

FEASIBILITY ASSESMENT PADA BANGUNAN GEDUNG NEGARA DI KABUPATEN TEGAL MELALUI PENDEKATAN LAIK FUNGSI BANGUNAN

Linda Puspasari¹, Henny Pratiwi Adi², Hermin Poedjiastoeti³

^{1,2,3}Universitas Islam Sultan Agung

Email: lindapuspasaritegal1981@gmail.com

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Subdistrict office buildings, as public service infrastructure, play an important role in supporting government functions at the regional level. However, many office buildings are physically damaged or do not meet administrative requirements. This study aims to evaluate the suitability of district office buildings in Tegal Regency based on technical and administrative aspects in accordance with Ministry of Public Works and Housing Regulation No. 29/PRT/M/2006 and Law No. 28 of 2002 on Building Structures. The study was conducted on seven district offices: Bumijawa, Balapulang, Lebaksiu, Pagerbarang, Adiwerna, Talang, and Kramat. The methods used included a visual survey of structural, architectural, and utility elements with a weighting system (structure 40%, architecture 35%, utilities 25%) as well as an examination of administrative documents such as Land Certificates, KIB, IMB, and SLF. The research results showed that Talang Subdistrict had an average score of 1.41 and was categorized as Suitable. Bumijawa District (1.94), Balapulang District (1.98), and Lebaksiu District (2.01) are classified as Conditionally Feasible. Meanwhile, Pagerbarang District (2.74), Adiwerna District (2.63), and Kramat District (2.77) are categorized as Not Feasible. From an administrative perspective, none of the subdistricts have building permits (IMB) or site clearance certificates (SLF), resulting in an average administrative score of only 2 out of 4 points (50%). This study recommends gradual improvements, prioritizing technical rehabilitation budgets, and expediting the processing of legal documents to enhance the suitability of subdistrict office buildings..

Bangunan kantor kecamatan sebagai infrastruktur pelayanan publik memiliki peran penting dalam mendukung fungsi pemerintahan di tingkat wilayah. Namun, banyak bangunan kantor yang mengalami kerusakan fisik maupun belum memenuhi persyaratan administratif. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan bangunan kantor kecamatan di Kabupaten Tegal berdasarkan aspek teknis dan administratif sesuai dengan Permen PUPR No. 29/PRT/M/2006 dan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penelitian dilakukan pada tujuh kantor kecamatan, yaitu Bumijawa, Balapulang, Lebaksiu, Pagerbarang, Adiwerna, Talang, dan Kramat. Metode yang digunakan meliputi survei visual terhadap elemen struktur, arsitektur, dan utilitas dengan sistem pembobotan (struktur 40%, arsitektur 35%, utilitas 25%) serta pemeriksaan dokumen administratif seperti Sertifikat Tanah, KIB, IMB, dan SLF. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kecamatan Talang memiliki nilai rata-rata 1,41 dan dikategorikan Layak. Kecamatan Bumijawa (1,94), Balapulang (1,98), dan Lebaksiu (2,01) tergolong Layak Bersyarat. Adapun Kecamatan Pagerbarang (2,74), Adiwerna (2,63), dan Kramat (2,77) masuk dalam kategori Tidak Layak. Dari aspek administratif, seluruh kecamatan belum memiliki IMB dan SLF, sehingga nilai administrasi rata-rata hanya mencapai 2 dari 4 poin (50%). Penelitian ini merekomendasikan perbaikan bertahap, prioritas anggaran rehabilitasi teknis, serta percepatan pengurusan dokumen legalitas untuk meningkatkan kelayakan bangunan kantor kecamatan

Keyword :
*building suitability,
technical damage,
administrative legality*

©2025 Jurnal Pondasi All rights reserved.

1. PENDAHULUAN

Bangunan Gedung berperan penting sebagai sarana manusia dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional (Norma, 2016). Berdasarkan UU RI No. 28 Tahun 2002 dan Permen PU No. 29/PRT/M/2006, bangunan gedung merupakan hasil konstruksi yang menyatu dengan tanah atau air, berfungsi sebagai hunian, usaha, sosial, budaya, maupun pemerintahan, dan harus memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, serta kemudahan (Pasal 3 UU No. 28 Tahun 2002).

Dalam konteks perkantoran, keandalan bangunan sangat menentukan kinerja pegawai dan kualitas pelayanan publik (Norma, 2016). Seiring bertambahnya usia, kerusakan dan penurunan fungsi bangunan tidak dapat dihindari, terlebih tanpa pemeliharaan yang memadai (Sapriman, 2021). Sesuai Pasal 7 ayat (3) UU No. 28 Tahun 2002, persyaratan teknis mencakup tata bangunan dan keandalan fisik. Permen PU No. 16/PRT/M/2010 mengatur bahwa evaluasi berkala diperlukan terhadap kerusakan akibat usia, bencana, perilaku pengguna, maupun beban berlebih, dengan klasifikasi kerusakan ringan, sedang, dan berat, serta pemeriksaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar.

Di Kabupaten Tegal, banyak kantor kecamatan mengalami penurunan laik fungsi akibat kerusakan pada aspek arsitektural, struktural, dan utilitas. Secara administratif, sebagian besar sudah memiliki sertifikat tanah dan KIB, namun belum memiliki IMB dan SLF. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi kondisi eksisting, menganalisis tingkat kerusakan berdasarkan persyaratan administratif dan teknis, mengklasifikasikan tingkat kelayakan, serta memberikan rekomendasi perbaikan sebagai dasar pemeliharaan dan penerbitan SLF. Hasilnya diharapkan menjadi acuan anggaran pemeliharaan, menjamin keberlanjutan fungsi bangunan, dan memenuhi standar bangunan gedung negara sesuai peraturan.

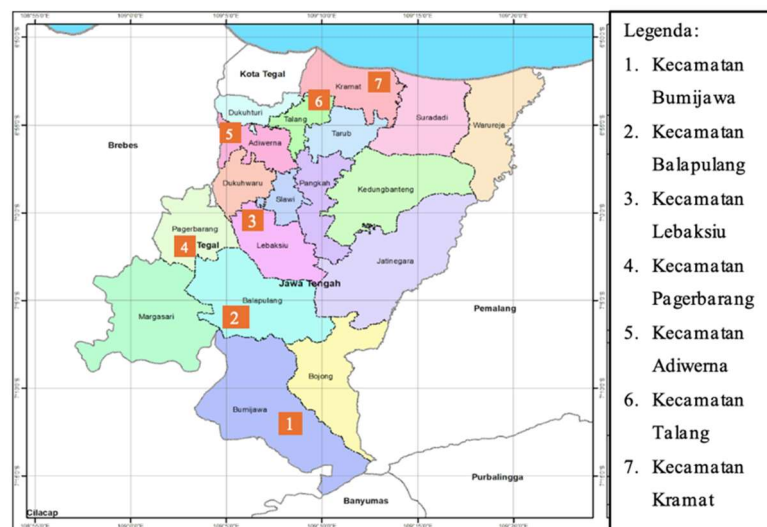
2. METODE PENELITIAN

Bentuk Penelitian

Penelitian dilakukan pada bangunan dengan jenis bangunan negara. Penelitian ini menggunakan beberapa metode yakni pengumpulan data, survey atau observasi lapangan. Analisis yang dilakukan merupakan penelitian dengan metode analisis deskriptif kuantitatif dengan mengolah data deskriptif dan data kuantitatif.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Tegal dan akan berfokus pada tujuh bangunan Kantor Kecamatan yang berada di wilayah administratif Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah. Ketujuh kecamatan tersebut adalah Kecamatan Bumijawa, Kecamatan Balapulang, Kecamatan Lebaksiu, Kecamatan Pagerbarang, Kecamatan Adiwerna, Kecamatan Talang, dan Kecamatan Kramat. Ketujuh lokasi ini dipilih sebagai sampel studi karena mewakili variasi geografis, kepadatan penduduk, dan karakteristik pembangunan di Kabupaten Tegal.



Gambar 1. Peta wilayah studi

Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka memperoleh data yang akurat dan relevan terhadap kondisi bangunan kantor kecamatan di wilayah Kabupaten Tegal, maka digunakan beberapa metode pengumpulan data yang bersifat primer dan sekunder. Berikut merupakan rincian data yang digunakan dalam penelian ini baik data sekunder maupun primer.

Tabel 1. Data Primer

Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan	Tujuan
Data Teknis Kondisi Bangunan	Lapangan (observasi langsung)	Survei Lapangan	Mengetahui kondisi fisik dan tingkat kerusakan bangunan
Dokumentasi Visual	Lapangan	Dokumentasi lapangan	Mendukung bukti visual kerusakan pada elemen bangunan

Tabel 2. Data Sekunder

Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan	Tujuan
Data Umum Bangunan	Kantor Kecamatan	Studi dokumen	Meninjau kebijakan dan pedoman teknis bangunan gedung
Data Administratif	Kantor Kecamatan	Studi dokumen (sertifikat, KIB, IMB)	Mengevaluasi kelengkapan administratif bangunan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Setiap kecamatan memiliki karakteristik wilayah dan kependudukan yang berbeda, yang memberikan konteks penting terhadap kebutuhan dan fungsi fasilitas bangunan kantor pemerintah di masing-masing lokasi. Bangunan yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini meliputi berbagai fasilitas penunjang kegiatan pemerintahan dan pelayanan publik, antara lain: Kantor Utama, Aula, Rumah Dinas Camat, Gedung TKSK SAR PKH, Rumah Gending, Perpustakaan Kecamatan, Mushola, Pos Satpam, dan Area Parkir.

Kerusakan Eksisting Bangunan Kecamatan

Kerusakan bangunan pada kantor kecamatan berdampak langsung terhadap fungsi layanan publik, kenyamanan, dan keselamatan pengguna.

Oleh karena itu, penilaian dilakukan melalui dua pendekatan diantaranya kriteria teknis dan kriteria administratif.

Penilaian Kerusakan Berdasarkarkan Kriteria Teknis

Penilaian dilakukan terhadap elemen bangunan seperti struktur, arsitektur, utilitas. Masing-masing elemen diberi bobot berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap fungsi

bangunan secara keseluruhan. Pendekatan ini mengacu pada Permen PUPR No. 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

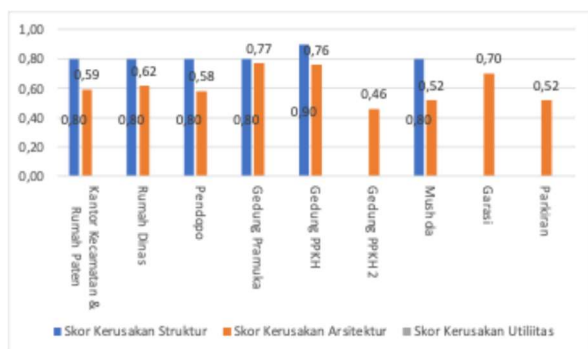
Tabel 4. Tingkat Kelayakan

Skor Akhir	Kategori Kelayakan	Keterangan
≤ 1.50	Layak	Hanya perlu pemeliharaan ringan
1.51 – 2.50	Layak Bersyarat	Perlu perbaikan teknis sebagian
> 2.50	Tidak Layak	Perlu rehabilitasi besar/total

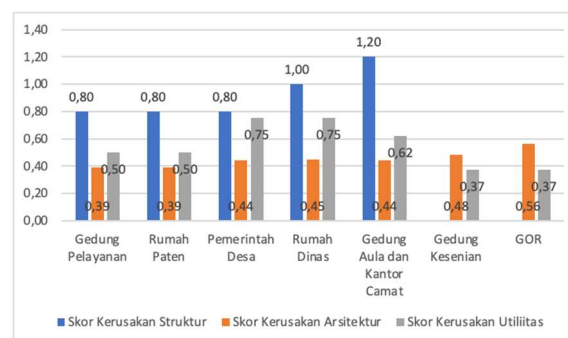
(Permen PUPR No. 29/PRT/M/2006)

Kerusakan Bangunan Gedung Eksisting di Beberapa Kecamatan

Grafik rekapitulasi penilaian dari setiap kerusakan disajikan untuk mempermudah pemahaman mengenai tingkat kerusakan dan kelayakan setiap bangunan dapat dilihat sebagai berikut:



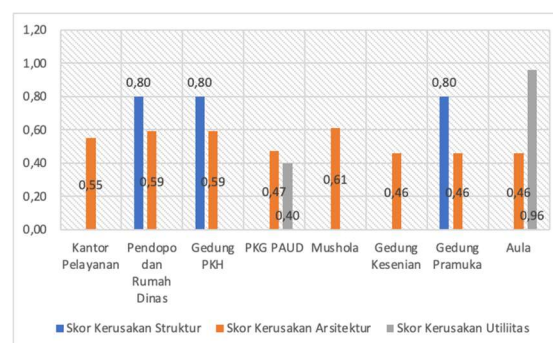
Gambar 2. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan Bumijawa



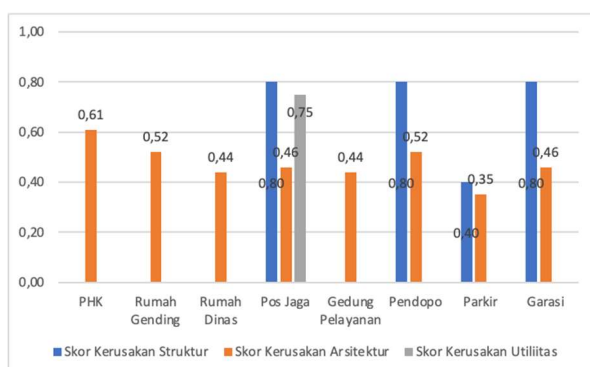
Gambar 3. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan



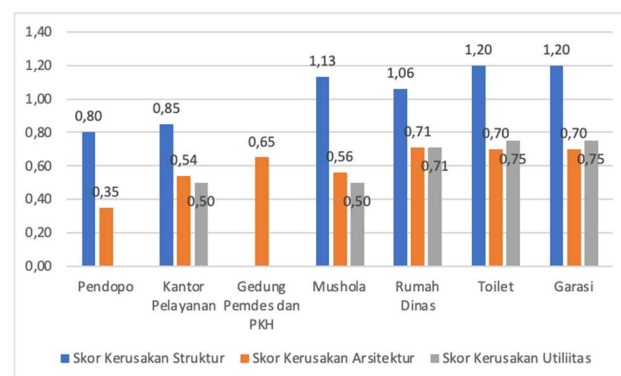
Gambar 4. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan Lebaksiu



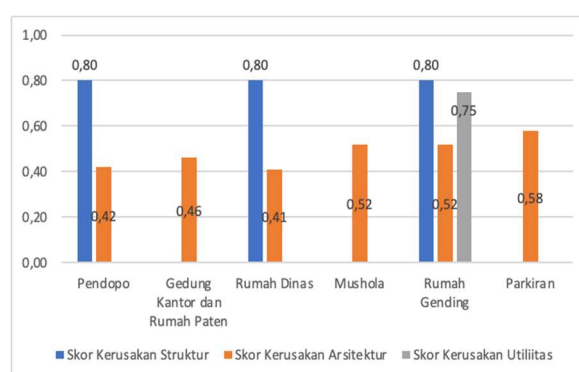
Gambar 5. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan



Gambar 6. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan Adwierna



Gambar 7. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan Talang



Gambar 7. Rekapitulasi Parameter Kelayakan di Kecamatan Kramat

Klasifikasi Tingkat Kerusakan dan Kelayakan Bangunan Kantor Kecamatan

Berdasarkan dari perhitungan parameter kelayakan pada setiap kecamatan, didapatkan klasifikasi tingkat kerusakan dan tingkan kelayakan bangunan yang ada di beberapa kecamatan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah:

Tabel 5. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Bumijawa

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Aula	0,5	Layak
2	Rumah Dinas	0,99	Layak
3	Kantor	1,88	Layak Bersyarat
4	TKSK SAR PKH	1,38	Layak
5	Rumah Gending	0,7	Layak
6	Perpustakaan	0,48	Layak
7	Mushola	0,58	Layak

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
8	Pos Satpam	1,33	Layak
9	Tempat Parkir	1,38	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari sembilan bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti. Satu bangunan dinilai dalam kondisi layak bersyarat, yaitu masih dapat digunakan namun membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan minor hingga sedang

Tabel 6. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Balapulang

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Kantor Pelayanan	0,55	Layak
2	Pendopo dan Rumah Dinas	1,39	Layak
3	Gedung PKH	1,39	Layak
4	PKG PAUD	0,87	Layak
5	Mushola	0,61	Layak
6	Gedung Kesenian	0,46	Layak
7	Gedung Pramuka	1,26	Layak
8	Aula	1,26	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari sembilan bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti.

Tabel 7. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Lebaksiu

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Kantor Kecamatan & Rumah Paten	1,39	Layak
2	Rumah Dinas	1,42	Layak
3	Pendopo	1,38	Layak
4	Gedung Pramuka	1,57	Layak Bersyarat
5	Gedung PPKH	1,69	Layak Bersyarat
6	Gedung PPKH 2	0,46	Layak
7	Mushola	1,32	Layak

8	Garasi	0,70	Layak
9	Parkiran	0,52	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari sembilan bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti.

Tabel 8. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Pagerbarang

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Gedung Pelayanan	1,69	Layak Bersyarat
2	Rumah Paten	1,69	Layak Bersyarat
3	Pemerintah Desa	1,99	Layak Bersyarat
4	Rumah Dinas	2,20	Layak Bersyarat
5	Gedung Aula dan Kantor Camat	2,26	Layak Bersyarat
6	Gedung Kesenian	0,85	Layak
7	GOR	1,31	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari tujuh bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak bersyarat, yaitu masih dapat digunakan namun membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan minor hingga sedang. Dua bangunan lainnya dinilai dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti.

Tabel 9. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Adwierna

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	PHK	0,61	Layak
2	Rumah Gending	0,52	Layak
3	Rumah Dinas	0,44	Layak
4	Pos Jaga	2,01	Layak Bersyarat
5	Gedung Pelayanan	0,44	Layak
6	Pendopo	0,32	Layak
7	Parkir	0,75	Layak
8	Garasi	1,26	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari delapan bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti. Satu bangunan dinilai dalam kondisi layak Bersyarat, yaitu masih dapat digunakan namun membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan minor hingga sedang.

Tabel 10. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Talang

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Pendopo	1,22	Layak
2	Gedung Kantor dan Rumah Paten	0,46	Layak
3	Rumah Dinas	1,21	Layak
4	Mushola	0,52	Layak
5	Rumah Gending	2,07	Layak Bersyarat
6	Parkiran	0,58	Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari enam bangunan yang dianalisis, sebagian besar berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa kerusakan berarti. Satu bangunan lainnya dinilai dalam kondisi layak, yaitu masih dapat digunakan namun membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan minor hingga sedang

Tabel 11. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Kramat

No	Nama Bangunan	Skor Akhir	Kategori Kelayakan
1	Pendopo	1,15	Layak
2	Kantor Pelayanan	1,89	Layak Bersyarat
3	Gedung Pemdes dan PKH	0,65	Layak
4	Mushola	2,19	Layak Bersyarat
5	Rumah Dinas	2,48	Layak Bersyarat
6	Toilet	2,65	Tidak Layak
7	Garasi	2,65	Tidak Layak

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa dari tujuh bangunan yang dianalisis, 2 bangunan berada dalam kondisi layak, yaitu memenuhi fungsi dan keamanan tanpa

kerusakan berarti. 3 bangunan lainnya dinilai dalam kondisi layak bersyarat, yaitu masih dapat digunakan namun membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan minor hingga sedang. Sedangkan 2 bangunan dinilai dalam kondisi tidak layak sehingga diperlukan perbaikan segera

Penilaian Kerusakan Berdasakarkan Kriteria Administrasi

Administrasi yang dimiliki di 7 kecamatan ini hampir memiliki kesamaan dokumen , yang mana dari 7 kecamatan ini belum memiliki rekomendasi atau perijinan sesuai peraturan yang ada. Penilaian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 12. Rekapitulasi Penilaian Kelayakan di Kecamatan Kramat

Kecamatan	Sertifikat Tanah	Kartu Inventarisasi Bangunan (KIB)	IMB	SLF	Kategori Kelayakan
Bumijawa	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Balapulang	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Lebaksiu	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Pagerbarang	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Adiwerna	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Talang	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak
Kramat	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak layak

Rekomendasi Berdasarkan Hasil Penilaian Kelayakan

Berdasarkan penilaian terhadap kondisi fisik bangunan (struktur, arsitektur, dan utilitas) serta kelengkapan administratif (sertifikat tanah, KIB, IMB, dan SLF), berikut merupakan rekapitulasi akhir pada bangunan kantor setiap kecamatan.

Tabel 13. Rekapitulasi Bangunan kantor Per Kecamatan

Kecamatan	Kategori Kelayakan
Bumijawa	Tidak layak
Balapulang	Tidak layak
Lebaksiu	Tidak layak
Pagerbarang	Tidak layak
Adiwerna	Tidak layak
Talang	Tidak layak
Kramat	Tidak layak

Maka rekomendasi dapat dibagi ke dalam tiga kategori utama:

1. Bangunan Layak (Skor < 1,5)

Kerusakan ringan (cat mengelupas, plafon belang, keramik retak minor), struktur utama baik, memiliki sertifikat & KIB.

Rekomendasi: Pemeliharaan rutin, rehabilitasi ringan, usulkan IMB & SLF.

2. Bangunan Layak Bersyarat (Skor 1,5 – 2,5)

Kerusakan sedang (atap bocor, plafon rusak, dinding retak), utilitas sebagian tidak berfungsi, belum ada IMB & SLF.

Rekomendasi: Rehabilitasi menyeluruh, ajukan anggaran DAK/ bantuan provinsi, penilaian teknis lanjutan, lengkapi dokumen teknis.

3. Bangunan Tidak Layak (Skor > 2,5)

Kerusakan berat (struktur roboh, atap rusak total), utilitas tidak berfungsi, administrasi tidak lengkap.

Rekomendasi: Perombakan total/pembangunan ulang, prioritas RKPD, audit teknis & aset, siapkan perizinan sejak perencanaan.

4. KESIMPULAN, KETERBATASAN, PENELITIAN LANJUTAN, DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis kondisi teknis dan administratif, bangunan kantor kecamatan di Kabupaten Tegal umumnya terdiri dari berbagai fasilitas penunjang seperti kantor utama, pendopo, rumah dinas, mushola, aula, gudang, dan gedung pelayanan. Secara visual, sebagian besar mengalami kerusakan ringan hingga sedang pada elemen arsitektur seperti cat pudar, keramik retak, dan plafon rusak, meskipun terdapat juga bangunan dengan kerusakan berat pada struktur, atap, dan utilitas. Seluruh kecamatan telah memiliki Sertifikat Tanah dan KIB, namun belum memiliki IMB dan SLF sehingga secara administratif rata-rata hanya mencapai skor 2 dari 4 (50%) dan tergolong tidak layak. Berdasarkan skor akhir penilaian sesuai Permen PUPR No. 29/PRT/M/2006, bangunan diklasifikasikan menjadi tiga kategori kelayakan, yaitu Layak (skor $\leq 1,50$) seperti di Kecamatan Balapulang, Lebaksiu, Talang, dan sebagian Bumijawa; Layak Bersyarat (skor 1,51–2,50) seperti di Kecamatan Adiwerna, Kramat, dan sebagian besar Pagerbarang; serta Tidak Layak (skor > 2,50) pada sebagian bangunan di Kecamatan Kramat dan Pagerbarang. Rekomendasi yang diberikan meliputi pemeliharaan berkala untuk kategori Layak, rehabilitasi sebagian untuk Layak Bersyarat, serta rehabilitasi menyeluruh atau pembangunan ulang disertai audit teknis dan administratif untuk kategori

Tidak Layak. Hasil ini diharapkan menjadi acuan perencanaan anggaran pemeliharaan bangunan gedung pemerintah Kabupaten Tegal.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Kementerian Pekerjaan Umum. (2010). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Teknis Jalan dan Jembatan. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Norma Puspita(2016), Evaluasi Kelayakan Gedung Negara (BPBD Pagar Alam Dengan Metode DaLA), Palembang, Indonesia.
- Peratruran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
- Sapriman. (2021). Kajian Metode Penilaian Kerusakan Bangunan Berdasarkan Standar Kementrian PUPR dan Standar Kementrian Pendidikan&Kebudayaan. Padang: Universitas Bung Hatta.
- Undang – Undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.