

Catatan :

¹ Sumber *billing rate* : Pedoman Hubungan Kerja Arsitek dengan Pengguna Jasa

² Sumber *billing rate* : Upah Minimum Provinsi Sumatera Utara untuk Kota Medan Tahun 2022

Total Biaya Langsung Personil (*remuneration*) dan Biaya Langsung Non Personil (*direct reimbursable cost*) untuk penyusunan dokumen teknis perencanaan rumah tinggal di Kota Medan dengan luas rencana

seluas 200 m² seperti diuraikan pada perhitungan di atas adalah sebesar **Rp 41.500.000,-** (*empat puluh satu juta rupiah*).

Berdasarkan dua contoh perhitungan di atas, tarif imbalan jasa praktik Arsitek untuk luasan 200 m² dengan fungsi bangunan hunian rumah tinggal terdapat perbedaan tarif. Yang pertama berdasarkan harga konstruksi rata-rata per m² (hasil survey) yang ditentukan sebesar **Rp 4.159.900,-** (*empat juta seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah*), besarnya tarif yang didapatkan adalah sebesar **Rp 54.000.000,-** (*lima puluh empat juta rupiah*). Sedangkan berdasarkan kebutuhan Biaya Langsung Personil (*renumeration*) dan Biaya Langsung Personil (*direct reimbursable cost*), besarnya tarif yang didapatkan adalah sebesar **Rp 41.500.000,-** (*empat puluh satu juta rupiah*), yang jika dikonversikan terhadap harga satuan biaya konstruksi per m², akan setara dengan nilai **Rp 3.200.000,-** (*tiga juta dua ratus ribu rupiah,-*) per m².

Realita di lapangan, khususnya pada wilayah pelayanan praktik di Provinsi Sumatera Utara, apresiasi Pengguna Jasa terhadap tarif layanan praktik Arsitek, banyak ditemukan yang masih dibawah kedua tarif seperti yang disebutkan di atas. Walau tidak dipungkiri, terutama untuk para Arsitek yang sudah dikenal, apresiasi yang diberikan bahkan jauh melebihi tarif seperti yang dicontohkan di atas. Menyikapi kesenjangan tersebut, dalam maksud mengurangi adanya persaingan harga yang pada akhirnya akan berdaya guna bagi Penyedia Jasa dalam meningkatkan praktik profesionalnya, perlu untuk menentukan ambang minimum tarif imbalan jasa praktik Arsitek. Hal ini merupakan langkah awal untuk menempatkan posisi profesi ini lebih dihargai oleh Pengguna Jasa. Meski disadari, tidak bijak untuk menyeragamkan HSBG untuk semua kategori bangunan gedung, namun sebagai langkah awal menuju perbaikan, hal ini harus ditempuh dengan niat perbaikan pada masa mendatang. Untuk itu, POKJA HSBG, merekomendasikan nilai HSBG adalah sebesar **Rp 3.200.000,-** (*tiga juta dua ratus ribu rupiah,-*) per m² untuk wilayah pelayanan Kota Medan. Nilai ini dijadikan dasar perhitungan tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek. Ketentuan-ketentuan yang mengikuti diantaranya:

1. Besaran untuk masing-masing wilayah pelayanan praktik di Kabupaten/Kota dikalikan dengan Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik;
2. Besarnya tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek yang dihitung berdasarkan nilai HSBG ini meliputi hanya Lingkup Pekerjaan Layanan Utama; dan
3. Standar Kinerja/Hasil Karya Arsitek yang dihasilkan dari praktik ini harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

b. Lingkup Pekerjaan Layanan Utama Praktik Jasa Arsitek

Layanan Utama Praktik Jasa Arsitek merupakan pekerjaan perancangan arsitektur dan pengelolaan proses pembangunan/lingkungan binaan yang dilaksanakan dalam tahapan pekerjaan, meliputi:

1. Konsep Rancangan;
2. Prarancangan (*schematic design*);

3. Pengembangan Rancangan;
4. Pembuatan Gambar Kerja;
5. Proses Pengadaan Pelaksana Konstruksi; dan
6. Pengawasan Berkala (*periodical inspection*).

Penugasan kepada Arsitek oleh Pengguna Jasa dapat mencakup sebagian atau keseluruhan dari tahap pekerjaan tersebut. Bobot persentase bagian-bagian tahap pekerjaan tersebut meliputi:

<u>Tahap Pekerjaan</u>	<u>Bobot Persentase</u>
1. Konsep Rancangan	10 %
2. Perancangan (<i>schematic design</i>)	15 %
3. Pengembangan Rancangan	30 %
4. Pembuatan Gambar Kerja	25 %
5. Proses Pengadaan Pelaksana Konstruksi	10 %
6. Pengawasan Berkala (<i>periodical inspection</i>)	10 %
Jumlah	100 %

Khusus untuk bangunan Kategori Sosial bobot persentase tahap pekerjaan ditentukan sebagai berikut:

<u>Tahap Pekerjaan</u>	<u>Bobot Persentase</u>
1. Tahap Perancangan	75 %
2. Tahap Pelaksanaan	25 %
Jumlah	100 %

Bobot persentase di atas dijadikan rujukan dalam memberikan tarif layanan minimum kepada Pengguna Jasa. Masing-masing bobot persentase seperti yang diuraikan di atas, dikalikan dengan nilai imbalan praktik pelayanan Arsitek (hasil perkalian luas bangunan dengan HSBG dan kategori bangunan).

c. Penerapan Perhitungan Tarif Minimum Imbalan Praktik Arsitek

Perhitungan tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek ditentukan berdasarkan perkiraan biasa konstruksi dikalikan dengan persentase imbalan jasa praktik Arsitek disesuaikan dengan kategori bangunan gedung yang dirancang. Hasil perhitungan ini merupakan satu kesatuan untuk menyelesaikan seluruh rangkaian pelayanan utama praktik. Untuk pelayanan praktik yang terbatas, disesuaikan kemudian berdasarkan bobot persentase tahapan-tahapan pekerjaan. Tata cara perhitungan dapat disesuaikan dengan contoh perhitungan berikut.

Lokasi : Kabupaten Pakpak Bharat
Type Bangunan : Rumah Tinggal Privat
Luas Rencana : 350 m² (Kategori-3)
Layanan Praktik : - Konsep Rancangan;
- Prarancangan;
- Pengembangan Rancangan; dan
- Gambar Kerja

Penentuan tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek adalah:

1. Perkiraan Biaya Konstruksi :

$$= 350 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 3.318.720,-$$

$$= \text{Rp } 1.161.552.000,-$$

2. Imbalan Jasa Praktik Arsitek untuk Pelayanan Utama:

$$= \text{Rp } 1.161.552.000,- \times 6,48 \%$$

$$= \text{Rp } 75.268.569,- \sim \text{Rp } 75.200.000,-$$

3. Imbalan Jasa Praktik Arsitek untuk Pelayanan Terbatas:

- Konsep Rancangan:

$$= 10 \% \times \text{Rp } 75.200.000,- = \text{Rp } 7.520.000,-$$

- Prarancangan:

$$= 15 \% \times \text{Rp } 75.200.000,- = \text{Rp } 11.520.000,-$$

- Pengembangan Rancangan:

$$= 30 \% \times \text{Rp } 75.200.000,- = \text{Rp } 22.560.000,-$$

- Gambar Kerja:

$$= 25 \% \times \text{Rp } 75.200.000,- = \text{Rp } 18.800.000,-$$

Maka besaran tarif minimum imbalan jasa praktik Arsitek untuk layanan terbatas tersebut adalah sebesar: **Rp 60.160.000,-** (*enam puluh juta seratus enam puluh ribu rupiah,-*).

G. PENUTUP

Laporan Penyusunan HSBG IAI Provinsi Sumatera Utara ini disusun oleh Kelompok Kerja (POKJA) HSBG IAI Provinsi Sumatera Utara sebagai rekomendasi kepada Pengurus Provinsi IAI Sumatera Utara dalam menerbitkan Surat Edaran terkait **Petunjuk Teknis Perhitungan Tarif Minimum Imbalan Jasa Praktik Arsitek di Sumatera Utara**. Diharapkan surat dimaksud dapat dijadikan dasar oleh seluruh Arsitek Profesional yang berpraktik di wilayah Provinsi Sumatera dalam menentukan tarif imbalan minimum praktik layanan profesionalnya.

Penerapan di lapangan oleh Penyedia Jasa (Arsitek) perlu dipantau dan dilihat aspek keterpenuhan kebutuhan para pelakunya. Baik di sisi Arsitek selaku Penyedia Jasa maupun Masyarakat selaku Pengguna Jasa. Pada saat tarif minimum tersebut tidak memberikan manfaat lebih dikedua belah pihak, maka perlu untuk ditinjau ulang. Hal yang menjadi penekanan pada sisi Penyedia Jasa adalah terpenuhinya kebutuhan Arsitek dalam upaya peningkatan layanan profesionalisme. Sedangkan pada sisi Pengguna Jasa adalah terpenuhinya kebutuhan layanan praktik profesional sesuai dengan kaidah dan ketentuan yang baku.

Medan, 7 Desember 2022

Disusun Oleh:

Kelompok Kerja Penyusunan Harga Satuan Bangunan Gedung (POKJA HSBG)
Ikatan Arsitek Indonesia Provinsi Sumatera Utara

Ar. Henry Swasta Sidabutar, IAI.

Ketua merangkap Anggota

.....

Ar. Tantri Rospita Rointan Lumbantobing, IAI.

Sekretaris merangkap Anggota

.....

Ar. Sihar Sinurat, IAI.

Anggota

.....

Ar. Ruzham Rao, IAI.

Anggota

.....

Ar. Chichi Asda, IAI.

Anggota

.....

Ar. Riyandi Hanafiah, IAI.

Anggota

.....

Ar. Titi Santi E. Naibaho, IAI.

Anggota

.....

Disetujui Oleh:

**Ikatan Arsitek Indonesia (IAI)
Provinsi Sumatera Utara**

Ar. Achmad Aryanto, IAI., AA.

Ketua,