



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

✓ 28527 / H/07



RSS
332.6
Her
a-1

2007

TUGAS AKHIR

ANALISA NILAI PASAR HOTEL IMELDA DI MAGETAN

GATOT HERU
NRP 3102 109 644

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan S-1 Lintas Jalur
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2007

| PERPUSTAKAAN ITS | |
|---------------------|-----------|
| Tgl. Terima | 22-2-2007 |
| Terima Dari | H |
| No. Agenda Prp. | 227054 |

**ANALISA NILAI PASAR HOTEL IMELDA
DI MAGETAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik
Pada

Bidang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil Lintas Jalur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2007

Oleh :

GATOT HERU

3102 109 644

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

Ir. Retno Indryani, MS



SURABAYA
PEBRUARI, 2007

ANALISA NILAI PASAR HOTEL IMELDA DI MAGETAN

Nama Mahasiswa : Gatot Heru
NRP : 3102 109 644
Jurusan : Teknik Sipil FTSP S-1 Lintas Jalur
Dosen Pembimbing : Ir. Retno Indryani, MS

Abstrak

Kebutuhan akan properti, merupakan kebutuhan pokok bagi manusia. Apabila dilihat dari pendapatan yang dihasilkan, properti dapat dibedakan menjadi dua, yaitu properti yang dapat menghasilkan pendapatan dan properti yang tidak menghasilkan pendapatan. Hotel merupakan salah satu contoh properti yang dapat menghasilkan pendapatan secara rutin. Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui berapa Nilai Pasar Wajar Hotel Imelda.

Metode yang digunakan adalah Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach) dan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach). Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach) ini dikenal juga sebagai metode kapitalisasi, karena pendapatan bersih yang dihasilkan oleh suatu properti dikapitalisasi menjadi nilai melalui perhitungan matematis yang disebut dengan kapitalisasi. Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach), Nilai Bangunan dihitung dengan menggunakan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach). Dari analisa Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach) diperoleh nilai properti Hotel Imelda Rp 2.221.195.000,-, dan dengan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) diperoleh nilai properti Hotel Imelda Rp 2.080.143.521,-. Dari kedua metode tersebut diatas diperoleh Nilai Pasar Wajar Hotel Imelda adalah Rp 2.164.774.408,-

Kata kunci : Nilai Pasar Wajar, Metode Kapitalisasi Pendapatan, Metode Kalkulasi Biaya

ANALYSE THE VALUE of MARKET HOTEL IMELDA in MAGETAN

Student Name : Gatot Heru
NRP : 3102 109 644
Majors : Technique Civil FTSP S-1 Pass By
Quickly The Band
Dosen Counsellor : Ir. Retno Indryani, MS

Abstraction

Requirement of property, representing fundamental requirement for human being. If seen from yielded earnings, distinguishable property become two, that is property which can yield the earnings and property which don't yield the earnings. Hotel represent one example property which can yield the earnings routinely. this Final duty aim to know how many Fair Market Value Hotel Imelda

Method used by is Income Approach and Cost Approach. Income Approach this is recognized also as method capitalization, because net earning yielded by a property be capitalization become the value passing mathematical calculation is so-called by capitalization. Method Cost Approach obtained by assuming land;ground as wasteland. Assess the land;ground calculated by using Market Data Approach, Assess the Building calculated by using Cost Approach. From analysis Income Approach obtained by value property Hotel Imelda Rp 2.221.195.000,-, and with the Approach obtained by value property Hotel Imelda Rp 2.080.143.521,-. From second the method above obtained by a Fair Market Value Hotel Imelda is Rp 2.164.774.408

Keyword : *Assess The Fair Market, Income Approach, Cost Approach*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir dengan judul “Analisa Nilai Pasar Hotel Imelda Di Magetan”.

Dengan selesainya tugas akhir ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Priyo Subprobo, MS selaku Dekan FTSP.
2. Ibu Ir. Retno Indryani, MS selaku dosen pembimbing yang telah banyak menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan memberi saran.
3. Ibu Prof. Dr. Triwulan, DEA selaku dosen wali.
4. Teman-teman di Hotel Imelda yang telah membantu memberikan data-data.
5. CV. Jaya Sentosa yang telah memberikan waktu.
6. Teman-teman angkatan 2002 Teknik Sipil Lintas Jalur, terima kasih atas bantuan dan dukungannya.
7. Untuk my wife Tri Hastuti Widayati, Ibu, kakak dan adik-adik yang telah memberikan semangat.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas semua bantuan dan dukungannya sehingga tugas akhir ini selesai.

Penulis menyadari sepenuhnya masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini, karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan. Pada akhirnya penulis berharap tugas akhir ini bermanfaat bagi siapa saja yang memerlukanya.

DAFTAR ISI

| | |
|--|----|
| ABSTRAK | |
| KATA PENGANTAR | i |
| DAFTAR ISI | ii |
| DAFTAR TABEL | iv |
| DAFTAR GAMBAR | v |
| DAFTAR LAMPIRAN | vi |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar belakang | 1 |
| 1.2 Permasalahan | 2 |
| 1.3 Maksud dan Tujuan | 3 |
| 1.4 Lingkup Bahasan | 3 |
| 1.5 Sistematik Penulisan | 3 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1 Definisi | 5 |
| 2.2 Prinsip Dasar Penilaian | 8 |
| 2.3 Metode Penilaian | 9 |
| 2.4 Metode Kalkulasi Biaya | 9 |
| 2.5 Metode Kapitalisasi Pendapatan | 12 |
| 2.6 Metode Penilaian Tanah | 18 |
| | |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| 3.1 Desain Penelitian | 23 |
| 3.2 Data | 23 |
| 3.2.1 Pengumpulan Data dan Sumber Data | 24 |
| 3.2.2 Pengolahan Data | 24 |
| 3.3 Proses Penilaian | 24 |
| | |
| BAB IV ESTIMASI NILAI PROPERTI HOTEL IMELDA | |
| 4.1 Gambaran Umum Properti Yang Ditinjau | 29 |
| 4.1.1 Hotel Imelda | 29 |

| | | |
|----------------------------|---|----|
| 4.1.2 | Data Properti Pembanding | 31 |
| 4.1.2.1 | San Motor (Pembanding I) | 32 |
| 4.1.2.2 | Enggal Jaya (Pembanding II) | 32 |
| 4.1.2.3 | Toko Rahayu (Pembanding III) | 32 |
| 4.2 | Metode Kalkulasi Biaya | 35 |
| 4.2.1 | Biaya Penggantian Baru | 35 |
| 4.2.2 | Biaya Penyusutan | 36 |
| 4.2.3 | Nilai Tanah | 38 |
| 4.2.4 | Penyesuaian Data Pembanding | 39 |
| 4.2.5 | Indikasi Nilai | 42 |
| 4.3 | Metode Kapitalisasi Pendapatan | 42 |
| 4.3.1 | Pendapatan Kotor Properti | 42 |
| 4.3.1.1 | Pendapatan Kotor Dari Sewa Kamar | 42 |
| 4.3.1.2 | Pendapatan Kotor Dari Sewa Aula dan Ruang Meeting | 44 |
| 4.3.1.3 | Pendapatan Kotor Penjualan Makanan dan Minuman | 46 |
| 4.3.1.4 | Pendapatan Kotor Dari Jasa Laundry | 46 |
| 4.3.1.5 | Pendapatan Kotor Total | 47 |
| 4.3.2 | Biaya Operasional | 49 |
| 4.3.2.1 | Beban Variable | 49 |
| 4.3.2.2 | Beban Tetap | 50 |
| 4.3.2.3 | Beban Cadangan Untuk Penggantian | 50 |
| 4.3.3 | Pendapatan Bersih | 52 |
| 4.3.4 | Tingkat Kapitalisasi | 52 |
| 4.3.5 | Indikasi Nilai | 53 |
| 4.4 | Nilai Pasar Wajar Properti | 53 |
| | | |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | | |
| 5.1 | Kesimpulan | 55 |
| 5.2 | Saran | 55 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 57 |
| LAMPIRAN | | |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|---|----|
| Tabel 4.1 | Daftar Jumlah Kamar/Tarif Hotel Imelda | 30 |
| Tabel 4.2 | Rekapitulasi Biaya Penggantian Baru Hotel Imelda | 36 |
| Tabel 4.3 | Estimasi Nilai Tanah Hotel Imelda | 41 |
| Tabel 4.4 | Pendapatan Kotor Hotel Imelda Selama Setahun Dari Sewa Kamar | 43 |
| Tabel 4.5 | Pendapatan Kotor Hotel Imelda Selama Setahun Dari Sewa Aul Dan Ruang Meeting | 45 |
| Tabel 4.6 | Pendapatan Kotor Hotel Imelda Selama Setahun Dari Penjual Makanan dan Minuman | 46 |
| Tabel 4.7 | Pendapatan Kotor Hotel Imelda Selama Setahun Dari Jasa Laundry | 47 |
| Tabel 4.8 | Pendapatan Kotor Total Hotel Imelda | 48 |
| Tabel 4.9 | Biaya Operasional Hotel Imelda | 51 |
| Tabel 4.10 | Nilai Pasar Wajar Hotel Imelda | 54 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 3.1 : Bagan Alur Penelitian | 27 |
| Gambar 4.1 : Lokasi Hotel Imelda Dan Lokasi Pembanding | 34 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|----|
| Lampiran 1 : Biaya Penggantian Baru Hotel Imelda | 59 |
| Lampiran 2 : Daftar Harga Upah Pekerja | 67 |
| Lampiran 3 : Daftar Harga Bahan Bangunan | 69 |
| Lampiran 4 : Analisa Harga Satuan Pekerjaan | 77 |
| Lampiran 5 : Denah Lantai 1 Hotel Imelda | 95 |
| Lampiran 1 : Denah Lantai 2 Hotel Imelda | 97 |
| Lampiran 1 : Denah Lantai 3 Hotel Imelda | 99 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan dan perkembangan dunia ekonomi negara Indonesia beberapa tahun belakangan ini menunjukkan perkembangan yang sangat menggembirakan. Hal ini merupakan suatu upaya guna meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia. Salah satu perkembangan ini adalah perkembangan dibidang properti, baik meliputi pembangunan properti baru maupun perbaikan-perbaikan terhadap properti yang sudah ada. Hal ini bisa dilihat dari maraknya proyek dibidang properti. Apabila dilihat dari pendapatan Properti itu sendiri dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu properti yang dapat menghasilkan pendapatan (Hotel, Gedung Perkantoran, Pertokoan) dan properti yang tidak dapat menghasilkan pendapatan (hanya sebagai tempat tinggal saja).

Manusia dalam mencukupi kebutuhan hidupnya atau bekerja ada yang menetap dan ada pula yang berpindah dari satu tempat ke tempat lain. Dalam melakukan bisnisnya ditempat lain, manusia selalu membutuhkan tempat yang nyaman untuk istirahat, baik dalam waktu singkat atau lama. Tempat yang nyaman untuk menginap atau istirahat apabila kita melakukan perjalanan jauh atau melakukan bisnis di tempat lain adalah hotel. Tidak hanya itu saja, hotel sebagai tempat yang nyaman untuk istirahat apabila kita sedang melakukan wisata ke tempat lain.

Ada tiga hotel di Magetan yang tergolong tingkat melati, ketiga hotel tersebut adalah Hotel Imelda, Hotel Tentrem, Hotel Dewi. Ketiga hotel tersebut berada di kecamatan kota Magetan (tengah kota). Salah satu dari ketiga hotel tersebut diatas yakni Hotel Imelda yang dikelola oleh PT Imelda yang berlokasi di Jl. Achmad Yani No. 76-78 Magetan (ditengah kota) dengan luas lahan $\pm 1.450 \text{ m}^2$. Dari investasi ini, manajemen perusahaan Hotel Imelda berkeinginan untuk dapat memenuhi



kebutuhan masyarakat, khususnya yang mempunyai kepentingan di Magetan dan kota sekitarnya. Permintaan masyarakat akan kebutuhan properti (hotel) khususnya di Magetan meningkat, terutama pada hari Raya Idul Fitri, Tahun Baru, hari besar Nasional dan liburan sekolah untuk mengunjungi tempat wisata Sarangan. Alasan dipilihnya hotel di Magetan sebagai tempat istirahat bagi mereka yang melakukan wisata di Sarangan dikarenakan Magetan masih dekat dengan tempat wisata Sarangan. Jarak Magetan ke Sarangan tidak terlalu jauh \pm 12 Km, biaya tidak terlalu tinggi, udara tidak terlalu dingin, fasilitas hotel di Magetan hampir sama bahkan lebih baik dibanding hotel di Sarangan dengan kelas yang sama, berbagai macam kerajinan dan makanan khas dapat dijumpai di Magetan.

Hal ini tentunya akan berpengaruh pada perputaran uang (cash flow), untuk itu perlu dipikirkan kemungkinan mengembangkan hotel tersebut dengan dana dari pinjaman nilai aset hotel tersebut atau melakukan Take Over (pengambil alihan) oleh pihak lain. Sehubungan dengan hal tersebut diatas perlu dilakukan penilaian atas nilai properti (hotel) yang akan dijadikan jaminan kredit bank atau properti yang akan di Take Over oleh pihak lain. Hal ini perlu dilakukan untuk mengetahui perkiraan nilai maksimal dari properti yang akan dijadikan jaminan kredit bank atau properti yang akan di Take Over oleh pihak lain.

1.2 Permasalahan

Dari latar belakang diatas, maka dalam penilaian properti khususnya pada Hotel Imelda akan menimbulkan berbagai permasalahan diantaranya :

- a. Bagaimana melakukan penilaian dengan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)
- b. Bagaimana melakukan penilaian dengan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)
- c. Berapa nilai pasar dari Hotel Imelda

1.3 Maksud dan Tujuan

Adapun yang menjadi maksud dan tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah :

- a. Untuk mengetahui nilai pasar Hotel Imelda dengan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)
- b. Untuk mengetahui nilai pasar Hotel Imelda dengan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)
- d. Menentukan nilai pasar Hotel Imelda

1.4 Lingkup Bahasan

Dalam penilaian suatu property ada tiga metode yang digunakan yaitu :

1. Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)
2. Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)
3. Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)

Pemilihan penggunaan metode diatas tergantung dari jenis properti yang dinilai, dalam penulisan tugas akhir ini pembahasan dibatasi berdasarkan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) dan Metode Kapitalisasi Pendapatan dalam kondisi ekonomi yang normal.

1.5 Sistimatik Penulisan

Sebelum membuat laporan tugas akhir terlebih dahulu dibuat struktur/kerangka guna memudahkan mencari bab-bab sekaligus memberikan gambaran dari masing-masing bab. Untuk lebih jelasnya struktur laporan dapat dilihat dibawah ini :

1. Bab I berisi Studi kepustakaan, teori-teori yang akan diperlukan sebagai pertimbangan dalam menyusun tugas akhir ini.
2. Bab II berisi pengumpulan data dari properti (hotel) dan survey lapangan.
3. Bab III berisi langkah-langkah menilai properti.
4. Bab IV berisi perhitungan analisa nilai Hotel Imelda berdasarkan Metode Kalkulasi Biaya dan Metode

Kapitalisasi Pendapatan. Hasil perhitungan dengan Metode Kalkulasi Biaya dan Metode Kapitalisasi Pendapatan diambil kesimpulan untuk mengetahui nilai wajar pasar Hotel Imelda.

5. Bab V berisi mendapatkan nilai wajar pasar properti (hotel)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi

Beberapa definisi dikenal dalam dunia penilaian sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia 2002 adalah :

1. Penilaian

Adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang obyektif yang relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. (Supriyanto B., 2002)

2. Penilai

Adalah seorang yang melakukan kegiatan penilaian berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia. (Supriyanto B., 2002)

3. Laporan Penilaian

Adalah suatu dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam suatu penilaian. Ada beberapa macam laporan penilaian tergantung dari kebutuhan dan tujuannya yaitu :

a. Laporan Singkat

Adalah suatu laporan tentang hasil penilaian dari suatu properti misalnya Hotel, Gedung Perkantoran, Perumahan.

Hal-hal yang ditulis dalam laporan singkat mencakup tujuan penilaian, tanggal penilaian, tipe properti, lokasi, kepemilikan, keadaan dan bentuk lahan serta ukurannya, fasilitas, sarana dan prasarana, tipe konstruksi dan luas

bangunan, hasil nilai akhir keputusan estimasi, cara penulisanya masih dalam bentuk sederhana.

b. Laporan Lengkap

Adalah suatu bentuk laporan yang disajikan lengkap dan formal, selain hal-hal yang telah dicakup didalam laporan singkat, dalam laporan lengkap ini juga dilengkapi dengan peta, denah, foto-foto yang dapat menunjang kebenaran dari laporan tersebut. (Supriyanto B., 2002)

4. Tanggal Penilaian

Adalah tanggal inspeksi, tanggal laporan, atau suatu tanggal tertentu yang diinginkan oleh klien. (John Cooper, 2002)

5. Nilai

Adalah hasil guna dari properti baik berwujud maupun tidak berwujud dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu. (Supriyanto B., 2002)

6. Harga

Adalah suatu jumlah dari nilai yang dipertukarkan konsumen untuk manfaat pemilik atau menggunakan produk/jasa. (Kotler, 2002)

7. Biaya

Adalah suatu jumlah uang yang dikeluarkan dalam melakukan suatu pengadaan atau pembuatan suatu properti. (Supriyanto B., 2002)

8. Arus Kas

Adalah perbedaan antara total penerimaan/pemasukan dan total pengeluaran/pemakain dana untuk suatu periode waktu. (John Cooper, 2002)

9. Nilai Pasar

Adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berniat untuk membeli dan penjual yang berniat untuk menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan

secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak secara hati-hati dan tanpa paksaan. (Supriyanto B., 2002)

10. Biaya Langsung

Adalah biaya yang langsung berhubungan dengan bangunan seperti upah buruh dan biaya materil komponen bangunan yang berhubungan dengan bangunan, biaya overhead kontraktor, keuntungan kontraktor, biaya professional lainnya yang terkait untuk membangun seperti arsitek, surveyor. (Supriyanto B., 2002)

11. Biaya Tidak Langsung.

Adalah biaya uang atau bunga yang tidak terkait langsung dengan fisik konstruksi, tetapi diperlukan dalam pembangunan properti. Biaya tidak langsung termasuk bunga selama masa konstruksi, pajak, biaya ahli hukum terkait, akuntan. (Supriyanto B., 2002)

12. Umur efektif

Adalah umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan tersebut pada saat penilaian. (Supriyanto B., 2002)

13. Nilai Sisa

Adalah nilai suatu properti, diluar tanah, sebagai bangunan atau bagian bangunan yang ada terlepas (dijual) dari pada penggunaan yang berkelanjutan tanpa adanya perbaikan atau penyesuaian khusus. (Supriyanto B., 2002)

14. Penyusutan

Adalah pengalokasian biaya investasi setiap tahun sepanjang umur ekonomik proyek untuk menjamin bahwa biaya modal itu diperhitungkan di dalam laporan/neraca rugi-laba tahunan (profit and loss statement). (Bachrawi S., 2000)

15. Nilai Wajar

Adalah merupakan metode penilaian yang didasarkan pada taksiran (perkiraan) terhadap nilai pasar dari tanah sesuai dengan penggunaan yang ada ditambah biaya pengganti baru dari properti dikurangi cadangan untuk kerusakan

fisik dan semua bentuk kerusakan dan optimalisasi yang terkait, hasilnya yang bukan merupakan nilai pasar. (Supriyanto B., 2002)

2.2 Prinsip Dasar Penilaian (Supriyanto B., 2002)

Dalam melakukan suatu penilaian properti diperlukan beberapa prinsip dasar penilaian antara lain :

1. Principle of Highest and Best Use
(Prinsip penggunaan yang sebaik dan setinggi mungkin)
Dalam mengestimasi nilai suatu properti harus diperhitungkan keuntungan yang utama dan tingkat pengembalian yang maksimal mungkin dari property.
2. Principle of Supply and Demand (Prinsip persediaan dan permintaan)
Suatu properti akan mempunyai nilai bila properti tersebut dapat digunakan. Nilai properti akan naik bila persediaan kurang, dan akan turun bila persediaan banyak serta permintaan turun.
3. Principle of Substitution (Prinsip Pengganti)
Pembeli suatu properti tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan biaya pembelian properti lain yang sama atau sejenis.
4. Principle of Anticipation (Prinsip Keuntungan yang diharapkan Properti)
Nilai suatu properti adalah harapan akan keuntungan dimasa yang akan datang atas penggunaan properti tersebut.
5. Principle of Conformity (Prinsip Kesesuaian)
Properti yang terletak pada lingkungan yang cocok baik social maupun ekonominya akan mempunyai nilai maksimum.
6. Principle of Competition (Prinsip Persaingan)
Nilai properti akan dipengaruhi oleh tingkat persaingan pada jenis properti yang sama.

7. Principle of Consisten Use (Prinsip Penggunaan yang tetap)

Properti harus dinilai berdasarkan penggunaan yang tetap.

2.3 Metode Penilaian

Pada umumnya penilaian suatu properti ada beberapa metode yang digunakan antara lain :

1. Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)
2. Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)
3. Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)

Pemilihan penggunaan metode diatas tergantung pada jenis properti yang dinilai. Pada penyusunan tugas akhir ini dipakai 2 (dua) metode yaitu Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) dan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)

2.4 Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)

Dengan menggunakan Metode Kalkulasi Biaya, Nilai Properti diperoleh dengan menganggap Tanah sebagai Tanah Kosong. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar. Nilai bangunan dihitung dengan Metode Kalkulasi Biaya. Nilai pasar bangunan diperoleh dengan mengurangi dengan biaya penggantian baru bangunan dengan penyusutan bangunan pada saat penilaian.

Secara umum perhitungan dengan Metode Kalkulasi Biaya dapat ditulis sebagai berikut :

$$\text{NILAI PROPERTI (TANAH dan BANGUNAN)} = \text{NILAI TANAH} + (\text{BIAYA PENGGANTIAN BARU} - \text{PENYUSUTAN})$$

Biaya dalam Metode Kalkulasi Biaya dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- Biaya langsung
- Biaya tidak langsung

Ada 5 (lima) langkah dasar yang diperlukan untuk menerapkan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach), yaitu :

1. Hitung Nilai Tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar dengan menggunakan tanah sebagai tanah kosong, dan dikembangkan sesuai dengan prinsip menggunakan tertinggi dan terbaik.
2. Menghitung Biaya Penggantian Baru (Replacement Cost, New) dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya.
3. Menghitung besarnya penyusutan yang terjadi dari bangunan.
 - Kerusakan Fisik (Physical Deterioration)
 - Kemunduran Fungsional (Functional Obscense)
 - Kemunduran Ekonomis (Economic Obscense)
4. Kurangi Biaya Penggantian Baru (Replacement Cost, New) dengan besarnya penyusutan sehingga diperoleh Nilai Pasar Bangunan.
5. Nilai Pasar Tanah ditambah Nilai Pasar Bangunan sama dengan Nilai Pasar Properti yang diperoleh dengan Metode Kalkulasi Biaya.

Untuk menghitung besarnya penyusutan yang terjadi dari bangunan.

1. Penyusutan karena Kerusakan Fisik (Physical Deterioration)

Kerusakan pada struktur bangunan

Dalam menentukan besarnya penyusutan fisik suatu bangunan ada beberapa istilah yang dipakai yaitu :

- Umur Manfaat Bangunan

Umur manfaat bangunan untuk tetap dapat digunakan seperti fungsinya. Umur manfaat bangunan tergantung pada kualitas bahan yang digunakan dan kualitas pekerjaan.

- Umur Efektif Bangunan
Umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan tersebut saat penilaian.
- 2. Penyusutan karena Kemunduran Fungsional (Functional Obscene)
Penyusutan karena perencanaan kurang baik, ketidakseimbangan yang berkaitan dengan ukuran, bentuk, model dan lain-lain.
- 3. Penyusutan karena Kemunduran Ekonomis (Economic Obscene)
Penyusutan karena faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan lain yang membatasi.

Sedangkan untuk menghitung Biaya penggantian baru ada 4 (empat) metode yang dikenal yaitu :

1. Metode Survey Kuantitas/Quantity Survey Method.
Perhitungan dengan metode ini biaya membangun atau instalasi seluruh komponen dari bangunan tersebut dijumlahkan, misalnya biaya langsung (persiapan lahan dan semua tahap pembangunan termasuk perengkapannya) dan biaya tak langsung (ijin bangunan, survey tanah, biaya overhead dan keuntungan kontraktor/pemborong). Dalam perhitungan Metode Survey Kuantitas ini diperlukan spesifikasi lengkap dari bangunan/bestek lengkap dan gambar-gambar yang perlu untuk perhitungan.
2. Metode Unit Terpasang/Unit In Place Method.
Dasar dari metode ini adalah unit biaya yang membentuk bangunan termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung. Satuan unit biaya tetap dihitung berdasarkan Metode Survey Kuantitas. Beberapa unit biaya seperti lantai dan langit-langit biaya dihitung per meter persegi lantai. Pintu dan jendela per meter persegi termasuk perengkapannya. Pekerjaan listrik, unit biaya dihitung per

titik termasuk saklar dan stop kontak. Untuk mendapatkan Biaya Pengganti Baru dari suatu bangunan dilakukan dengan cara menjumlahkan Biaya Pengganti Baru Komponen bangunan yaitu volume komponen-komponen bangunan dikalikan biaya unit terpasang.

3. Metode Meter Persegi/Square Meter Method.

Untuk Biaya Pengganti Baru bangunan dilakukan dengan cara membandingkan Biaya Pengganti Baru bangunan per meter persegi dengan Biaya Pengganti Baru bangunan yang sebanding atau yang sejenis.

4. Metode Indeks Biaya/Index Method.

Metode ini digunakan untuk menyesuaikan Biaya Pengganti Baru bangunan pada saat dibangun. Menghitung Indeks Biaya dilakukan dengan membandingkan Indeks Biaya saat ini dengan Indeks Biaya saat dibaangun.

Biaya Pengganti Baru Sekarang =

$$\text{Rumus umum : } \frac{\text{Indek Biaya saat ini}}{\text{Indek Biaya lampau}} \times \text{Biaya Pengganti Baru saat dibangun}$$

2.5 Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)

Untuk menentukan nilai suatu properti dengan Metode Kapitalisasi Pendapatan dapat digunakan arus kas yang kemudian dikenal dengan Metode Discounted Cash Flow atau Metode Arus Kas yang didiskonto. Metode ini digunakan terutama untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan karena sewa secara terus menerus.

Arus kas lebih bisa memberikan gambaran pendapatan suatu Properti baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dengan memperhatikan data-data dimasa yang lampau. Jika dengan metode ini, Nilai Pasar suatu properti akan lebih akurat. Sebab dalam perhitungan dengan metode ini tidak banyak

melakukan sumsi-asumsi dimasa yang akan datang kemungkinan terjadinya suatu kondisi yang gagal.

Cara termudah untuk memperhatikan sebuah Cash Flow/Arus Kas adalah melalui Cash Flow atau Arus Kas diagram, dimana setiap Cash Flow/Arus Kas dinyatakan sebagai panah vertikal sepanjang skala waktu tertentu.

Dalam melakukan Penilaian dengan Metode Arus Kas yang didiskontokan maka seolah-olah modal yang ada adalah modal sendiri. Tetapi dalam menentukan tingkat kapitalisasi tetap dipertimbangkan adanya modal sendiri dan modal pinjaman.

Secara garis besar aliran kas akan memberikan gambaran mengenai semua sumber-sumber penerimaan dan semua jenis pengeluaran.

Penyusunan Aliran Kas dapat diikuti pada penjelasan berikut ini :

1. Menyusun pola penerimaan yang berasal dari pendapatan yang menyewakan properti, misalnya pendapatan karena pungutan parkir bagi penyewa maupun pengunjung, kantin atau bagian properti lainya yang dapat menghasilkan pendapatan.
2. Menyusun pola pengeluaran : yang merupakan biaya yang dikeluarkan dalam operasional property. Biaya operasional ini dapat dikelompokan menjadi beban variabel/variable expenses, beban tetap/fixed expenses dan beban cadangan untuk penggantian/reserves for replacement.
 - a. Beban variabel/Variable expenses
Beban ini bervariasi tergantung pada tingkat hunian dari properti. Beban ini antara lain : gaji, bonus karyawan, biaya listrik, gas, air, alat-alat kantor, biaya pemeliharaan dan biaya lain-lain yang diperlukan untuk operasional gedung.
 - b. Beban tetap/Fixed expenses
Beban ini tidak tergantung pada tingkat hunian dari properti. Beban ini merupakan beban tetap yang harus dikeluarkan oleh manajemen properti. Beban ini antara

lain Pajak Bumi dan Bangunan (Property Taxes), Asuransi.

- c. Beban cadangan untuk penggantian / Reserves for replacement.

Biaya yang disisihkan untuk penggantian bagian bangunan dan peralatannya, yang harus diganti dalam masa ekonomis properti.

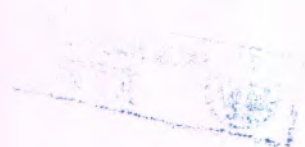
3. Tingkat Kapitalisasi

Menentukan tingkat kapitalisasi adalah sesuatu yang penting dalam Proses Kapitalisasi. Tingkat Kapitalisasi (Capitalization rate) merupakan gabungan dari tingkat suku bunga (Interest rate) dan tingkat pengembalian (Recapture rate). Bila pendapatan hanya oleh tanah saja maka tingkat kapitalisasi sama dengan tingkat suku bunga. Bila bangunan atau perlengkapannya yang lain ikut memberikan kontribusi pendapatan, maka harus dihitung biaya pengembalian dari nilai bangunan atau perlengkapannya.

Dalam beberapa teknik kapitalisasi, pendapatan bersih dari properti dapat dibagi antara tanah, dan bangunan serta perlengkapannya. Pendapatan bersih tanah dikapitalisasi dengan tingkat suku bunga (Interest rate), sedang pendapatan bersih dari bangunan dan perlengkapannya dikapitalisasi dengan kombinasi tingkat suku bunga (Interest rate) dan tingkat pengembalian tahunan (annual recapture rate). Tingkat pengembalian tahunan dihitung dengan membagi 100% dengan umur ekonomis bangunan dan perlengkapannya.

Ada 3 (tiga) metode yang telah dikembangkan untuk menentukan besarnya Tingkat Kapitalisasi (Capitalization Rate) yaitu :

1. Metode Perbandingan Data Jual dan Sewa (Comparative Sales Method)



Menentukan Tingkat Kapitalisasi dengan Metode Perbandingan Data Jual dan Sewa (Comparative Sales Method) melibatkan langsung analisa transaksi antara penjual dan pembeli dalam pasar. Tingkat Kapitalisasi ditunjukkan oleh transaksi/penjualan, yaitu ditentukan dengan membagi pendapatan bersih (Net Income) dengan nilai jual properti.

Sebelum menentukan perkiraan Tingkat Kapitalisasi dengan Metode Perbandingan Data Jual dan Sewa (Comparative Sales Method) harus mempertimbangkan beberapa faktor yaitu :

1. Perbandingan data jual dan sewa harus data yang terbaru.
 2. Pendapatan bersih yang berhubungan dengan harga jual properti harus diperoleh dengan jalan yang sama, demikian juga dengan properti yang dinilai.
 3. Data properti yang terjual harus terletak dalam lingkungan atau daerah yang sama dengan properti yang dinilai atau dalam lingkungan/daerah yang dapat dianggap sama.
 4. Perlengkapan dari properti yang terjual harus sama dengan properti yang dinilai baik dalam type maupun kelas, umur dan kondisi, ukuran, konstruksi, dan koefisien dasar bangunan. (ratio of building to land) serta koefisien lantai bangunan.
- 2. Metode Perhitungan Pengembalian Modal Pinjaman dan Modal Sendiri (Band of Investment Method)**

Pada umumnya properti dibeli dengan modal pinjaman (Loan) dan modal sendiri. Secara keseluruhan Tingkat Kapitalisasi (Capitalization Rate) harus menunjukkan tingkat pengembalian atas kedua bentuk modal tersebut. Pemilik modal yang meminjamkan uang untuk pembelian properti mengharapkan akan mengembalikan pinjamannya dan bunga secara periodik sesuai dengan kemampuan properti itu menghasilkan



income (Periode Amortisasi). Sedang bagi pembeli/modal sendiri (equity) akan mengharapkan keuntungan atas modalnya, yaitu bunga atas modal, tingkat pengembalian atas investasi serta keuntungan atas investasi tersebut.

Tingkat Kapitalisasi atas modal pinjaman disebut Konstanta Pinjaman (Mortgage Constant). Metode Perhitungan Pengembalian Modal Pinjaman dan Modal Sendiri (Band of Investment Method) adalah merupakan metode untuk menghitung Tingkat Kapitalisasi, ini merupakan kombinasi antara tingkat kapitalisasi atas modal pinjaman (konstanta pinjaman) dan tingkat kapitalisasi atas modal sendiri (equity rate). Sedang besarnya perbandingan pembebanannya adalah berdasarkan pembebanan rata-rata sesuai dengan perbandingan persentasi dari jumlah pinjaman dan modal sendiri

3. Metode Penjumlahan (Summation Method)

Metode Penjumlahan menunjukkan Tingkat Kapitalisasi yang aman bagi investasi, yaitu dengan menambah atau mengurangi dari tarip dasar yang berlaku pada tingkat bunga yang pantas untuk properti tertentu. Dalam proses menentukan Tingkat Kapitalisasi berbasis pada tingkat bunga yang pantas dan aman. Dengan mempertimbangkan karakteristik dari investasi dalam bidang properti, maka dilakukan penambahan maupun pengurangan atas tingkat bunga yang pantas dan aman tersebut sehingga diperoleh Tingkat Kapitalisasi yang sesuai untuk properti yang dinilai.

Ada 3 (tiga) teknik yang dapat digunakan dalam Metode Kapitalisasi Pendapatan ini, perbedaannya hanya pada tingkat pengembaliannya dari nilai bangunan dan perlengkapannya. Metode ini disebut Teknik Penyisaan/Residual Technique. Karena tingkat kapitalisasi hanya digunakan kepada sisa pendapatan bersih dari tanah,

bangunan atau properti secara keseluruhan. Ketiga teknik tersebut adalah :

1. Teknik Penyisaan Properti (Property residual technique)

Teknik Penyisaan Properti (Property residual technique) merupakan metode yang langsung dapat digunakan untuk mengkapitalisasi pendapatan bersih dari properti yang akan dinilai. Metode ini sama dengan metode yang digunakan untuk mengkapitalisasi pendapatan bersih dari tanah kosong, bahkan mengkapitalisasi dengan tingkat bunga saja. Selain itu digunakan juga gabungan tingkat kapitalisasi yaitu tingkat suku bunga dan tingkat pengembalian.

2. Teknik Penyisaan Bangunan (Building residual technique)

Teknik Penyisaan Bangunan (Building residual technique) digunakan bila nilai tanah diketahui sedang nilai bangunan belum diketahui. Teknik ini mengalikasikan pendapatan bersih properti menjadi pendapatan bersih tanah serta pendapatan bersih bangunan dan perlengkapannya. Dalam menggunakan teknik ini pertama-tama harus mengestimasi nilai dari tanah.

Kalikan nilai tanah dengan tingkat bunga yang berlaku untuk menghitung pendapatan bersih dari tanah. Kurangi pendapatan bersih properti dengan pendapatan bersih dari tanah, diperoleh pendapatan bersih dari bangunan. Kapitalisasikan pendapatan bersih dari bangunan dengan tingkat suku bunga/Interest rate ditambah tingkat pengembalian/recapture rate, diperoleh nilai bangunan. Tambahkan nilai tanah dan nilai bangunan sehingga diperoleh gambaran nilai properti.

3. Teknik Penyisaan Tanah (Land residual technique)

Teknik Penyisaan Tanah (Land residual technique) digunakan bila nilai bangunan diketahui dan nilai tanah belum diketahui. Metode Penyisaan Tanah

sama dengan Metode Penyisaan Bangunan, hanya nilai bangunan harus diestimasi/dihitung terlebih dahulu.

Nilai bangunan dikalikan dengan Tingkat Kapitalisasi bangunan (tingkat suku bunga ditambah tingkat pengembaliannya) untuk mendapatkan pendapatan bersih bangunan. Pendapatan bersih properti dikurangi pendapatan bersih bangunan diperoleh pendapatan bersih dari tanah. Nilai bangunan ditambah nilai tanah diperoleh nilai properti.

2.6 Metode Penilaian Tanah

Nilai tanah (Land Value) merupakan pengukuran nilai tanah yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Jadi dalam hal ini Nilai Tanah yang langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang mempunyai kesuburan sehingga secara langsung tanah tersebut dapat berproduksi berfungsi seperti tanah pertanian atau tanah perkebunan.

Nilai tanah dapat pula diukur secara tidak langsung dari kemampuan fisiknya tetapi berdasarkan kemampuan ekonomisnya dan produksifitasnya dari segi letak yang strategis ekonomis. Jadi secara ekonomis suatu letak tanah dapat sesuai dengan penempatan fungsi kegiatan pusat perdagangan, industri, perkantoran, pariwisata, perumahan dan lain-lain. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan kemampuan letak strategisnya sangat ekonomis dan berkemampuan tinggi. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan.

Dari gambaran diatas dapat dikemukakan bahwa antara nilai tanah dan harga tanah akan mempunyai hubungan yang fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Dengan demikian maka harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah atau dengan perkataan lain tinggi rendahnya harga tanah akan dapat diatur oleh perubahan pada nilai tanah. Sebagai contoh dapat dikemukakan misalnya, sebidang tanah yang sangat subur dapat berproduksi panen tiga kali dalam setahun mungkin saja harga tanahnya pada suatu saat rendah karena antara letak tanah tersebut dengan tempat pemasaran hasil produksifinya tidak ada atau belum terlayani oleh sarana angkutan yang baik. Akan tetapi setelah jaringan jalan yang menghubungkan letak lahan atau tanah itu dengan lokasi pasar dibangun atau diperbaiki atau sarana-sarana angkutan mulai beroperasi secara reguler maka secara strategis letak tanah itu meningkat, yang berarti akan meningkatkan nilai tanah. Karena nilai tanah yang tinggi maka harga tanah juga akan tinggi.

Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dan harga tanah akan sangat ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktifitas ekonomis tanah tersebut. Sifat atau karakter tanah dapat mempengaruhi peruntukannya. (Priyendiswara Agustina, 2002)

Dalam melakukan Penilaian tanah , terdapat 4 (empat) macam metode dasar yang dapat digunakan untuk menentukan nilai dari data yang tersedia, keempat macam metode adalah sebagai berikut :

1. Metode Perbandingan Data Pasar (Direct Market Comparison Method)

Data penjualan dari tanah kosong sejenis dianalisa dan dibandingkan. Dengan melakukan penyesuaian-penyesuaian atas faktor-faktor yang berhubungan dengan penilaian.

Penilai dapat menentukan Indikasi Nilai Pasar dari tanah yang dinilai. Dari data penjualan tanah dan bangunan sejenis dianalisa dan dibandingkan. Dengan bantuan Metode Pendekatan Biaya dapat diperoleh Nilai Pasar Bangunan, sehingga Nilai Pasar Tanah dan Bangunan dikurangi Nilai Pasar Bangunan akan diperoleh Nilai Pasar Tanah yang dinilai.

2. Metode Penyisaan Tanah (Land Residual Technique)
Digunakan bila Nilai Pasar bangunan dapat diketahui dengan pasti karena bangunan relatif baru. Nilai Pasar bangunan dikalikan dengan Tingkat Kapitalisasi bangunan (tingkat bunga ditambah tingkat pengembalian atas bangunan) diperoleh Pendapatan Bersih Bangunan. Pendapatan bersih properti dikurangi pendapatan bersih bangunan diperoleh pendapatan bersih dari tanah. Pendapatan bersih tanah dikapitalisasi dengan tingkat bunga diperoleh Nilai Pasar Tanah.

Rumus :

Nilai Pasar Bangunan x Tingkat Kapitalisasi Bangunan =
Pendapatan Bersih Bangunan

Pendapatan Bersih Tanah = Pendapatan Bersih Properti –
Pendapatan Bersih Bangunan

$$\frac{\text{Pendapatan Bersih Tanah}}{\text{Tingkat Kapitalisasi Tanah}} = \text{Nilai Pasar Tanah}$$

3. Metode Ratio Nilai Total Properti terhadap Nilai Tanah (Allocation Method or The Ratio of Total Value to Site Value)

Metode ini di Indonesia jarang dapat digunakan, karena tidak ada rasio yang mengikat hingga dapat digunakan formula ini. Beberapa yang lalu dalam rangka pembangunan rumah sederhana yang dibiayai Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia pernah menggunakan metode ini. Metode ini artinya adalah menentukan presentasi/rasio tertentu antara Nilai Properti dengan nilai

tanah, berdasarkan data yang ada. Metode ini digunakan bila ratio pada suatu lokasi antara Nilai Pasar Properti dengan Nilai Pasar Tanah ada hubungannya.

4. Metode Pengembangan Tanah (Land Development Method)
Metode ini dapat digunakan bila tanah yang akan dinilai terletak pada daerah yang telah berkembang. Dalam pendekatan ini Nilai Pasar tanah diperoleh dengan cara mengurangi harga jual tanah matang dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pengkaplingan tanah/pengembangan tanah. Dengan memperhatikan Nilai Waktu dan Uang/Time Value of Money maka dapat dihitung Nilai Pasar Tanah Asli (Raw Land)

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian berisikan tahapan aktivitas yang dilakukan dalam melakukan penilaian mulai dari tahap awal sampai selesai. Penelitian adalah satu rangkaian proses yang berurutan dan saling berkait atau saling berhubungan satu dengan yang lain.

3.1 Desain Penelitian

Penilaian atas properti yang akan dipakai sebagai jaminan kredit dari bank, diperlukan untuk mendapatkan dana yang akan dipakai untuk pengembangan kawasan lain. Obyek yang diambil untuk penelitian ini adalah Hotel Imelda yang terletak di kabupaten Dati II Magetan. Hasil akhir dari penelitian ini berupa nilai wajar Hotel Imelda. Tujuan penelitian untuk memberikan pengetahuan tentang bagaimana cara menghitung nilai dari suatu properti, khususnya hotel.

3.2 Data

Sebelum melakukan analisa, terlebih dahulu harus ditentukan lingkup pekerjaan serta banyaknya pekerjaan yang harus dilakukan. Hotel Imelda yang dikelola oleh PT Imelda yang berlokasi di Jl. Achmad Yani No. 76-78 Magetan, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan properti (hotel) semakin meningkat, khususnya yang mempunyai kepentingan di Magetan dan kota sekitarnya. Hal ini dapat dilihat terutama pada hari Raya Idul Fitri, Tahun Baru, Hari besar Nasional dan Liburan sekolah. Pada hari-hari tersebut Hotel Imelda tidak mampu lagi memenuhi masyarakat yang membutuhkan properti (hotel).

Untuk melakukan penelitian dibutuhkan data-data diantaranya : nilai tanah, peta lokasi, gambar properti, aliran arus kas, biaya membangun baru dan lain sebagainya.

3.2.1 Pengumpulan Data dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan adalah sebagai berikut :

1. Metode Kalkulasi Biaya
 - 1) Data kondisi tanah yang dinilai dan kondisi data pembanding tanah disekitar lokasi, didapatkan dari survey lapangan.
 - 2) Harga jual tanah data pembanding disekitar lokasi, didapatkan dari informasi warga dan kelurahan.
 - 3) Badan Pertanahan Kabupaten Dati II Magetan.
 - 4) Data kondisi bangunan dan data-data umum Hotel Imelda.

2. Metode Kapitalisasi Pendapatan
 - 1) Pendapatan bersih per tahun didapat dari hasil sewa kamar, penjualan makanan dan minuman, jasa laundry dikurangi biaya operasional.
 - 2) Biaya operasional perusahaan didapat dari management hotel meliputi : beban variable, beban tetap, beban cadangan.
 - 3) Biaya penggantian baru dengan menggunakan beberapa metode yaitu : Metode Survey Kuantitas, Metode Unit Terpasang, Metode Meter Persegi, dan Metode Indek Biaya.

3.2.2 Pengolahan Data

Pengolahan data yang sudah dikumpulkan diolah dengan Metode Kalkulasi Biaya dan Metode Kapitalisasi Pendapatan.

3.3 Proses Penilaian

Langkah - langkah yang akan dilakukan pada analisa metode ini adalah :

1. Studi kepustakaan, pengumpulan data teoritis yang akan diperlukan sebagai pertimbangan dalam menyusun tugas akhir ini.

2. Mengumpulkan **data** berupa peta lokasi, gambar properti (hotel), harga jual tanah yang ada dilokasi tersebut, aliran arus kas dari properti yang dinilai, data biaya membangun baru.
3. Melakukan analisa data dengan menggunakan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach).
 - a. Menghitung biaya penggantian baru dengan cara :
Metode Survey Kwantitas/Quantity Survey Method.
Biaya penggantian baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun biaya tidak langsung.
 - b. Menghitung biaya penyusutan.
Untuk menghitung besarnya penyusutan yang terjadi dari bangunan.
 1. Penyusutan karena Kerusakan Fisik : rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya.

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{Umur Efektif}}{\text{Umur Manfaat}} \times 100\%$$
 2. Penyusutan karena Kemunduran Fungsional/Kemunduran Ekonomis.
Penyusutan karena perencanaan kurang baik , ketidakseimbangan yang berkaitan dengan ukuran, bentuk, model dan lain-lain.
Kemunduran Fungsional/Kemunduran Ekonomis
= % Kemunduran Fungsional/ Ekonomis (100% - Penyusutan Fisik)
 - c. Menghitung nilai tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar.
4. Melakukan analisa data dengan Metode Kapitalisasi Pendapatan.

- a. Menghitung pendapatan kotor tahunan, termasuk pendapatan dari sumber lainya.
Data yang dibutuhkan : data sewa dan tingkat hunian properti yang dinilai maupun properti pembanding.
- b. Menghitung biaya operasional, meliputi biaya tetap, biaya variable dan biaya untuk penggantian.
- c. Pendapatan Bersih = pendapatan kotor - biaya operasional.
- d. Menentukan tingkat kapitalisasi dengan Metode Penyisaan Properti.
- e. Proses kapitalisasi.

Formula Kapitalisasi

$$V = I : R$$

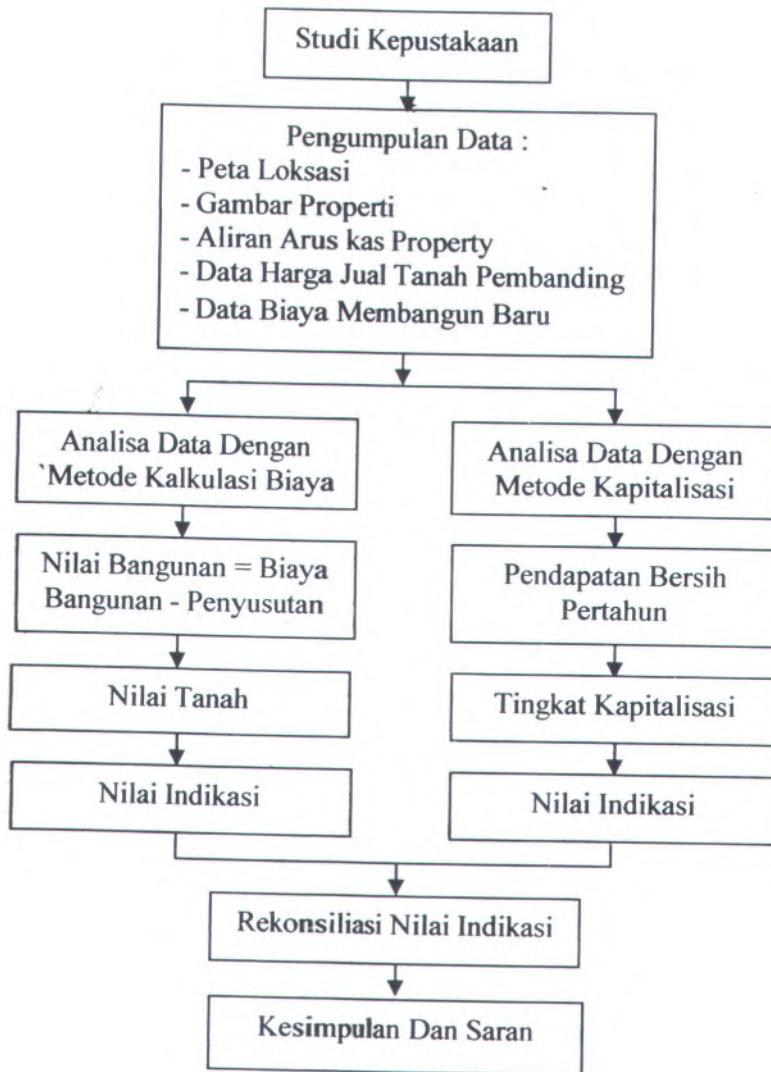
Keterangan :

V = Nilai Properti

I = Pendapatan bersih Tahunan

R = Tingkat Kapitalisasi

5. Mendapatkan hasil perhitungan berupa nilai pasar wajar properti.



Gambar 3.1
Bagan Alur Penelitian

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB IV

ESTIMASI NILAI PROPERTI HOTEL IMELDA

4.1 Gambaran Umum Properti Yang Ditinjau

Properti yang dinilai merupakan hotel tingkat melati terletak di desa Kepolo Rejo, kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan. Properti ini lokasinya cukup strategis karena letaknya ditengah kota yang merupakan akses menuju tempat wisata sarangan \pm 12 Km arah Barat. Ditinjau dari segi sarana transportasi Hotel Imelda cukup mudah untuk dicapai karena letaknya dekat jalan raya Madiun – Sarangan yang banyak dilalui kendaraan umum disamping letaknya tidak terlalu jauh dari terminal bus dan angkutan kota.

4.1.1 Hotel Imelda

Properti ini berlokasi di Jl. Achmad Yani No. 76-76 Magetan (tengah kota) dengan luas lahan \pm 1.450 m² dan luas bangunan \pm 1.157 m². Jarak dari pusat kota \pm 600 m. Hotel Imelda memiliki 33 kamar terdiri dari 6 kamar deluxe, 12 kamar superior dan 18 kamar standar. Disamping itu properti ini dilengkapi air hangat, Aula dengan kapasitas 200 orang dan Ruang Meeting berkapasitas 15 orang.

Jumlah kamar dan daftar harga sewa kamar dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini :

Tabel 4.1 Daftar Jumlah Kamar/Tarif Hotel Imelda

| NO | KLASIFIKASI KAMAR | JUMLAH KAMAR (BUAH) | FASILITAS | HARGA (RP) |
|----|----------------------|---------------------------|---|---------------|
| 1 | DELUXE | 6 | <ul style="list-style-type: none"> - Ruang Tamu - TV Berwarna - Fan - Spring Bed : 2 besar - Sofa - Kamar mandi dalam - Air hangat - Welcome drink - Breakfast | 120,000 |
| 2 | SUPERIOR | 12 | <ul style="list-style-type: none"> - Ruang Tamu - TV Berwarna - Fan - Spring Bed : 2 (besar+kecil) - Sofa - Kamar mandi dalam - Air hangat - Welcome drink - Breakfast | 110,000 |
| 3 | STANDART | 18 | <ul style="list-style-type: none"> - TV Berwarna - Fan - Bed : 2 (besar+kecil) - Kamar mandi dalam - Welcome drink | 70,000 |

4.1.2 Data Properti Pembanding

Data properti pembanding yang dibahas hanya digunakan untuk perhitungan nilai tanah saja. Data pembanding diharapkan mempunyai banyak faktor kesamaan dengan properti yang dinilai dan faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai, misalnya :

- Lokasi : properti dengan lebar jalan didepan lebih lebar akan mempengaruhi harga jual yang lebih tinggi dibanding dengan properti dengan lebar jalan yang lebih sempit. Properti dengan taman didepan akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang terletak berhadapan dengan properti yang lain. Data dari lokasi yang lebih bagus akan mengalami penyesuaian negative bila dibandingkan dengan properti yang dinilai dan mempunyai lokasi yang lebih jelek, dan sebaliknya.
- Ukuran luas tanah : luas tanah yang baik sebagai data pembanding adalah luas tanah yang proposional dengan properti yang dinilai. Proposional, sebagai contoh luas tanah data pembanding adalah 1300 m² sedang properti yang dinilai luasnya 1.450 m².
Bila dinyatakan dalam prosentase sulit untuk dikatakan berapa persen perbedaanya antara data pembanding dengan properti yang dinilai agar data dapat dipercaya dan proposional.
- Lingkungan : Lingkungan ini berhubungan dengan keadaan sekitar lokasi data maupun properti yang dinilai. Lingkungan yang nyaman cenderung properti mudah dijual, nilainya tinggi karena income yang diharapkan cukup tinggi.
- Perlengkapan : perlengkapan disini meliputi, pagar, telepon, PAM, Listrik.
- Waktu transaksi : kapan penjualan terjadi, hal ini dapat mempertimbangkan penyesuaian harga terhadap waktu penjualan.

Saat survey diketahui, ada 3 (tiga) lokasi yang kondisi luas tanahnya hampir sama dengan luas tanah properti yang dinilai yaitu : San Motor, Enggal Jaya, dan Toko Rahayu.

4.1.2.1 San Motor (Pembanding I)

Diperuntukan untuk rumah tinggal dan toserba terletak di Jl. Pahlawan No. 56 Magetan (tengah kota). Diketahui luas tanah = 1200 m² dan luas bangunan = 650 m², lebar jalan didepan rumah adalah = 14 m, ada trotoar, di samping rumah ada taman, kualitas bangunan diatas standar, terletak pada daerah datar. Jarak dari pusat kota \pm 1 Km arah Tenggara. Waktu penjualan adalah 2 tahun yang lalu, sebelumnya properti ini diperuntukan sebagai rumah tinggal saja dengan luas bangunan \pm 250 m² dan sebagian sisanya untuk gudang dan garasi dengan luas bangunan \pm 50 m². Bangunan sekitarnya untuk pertokoan, Rumah Sakit Umum Daerah. Mengenai letak pembanding I bisa dilihat pada Gambar 4.1.

4.1.2.2 Enggal Jaya (Pembanding II)

Diperuntukan untuk rumah tinggal dan gudang beras terletak di Jl. Majen. Sungkono No. 114 Magetan (tengah kota). Diketahui luas tanah = 1300 m² dan luas bangunan = 700 m², 250 m² rumah tinggal sisanya untuk gudang dan garasi, lebar jalan didepan rumah tinggal adalah = 14 m, kualitas bangunan standar, terletak pada daerah datar Jarak dari pusat kota \pm 2 Km arah Utara. Waktu penjualan adalah 2 tahun yang lalu, sebelumnya properti ini diperuntukan sebagai rumah tinggal saja dengan luas bangunan \pm 200 m². Bangunan sekitarnya SMPN 4 Magetan, Pompa Bensin, letak pembanding II bisa dilihat pada Gambar 4.1.

4.1.2.3 Toko Rahayu (Pembanding III)

Diperuntukan untuk rumah tinggal dan toko material terletak di Jl. Bromo No. 237 Magetan (tengah kota). Diketahui luas tanah = 1150 m² dan luas bangunan = 570 m², lebar jalan

didepan rumah tinggal adalah = 14 m, ada trotoar, di samping rumah ada taman, kualitas bangunan standar, terletak pada daerah datar Jarak dari pusat kota \pm 1.5 Km arah Timur. Waktu penjualan adalah 3 tahun yang lalu, sebelumnya properti ini diperuntukan sebagai rumah tinggal saja dengan luas bangunan \pm 200 m² dan sebagian sisanya untuk tempat pemancingan. Bangunan sekitarnya rumah tinggal, kantor koperasi pensiunan. Mengenai letak pembanding III bisa dilihat pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1 : Hotel Imelda dan Lokasi Pemandang

4.2 Metode Kalkulasi Biaya

4.2.1 Biaya Penggantian Baru

Dalam melakukan estimasi nilai properti dengan Metode Kalkulasi Biaya ini dilakukan perhitungan biaya penggantian baru dengan Metode Survey Kwantitas, yaitu dengan melakukan perhitungan-secara detail terhadap kebutuhan seluruh komponen-komponen bangunan. Rekapitulasi biaya penggantian baru Hotel Imelda dapat dilihat pada tabel 4.2 dibawah ini. Perhitungan lengkap biaya penggantian baru dapat dilihat pada Lampiran 1 Biaya Penggantian Baru, Lampiran 2 Daftar Upah Pekerja, Lampiran 3 daftar harga Satuan Bahan Bangunan, Lampiran 4 Analisa Harga Satuan Pekerjaan, Lampiran 5 Denah Lantai 1 Hotel Imelda, Lampiran 6 Denah Lantai 2 Hotel Imelda, Lampiran 7 Denah Lantai 3 Hotel Imelda



Tabel 4.2 Rekapitulasi Biaya Penggantian Baru Hotel Imelda

| NO | JENIS PEKERJAAN | JUMLAH (Rp) |
|------|---------------------------|------------------|
| I | PEKERJAAN PENDAHULUAN | 14,860,425.00 |
| II | PEKERJAAN TANAH / PONDASI | 44,016,675.00 |
| III | PEKERJAAN BETON | 566,702,744.35 |
| IV | PEKERJAAN RANGKA ATAP | 46,770,710.08 |
| V | PEKERJAAN KAP | 354,705,008.00 |
| VI | PEKERJAAN PLAFOND | 69,088,132.00 |
| VII | PEKERJAAN PASANGAN | 275,204,737.63 |
| VIII | PEKERJAAN LANTAI | 88,901,609.36 |
| IX | PEK. PINTU DAN JENDELA | 91,015,293.92 |
| X | PEKERJAAN PENGECATAN | 46,955,013.00 |
| XI | PEKERJAAN SANITAIR | 81,020,791.27 |
| XII | PEK. MEKANIKAL ELEKTRIKAL | 25,656,300.00 |
| XIII | PEKERJAAN LAIN-LAIN | 92,646,510.63 |
| | Jumlah | 1,797,543,950.24 |
| | PPN 10% | 179,754,395.02 |
| | Jumlah Total (Rp) | 1,977,298,345.26 |

4.2.2 Biaya Penyusutan

Untuk menghitung besarnya depresi Hotel Imelda digunakan Metode Garis Lurus berdasarkan Pengamatan Kondisi komponen bangunan (Unit in Place Method). Dalam perhitungan ini masing-masing komponen bahan yang membentuk bangunan diperkirakan besarnya depresiasi/penyusutan. Dari hasil survey pengamatan di lapangan diketahui Hotel Imelda dibangun tahun 1997, umur manfaat bangunan selama 40 tahun. Pada saat dinilai

umur bangunan 9 tahun. Maka depresiasi fisik bangunan adalah =

$$\frac{9}{40} \times 100\% = 22.5\%$$

Dari perhitungan dengan Unit in Place Method diperoleh hasil sebagai berikut :

| Komponen Bangunan | Biaya Pembuatan Baru (Rp) | Estimasi Depresiasi Fisik | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| | | % | Rp |
| Pondasi | 202.427.238 | 22,5 | 45.546.129 |
| Beton | 404.025.182 | 22,5 | 90.905.666 |
| Dinding | 133.308.463 | 24,0 | 31.994.031 |
| Kayu | 14.775.292 | 27,0 | 3.989.329 |
| Rangka atap baja | 334.111.240 | 22,5 | 75.175.029 |
| Atap | 69.088.132 | 30,0 | 20.726.440 |
| Langit-langit | 69.088.132 | 23,0 | 15.890.270 |
| Lantai | 88.901.609 | 20,0 | 17.780.322 |
| Listrik | 25.656.300 | 30,0 | 7.696.890 |
| Pemipaan | 5.144.162 | 30,0 | 1.543.249 |
| Pintu dan jendela | 59.220.126 | 22,5 | 13.324.528 |
| Finishing | 46.955.013 | 10,0 | 4.695.501 |
| Total | 1.452.700.889 | | 329.267.384 |

$$\begin{aligned} \text{Depresiasi fisik} &= (329.267.384 \div 1.452.700.889) \times 100\% \\ &= 22.7\% \end{aligned}$$

Adanya perbedaan besarnya depresiasi/penyusutan dari komponen-komponen bahan bangunan. Ini disebabkan karena kerusakan dari komponen-komponen yang membentuk bangunan tidak sama. Beberapa komponen tampak lebih cepat mengalami kerusakan, ini dipengaruhi juga dari bahan

pembentuk komponen, komponen dari kayu misalnya lebih mudah mengalami kerusakan dari pada komponen dari beton atau baja.

4.2.3 Nilai Tanah

Penilaian atas tanah bertujuan untuk menentukan Nilai Pasar dari tanah yang berkaitan dengan usaha dibidang properti seperti bangunan hotel. Metode yang digunakan yaitu Metode Perbandingan Data Pasar/Direct Market Comparison Method. Dengan perbandingan data pasar, Nilai Pasar tanah diperoleh dengan membandingkan data jual/beli tanah yang diperoleh pada saat peninjauan lapangan dengan tanah yang akan dinilai.

Yang perlu diperhatikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai bagi setiap lokasi berbeda. Karena tanah mempunyai sifat yang unik, memiliki karakteristik yang berbeda pada suatu lokasi. Untuk itu diperlukan suatu adjustment atau penyesuaian dari data yang dipergunakan untuk menilai.

Data yang diperoleh di lapangan sebagai berikut :

a. Data I

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Peruntukan | : Rumah tinggal, Toserba |
| Lokasi | : Jl. Pahlawan No. 56 Magetan |
| Luas tanah | : 1200 m ² |
| Luas bangunan | : 650 m ² |
| Lebar jalan | : 14 m |
| Kwalitas bangunan diatas standar | |
| Waktu penjualan | 2 (dua) tahun yang lalu |

b. Data II

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Peruntukan | : Rumah tinggal, Gudang |
| Lokasi | : Jl. Maj. Sungkono 114 Magetan |
| Luas tanah | : 1300 m ² |
| Luas bangunan | : 700 m ² |
| Lebar jalan | : 14 m |

Kwalitas bangunan standar
Waktu penjualan 2 (dua) tahun yang lalu

c. Data III

Peruntukan : Rumah tinggal, Toko Besi
Lokasi : Jl. Bromo No. 237 Magetan
Luas tanah : 1150 m²
Luas bangunan : 570 m²
Lebar jalan : 14 m
Kwalitas bangunan standar
Waktu penjualan 3 (tiga) tahun yang lalu

Dari data pembandingan yang diperoleh dilapangan dengan kondisi yang berbeda dari properti yang dinilai, baik waktu transaksi, kualitas properti yang meliputi luas tanah, lebar jalan, lingkungan sekitarnya. Untuk itu diperlukan suatu adjustment atau penyesuaian dari data yang dipergunakan untuk menilai.

4.2.4 Penyesuaian Data Pembandingan

1. Waktu transaksi : Semua data pembandingan mempunyai waktu yang berbeda.
Data pembandingan I dan II mempunyai waktu yang sama. Dengan anggapan waktu transaksi akan mempengaruhi nilai uang, maka dasar penyesuaian adalah berdasarkan bunga simpan bank selama satu tahun yaitu 15%
2. Luas tanah: Data yang dinilai memiliki luas tanah yang lebih besar dari pada data pembandingan sehingga perlu dilakukan penyesuaian. Penyesuaiannya bersifat subyektif.
3. Lokasi : Data pembandingan terletak lebih jauh dari pusat kota, sehingga perlu dilakukan penyesuaian. Perhitungan penyesuaiannya dilakukan dengan cara statistik.
4. Fasilitas : Semua data pembandingan mempunyai fasilitas lingkungan yang sama baik data pembandingan maupun

data properti yang dinilai sehingga tidak perlu ada penyesuaian

5. Lingkungan : lingkungan ini berhubungan dengan keadaan lokasi data maupun properti yang dinilai. Kondisi ini dapat memberikan penyesuaian negative maupun positif tergantung data dan properti yang dinilai. Lingkungan yang nyaman cenderung properti mudah dijual, nilainya tinggi karena income yang diharapkan cukup tinggi.
6. Status Jalan : Status jalan ini dipengaruhi oleh tingkat pelayanan jalan, arteri, kolektor, lokal. Fasilitas umum, seperti pusat perbelanjaan, Rumah Sakit, Sekolah. Perhitungannya dilakukan secara subyektif.
7. Pembobotan : untuk pembanding I karena mempunyai total penyesuaian yang paling mendekati properti yang dinilai (mendekati 100%) diberi bobot terbesar (40%), sedangkan data pembanding II dan III karena mempunyai total penyesuaian yang hampir sama, maka diberi bobot yaitu $\frac{1}{2}$ dari sisa bobot yang ada, sehingga mendapat pembobotan sebesar 30%. Dalam memberikan bobot atas hasil perhitungan nilai indikasi diharapkan seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembanding yang telah dianalisa dan sesuai dengan properti yang dinilai.

Hasil estimasi nilai tanah dapat dilihat pada tabel 4.3

Tabel 4.3 Estimasi Nilai Tanah Hotel Imelda

| Data Properti | Data Hotel Imelda | Data Pembanding I | Data Pembanding II | Data Pembanding III |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Waktu transaksi | | 2004 | 2004 | 2003 |
| Luas tanah (m2) | 1.450 | 1.200 | 1.150 | 1.300 |
| Kwalitas bangunan. | Diatas standar | Diatas standar | Standar | Standar |
| Lokasi | 600 m dari pusat kota | 1.000 m dari pusat kota | 2.000 m dari pusat kota | 1.500 m dari pusat kota |
| Lebar jalan (m) | 14 | 14 | 14 | 14 |
| Fasilitas | Listrik, PAM, Telepon | Listrik, PAM, Telepon | Listrik, PAM, Telepon | Listrik, PAM, Telepon |
| Perkerasan jalan | Aspal | Aspal | Aspal | Aspal |
| Harga jual | | Rp 417.600.000 | Rp 379.500.000 | Rp 364.650.000 |
| Penyesuaian | | | | |
| Waktu transaksi | | 30% | 30% | 45% |
| Lokasi | | 2% | 6% | 4% |
| Ukuran | | 1% | 2% | 3% |
| Status jalan | | 0% | 1% | 2% |
| Fasilitas | | 1% | 2% | 2% |
| Perkerasan jalan | | 0% | 0% | 0% |
| Kondisi lingkungan | | 0% | -1% | -2% |
| Total penyesuaian | | 134% | 140% | 154% |
| Nilai indikasi | | Rp 559.584.000 | Rp 531.300.000 | Rp 561.561.000 |
| Pembebanan | | 40% | 30% | 30% |
| Nilai | | Rp 223.833.600 | Rp 159.390.000 | Rp 168.468.300 |
| Nilai pasar wajar | | | Rp 551.691.900 | |

4.2.5 Indikasi Nilai

Dari data yang diperoleh dari Nilai Tanah Pasar serta Biaya Penggantian Baru dapat diketahui Indikasi Nilai Pasar Wajar berdasarkan Metode Kalkulasi Biaya sebagai berikut :

$$\text{Nilai Pasar Wajar (Tanah dan Bangunan)} = \text{Nilai tanah} + (\text{Biaya Penggantian Baru} - \text{Penyusutan})$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai pasar wajar properti (hotel)} &= \text{Rp } 551.691.900 + (\text{Rp } 1.977.298.345 - \\ &\quad (22.7\% \times \text{Rp } 1.977.298.345)) \\ &= \text{Rp } 2.080.143.521,- \end{aligned}$$

4.3 Metode Kapitalisasi Pendapatan

4.3.1 Pendapatan Kotor Properti

Langkah pertama untuk menganalisa estimasi nilai properti (hotel) yaitu dengan menghitung pendapatan kotor yang dihasilkan oleh hotel selama 1 (satu) tahun. Pendapatan kotor hotel diperoleh dari sewa kamar (tingkat hunian), penjualan makanan dan minuman, dan jasa laundry.

4.3.1.1 Pendapatan Kotor dari sewa kamar

Pendapatan kotor dihitung berdasarkan jumlah kamar yang tersewa dalam setahun untuk masing-masing jenis kamar berdasarkan tarif sewa per hari. Hasil perhitungan pendapatan kotor dari sewa kamar selama setahun dapat dilihat pada tabel 4.4 dibawah ini :

Tabel 4.4 Pendapatan Kotor Hotel Imelda Selama Setahun Dari Sewa Kamar.

| Bulan | Tahun | Jenis kamar | Jumlah kamar tersewa | Harga sewa per hari (Rp) | Income per bulan (Rp) |
|---|-------|-------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| September | 2005 | Deluxe | 74 | 120.000 | 8.880.000 |
| | | Superior | 128 | 110.000 | 14.080.000 |
| | | Standart | 194 | 70.000 | 13.580.000 |
| Oktober | 2005 | Deluxe | 86 | 120.000 | 10.320.000 |
| | | Superior | 153 | 110.000 | 16.830.000 |
| | | Standart | 209 | 70.000 | 14.630.000 |
| Nopember | 2005 | Deluxe | 135 | 120.000 | 16.200.000 |
| | | Superior | 231 | 110.000 | 25.410.000 |
| | | Standart | 343 | 70.000 | 24.010.000 |
| Desember | 2005 | Deluxe | 118 | 120.000 | 14.160.000 |
| | | Superior | 213 | 110.000 | 23.430.000 |
| | | Standart | 298 | 70.000 | 20.860.000 |
| Januari | 2006 | Deluxe | 121 | 120.000 | 14.520.000 |
| | | Superior | 198 | 110.000 | 21.780.000 |
| | | Standart | 287 | 70.000 | 20.090.000 |
| Pebruari | 2006 | Deluxe | 92 | 120.000 | 11.040.000 |
| | | Superior | 121 | 110.000 | 13.310.000 |
| | | Standart | 168 | 70.000 | 11.760.000 |
| Maret | 2006 | Deluxe | 78 | 120.000 | 9.360.000 |
| | | Superior | 132 | 110.000 | 14.520.000 |
| | | Standart | 187 | 70.000 | 13.090.000 |
| April | 2006 | Deluxe | 62 | 120.000 | 7.440.000 |
| | | Superior | 109 | 110.000 | 11.990.000 |
| | | Standart | 176 | 70.000 | 12.320.000 |
| Mei | 2006 | Deluxe | 88 | 120.000 | 10.560.000 |
| | | Superior | 124 | 110.000 | 13.640.000 |
| | | Standart | 197 | 70.000 | 13.790.000 |
| Juni | 2006 | Deluxe | 64 | 120.000 | 7.680.000 |
| | | Superior | 112 | 110.000 | 12.320.000 |
| | | Standart | 148 | 70.000 | 10.360.000 |
| Juli | 2006 | Deluxe | 74 | 120.000 | 8.880.000 |
| | | Superior | 129 | 110.000 | 14.190.000 |
| | | Standart | 179 | 70.000 | 12.530.000 |
| Agustus | 2006 | Deluxe | 99 | 120.000 | 11.880.000 |
| | | Superior | 153 | 110.000 | 16.830.000 |
| | | Standart | 212 | 70.000 | 14.840.000 |
| Pendapatan kotor dari sewa kamar selama 1 (satu) tahun (Rp) | | | | | 511.110.000 |

4.3.1.2 Pendapatan Kotor dari sewa Aula dan Ruang Meeting

Selain dari sewa kamar pendapatan kotor hotel diperoleh dari sewa aula diperuntukan apabila masyarakat mempunyai hajat resepsi pernikahan, selain itu Hotel Imelda mempunyai ruang meeting yang diperuntukan apabila sewaktu waktu tamu hotel memerlukan ingin mengadakan rapat. Pendapatan kotor dari sewa aula dan ruang meeting selama setahun dapat dilihat pada Tabel 4.5

Tabel 4.5 Pendapatan Kotor Setahun Dari Sewa Aula dan R. Meeting

| Bulan | Tahun | Jenis kamar | Ruang Tersewa | Sewa per 3 jam(Rp) | Income per bulan (Rp) |
|--|-------|---------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| September | 2005 | Ruang Aula | 3 | 900.000 | 2.700.000 |
| | | Ruang Meeting | 2 | 200.000 | 400.000 |
| Oktober | 2005 | Ruang Aula | 3 | 900.000 | 2.700.000 |
| | | Ruang Meeting | 2 | 200.000 | 400.000 |
| November | 2005 | Ruang Aula | 3 | 900.000 | 2.700.000 |
| | | Ruang Meeting | 2 | 200.000 | 400.000 |
| Desember | 2005 | Ruang Aula | 1 | 900.000 | 900.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Januari | 2006 | Ruang Aula | 4 | 900.000 | 3.600.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Februari | 2006 | Ruang Aula | 2 | 900.000 | 1.800.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Maret | 2006 | Ruang Aula | 2 | 900.000 | 1.800.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| April | 2006 | Ruang Aula | 4 | 900.000 | 3.600.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Mei | 2006 | Ruang Aula | 1 | 900.000 | 900.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Juni | 2006 | Ruang Aula | 4 | 900.000 | 3.600.000 |
| | | Ruang Meeting | 3 | 200.000 | 600.000 |
| Juli | 2006 | Ruang Aula | 3 | 900.000 | 2.700.000 |
| | | Ruang Meeting | 2 | 200.000 | 400.000 |
| Agustus | 2006 | Ruang Aula | 3 | 900.000 | 2.700.000 |
| | | Ruang Meeting | 2 | 200.000 | 400.000 |
| Pendapatan kotor dari sewa Aula dan Ruang Meeting (Rp) | | | | | 35.900.000 |

4.3.1.3 Pendapatan Kotor Dari Penjualan Makanan Dan Minuman.

Selain dari sewa kamar, aula dan ruang meeting pendapatan hotel diperoleh dari penjualan makanan dan minuman, yang dilakukan oleh pihak manajemen hotel apabila sewaktu-waktu tamu hotel memerlukan makanan dan minuman. Pendapatan kotor dari penjualan makanan dan minuman dapat dilihat pada Tabel 4.6

Tabel 4.6 Pendapatan Kotor Selama Setahun Dari Penjualan Makanan dan Minuman

| Bulan | Tahun | Income per bulan (Rp) |
|------------|-------|-----------------------|
| September | 2005 | 1.327.900 |
| Oktober | 2005 | 1.514.750 |
| Nopember | 2005 | 1.658.500 |
| Desember | 2005 | 1.678.250 |
| Januari | 2006 | 1.639.500 |
| Pebruari | 2006 | 1.120.500 |
| Maret | 2006 | 1.420.500 |
| April | 2006 | 1.656.000 |
| Mei | 2006 | 1.380.500 |
| Juni | 2006 | 1.480.500 |
| Juli | 2006 | 1.503.000 |
| Agustus | 2006 | 1.640.000 |
| Total (Rp) | | 18.019.900 |

4.3.1.4 Pendapatan Kotor dari jasa laundry

Pendapatan kotor hotel yang lain diperoleh dari jasa laundry, yaitu apabila pihak tamu mencuci barang bawaanya

ke pihak hotel, maka pihak hotel akan mengenakan biaya jasa laundry kepada pihak tamu. Besarnya biaya jasa laundry ditentukan oleh manajemen hotel. Pendapatan kotor total Hotel Imelda selama satu tahun dapat dilihat pada Tabel 4.7 berikut ini

Tabel 4.7 Pendapatan Kotor Selama Setahun Dari Jasa Laundry

| Bulan | Tahun | Income per bulan (Rp) |
|---|-------|-----------------------|
| September | 2005 | 530.000 |
| Oktober | 2005 | 660.500 |
| Nopember | 2005 | 620.500 |
| Desember | 2005 | 735.000 |
| Januari | 2006 | 695.000 |
| Pebruari | 2006 | 540.000 |
| Maret | 2006 | 616.500 |
| April | 2006 | 580.000 |
| Mei | 2006 | 480.500 |
| Juni | 2006 | 525.000 |
| Juli | 2006 | 521.000 |
| Agustus | 2006 | 485.000 |
| Pendapatan kotor dari jasa laundry (Rp) | | 6.989.000 |

4.3.1.5 Pendapatan Kotor Total

Dari pendapatan kotor sewa kamar, sewa aula, sewa ruang meeting, penjualan makanan dan minuman, serta jasa laundry, dapat dihitung total pendapatan kotor Hotel Imelda selama setahun. Total pendapatan kotor selama setahun dapat dilihat pada Tabel 4.8

Tabel 4.8 Pendapatan Kotor Total Hotel Imelda

| Bulan | Tahun | Kamar | | | Aula | R. Meeting | Makanan dan Minuman | Jasa Laundry |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------|---------------------|--------------------|
| | | Deluxe | Superior | Standart | | | | |
| | | income per bulan (Rp) | income per bulan (Rp) | income per bulan (Rp) | | | | |
| September | 2005 | 8.880.000 | 14.080.000 | 13.580.000 | 2.700.000 | 400.000 | 1.327.900 | 530.000 |
| Oktober | 2005 | 10.320.000 | 16.830.000 | 14.630.000 | 2.700.000 | 400.000 | 1.514.750 | 660.500 |
| Nopember | 2005 | 16.200.000 | 25.410.000 | 24.010.000 | 2.700.000 | 400.000 | 1.658.500 | 620.500 |
| Desember | 2005 | 14.160.000 | 23.430.000 | 20.860.000 | 900.000 | 600.000 | 1.678.250 | 735.000 |
| Januari | 2006 | 14.520.000 | 21.780.000 | 20.090.000 | 3.600.000 | 600.000 | 1.639.500 | 695.000 |
| Pebruari | 2006 | 11.040.000 | 13.310.000 | 11.760.000 | 1.800.000 | 600.000 | 1.120.500 | 540.000 |
| Maret | 2006 | 9.360.000 | 14.520.000 | 13.090.000 | 1.800.000 | 600.000 | 1.420.500 | 616.500 |
| April | 2006 | 7.440.000 | 11.990.000 | 12.320.000 | 3.600.000 | 600.000 | 1.656.000 | 580.000 |
| Mei | 2006 | 10.560.000 | 13.640.000 | 13.790.000 | 900.000 | 600.000 | 1.380.500 | 480.500 |
| Juni | 2006 | 7.680.000 | 12.320.000 | 10.360.000 | 3.600.000 | 600.000 | 1.480.500 | 525.000 |
| Juli | 2006 | 8.880.000 | 14.190.000 | 12.530.000 | 2.700.000 | 400.000 | 1.503.000 | 521.000 |
| Agustus | 2006 | 11.880.000 | 16.830.000 | 14.840.000 | 2.700.000 | 400.000 | 1.640.000 | 485.000 |
| Sub total (Rp) | | 130.920.000 | 198.330.000 | 181.860.000 | 29.700.000 | 6.200.000 | 18.019.900 | 6.989.000 |
| Total pendapatan kotor dalam setahun (Rp) | | | | | | | | 572.018.900 |

4.3.2 Biaya Operasional

Untuk menjalankan operasional perusahaan diperlukan biaya-biaya operasional yang harus dipenuhi oleh pihak perusahaan (manajemen hotel).

Biaya-biaya operasional yang harus dikeluarkan oleh manajemen hotel meliputi :

- a. Beban Variable
- b. Beban Tetap
- c. Beban Cadangan

4.3.2.1 Beban Variable

Beban variable ini bervariasi tergantung pada tingkat hunian dan properti. Beban variable ini antara lain : gaji, bonus karyawan, biaya listrik, biaya telepon, biaya gas, biaya air, alat-alat kantor, biaya perbaikan (pengecatan), biaya marketing, biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk operasional hotel. Mengenai daftar gaji karyawan dapat dilihat pada Tabel 4.9 berikut ini sedangkan beban variable Hotel Imelda selama setahun dapat dilihat pada Tabel 4.10

Tabel 4.9 Daftar Gaji Karyawan

| NO | Jabatan | Jumlah | Gaji (Rp) | Sub Total (Rp) |
|----|--------------------|--------|--------------|-------------------|
| 1 | Manajer | 1 | 1,400,000 | 1,400,000 |
| 2 | Supervisor | 1 | 750,000 | 750,000 |
| 3 | Accounting | 1 | 600,000 | 600,000 |
| 4 | House Keeping | 2 | 550,000 | 1,100,000 |
| 5 | Front Office | 2 | 550,000 | 1,100,000 |
| 6 | Food and Breakfast | 2 | 500,000 | 1,000,000 |
| 7 | Kitchen | 2 | 500,000 | 1,000,000 |
| 8 | Security | 2 | 500,000 | 1,000,000 |
| | | | Total | 7,950,000 |

4.3.2.2 Beban Tetap

Beban biaya ini tidak tergantung pada tingkat hunian dari properti (hotel), melainkan beban ini beban tetap yang harus dikeluarkan oleh pihak manajemen hotel. Yang termasuk beban tetap antara lain asuransi dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Beban tetap Hotel Imelda selama setahun dapat dilihat pada Tabel 4.10

4.3.2.3 Beban Cadangan Untuk Penggantian (reserves for replacement)

Biaya cadangan adalah biaya yang disisihkan untuk penggantian bagian bangunan serta peralatanya, seperti sanitair, listrik, karpet, yang harus diganti pada kurun waktu tertentu. Besarnya biaya cadangan dilihat pada Tabel 4.10 berikut ini :

Tabel 4.10 Biaya Operasional Hotel Imelda

| Bulan | Tahun | Gaji | Bonus | Listrik | Telepon | Service | Pajak | Gas | Alat Kantor | Biaya Lain-lain | B. Tetap PBB | Beban Cadangan Penggantian | |
|--------------------|-------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-------------|-----------------|--------------|----------------------------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | Sanitair | Listrik |
| September | 2005 | 7.950.000 | 8.150.000 | 1.623.770 | 331.650 | 1.588.000 | 1.325.000 | 296.000 | 130.000 | 221.000 | 2.364.500 | 115.000 | 245.000 |
| Oktober | 2005 | 7.950.000 | | 1.732.750 | 315.650 | 1.690.000 | 1.476.500 | 259.000 | 125.500 | 231.000 | | 101.500 | 221.000 |
| Nopember | 2005 | 7.950.000 | | 2.620.890 | 481.550 | 1.710.000 | 1.950.000 | 370.000 | 160.000 | 341.000 | | 171.000 | 231.000 |
| Desember | 2005 | 7.950.000 | | 2.423.100 | 465.200 | 1.620.000 | 1.842.000 | 370.000 | 135.550 | 326.000 | | 116.450 | 354.000 |
| Januari | 2006 | 7.950.000 | | 1.786.150 | 349.800 | 1.598.000 | 1.765.500 | 296.000 | 158.500 | 215.000 | | 130.500 | 396.000 |
| Pebruari | 2006 | 7.950.000 | | 1.753.250 | 325.600 | 1.225.000 | 1.698.000 | 259.000 | 142.750 | 250.000 | | 100.800 | 210.000 |
| Maret | 2006 | 7.950.000 | | 1.656.430 | 349.500 | 1.468.000 | 1.540.000 | 259.000 | 134.650 | 213.000 | | 110.250 | 198.500 |
| April | 2006 | 7.950.000 | | 1.546.450 | 365.100 | 1.421.000 | 1.689.000 | 296.000 | 125.600 | 246.000 | | 165.000 | 232.000 |
| Mei | 2006 | 7.950.000 | | 1.658.700 | 346.600 | 1.680.000 | 1.550.000 | 259.000 | 124.750 | 260.000 | | 125.600 | 190.000 |
| Juni | 2006 | 7.950.000 | | 1.720.985 | 338.400 | 1.620.000 | 1.450.000 | 259.000 | 126.000 | 232.000 | | 112.500 | 265.000 |
| Juli | 2006 | 7.950.000 | | 1.598.450 | 312.000 | 1.580.000 | 1.450.000 | 259.000 | 125.500 | 230.000 | | 106.500 | 246.000 |
| Agustus | 2006 | 7.950.000 | | 1.862.550 | 391.850 | 1.656.000 | 1.780.000 | 296.000 | 145.500 | 258.000 | | 121.000 | 267.000 |
| Sub total (Rp) | | 95.400.000 | 8.150.000 | 21.983.475 | 4.372.900 | 18.856.000 | 19.516.000 | 3.478.000 | 1.634.300 | 3.023.000 | 2.364.500 | 1.476.100 | 3.055.500 |
| Total 1 tahun (Rp) | | | | | | | | | | | | | 183.309.775 |

4.3.3 Pendapatan Bersih (Net Income)

Pendapatan bersih merupakan pendapatan yang diperoleh dari hasil sewa kamar, penjualan makanan dan minuman, jasa laundry dikurangi biaya operasional atau dirumuskan :

$$PB = PK - BO$$

Keterangan :

PB = Pendapatan Bersih (Rp)

PK = Pendapatan Kotor (Rp)

BO = Biaya Operasional (Rp)

Pendapatan Bersih Hotel Imelda selama setahun (lihat Tabel 4.8 dan 4.10) :

$$\begin{aligned} PB &= PK - BO \\ &= \text{Rp } 572.018.900 - \text{Rp } 183.309.775,- \\ &= \text{Rp } 388.709.125,- \end{aligned}$$

4.3.4 Tingkat Kapitalisasi

Tingkat Kapitalisasi (Capitalization rate) merupakan gabungan dari tingkat suku bunga (Interest rate) dan tingkat pengembalian (Recapture rate).

Metode yang digunakan adalah Metode Penyisain Properti. Dimana pendapatan bersih dari properti dapat dibagi antara tanah, dan bangunan serta perlengkapannya. Pendapatan bersih tanah dikapitalisasi dengan tingkat suku bunga (Interest rate), sedang pendapatan bersih dari bangunan dikapitalisasi dengan kombinasi tingkat suku bunga (Interest rate) dan tingkat pengembalian tahunan (annual recapture rate). Tingkat pengembalian tahunan dihitung dengan membagi 100% dengan umur ekonomis bangunan dan perlengkapannya.

Pada waktu melakukan survey di lapangan diketahui bahwa bunga deposito yang diperlakukan di bank sebesar 15%.

Estimasi umur ekonomis untuk Hotel Imelda 40 tahun. Jadi Tingkat Kapitalisasi adalah sebesar :

Tingkat Kapitalisasi = Tingkat suku bunga + Tingkat pengembalian bangunan.

$$= 15 \% + \frac{100\%}{40}$$

$$= 17.5 \%$$

4.3.5 Indikasi Nilai

Indikasi Nilai properti dengan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach) dapat dihitung dengan membagi pendapatan bersih selama satu tahun dengan tingkat kapitalisasi, atau dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Nilai Hotel Imelda} = \frac{\text{Pendapatan Bersih selama satu tahun}}{\text{Tingkat Kapitalisasi}}$$

$$= \frac{388.709.125}{0,175}$$

$$= \text{Rp } 2.221.195.000,-$$

4.4 Nilai Pasar Wajar Properti

Dari perhitungan dengan memakai Metode Kalkulasi Biaya dan Metode Kapitalisasi Pendapatan diperoleh hasil yang berbeda. Dalam ilmu penilaian perbedaan nilai yang dihasilkan dari pemakaian 2 (dua) metode, masih dapat diterima jika perbedaannya kurang dari 10%. Perbedaan hasil perhitungan dari 2 (dua) metode dapat dilihat pada Tabel 4.11. Nilai Pasar Wajar properti diperoleh dengan memberikan bobot berdasarkan keakuratan data yaitu 60% untuk Metode Kapitalisasi Pendapatan dan 40% untuk Metode kalkulasi Biaya. Periode penilaian properti ini berlaku pada saat ditetapkan tanggal penilaian.

Tabel 4,11 Nilai Pasar Wajar Properti

| Jenis Properti | Metode Kalkulasi Biaya | Metode Kapitalisasi Pendapatan | Prosentase Perbedaan | Bobot | | Nilai Pasar Wajar Properti |
|----------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| | | | | 40% Metode Kalkulasi Biaya | 60% Metode Kapitalisasi Pendapatan | |
| Hotel Imelda | Rp 2,080,143,521 | Rp 2,221,195,000 | 6.4% | Rp 832,057,408 | Rp 1,332,717,000 | Rp 2,164,774,408 |

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil analisa nilai Properti Hotel Imelda dapat disimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach) diperoleh nilai properti Hotel Imelda Rp 2.221.195.000,-
2. Berdasarkan Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) diperoleh nilai properti Hotel Imelda Rp 2.080.143.521,-
3. Nilai Pasar Wajar diperoleh dengan memberikan bobot dari kedua metode tersebut diatas berdasarkan keakuratan data yakni 60 % untuk Metode Kapitalisasi Pendapatan dan 40 % untuk Metode Kalkulasi Biaya, sehingga Nilai Pasar Wajar Hotel Imelda adalah Rp 2.164.774.408,-

5.2. Saran

Ada 3 (tiga) metode untuk menghitung Nilai Pasar Wajar Properti yaitu Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach), Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) dan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach). Dalam tugas akhir ini hanya digunakan 2 (dua) metode yaitu Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach) dan Metode Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach). Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach) tidak digunakan karena tidak adanya data pembanding. Perhitungan nilai pasar properti akan lebih baik apabila ketiga metode tersebut bisa digunakan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

DAFTAR PUSTAKA

- Bachrawi S., 2000, **Pengantar Evaluasi Proyek**, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- Djajaatmadja, 1996, **Pengantar Hukum Pertanahan**, MAPPI, Surabaya
- Frank J. F., 1999, **Manajemen Investasi**, Salemba Empat, Jakarta.
- Kammarudin Ahmad, 2000, **Dasar-dasar Manajemen Investasi & Partofolio**, Rineka Cipta, Jakarta
- John Cooper., 2002, **Assets Appraisal**, Indonesia Australia.
- Siregar, Ali Basyah, T.M.A. Ari Samadhi, 1987, **Manajemen**, Institut Teknologi Bandung
- Supriyanto B., 2002, **Pendidikan Penilaian (P1-P2)**, MAPPI, Surabaya.
- Syaiful M. R., 1999, **Menilai Penyertaan dalam Perusahaan**, PT Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Tim Penyusun S.O.I, 2002, **Standart Penilaian Indonesia**, Edisi Kedua Belas, GAPPI dan MAPPI, Surabaya.



Halaman ini sengaja dikosongkan

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.

Halaman ini sengaja dikosongkan.



Lampiran 1 : Biaya Penggantian Baru Hotel Imelda

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|-----|------------------------------------|-----|------------------------|------------------|-------------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| I | PEKERJAAN PENDAHULUAN | | | | |
| 1 | Uitzet / Pasang Bouwplank | m' | 135,0 | 37.855,0 | 5.110.425,0 |
| 2 | Alat-alat kerja | ls | 1,0 | 6.000.000,0 | 6.000.000,0 |
| 3 | Direksikeet | ls | 1,0 | 3.750.000,0 | 3.750.000,0 |
| | | | | sub total | 14.860.425,0 |
| II | PEKERJAAN TANAH / PONDASI | | | | |
| 1 | Galian tanah | m3 | 733,6 | 16.250,0 | 11.920.675,0 |
| 3 | Urugan sirtu | m3 | 612,0 | 42.500,0 | 26.010.000,0 |
| 4 | Urugan pasir paving | m3 | 36,4 | 42.500,0 | 1.547.000,0 |
| 5 | Urugan pasir pondasi 15cm | m3 | 45,6 | 42.500,0 | 1.938.000,0 |
| 6 | Urugan pasir lantai 1 (tebal 10cm) | m3 | 61,2 | 42.500,0 | 2.601.000,0 |
| | | | | sub total | 44.016.675,0 |
| III | PEKERJAAN BETON | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| 1 | Beton rabatan lantai 7 cm | m3 | 54,3 | 306.050,0 | 16.620.351,3 |
| 2 | Pondasi tiang pancang 30 x 30cm | m' | 720,0 | 191.840,0 | 138.124.800,0 |
| 3 | Pondasi strous O 30cm | m3 | 10,2 | 1.057.041,9 | 10.753.921,8 |
| 4 | Beton poor | m3 | 2,3 | 1.697.082,6 | 3.910.078,2 |
| 5 | Beton sloof 20/40 | m3 | 14,6 | 1.697.082,6 | 24.845.288,8 |
| 6 | Beton sloof 15/30 | m3 | 7,4 | 1.697.082,6 | 12.486.285,0 |
| 7 | Beton kolom 15/15 | m3 | 4,1 | 1.357.666,9 | 5.559.646,1 |
| 8 | Beton kolom 15/40 | m3 | 7,6 | 1.357.666,9 | 10.263.962,0 |
| 9 | Beton kolom 30/30 | m3 | 5,4 | 1.357.666,9 | 7.270.306,4 |
| 10 | Beton balok 15/15 | m3 | 1,3 | 2.234.172,6 | 2.940.729,6 |
| 11 | Beton balok 15/30 | m3 | 3,5 | 2.234.172,6 | 7.841.945,7 |
| 12 | Beton balok 15/40 | m3 | 8,8 | 2.234.172,6 | 19.705.402,1 |
| 13 | Plat beton t = 12cm | m3 | 44,1 | 1.697.082,6 | 74.780.246,4 |
| 14 | Beton plat meja dapur | m3 | 0,7 | 1.697.082,6 | 1.221.899,5 |
| | | | | sub total | 336.324.862,9 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Beton balok 15/15 | m3 | 1,5 | 2.234.172,6 | 3.393.149,6 |
| 2 | Beton balok 15/40 | m3 | 9,5 | 2.234.172,6 | 21.314.006,3 |
| 3 | Beton kolom 15/15 | m3 | 4,7 | 1.357.666,9 | 6.414.976,2 |
| 4 | Beton kolom 15/40 | m3 | 9,5 | 1.357.666,9 | 12.952.142,5 |
| 5 | Beton kolom 30/30 | m3 | 5,0 | 1.357.666,9 | 6.842.641,3 |
| 6 | Plat tangga lt 1 ke 2 | m3 | 1,0 | 1.697.082,6 | 1.756.480,5 |
| 7 | Pegangan kayu railling tangga besi | m' | 16,8 | 500.000,0 | 8.400.000,0 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|----|-----------------------------------|-----|------------------------|----------------|-----------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| 8 | Plat beton t = 12cm | m3 | 42,3 | 1.697.082,6 | 71.847.687,7 |
| | | | | sub total | 132.921.084,2 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Beton balok 15/15 | m3 | 1,3 | 2.234.172,6 | 2.940.729,6 |
| 2 | Beton balok 15/40 | m3 | 8,1 | 2.234.172,6 | 18.096.797,8 |
| 3 | Beton kolom 15/15 | m3 | 4,1 | 1.357.666,9 | 5.559.646,1 |
| 4 | Beton kolom 15/40 | m3 | 7,4 | 1.357.666,9 | 10.019.581,9 |
| 5 | Beton kolom 30/30 | m3 | 4,7 | 1.357.666,9 | 6.414.976,2 |
| 6 | Plat tangga lt 2 ke 3 | m3 | 0,7 | 1.697.082,6 | 1.170.987,0 |
| 7 | Pegangan kayu railing tangga besi | m' | 11,2 | 500.000,0 | 5.600.000,0 |
| 8 | Plat beton t = 12cm | m3 | 28,1 | 1.697.082,6 | 47.654.078,6 |
| | | | | sub total | 97.456.797,3 |
| IV | PEKERJAAN RANGKA ATAP | | | | |
| 1 | Atap genteng karang pilang | m2 | 311,8 | 56.495,0 | 17.615.141,0 |
| 2 | Atap genteng beton | m2 | 480,0 | 54.495,0 | 26.157.600,0 |
| 3 | Bubungan karang pilang | m' | 38,4 | 33.305,2 | 1.278.919,7 |
| 4 | Bubungan karang pilang | m' | 34,5 | 32.505,2 | 1.121.429,4 |
| 5 | Nok genteng S2 | m' | 30,0 | 16.860,0 | 505.800,0 |
| 6 | Ujung jurai S6 | bh | 10,0 | 7.610,0 | 76.100,0 |
| 7 | Nok 3 arah S8 | bh | 2,0 | 7.860,0 | 15.720,0 |
| | | | | sub total | 46.770.710,1 |
| V | PEKERJAAN KAP | | | | |
| 1 | Kuda-kuda Light Steel Frame | m2 | 950,0 | 225.000,0 | 213.750.000,0 |
| 2 | Lisplank 3/30 kamper | m' | 114,0 | 41.092,0 | 4.684.488,0 |
| 3 | Kuda-kuda, nok, gording meranti | m3 | 0,3 | 1.792.000,0 | 609.280,0 |
| 4 | WF 298. 149. 5,5. 8 | kg | 7.808,0 | 11.030,0 | 86.122.240,0 |
| 5 | Aluminium sheet 0,2 m/m | m2 | 480,0 | 25.000,0 | 12.000.000,0 |
| 6 | Nok tiara atap / jarum suntik | bh | 2,0 | 100.000,0 | 200.000,0 |
| 7 | Gording C 150.65.20.3,2 | kg | 3.423,9 | 10.000,0 | 34.239.000,0 |
| 8 | Mur,baut,plat pengaku | kg | 310,0 | 10.000,0 | 3.100.000,0 |
| | | | | sub total | 354.705.008,0 |
| VI | PEKERJAAN PLAFOND | | | | |
| 1 | Plafond eternit rangka kayu | m2 | 928,8 | 22.055,0 | 20.484.684,0 |
| 2 | Plafond gypsum Jaya Board 9mm | m2 | 540,0 | 27.000,0 | 14.580.000,0 |
| 3 | Rangka plafond ex besi Galvalume | m2 | 396,0 | 80.000,0 | 31.680.000,0 |
| 4 | List kayu | m' | 424,0 | 5.527,0 | 2.343.448,0 |
| 5 | List profil gypsum | m' | 92,0 | 22.500,0 | 2.070.000,0 |
| | | | | sub total! | 69.088.132,0 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|------|-----------------------------------|-----|------------------------|----------------|-----------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| VII | PEKERJAAN PASANGAN | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| 1 | Pas bata merah 1 PC: 3 PS | m2 | 234,0 | 36.996,4 | 8.657.157,6 |
| 2 | Pas bata merah 1 PC: 5 PS | m2 | 1.176,0 | 33.976,0 | 39.955.776,0 |
| 3 | Pasangan rollag 1 PC : 3 PS | m3 | 8,8 | 36.996,4 | 324.828,4 |
| 4 | Aanstamping | m3 | 64,1 | 33.976,0 | 2.177.182,1 |
| 5 | Pondasi batu kali 1 : 5 | m3 | 224,3 | 229.050,0 | 51.371.334,0 |
| 6 | Acian pada beton | m2 | 1.743,0 | 3.000,0 | 5.229.000,0 |
| 7 | Pelesteran 1 : 3 | m2 | 468,0 | 15.870,6 | 7.427.440,8 |
| 8 | Pelesteran 1 : 5 | m2 | 1.275,0 | 14.450,4 | 18.424.260,0 |
| 9 | Pekerjaan benangan | m' | 385,5 | 4.713,0 | 1.816.861,5 |
| | | | | sub total | 135.383.840,4 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Pas bata merah 1 PC: 3 PS | m2 | 270,0 | 36.996,4 | 9.989.028,0 |
| 2 | Pas bata merah 1 PC: 5 PS | m2 | 1.008,0 | 33.976,0 | 34.247.808,0 |
| 3 | Pasangan rollag 1 PC : 3 PS | m3 | 9,1 | 36.996,4 | 334.817,4 |
| 4 | Acian pada beton | m2 | 1.692,0 | 3.000,0 | 5.076.000,0 |
| 5 | Pelesteran 1 : 3 | m2 | 576,0 | 15.870,6 | 9.141.465,6 |
| 6 | Pelesteran 1 : 5 | m2 | 1.116,0 | 14.450,4 | 16.126.646,4 |
| 7 | Pekerjaan benangan | m' | 178,3 | 4.713,0 | 840.327,9 |
| | | | | sub total | 75.756.093,3 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Pas bata merah 1 PC: 3 PS | m2 | 234,0 | 36.996,4 | 8.657.157,6 |
| 2 | Pas bata merah 1 PC: 5 PS | m2 | 936,0 | 33.976,0 | 31.801.536,0 |
| 3 | Pasangan rollag 1 PC : 3 PS | m3 | 8,6 | 36.996,4 | 318.169,0 |
| 4 | Acian pada beton | m2 | 1.260,0 | 3.000,0 | 3.780.000,0 |
| 5 | Pelesteran 1 : 3 | m2 | 468,0 | 15.870,6 | 7.427.440,8 |
| 6 | Pelesteran 1 : 5 | m2 | 792,0 | 14.450,4 | 11.444.716,8 |
| 7 | Pekerjaan benangan | m' | 134,9 | 4.713,0 | 635.783,7 |
| | | | | sub total | 64.064.803,9 |
| VIII | PEKERJAAN LANTAI | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| 1 | Pasang keramik lantai 30 x 30 cm | m2 | 549,0 | 48.484,2 | 26.617.825,8 |
| 2 | Pasang keramik teras 30 x 30cm | m2 | 154,8 | 50.984,2 | 7.892.354,2 |
| 3 | Pasang keramik tangga 30/30 | m2 | 14,4 | 50.984,2 | 734.172,5 |
| 4 | Keramik lantai km/wc 20/20 motif | m2 | 24,8 | 70.633,6 | 1.748.181,6 |
| 5 | Keramik dinding km/wc motif 20/25 | m2 | 28,2 | 75.508,6 | 2.126.322,2 |
| 6 | Keramik meja dapur 20/25 motif | m2 | 3,1 | 75.508,6 | 234.076,7 |
| 7 | Pasang keramik plint lantai | m' | 59,4 | 27.970,0 | 1.661.418,0 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|-----------|------------------------------------|-----|------------------------|------------------|-------------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| 8 | Paving stone t = 8 cm | m2 | 457,5 | 39.600,0 | 18.117.000,0 |
| | | | | sub total | 59.131.350,9 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Pasang keramik lantai 30/30 | m2 | 209,0 | 48.484,2 | 10.133.197,8 |
| 2 | Pasang keramik tangga 30/30 | m2 | 14,4 | 48.484,2 | 698.172,5 |
| 3 | Keramik lantai km/wc 20/20 motif | m2 | 27,0 | 70.633,6 | 1.907.107,2 |
| 4 | Keramik dinding km/wc motif 20/25 | m2 | 30,7 | 75.508,6 | 2.319.624,2 |
| | | | | sub total | 15.058.101,7 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Pasang keramik lantai 30/30 | m2 | 209,0 | 48.484,2 | 10.133.197,8 |
| 2 | Keramik lantai km/wc 20/20 motif | m2 | 29,3 | 70.633,6 | 2.066.032,8 |
| 3 | Keramik dinding km/wc motif 20/25 | m2 | 33,3 | 75.508,6 | 2.512.926,2 |
| | | | | sub total | 14.712.156,8 |
| IX | PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| * | Type P1 = 2 unit | | | | |
| 1 | Aluminium Dark Brown 4" | m' | 34,0 | 65.000,0 | 2.210.000,0 |
| 2 | Pintu | bh | 4,0 | 750.000,0 | 3.000.000,0 |
| 3 | Jendela Casment kecil | bh | 8,0 | 250.000,0 | 2.000.000,0 |
| 4 | Jendela Casment besar | bh | 4,0 | 300.000,0 | 1.200.000,0 |
| 5 | Kaca polos 5 mm | m2 | 12,5 | 62.242,5 | 778.031,3 |
| 6 | Floorhinge dorma BTS 65 | bh | 4,0 | 1.000.000,0 | 4.000.000,0 |
| 7 | Silicone | bh | 110,0 | 4.000,0 | 440.000,0 |
| | | | | sub total | 13.628.031,3 |
| * | Type P1 = 1 unit | | | | |
| 1 | Aluminium Dark Brown 4" | m' | 8,8 | 65.000,0 | 568.750,0 |
| 2 | Pintu | bh | 2,0 | 750.000,0 | 1.500.000,0 |
| 3 | Jendela Casment kecil | bh | 2,0 | 250.000,0 | 500.000,0 |
| 4 | Kaca polos 5 mm | m2 | 3,6 | 62.242,5 | 222.205,7 |
| 5 | Floorhinge dorma BTS 65 | bh | 2,0 | 1.000.000,0 | 2.000.000,0 |
| 6 | Silicone | bh | 34,0 | 4.000,0 | 136.000,0 |
| | | | | sub total | 4.926.955,7 |
| * | Type P2 = 3 unit | | | | |
| 1 | Pintu | bh | 3,0 | 750.000,0 | 2.250.000,0 |
| 4 | Kaca polos 5 mm | m2 | 3,6 | 62.242,5 | 222.205,7 |
| 3 | Partisi | m2 | 11,8 | 157.170,0 | 1.848.319,2 |
| 4 | Lis Kayu profil | m' | 5,6 | 50.000,0 | 280.000,0 |
| 5 | Silicone | bh | 90,0 | 4.000,0 | 360.000,0 |
| | | | | sub total | 4.960.524,9 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|----|-----------------------------------|-----|------------------------|------------------|-------------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| * | Type J1 = 6 unit | | | | |
| 1 | Aluminium Dark Brown 4" | m' | 46,1 | 65.000,0 | 2.995.200,0 |
| 2 | Aluminium U 1/2 | m' | 46,1 | 15.000,0 | 691.200,0 |
| 4 | Kaca polos 5 mm | m2 | 340,7 | 62.242,5 | 21.206.268,7 |
| 5 | Silicone | bh | 74,0 | 4.000,0 | 296.000,0 |
| | | | | sub total | 25.188.668,7 |
| * | Type BV1 = 6 unit | | | | |
| 1 | Aluminium Dark Brown 4" | m' | 19,2 | 65.000,0 | 1.248.000,0 |
| 2 | Aluminium U 1/2 | m' | 19,2 | 15.000,0 | 288.000,0 |
| 3 | Kaca polos 5 mm | m2 | 142,0 | 62.242,5 | 8.835.945,3 |
| 4 | Silicone | bh | 36,0 | 4.000,0 | 144.000,0 |
| | | | | sub total | 10.515.945,3 |
| 1 | Daun pintu utama Panil Kamper | dn | 11,0 | 264.373,2 | 2.908.105,2 |
| 2 | Daun pintu KM / WC Aluminium | dn | 12,0 | 130.000,0 | 1.560.000,0 |
| 3 | Handle pintu ruang utama | bh | 11,0 | 69.625,0 | 765.875,0 |
| 4 | Handla pintu KM / WC | bh | 12,0 | 28.000,0 | 336.000,0 |
| 5 | Handle pintu dapur | bh | 1,0 | 40.000,0 | 40.000,0 |
| 6 | Engsel Pintu | bh | 34,0 | 18.000,0 | 612.000,0 |
| 7 | Engsel jendela | bh | 76,0 | 9.095,0 | 691.220,0 |
| 8 | Sikutan | h | 38,0 | 8.000,0 | 304.000,0 |
| 9 | Kunci jendela | bh | 38,0 | 13.000,0 | 494.000,0 |
| 10 | Kunci bouvenlicht, merk ELT Ch | bh | 6,0 | 13.500,0 | 81.000,0 |
| 11 | Kunci pintu | bh | 14,0 | 69.000,0 | 966.000,0 |
| | | | | sub total | 8.758.200,2 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Daun pintu utama Panil Kamper | dn | 16,0 | 264.373,2 | 4.229.971,2 |
| 2 | Daun pintu KM / WC Aluminium | dn | 16,0 | 130.000,0 | 2.080.000,0 |
| 3 | Handle pintu ruang utama UNO 4050 | bh | 16,0 | 69.625,0 | 1.114.000,0 |
| 4 | Handla pintu KM / WC | bh | 16,0 | 28.000,0 | 448.000,0 |
| 5 | Engsel Pintu | bh | 64,0 | 18.000,0 | 1.152.000,0 |
| 6 | Engsel jendela | bh | 64,0 | 9.095,0 | 582.080,0 |
| 7 | Sikutan | bh | 32,0 | 8.000,0 | 256.000,0 |
| 8 | Kunci jendela | bh | 16,0 | 13.000,0 | 208.000,0 |
| 9 | Kunci bouvenlicht, merk ELT Ch | bh | 32,0 | 13.500,0 | 432.000,0 |
| 10 | Kunci pintu | bh | 32,0 | 69.000,0 | 2.208.000,0 |
| | | | | sub total | 12.710.051,2 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Daun pintu utama Panil Kamper | dn | 13,0 | 264.373,2 | 3.436.851,6 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|----|------------------------------------|-----|------------------------|------------------|-------------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| 2 | Daun pintu KM / WC Aluminium | dn | 13,0 | 130.000,0 | 1.690.000,0 |
| 3 | Handle pintu ruang utama UNO 4050 | bh | 13,0 | 69.625,0 | 905.125,0 |
| 4 | Handla pintu KM / WC | bh | 13,0 | 28.000,0 | 364.000,0 |
| 5 | Engsel Pintu | bh | 52,0 | 18.000,0 | 936.000,0 |
| 6 | Engsel jendela | bh | 52,0 | 9.095,0 | 472.940,0 |
| 7 | Sikutan | bh | 26,0 | 8.000,0 | 208.000,0 |
| 8 | Kunci jendela | bh | 13,0 | 13.000,0 | 169.000,0 |
| 9 | Kunci bouvenlicht, merk ELT Ch | bh | 26,0 | 13.500,0 | 351.000,0 |
| 10 | Kunci pintu | bh | 26,0 | 69.000,0 | 1.794.000,0 |
| | | | | sub total | 10.326.916,6 |
| X | PEKERJAAN PENGECATAN | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| 1 | Cat tembok interior ex Paragon | m2 | 1.446,9 | 7.574,0 | 10.958.820,6 |
| 2 | Cat tembok exterior ex Paragon | m2 | 791,4 | 7.574,0 | 5.994.063,6 |
| 3 | Cat plafon ex Paragon | m2 | 820,8 | 7.574,0 | 6.216.739,2 |
| | | | | sub total | 23.169.623,4 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Cat tembok interior ex Paragon | m2 | 1.151,4 | 7.574,0 | 8.720.703,6 |
| 2 | Cat tembok exterior ex Paragon | m2 | 143,4 | 7.574,0 | 1.086.111,6 |
| 3 | Cat plafon ex Paragon | m2 | 388,8 | 7.574,0 | 2.944.771,2 |
| | | | | sub total | 12.751.586,4 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Cat tembok interior ex Paragon | m2 | 925,8 | 7.574,0 | 7.012.009,2 |
| 2 | Cat tembok exterior ex Paragon | m2 | 228,6 | 7.574,0 | 1.731.416,4 |
| 3 | Cat plafon ex Paragon | m2 | 302,4 | 7.574,0 | 2.290.377,6 |
| | | | | sub total | 11.033.803,2 |
| XI | PEKERJAAN SANITAIR | | | | |
| | Lantai I | | | | |
| 1 | Pasang tandon air kapasitas 2.5 m3 | bh | 1,0 | 2.700.000 | 2.700.000,0 |
| 2 | Septitank dan resapan | bh | 2,0 | 2.500.000 | 5.000.000,0 |
| 3 | Pipa PVC 4" type C air kotor | m' | 117,4 | 6.045,3 | 709.719,2 |
| 4 | Pipa PVC 3" type C air kotor | m' | 76,0 | 5.700,6 | 433.245,6 |
| 5 | Instalasi air bersih O 3/4" | m' | 120,0 | 5.675,0 | 681.000,0 |
| 6 | Stop kran kitz 3/4" | m' | 4,0 | 17.500,0 | 70.000,0 |
| 7 | Instalasi air bersih O 1/2" | m' | 54,3 | 4.525,0 | 245.707,5 |
| 8 | Floor drain | bh | 12,0 | 11.000,0 | 132.000,0 |
| 9 | Monoblock/klosed duduk | bh | 12,0 | 820.000,0 | 9.840.000,0 |
| 10 | Wastafel set | bh | 2,0 | 442.970,0 | 885.940,0 |
| 11 | Pasang water heathers | set | 2,0 | 10.800.000 | 21.600.000,0 |
| 12 | Soap holder | bh | 15,0 | 12.000,0 | 180.000,0 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|-----|--------------------------------------|-----|------------------------|----------------|-----------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| 13 | Kran bak mandi | bh | 15,0 | 13.275,0 | 199.125,0 |
| 14 | Kran sink dapur | bh | 2,0 | 15.000,0 | 30.000,0 |
| 15 | Kitchen sink Royal type SB 1 | bh | 1,0 | 275.000,0 | 275.000,0 |
| 16 | Bak kontrol 30 x 30 | bh | 40,0 | 110.000,0 | 4.400.000,0 |
| 17 | Saluran buis beton U 20 | m' | 84,0 | 71.725,2 | 6.024.919,3 |
| 18 | Pompa air | bh | 1,0 | 500.000,0 | 500.000,0 |
| | | | | sub total | 53.906.657,1 |
| | Lantai II | | | | |
| 1 | Pipa PVC 4" type C air kotor | m' | 151,0 | 6.045,3 | 912.842,2 |
| 2 | Pipa PVC 3" type C air kotor | m' | 52,0 | 5.700,6 | 296.431,2 |
| 3 | Instalasi air bersih Ø 3/4" | m' | 86,5 | 5.675,0 | 490.887,5 |
| 4 | Instalasi air bersih Ø 1/2" | m' | 31,0 | 4.525,0 | 140.275,0 |
| 5 | Klosed jongkok | bh | 12,0 | 74.270,0 | 891.240,0 |
| 6 | Monoblock/klosed duduk | bh | 4,0 | 820.000,0 | 3.280.000,0 |
| 7 | Wastafel set | bh | 4,0 | 442.970,0 | 1.771.880,0 |
| 8 | Pasang water heathers H 320 L | set | 1,0 | 10.800.000 | 10.800.000,0 |
| 9 | Kran bak mandi | bh | 16,0 | 13.275,0 | 212.400,0 |
| 10 | Soap holder | bh | 16,0 | 15.000,0 | 240.000,0 |
| 11 | Floor drain | bh | 16,0 | 11.000,0 | 176.000,0 |
| 12 | Water profing | m2 | 352,8 | 6.432,0 | 2.269.209,6 |
| 13 | Roof tank 1000 lt lengkap | bh | 1,0 | 1.200.000,0 | 1.200.000,0 |
| | | | | sub total | 22.681.165,5 |
| | Lantai III | | | | |
| 1 | Pipa PVC 4" type C air kotor | m' | 62,0 | 6.045,3 | 374.809,4 |
| 2 | Pipa PVC 3" type C air kotor | m' | 52,0 | 5.700,6 | 296.431,2 |
| 3 | Instalasi air bersih Ø 3/4" | m' | 68,5 | 5.675,0 | 388.737,5 |
| 4 | Instalasi air bersih Ø 1/2" | m' | 23,0 | 4.525,0 | 104.075,0 |
| 5 | Klosed jongkok | bh | 13,0 | 74.270,0 | 965.510,0 |
| 6 | Kran bak mandi | bh | 12,0 | 13.275,0 | 159.300,0 |
| 7 | Soap holder | bh | 13,0 | 15.000,0 | 195.000,0 |
| 8 | Floor drain | bh | 13,0 | 11.000,0 | 143.000,0 |
| 9 | Water profing | m2 | 280,8 | 6.432,0 | 1.806.105,6 |
| | | | | sub total | 4.432.968,7 |
| XII | PEK. MEKANIKAL ELEKTRIKAL | | | | |
| 1 | Inst. penangkal petir | ttk | 4,0 | 2.500.000,0 | 10.000.000,0 |
| 2 | Box Panel MCB/TRAFO | bh | 1,0 | 1.700.000,0 | 1.700.000,0 |
| 3 | Box Panel Power | bh | 1,0 | 2.000.000,0 | 2.000.000,0 |
| 4 | Instalasi listrik | ttk | 114,0 | 30.000,0 | 3.420.000,0 |
| 5 | Saklar engkel Brocco "Gracio Series" | bh | 23,0 | 15.450,0 | 355.350,0 |
| 6 | Stop kontak Brocco "Gracio Series" | bh | 21,0 | 33.450,0 | 702.450,0 |

| NO | JENIS PEKERJAAN | SAT | BIAYA PENGGANTIAN BARU | | |
|------|-------------------------------|-----|------------------------|------------------|-------------------|
| | | | VOL | HARGA (Rp.) | JUMLAH (Rp.) |
| 7 | MCB Box Lt 1, 2 dan 3 | bh | 3,0 | 65.000,0 | 195.000,0 |
| 8 | Saklar telepon Outlet Brocco | ttk | 16,0 | 70.000,0 | 1.120.000,0 |
| 9 | Saklar hotel | ttk | 10,0 | 150.000,0 | 1.500.000,0 |
| 10 | Instalasi telepon | bh | 16,0 | 125.000,0 | 2.000.000,0 |
| 11 | Instalasi Arde | bh | 2,0 | 150.000,0 | 300.000,0 |
| 12 | Lampu TL 20 watt philips | bh | 95,0 | 22.700,0 | 2.156.500,0 |
| 13 | Lampu pijar 25 watt philips | bh | 23,0 | 9.000,0 | 207.000,0 |
| | | | | sub total | 25.656.300,0 |
| XIII | PEKERJAAN LAIN-LAIN | | | | |
| 1 | Pagar depan | m' | 31,0 | 200.000,0 | 6.200.000,0 |
| 2 | Pintu pagar | m2 | 24,0 | 400.000,0 | 9.600.000,0 |
| 3 | Canopi penghubung / doorlop | m' | 50,0 | 500.000,0 | 25.000.000,0 |
| 4 | Rollingdoor | m2 | 17,5 | 350.000,0 | 6.125.000,0 |
| 5 | Saluran air | m' | 30,0 | 350.000,0 | 10.500.000,0 |
| 6 | Plat penutup saluran | m3 | 1,8 | 2.234.172,6 | 4.021.510,6 |
| 7 | Spring bed kecil 190 x 80 cm | set | 30,0 | 400.000,0 | 12.000.000,0 |
| 8 | Spring bed besar 190 x 130 cm | set | 32,0 | 600.000,0 | 19.200.000,0 |
| | | | | sub total | 92.646.510,6 |
| | Jumlah | | | | 1.797.543.950 |
| | PPN 10% | | | | 179.754.395 |
| | Jumlah Total | | | | 1.977.298.345 |

Lampiran 2 : Daftar Harga Upah Pekerja

| No | Jenis Pekerja/Borongon | Rupiah | Satuan |
|----|-------------------------------|--------|--------------|
| 1 | Mandor | 50.000 | Orang / hari |
| 2 | Kepala Tukang | 40.000 | Orang / hari |
| 3 | Pekerja | 20.000 | Orang / hari |
| 4 | Tukang Batu | 35.000 | Orang / hari |
| 5 | Tukang Besi | 35.000 | Orang / hari |
| 6 | Tukang Cat | 35.000 | Orang / hari |
| 7 | Tukang Gali | 25.000 | Orang / hari |
| 8 | Tukang Kaca | 37.000 | Orang / hari |
| 9 | Tukang Kayu | 37.000 | Orang / hari |
| 10 | Tukang Keramik | 37.000 | Orang / hari |
| 11 | Tukang Las | 40.000 | Orang / hari |
| 12 | Tukang listrik | 37.000 | Orang / hari |
| 13 | Tukang Plumbing | 30.000 | Orang / hari |
| 14 | Tukang Waterproofing | 30.000 | Orang / hari |
| 15 | Benangan biasa/sudut/tali air | 1.500 | / m' |

Lampiran 3 : Daftar Harga Satuan Bahan Bangunan

| NO | JENIS BAHAN BANGUNAN | SAT | HARGA |
|----------|------------------------------------|-----|--------------|
| A | Bahan Pasir | | |
| 1 | Pasir Urug | m3 | Rp 30.000 |
| 2 | Pasir Pasang | m3 | Rp 45.000 |
| 3 | Pasir Cor | m3 | Rp 50.000 |
| 4 | Sirtu | m3 | Rp 30.000 |
| 5 | Tanah Urug | m3 | Rp 35.000 |
| B | Bahan Batu | | |
| 1 | Batu Belah 15/20 | m3 | Rp 45.000 |
| 2 | Splite 1/2 | m3 | Rp 120.000 |
| 3 | Splite 2/3 | m3 | Rp 110.000 |
| 4 | Koral | m3 | Rp 90.000 |
| 5 | Bata Merah | bh | Rp 210 |
| 6 | Paving Stone 8cm | m3 | Rp 31.000 |
| C | Bahan Semen | | |
| 1 | Semen Portland 50 Kg | kg | Rp 720 |
| 2 | Semen putih 50 kg | kg | Rp 1.000 |
| 3 | Semen Warna | kg | Rp 1.250 |
| D | Bahan Lantai | | |
| 1 | Keramik Asia 30x30 cm | m2 | Rp 30.000 |
| 2 | Keramik Asia 30x30 cm (motif) | m2 | Rp 32.500 |
| 3 | Keramik Asia 20x20 cm | m2 | Rp 33.000 |
| 4 | Keramik dinding 20x25 cm (motif) | m2 | Rp 36.000 |
| 5 | Plint keramik 10x40 ex-Roman | m' | Rp 3.000 |
| E | Bahan Kayu | | |
| 1 | Dolken kayu gelam Ø 8 - 10 /400 cm | bt | Rp 7.500 |
| 2 | Kayu kamper balok (5/7) | m3 | Rp 2.473.000 |
| 3 | Kayu kamper balok (6/12) | m4 | Rp 3.124.000 |
| 4 | Kayu kamfer papan (2/20) | m3 | Rp 3.247.000 |

| | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----|----|-----------|
| 5 | Kayu meranti 4/6 | m3 | Rp | 1.000.000 |
| 6 | Kayu meranti 6/10, 8/15 | m3 | Rp | 1.100.000 |
| 7 | Papan Meranti t = 2cm | m3 | Rp | 1.100.000 |
| 8 | Kayu meranti 5/7 | m3 | Rp | 1.000.000 |
| 9 | Kayu begesting | m3 | Rp | 1.000.000 |
| 10 | Teakwood 90.210.4 mm | lbr | Rp | 63.000 |
| 11 | Teakwood 110.210.3 mm | lbr | Rp | 45.000 |
| 12 | Triplek lapis aluminium | lbr | Rp | 47.500 |
| 13 | Triplek 90.210.3 mm | lbr | Rp | 35.000 |
| 14 | Plywood 4x8x4mm | lbr | Rp | 50.000 |
| 15 | Plywood tebal 9 mm | lbr | Rp | 75.000 |
| 16 | List plafond | m' | Rp | 2.000 |
| 17 | Gypsum 9mm ex Boral (1,2*2,4m) | m2 | Rp | 36.000 |
| 18 | Multiplek 120x240cm t=9 mm | lbr | Rp | 100.000 |
| F Bahan Besi + baja | | | | |
| 1 | Besi beton polos Ø 12 mm | kg | Rp | 4.111 |
| 2 | Bendrat | kg | Rp | 7.500 |
| 3 | Kawat las | kg | Rp | 9.000 |
| 4 | Paku reng, usuk 2" - 5" | kg | Rp | 7.500 |
| 5 | Paku sekrup 3,5" | kg | Rp | 8.400 |
| 6 | paku hak 15 cm | kg | Rp | 8.400 |
| 7 | Paku pancing 60 x 230 | kg | Rp | 12.000 |
| 8 | Besi lempeng / bulat/setrip | ljr | Rp | 27.500 |
| 9 | Tumbuckle 16mm | bh | Rp | 20.000 |
| 10 | Baut D-16 (HSB) A235 lengkap | bh | Rp | 1.185 |
| 11 | baut 22mm | bh | Rp | 1.250 |
| 12 | baut 25mm | bh | Rp | 2.125 |
| 13 | Angkur D-16 700 mm | bh | Rp | 7.650 |
| 15 | Mur baut kuda-kuda | bh | Rp | 2.500 |
| 16 | Plat baut kuda-kuda | kg | Rp | 7.300 |
| 17 | Plat baut kuda-kuda | bh | Rp | 15.000 |
| 18 | Plat baja 250x120x6 | kg | Rp | 3.350 |
| 19 | Plat baja t = 12mm | kg | Rp | 10.063 |
| 20 | Plat baja t = 16mm | kg | Rp | 13.413 |

| | | | | |
|----|------------------------------------|-----|----|---------|
| 21 | Plat baut gording | bh | Rp | 10.000 |
| 22 | Mur baut gording | bh | Rp | 2.250 |
| 23 | Paku payung | bh | Rp | 200 |
| 24 | Ankur kusen | bh | Rp | 500 |
| 25 | Angkur Bolt 12mm | kg | Rp | 4.500 |
| 27 | Besi siku 40x40x4 panjang 6 m | ljr | Rp | 65.000 |
| 28 | Besi siku 50x50x5 panjang 6 m | kg | Rp | 2.984 |
| 29 | Baja setrip (beugel) | kg | Rp | 5.000 |
| 30 | Baja profil | kg | Rp | 4.200 |
| 31 | WF 198 88 | kg | Rp | 7.000 |
| 32 | Gording C 150,65,203,2 | kg | Rp | 4.200 |
| 33 | Kawat berduri 50 m | rol | Rp | 39.500 |
| 34 | Rolling door | m2 | Rp | 190.000 |
| 35 | Seng talang BJLS 30 lbr=60 | m' | Rp | 32.400 |
| 36 | Pipa air galvanis medium 1/2" 6 m | ljr | Rp | 70.000 |
| 37 | Pipa air galvanis medium 3/4" 6 m | ljr | Rp | 75.000 |
| 38 | Pipa air galvanis medium 1" 6 m | ljr | Rp | 110.000 |
| 39 | Pipa air galvanis medium 1,25" 6 m | ljr | Rp | 125.000 |
| 40 | Pipa air galvanis medium 2" 6 m | ljr | Rp | 250.000 |
| 41 | Pipa air galvanis medium 3" 6 m | ljr | Rp | 350.000 |
| 42 | Jarum Keras M 12 | bh | Rp | 4.750 |

G Beton

| | | | | |
|----|---|-----|----|---------|
| 1 | K-225 Ready Mix | m3 | Rp | 280.000 |
| 2 | K-175 Ready Mix | m3 | Rp | 269.500 |
| 3 | Buis beton bulat Ø 20 cm, 1 m' | m | Rp | 20.000 |
| 4 | Buis beton bulat Ø 80 cm, 1 m' | m | Rp | 44.000 |
| 6 | Buis beton U - 20 cm, m' | m | Rp | 15.000 |
| 7 | Buis saluran air limbah | m | Rp | 20.000 |
| 8 | Tiang Pancang 30x30 | m' | Rp | 130.000 |
| 9 | Sewa Crane 30 ton- min 8 jam (termasuk mob/demob,operator,) | jam | Rp | 175.000 |
| 10 | Sewa Hamer T, Pancang-min 8 jam (termasuk mob/demob,operator,) | jam | Rp | 80.000 |

H Bahan Atap

| | | | | |
|----|-------------------------------------|------|----|--------|
| 1 | Genteng Karang Pilang | biji | Rp | 2.000 |
| 2 | Genteng beton | biji | Rp | 3.000 |
| 3 | Genteng wuwung Karang Pilang | biji | Rp | 4.850 |
| 4 | Genteng wuwung beton | biji | Rp | 5.500 |
| 5 | Genteng Nok Plenthong | biji | Rp | 1.450 |
| 6 | Eternit harplek 1 x 1m | lbr | Rp | 6.500 |
| 7 | Nok stel gelombang 1.05 m (kecil) | lbr | Rp | 20.000 |
| 8 | Nok stel gelombang 1.08 m (besar) | lbr | Rp | 30.000 |
| 10 | Seng BJLS 30 (0,9x1,0) | lbr | Rp | 22.875 |
| 11 | Seng BJLS 30 (0,9x1,8) | lbr | Rp | 33.000 |
| 13 | Zincalume 0,25 mm U573 | m' | Rp | 23.750 |
| 14 | Bubugan Zincalum | m' | Rp | 23.750 |
| 14 | Seng gelombang 3"x6" bjls 28 | lbr | Rp | 45.000 |

I Bahan Cat

| | | | | |
|----|-----------------------------|-----|----|--------|
| 1 | Kertas gosok | lbr | Rp | 2.000 |
| 2 | Plamur Dinding | kg | Rp | 11.000 |
| 3 | Cat kayu / besi EMCO/setara | kg | Rp | 27.500 |
| 4 | Cat besi ex. ICI 60 micron | kg | Rp | 40.000 |
| 5 | Water profing | kg | Rp | 23.000 |
| 7 | Cat tembok "PARAGON" | kg | Rp | 9.700 |
| 8 | Meni Kayu/Besi "PEDANG" | kg | Rp | 11.000 |
| 9 | Dempul kayu | kg | Rp | 9.000 |
| 10 | Tinner B | ltr | Rp | 4.000 |
| 11 | Spiritus | ltr | Rp | 10.000 |
| 12 | Plitur kayu | ltr | Rp | 10.000 |
| 13 | Kolter | ltr | Rp | 2.500 |
| 14 | Lem kayu " RAJAWALI" | kg | Rp | 7.000 |
| 15 | Teer | kg | Rp | 6.000 |
| 17 | Lem kayu cair | ltr | Rp | 7.000 |
| 18 | Sabun | kg | Rp | 4.000 |
| 19 | Kuas | bh | Rp | 5.000 |
| 20 | Vernis | ltr | Rp | 27.500 |
| 21 | Minyak bekisting | ltr | Rp | 1.650 |

| | | | | |
|----------|---|-----|----|---------|
| J | Bahan Kaca | | | |
| | 1 Kaca bening 5 mm | m2 | Rp | 50.000 |
| | 2 Kaca es 5 mm | m2 | Rp | 52.000 |
| | 3 Kaca rayband 5 mm | m2 | Rp | 52.000 |
| | 4 Kaca nako+ rangka "NIKY" | m2 | Rp | 8.500 |
| K | Bahan Penggantung dan pengunci | | | |
| | 1 Kunci "UNION" 2x putar | bh | Rp | 57.500 |
| | 3 Kunci tanam Kamar Mandi | bh | Rp | 25.000 |
| | 4 Kunci "KUDA TERBANG" 2x putar | bh | Rp | 48.000 |
| | 5 Kunci selot | bh | Rp | 7.500 |
| | 7 Engsel Nylon "ARCH" asli pintu (10 c | bh | Rp | 17.000 |
| | 8 Engsel jendela kuningan | bh | Rp | 15.000 |
| | 9 Grendel injak | bh | Rp | 10.000 |
| | 10 Grendel tanam pintu | bh | Rp | 6.500 |
| | 11 Grendel tanam jendela | bh | Rp | 3.000 |
| | 12 Hak angin kuningan | psg | Rp | 12.000 |
| | 13 Hak angin biasa | psg | Rp | 5.000 |
| L | Bahan Instalasi Air & Sanitair | | | |
| | 1 Kran putar untuk taman | bh | Rp | 113.000 |
| | 2 Kran air "AMICO 1/2" | bh | Rp | 12.500 |
| | 3 Kran air "AMICO 3/4" | bh | Rp | 15.000 |
| | 4 Pompa air "GOLD STAR" | bh | Rp | 500.000 |
| | 6 Pipa PVC AW Ø 1/2" ℓ = 4m | m' | Rp | 3.250 |
| | 7 Pipa PVC AW Ø 5/8" ℓ = 4m | m' | Rp | 3.750 |
| | 8 Pipa PVC AW Ø 3/4" ℓ = 4m | m' | Rp | 4.250 |
| | 9 Pipa PVC AW Ø 1" ℓ = 4m | m' | Rp | 6.250 |
| | 12 Pipa PVC AW Ø 3" ℓ = 4m | m' | Rp | 35.000 |
| | 13 Pipa PVC AW Ø 4" ℓ = 4m | m' | Rp | 17.375 |
| | 14 Talang U maspion 4m | ljr | Rp | 41.000 |
| | 15 Closed jongkok INA | bh | Rp | 44.500 |
| | 16 Closed duduk | bh | Rp | 750.000 |
| | 17 Bak Mandi Fiber Vol=100ℓ | bh | Rp | 198.000 |

| | | | | |
|--|-----------------------------------|-----|----|------------|
| 18 | Tutup bak mandi | bh | Rp | 2.000 |
| 19 | Lem paralon | bh | Rp | 4.500 |
| 20 | Wastafel | bh | Rp | 360.000 |
| 21 | Isole tape | rol | Rp | 1.250 |
| 22 | Lem PVC | bh | Rp | 3.000 |
| 23 | Silicone | bh | Rp | 3.500 |
| 24 | Avour/floor drain | bh | Rp | 10.000 |
| 25 | Plastik | m2 | Rp | 700 |
| 26 | Water Heaters H 302 L | set | Rp | 10.800.000 |
| M Bahan Lampu dan Instalasi Listrik | | | | |
| 1 | Pasang listrik | ttk | Rp | 44.000 |
| 2 | Lampu TL 10 W Philips | bh | Rp | 20.000 |
| 3 | Lampu TL 20 W Philips | bh | Rp | 22.700 |
| 5 | Lampu SL 82/85 9W/13W/18W Philips | bh | Rp | 71.450 |
| 9 | Lampu pijar 15-75W PHILIPS | bh | Rp | 9.000 |
| 10 | Lampu pijar 100W PHILIPS | bh | Rp | 10.000 |
| 11 | Isolator | bh | Rp | 500 |
| 12 | Las doof | bh | Rp | 2.000 |
| 13 | Fitting plafond | bh | Rp | 7.500 |
| 14 | Fitting lampu | bh | Rp | 7.675 |
| 15 | T dos PVC | bh | Rp | 750 |
| 16 | Stop Kontak "BROCCO" | bh | Rp | 12.250 |
| 17 | Saklar tunggal "BROCCO" | bh | Rp | 9.500 |
| 18 | Saklar ganda "BROCCO" | bh | Rp | 36.300 |
| 19 | Sekering Tunggal "LN" | bh | Rp | 28.000 |
| 20 | Sekering ganda "LN" | bh | Rp | 41.000 |
| 21 | Saklar telepon WESTERN OUTLET | ttk | Rp | 70.000 |
| 22 | Instalasi telepon | bh | Rp | 125.000 |
| 23 | Kabel NYA 1,5 mm | rol | Rp | 68.050 |
| 24 | Kabel NYA 2,5 mm | rol | Rp | 113.400 |
| 25 | Kabel 2xNYA 1,5mm + pipa conduit | rol | Rp | 793.800 |
| 26 | Panel PCB | bh | Rp | 82.500 |
| 27 | Box Panel MCB/TRAFO | bh | Rp | 1.700.000 |
| 28 | Box Panel Power | bh | Rp | 2.000.000 |

| | | | | |
|----|------------------------------|------|----|-----------|
| 29 | Seal tape | bh | Rp | 1.000 |
| 30 | Grounding | unit | Rp | 2.834.925 |
| 31 | Grounding roud | unit | Rp | 283.500 |
| 32 | MCB (16/20A)- 3 Phase | bh | Rp | 205.150 |
| 33 | MCB 1 Phase (6/10/16/20/25A) | bh | Rp | 50.000 |
| | Roof tank 650 lt lengkap | bh | Rp | 750.000 |

Halaman ini sengaja dikosongkan

Lampiran 4 : Analisa Harga Satuan Pekerjaan**PEKERJAAN PONDASI****1 m³ Galian Tanah untuk konstruksi**

| | | | | | |
|------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 0,750 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 15.000 |
| 0,025 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.250 |
| | | Jumlah | = | Rp | 16.250 |

1 m³ Urugan kembali

| | | | | | |
|------------------|----|--------|---|-----------|--------------|
| 0,250 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 5.000 |
| 0,025 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.250 |
| | | Jumlah | = | Rp | 6.250 |

1 m³ Urugan Sirtu

| | | | | | |
|----------------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,200 m ³ Sirtu | Rp | 30.000 | = | Rp | 36.000 |
| 0,300 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 6.000 |
| 0,010 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 500 |
| | | Jumlah | = | Rp | 42.500 |

1 m³ Urugan Pasir

| | | | | | |
|---------------------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,200 m ³ Pasir urug | Rp | 30.000 | = | Rp | 36.000 |
| 0,300 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 6.000 |
| 0,010 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 500 |
| | | Jumlah | = | Rp | 42.500 |

1 m' Pemancangan Tiang Pancang

| | | | | | |
|---|----|---------|---|-----------|----------------|
| 0,125 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 6.250 |
| 1,000 m Tiang Pancang 30/30 cm | Rp | 130.000 | = | Rp | 130.000 |
| 0,218 jam Sewa Crane 30 ton- min 8 jam (termasuk mob/demob) | Rp | 175.000 | = | Rp | 38.150 |
| 0,218 jam Sewa Hamer t. pancang-min 8 jam (termasuk mob/demob) | Rp | 80.000 | = | Rp | 17.440 |
| | | Jumlah | = | Rp | 191.840 |

1 m³ Beton bertulang strouss pile Ø 30 cm

Pembuatan lubang strouss

| | | | | | |
|--|----|--------|---|----|--------|
| 1,200 jam Sewa alat bantu strouss pile | Rp | 10.000 | = | Rp | 12.000 |
| 1,440 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 28.800 |
| 0,072 Oh Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 3.600 |

Pembuatan beton bertulang (1Pc : 1,5 Ps : 2,5Kr)

| | | | | | | | |
|---------|----|----------------|----|--------|---|-----------|------------------|
| 150,000 | kg | Besi | Rp | 4.111 | = | Rp | 616.592 |
| 350,000 | kg | Semen portland | Rp | 720 | = | Rp | 252.000 |
| 0,488 | m3 | Pasir beton | Rp | 50.000 | = | Rp | 24.400 |
| 0,810 | m3 | Koral beton | Rp | 90.000 | = | Rp | 72.900 |
| 1,650 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 33.000 |
| 0,250 | Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 8.750 |
| 0,025 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,080 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 4.000 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 1.057.042 |

1 m³ Pasang Pondasi Batu Kali 1Pc : 5 Ps

| | | | | | | | |
|---------|----|--------------------|----|--------|---|-----------|----------------|
| 1,100 | m3 | Batu belah (15/20) | Rp | 45.000 | = | Rp | 49.500 |
| 136,000 | kg | Semen portland | Rp | 720 | = | Rp | 97.920 |
| 0,544 | m3 | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 24.480 |
| 1,500 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 30.000 |
| 0,600 | Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 21.000 |
| 0,060 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 2.400 |
| 0,075 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 3.750 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 229.050 |

1 m³ Pasangan Anstamping

| | | | | | | | |
|-------|----|--------------------|----|--------|---|-----------|----------------|
| 1,200 | m3 | Batu belah (15/20) | Rp | 45.000 | = | Rp | 54.000 |
| 2,500 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 50.000 |
| 0,250 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 12.500 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 116.500 |

1 m³ Pemadatan tanah

| | | | | | | | |
|-------|----|---------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 0,500 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 10.000 |
| 0,050 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 2.500 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 12.500 |

PEKERJAAN BETON**1 m³ Membuat beton bertulang (150 Kg besi + bekisting) untuk beton praktis**

| | | | | | | |
|---------|-----|--------------------|--------------|----|----|------------------|
| 0,200 | m3 | Kayu terentang | Rp 1.000.000 | = | Rp | 200.000 |
| 1,500 | kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp 7.500 | = | Rp | 11.250 |
| 0,400 | ltr | Minyak bekisting | Rp 1.650 | = | Rp | 660 |
| 150,000 | kg | Besi beton polos | Rp 4.111 | = | Rp | 616.592 |
| 2,250 | kg | Kawat beton | Rp 7.500 | = | Rp | 16.875 |
| 323,000 | kg | Semen Portland | Rp 720 | = | Rp | 232.560 |
| 0,520 | m3 | Pasir beton | Rp 50.000 | = | Rp | 26.000 |
| 0,780 | m3 | Koral beton | Rp 90.000 | = | Rp | 70.200 |
| 3,900 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 78.000 |
| 0,350 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 1,040 | Oh | Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp | 38.480 |
| 1,050 | Oh | Tukang besi | Rp 35.000 | = | Rp | 36.750 |
| 0,245 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 9.800 |
| 0,165 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 8.250 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 1.357.667 |

1 m³ Membuat beton bertulang (200 Kg besi + bekisting) untuk plat beton

| | | | | | | |
|---------|-----|--------------------|--------------|----|----|------------------|
| 0,270 | m3 | Kayu terentang | Rp 1.000.000 | = | Rp | 270.000 |
| 2,000 | kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp 7.500 | = | Rp | 15.000 |
| 0,600 | ltr | Minyak bekisting | Rp 1.650 | = | Rp | 990 |
| 200,000 | kg | Besi beton polos | Rp 4.111 | = | Rp | 822.123 |
| 3,000 | kg | Bendrat | Rp 7.500 | = | Rp | 22.500 |
| 323,000 | kg | Semen Portland | Rp 720 | = | Rp | 232.560 |
| 0,520 | m3 | Pasir beton | Rp 50.000 | = | Rp | 26.000 |
| 0,780 | m3 | Koral beton | Rp 90.000 | = | Rp | 70.200 |
| 4,850 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 97.000 |
| 0,350 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 1,560 | Oh | Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp | 57.720 |
| 1,400 | Oh | Tukang besi | Rp 35.000 | = | Rp | 49.000 |
| 0,331 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 13.240 |
| 0,170 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 8.500 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 1.697.083 |

1 m³ Membuat beton bertulang (300 Kg besi + bekisting) untuk kolom

| | | | | | | |
|---------|-----|------------------------------|--------------|----|------------------|-----------|
| 0,300 | m3 | Kayu terentang | Rp 1.000.000 | = | Rp | 300.000 |
| 4,000 | kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp 7.500 | = | Rp | 30.000 |
| 2,000 | ltr | Minyak bekisting | Rp 1.650 | = | Rp | 3.300 |
| 300,000 | kg | Besi beton polos | Rp 4.111 | = | Rp | 1.233.184 |
| 4,500 | kg | Bendrat | Rp 7.500 | = | Rp | 33.750 |
| 323,000 | kg | Semen Portland | Rp 720 | = | Rp | 232.560 |
| 0,520 | m3 | Pasir beton | Rp 50.000 | = | Rp | 26.000 |
| 0,780 | m3 | Koral beton | Rp 90.000 | = | Rp | 70.200 |
| 0,140 | m3 | Papan bekisting | Rp 1.000.000 | = | Rp | 140.000 |
| 3,500 | lbr | Plywood tebal 9 mm | Rp 75.000 | = | Rp | 262.500 |
| 20,000 | Btg | Dolken kayu galam ϕ 8/4 | Rp 7.500 | = | Rp | 150.000 |
| 7,300 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 146.000 |
| 0,350 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 3,300 | Oh | Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp | 122.100 |
| 2,100 | Oh | Tukang besi | Rp 35.000 | = | Rp | 73.500 |
| 0,570 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 22.800 |
| 0,250 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 12.500 |
| | | Jumlah | = | Rp | 2.870.644 | |

1 m³ Membuat balok beton bertulang (200 Kg besi + bekisting)

| | | | | | | |
|---------|-----|------------------------------|--------------|----|------------------|---------|
| 0,320 | m3 | Kayu terentang | Rp 1.000.000 | = | Rp | 320.000 |
| 3,000 | kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp 7.500 | = | Rp | 22.500 |
| 1,600 | ltr | Minyak bekisting | Rp 1.650 | = | Rp | 2.640 |
| 200,000 | kg | Besi beton polos | Rp 4.111 | = | Rp | 822.123 |
| 3,000 | kg | Bendrat | Rp 7.500 | = | Rp | 22.500 |
| 323,000 | kg | Semen Portland | Rp 720 | = | Rp | 232.560 |
| 0,520 | m3 | Pasir beton | Rp 50.000 | = | Rp | 26.000 |
| 0,780 | m3 | Koral beton | Rp 90.000 | = | Rp | 70.200 |
| 0,140 | m3 | Papan bekisting | Rp 1.000.000 | = | Rp | 140.000 |
| 2,800 | lbr | Plywood tebal 9 mm | Rp 75.000 | = | Rp | 210.000 |
| 12,000 | Btg | Dolken kayu galam ϕ 8/4 | Rp 7.500 | = | Rp | 90.000 |
| 5,960 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 119.200 |
| 0,350 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 1,800 | Oh | Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp | 66.600 |
| 1,400 | Oh | Tukang besi | Rp 35.000 | = | Rp | 49.000 |
| 0,455 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 18.200 |
| 0,208 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 10.400 |
| | | Jumlah | = | Rp | 2.234.173 | |

1 kg Konstruksi Bbaja WF > 200 mm

| | | | | | | |
|----------|---------------|--------|--------|-----------|----|---------------|
| 1,100 kg | baja profil | Rp | 7.000 | = | Rp | 7.700 |
| 0,020 kg | kawat las | Rp | 9.000 | = | Rp | 180 |
| 0,100 ls | alat bantu | Rp | 7.000 | = | Rp | 700 |
| 0,040 Oh | pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 800 |
| 0,030 Oh | tukang besi | Rp | 35.000 | = | Rp | 1.050 |
| 0,012 Oh | kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 480 |
| 0,002 Oh | mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 120 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 11.030 |

1 m³ Membuat tangga beton bertulang (200 Kg besi + bekisting)

| | | | | | | |
|------------|------------------------------|--------|-----------|-----------|----|------------------|
| 0,250 m3 | Kayu terentang | Rp | 1.000.000 | = | Rp | 250.000 |
| 3,000 kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp | 7.500 | = | Rp | 22.500 |
| 1,200 ltr | Minyak bekisting | Rp | 1.650 | = | Rp | 1.980 |
| 200,000 kg | Besi beton polos | Rp | 4.111 | = | Rp | 822.123 |
| 3,000 kg | Bendrat | Rp | 7.500 | = | Rp | 22.500 |
| 323,000 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 232.560 |
| 0,520 m3 | Pasir beton | Rp | 50.000 | = | Rp | 26.000 |
| 0,780 m3 | Koral beton | Rp | 90.000 | = | Rp | 70.200 |
| 0,105 m3 | Kayu bekisting | Rp | 1.000.000 | = | Rp | 105.000 |
| 2,500 lbr | Plywood tebal 9 mm | Rp | 75.000 | = | Rp | 187.500 |
| 14,000 Btg | Dolken kayu galam ϕ 8/4 | Rp | 7.500 | = | Rp | 105.000 |
| 5,600 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 112.000 |
| 0,350 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 2,300 Oh | Tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 85.100 |
| 1,400 Oh | Tukang besi | Rp | 35.000 | = | Rp | 49.000 |
| 0,405 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 16.200 |
| 0,202 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 10.100 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 2.130.013 |

1 m³ Membuat kolom penguat beton bertulang (11 x 11) cm

| | | | | | | |
|-------|----|--------------------|--------------|---|-----------|---------------|
| 0,002 | m3 | Kayu terentang | Rp 1.000.000 | = | Rp | 2.000 |
| 0,010 | kg | Paku biasa 2" - 5" | Rp 7.500 | = | Rp | 75 |
| 3,000 | kg | Besi beton polos | Rp 4.111 | = | Rp | 12.332 |
| 0,450 | kg | Bendrat | Rp 7.500 | = | Rp | 3.375 |
| 4,000 | kg | Semen Portland | Rp 720 | = | Rp | 2.880 |
| 0,006 | m3 | Pasir beton | Rp 50.000 | = | Rp | 300 |
| 0,009 | m3 | Koral beton | Rp 90.000 | = | Rp | 810 |
| 0,060 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 1.200 |
| 0,020 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 700 |
| 0,020 | Oh | Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp | 740 |
| 0,020 | Oh | Tukang besi | Rp 35.000 | = | Rp | 700 |
| 0,006 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 240 |
| 0,003 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 150 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 25.502 |

1 m² Paving stone abu-abu 8 cm

| | | | | | | |
|-------|----|---------------------------------|-----------|---|-----------|---------------|
| 1,050 | m2 | Paving stone abu-abu 8cm | Rp 31.000 | = | Rp | 32.550 |
| 0,100 | m3 | Urugan pasir bawah paving | Rp 30.000 | = | Rp | 3.000 |
| 0,100 | m3 | Urugan sirtu bawah urugan pasir | Rp 30.000 | = | Rp | 3.000 |
| 1,050 | m2 | Ongkos pasang paving | Rp 1.000 | = | Rp | 1.050 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 39.600 |

1 m³ Beton rabat

| | | | | | | |
|---------|----|----------------|-----------|---|-----------|----------------|
| 0,025 | Oh | Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,080 | Oh | Mandor | Rp 50.000 | = | Rp | 4.000 |
| 1,650 | Oh | Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp | 33.000 |
| 0,250 | Oh | Tukang batu | Rp 35.000 | = | Rp | 8.750 |
| 0,470 | m3 | Pasir cor | Rp 50.000 | = | Rp | 23.500 |
| 210,000 | kg | Semen portland | Rp 720 | = | Rp | 151.200 |
| 0,940 | m3 | Batu krikil | Rp 90.000 | = | Rp | 84.600 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 306.050 |

1 m' Pasang Buis Beton dia. 0,20 cm

| | | | | | | |
|----------|----------------------|--------|--------|-----------|----|---------------|
| 1,000 m | Buis beton dia.20 cm | Rp | 20.000 | = | Rp | 20.000 |
| 0,053 ls | Alat bantu | Rp | 2.000 | = | Rp | 106 |
| 0,029 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.450 |
| 0,581 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 11.620 |
| 0,116 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 4.060 |
| 0,012 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 480 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 37.716 |

PEKERJAAN PASANGAN dan PLESTERAN**1 m² Pasangan bata merah tebal 1/2 bata 1Pc :3Ps**

| | | | | | | |
|----------------------|----------------------|--------|--------|-----------|----|---------------|
| 70,000 bh | Bata merah 5x11x22cm | Rp | 210 | = | Rp | 14.700 |
| 15,370 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 11.066 |
| 0,004 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 180 |
| 0,320 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 6.400 |
| 0,100 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 3.500 |
| 0,010 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 400 |
| 0,015 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 750 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 36.996 |

1 m² Pasangan bata merah tebal 1/2 bata 1Pc : 5Ps

| | | | | | | |
|----------------------|----------------------|--------|--------|-----------|----|---------------|
| 70,000 bh | Bata merah 5x11x22cm | Rp | 210 | = | Rp | 14.700 |
| 8,300 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 5.976 |
| 0,050 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 2.250 |
| 0,320 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 6.400 |
| 0,100 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 3.500 |
| 0,010 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 400 |
| 0,015 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 750 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 33.976 |

1 m² Plesteran 1Pc : 3 Ps

| | | | | | | |
|----------------------|----------------|--------|--------|-----------|----|---------------|
| 6,480 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 4.666 |
| 0,019 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 855 |
| 0,200 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 4.000 |
| 0,150 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 5.250 |
| 0,015 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 600 |
| 0,010 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 500 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 15.871 |

1 m² Plesteran 1Pc : 5Ps

| | | | | | | |
|----------------------|----------------|----|-----------|---|----|---------------|
| 4,320 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 3.110 |
| 0,022 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 990 |
| 0,200 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 4.000 |
| 0,150 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 5.250 |
| 0,015 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 600 |
| 0,010 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 500 |
| | Jumlah | = | Rp | | | 14.450 |

1 m² Pasang benangan sudut/tali air beton

| | | | | | | |
|----------------------|----------------|----|-----------|---|----|--------------|
| 0,009 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 405 |
| 0,003 Zak | Semen Portland | Rp | 36.000 | = | Rp | 108 |
| 0,120 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 4.200 |
| | Jumlah | = | Rp | | | 4.713 |

PEKERJAAN KERAMIK**1 m² Pasang keramik dinding KM/WC 20 x 20 cm**

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|----|-----------|---|----|---------------|
| 1,000 m ² | Ubin keramik 20x20 cm | Rp | 33.000 | = | Rp | 33.000 |
| 0,094 Zak | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 68 |
| 0,042 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.890 |
| 1,500 kg | Semen warna | Rp | 1.000 | = | Rp | 1.500 |
| 0,500 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 10.000 |
| 0,250 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 8.750 |
| 0,025 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,025 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.250 |
| | Jumlah | = | Rp | | | 57.458 |

1 m² Pasang keramik lantai KM/WC 20 x 20 cm

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|----|-----------|---|----|---------------|
| 1,000 m ² | Ubin keramik 20x20 cm | Rp | 33.000 | = | Rp | 33.000 |
| 11,380 kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 8.194 |
| 0,042 m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.890 |
| 0,620 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 12.400 |
| 0,350 Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 0,035 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 1.400 |
| 0,030 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.500 |
| | Jumlah | = | Rp | | | 70.634 |

1 m² Pasang lantai keramik 20 x 25 cm motif

| | | | | | | | |
|--------|----------------|-----------------------|--------|--------|-----------|---------------|--------|
| 1,000 | m ² | Ubin keramik 20x25 cm | Rp | 36.000 | = | Rp | 36.000 |
| 11,380 | kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 8.194 |
| 0,042 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.890 |
| 1,500 | kg | Semen warna | Rp | 1.250 | = | Rp | 1.875 |
| 0,620 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 12.400 |
| 0,350 | Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 12.250 |
| 0,035 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 1.400 |
| 0,030 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.500 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 75.509 | |

1 m² Pasang lantai keramik 30 x 30 cm (motif)

| | | | | | | | |
|-------|----------------|-------------------------------|--------|--------|-----------|---------------|--------|
| 1,000 | m ² | Ubin keramik 30x30 cm (motif) | Rp | 32.500 | = | Rp | 32.500 |
| 8,360 | kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 6.019 |
| 0,023 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.035 |
| 0,900 | kg | Semen warna | Rp | 1.250 | = | Rp | 1.125 |
| 0,250 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 5.000 |
| 0,120 | Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 4.200 |
| 0,012 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 480 |
| 0,013 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 625 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 50.984 | |

1 m² Pasang lantai keramik 30 x 30 cm

| | | | | | | | |
|-------|----------------|-----------------------|--------|--------|-----------|---------------|--------|
| 1,000 | m ² | Ubin keramik 30x30 cm | Rp | 30.000 | = | Rp | 30.000 |
| 8,360 | kg | Semen Portland | Rp | 720 | = | Rp | 6.019 |
| 0,023 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.035 |
| 0,900 | kg | Semen warna | Rp | 1.250 | = | Rp | 1.125 |
| 0,250 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 5.000 |
| 0,120 | Oh | Tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 4.200 |
| 0,012 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 480 |
| 0,013 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 625 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 48.484 | |

1 m' Plint keramik 10X40 Cm

| | | | | | | | |
|-------|----------------|-----------------|--------|--------|-----------|---------------|-------|
| 1,000 | m' | Keramik 10X40 | Rp | 3.000 | = | Rp | 3.000 |
| 5,000 | kg | Portland cement | Rp | 720 | = | Rp | 3.600 |
| 0,111 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 4.995 |
| 0,200 | kg | semen warna | Rp | 1.250 | = | Rp | 250 |
| 0,250 | org | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 5.000 |
| 0,225 | org | tukang batu | Rp | 35.000 | = | Rp | 7.875 |
| 0,050 | org | kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 2.000 |
| 0,025 | org | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.250 |
| | | | Jumlah | = | Rp | 27.970 | |

PEKERJAAN ATAP**1 m² Pemasangan genteng karang pilang**

| | | | | | | | |
|--------|----|-----------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 0,008 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 320 |
| 0,008 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 400 |
| 0,150 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 3.000 |
| 0,075 | Oh | Tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 2.775 |
| 25,000 | bh | Genteng karang pilang | Rp | 2.000 | = | Rp | 50.000 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 56.495 |

1 m² Pemasangan genteng beton

| | | | | | | | |
|--------|----|-----------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 0,008 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 320 |
| 0,008 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 400 |
| 0,150 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 3.000 |
| 0,075 | Oh | Tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 2.775 |
| 16,000 | bh | Genteng karang pilang | Rp | 3.000 | = | Rp | 48.000 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 54.495 |

1 m' Pemasangan wuwung Genteng karang pilang

| | | | | | | | |
|-------|----------------|----------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 3,000 | bh | Genteng wuwung | Rp | 4.850 | = | Rp | 14.550 |
| 0,032 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.440 |
| 0,160 | zak | Semen pc | Rp | 720 | = | Rp | 115 |
| 0,020 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,200 | Oh | Tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 7.400 |
| 0,020 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 800 |
| 0,400 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 8.000 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 33.305 |

1 m' Pemasangan wuwung Genteng beton

| | | | | | | | |
|-------|----------------|----------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 2,500 | bh | Genteng wuwung | Rp | 5.500 | = | Rp | 13.750 |
| 0,032 | m ³ | Pasir pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.440 |
| 0,160 | zak | Semen pc | Rp | 720 | = | Rp | 115 |
| 0,020 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,200 | Oh | Tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 7.400 |
| 0,020 | Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 800 |
| 0,400 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 8.000 |
| | | | | Jumlah | = | Rp | 32.505 |

1 m2 rangka plafon kayu meranti dan penutup eternit

| | | | |
|------------------------|---------------|---|------------------|
| 0,006 m3 Kayu | Rp 1.000.000 | = | Rp 6.000 |
| 0,330 lbr Triplek | Rp 35.000 | = | Rp 11.550 |
| 0,100 kg Paku | Rp 7.500 | = | Rp 750 |
| 0,015 Oh Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp 555 |
| 0,015 Oh Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp 600 |
| 0,120 Oh Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 2.400 |
| 0,004 Oh Mandor | Rp 50.000 | = | Rp 200 |
| | Jumlah | = | Rp 22.055 |

1 m' List plafond rangka kayu

| | | | |
|------------------------|---------------|---|-----------------|
| 1,050 m' list plafon | Rp 4.000 | = | Rp 4.200 |
| 0,021 Oh Tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp 777 |
| 0,002 Oh Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp 80 |
| 0,021 Oh Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 420 |
| 0,001 Oh Mandor | Rp 50.000 | = | Rp 50 |
| | Jumlah | = | Rp 5.527 |

1 m' Pasang Lisplang (3/30)cm, kayu kamper

| | | | |
|-----------------------|---------------|---|------------------|
| 0,011 m' Papan kamper | Rp 3.247.000 | = | Rp 35.717 |
| 0,050 kg Paku 2"-5" | Rp 7.500 | = | Rp 375 |
| 1,000 m' Upah kerja | Rp 5.000 | = | Rp 5.000 |
| | Jumlah | = | Rp 41.092 |

1 m' Nok genteng S2

| | | | |
|----------------------|---------------|---|------------------|
| 5,000 bh Nok genteng | Rp 1.450 | = | Rp 7.250 |
| 8,000 kg Semen | Rp 720 | = | Rp 5.760 |
| 0,030 m3 Pasir | Rp 45.000 | = | Rp 1.350 |
| 1,000 m' Upah kerja | Rp 2.500 | = | Rp 2.500 |
| | Jumlah | = | Rp 16.860 |

1 Bh ujung jurai S6

| | | | |
|---------------------|---------------|---|-----------------|
| 1,000 bh Jurai | Rp 6.000 | = | Rp 6.000 |
| 8,000 kg Semen | Rp 720 | = | Rp 5.760 |
| 0,030 m3 Pasir | Rp 45.000 | = | Rp 1.350 |
| 1,000 bh Upah kerja | Rp 500 | = | Rp 500 |
| | Jumlah | = | Rp 7.610 |



1 bh Nok 3 arah S8

| | | | | | | | |
|-------|----------------|------------|--------|--------|---|-----------|--------------|
| 1,000 | bh | Genteng | Rp | 5.500 | = | Rp | 5.500 |
| 8,000 | kg | Semen | Rp | 720 | = | Rp | 5.760 |
| 0,030 | m ³ | Pasir | Rp | 45.000 | = | Rp | 1.350 |
| 1,000 | bh | Upah kerja | Rp | 750 | = | Rp | 750 |
| | | | Jumlah | | | Rp | 7.860 |

1 m2 Pemasangan Reng kamper usuk kamper

| | | | | | | | |
|-------|----------------|------------------|--------|-----------|---|-----------|---------------|
| 0,004 | m ³ | kayu kamper reng | Rp | 2.473.000 | = | Rp | 9.892 |
| 0,008 | m ³ | kayu kamper usuk | Rp | 2.473.000 | = | Rp | 19.784 |
| 0,150 | kg | Paku usuk | Rp | 7.500 | = | Rp | 1.125 |
| 0,005 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 250 |
| 0,100 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 2.000 |
| 0,100 | Oh | tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 3.700 |
| 0,010 | Oh | kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 400 |
| | | | Jumlah | | = | Rp | 37.151 |

1 m3 Pekerjaan Kuda-kuda & Gording Kayu

| | | | | | | | |
|--------|----------------|---------------|--------|-----------|---|-----------|------------------|
| 1,100 | m ³ | Kayu Meranti | Rp | 1.100.000 | = | Rp | 1.210.000 |
| 12,000 | Oh | Tukang Kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 444.000 |
| 1,200 | Oh | Kepala Tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 48.000 |
| 4,000 | Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 80.000 |
| 0,200 | Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 10.000 |
| | | | Jumlah | | = | Rp | 1.792.000 |

PEKERJAAN KUSEN, PINTU dan JENDELA**1 m3 Pasang Kusen Pintu/jendela kayu kamper**

| | | | | | | | |
|--------|----------------|--------------------|--------|---------|---|-----------|------------------|
| 1,200 | m ³ | kayu kamper, balok | | 3124000 | = | Rp | 3.748.800 |
| 6,000 | org | pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 120.000 |
| 18,000 | org | tukang kayu | Rp | 37.000 | = | Rp | 666.000 |
| 2,000 | org | kepala tukang kayu | Rp | 40.000 | = | Rp | 80.000 |
| 0,300 | org | mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 15.000 |
| | | | Jumlah | | | Rp | 4.629.800 |

1 m2 Pasang pintu pamil kamper

| | | | | | | | |
|-------|----------------|--------------|--------|-----------|---|-----------|----------------|
| 0,040 | m ³ | Papan kamper | Rp | 3.247.000 | = | Rp | 129.880 |
| 1,000 | m ² | Upah kerja | Rp | 10.000 | = | Rp | 10.000 |
| | | | Jumlah | | | Rp | 139.880 |

1 bh Triplek lapis aluminium KM/WC (0,7x2)

| | | | |
|----------------------------------|---------------|---|-------------------|
| 2,000 bh Triplek lapis aluminium | Rp 47.500 | = | Rp 95.000 |
| 1,400 m2 Upah kerja | Rp 25.000 | = | Rp 35.000 |
| | Jumlah | = | Rp 130.000 |

1 bh Kunci Jendela

| | | | |
|------------------------|---------------|---|------------------|
| 1,000 bh Kunci Jendela | Rp 10.000 | = | Rp 10.000 |
| 1,000 bh Ongkos pasang | Rp 3.000 | = | Rp 3.000 |
| | Jumlah | = | Rp 13.000 |

1 bh Kunci pintu

| | | | |
|-------------------------------------|---------------|---|------------------|
| 1,000 bh Kunci pintu tanam 2x putar | Rp 60.000 | = | Rp 60.000 |
| 1,000 bh Ongkos pasang | Rp 9.000 | = | Rp 9.000 |
| | Jumlah | = | Rp 69.000 |

1 bh Pasang Kunci Selot

| | | | |
|------------------------------|---------------|---|------------------|
| 1,000 bh Kunci Selot | Rp 7.500 | = | Rp 7.500 |
| 0,020 org pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 400 |
| 0,200 org tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp 7.400 |
| 0,020 org kepala tukang kayu | Rp 40.000 | = | Rp 800 |
| 0,001 org mandor | Rp 50.000 | = | Rp 50 |
| | Jumlah | = | Rp 16.150 |

1 bh Pasang Pegangan Pintu/door holder

| | | | |
|------------------------------|---------------|---|------------------|
| 1,000 bh Door holder | Rp 48.000 | = | Rp 48.000 |
| 0,050 org pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 1.000 |
| 0,500 org tukang kayu | Rp 37.000 | = | Rp 18.500 |
| 0,050 org kepala tukang kayu | Rp 40.000 | = | Rp 2.000 |
| 0,003 org mandor | Rp 50.000 | = | Rp 125 |
| | Jumlah | = | Rp 69.625 |

1 bh Pasang engsel Pintu/Jendela

| | | | |
|-----------------------|---------------|---|------------------|
| 1,000 bh Engsel pintu | Rp 17.000 | = | Rp 17.000 |
| 1,000 bh Upah kerja | Rp 1.000 | = | Rp 1.000 |
| | Jumlah | = | Rp 18.000 |

1 bh Pasang sikutan

| | | | |
|---------------------|---------------|---|-----------------|
| 1,000 bh Sikutan | Rp 7.500 | = | Rp 7.500 |
| 1,000 bh Upah kerja | Rp 500 | = | Rp 500 |
| | Jumlah | = | Rp 8.000 |

1 m² Pasang kaca Reyband t=5 mm

| | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------|---|-----------|---------------|
| 1,100 m ² Kaca Reyband | Rp | 52.000 | = | Rp | 57.200 |
| 1,000 m ² Upah kerja | Rp | 5.000 | = | Rp | 5.000 |
| | Jumlah | | = | Rp | 62.200 |

PEKERJAAN MEKANIKAL dan ELEKTRIKAL**1 m' Saluran Air Kotor Pipa PVC 4" AW**

| | | | | | |
|-------------------------|---------------|-------|---|-----------|--------------|
| 1,050 m1 Pipa PVC 4" AW | Rp | 4.344 | = | Rp | 4.561 |
| 0,100 ls alat bantu | Rp | 4.344 | = | Rp | 434 |
| 1,050 ls Upah pasang | Rp | 1.000 | = | Rp | 1.050 |
| | Jumlah | | = | Rp | 6.045 |

1 m' Saluran Air Kotor Pipa PVC 3" AW

| | | | | | |
|-------------------------|---------------|-------|---|-----------|--------------|
| 1,050 m1 Pipa PVC 3" AW | Rp | 4.044 | = | Rp | 4.246 |
| 0,100 ls alat bantu | Rp | 4.044 | = | Rp | 404 |
| 1,050 ls Upah pasang | Rp | 1.000 | = | Rp | 1.050 |
| | Jumlah | | = | Rp | 5.701 |

1 m' Saluran Air Bersih Pipa PVC 3/4" AW

| | | | | | |
|---------------------------|---------------|-------|---|-----------|--------------|
| 1,050 m1 Pipa PVC 3/4" AW | Rp | 4.250 | = | Rp | 4.463 |
| 0,100 ls Alat bantu | Rp | 4.250 | = | Rp | 425 |
| 1,050 ls Upah pasang | Rp | 750 | = | Rp | 788 |
| | Jumlah | | = | Rp | 5.675 |

1 m' Saluran Air Bersih Pipa PVC 1/2" AW

| | | | | | |
|---------------------------|---------------|-------|---|-----------|--------------|
| 1,050 m1 Pipa PVC 1/2" AW | Rp | 3.250 | = | Rp | 3.413 |
| 0,100 ls Alat bantu | Rp | 3.250 | = | Rp | 325 |
| 1,050 ls Upah pasang | Rp | 750 | = | Rp | 788 |
| | Jumlah | | = | Rp | 4.525 |

1 bh Pasng Kran 3/4 atu 1/2

| | | | | | |
|---------------------|---------------|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh Kran | Rp | 12.500 | = | Rp | 12.500 |
| 0,025 bh Seal Tape | Rp | 1.000 | = | Rp | 25 |
| 1,000 bh Upah kerja | Rp | 750 | = | Rp | 750 |
| | Jumlah | | = | Rp | 13.275 |

1 Buah Pasang TitikLampu

| | | | | | |
|-------------------------|---------------|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh Fitting plafon | Rp | 7.500 | = | Rp | 7.500 |
| 0,100 Oh Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 2.000 |
| 0,500 Oh Tukang listrik | Rp | 37.000 | = | Rp | 18.500 |
| 0,050 Oh kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 2.000 |
| | Jumlah | | = | Rp | 30.000 |

1 Buah Pasang Titik StopKontak

| | | | | | | |
|----------|----------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh | Stop kontak | Rp | 12.250 | = | Rp | 12.250 |
| 0,200 bh | Pralon 5/8 | Rp | 3.750 | = | Rp | 750 |
| 1,000 bh | T dos pvc | Rp | 750 | = | Rp | 750 |
| 0,050 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 1.000 |
| 0,500 Oh | Tukang listrik | Rp | 37.000 | = | Rp | 18.500 |
| 0,005 Oh | kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 200 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 33.450 |

1 bh Saklar tunggal "BROCCO"

| | | | | | | |
|---------|----------------|----|-------|---|-----------|---------------|
| 1,00 bh | Saklar tunggal | Rp | 9.500 | = | Rp | 9.500 |
| 0,10 bh | Perlengkapan | Rp | 9.500 | = | Rp | 950 |
| 1,00 bh | Ongkos pasang | Rp | 5.000 | = | Rp | 5.000 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 15.450 |

1 bh pasang MCB 1 phase

| | | | | | | |
|----------|------------------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh | MCB 1 Phase (6/10/16/20/25A) | Rp | 50.000 | = | Rp | 50.000 |
| 1,000 bh | Ongkos pasang | Rp | 15.000 | = | Rp | 15.000 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 65.000 |

1 set Pasang wastafel set

| | | | | | | |
|-----------|---------------|----|---------|---|-----------|----------------|
| 1,000 bh | wastafel | Rp | 360.000 | = | Rp | 360.000 |
| 0,120 bh | Perlengkapan | Rp | 360.000 | = | Rp | 43.200 |
| 6,000 kg | Semen | Rp | 720 | = | Rp | 4.320 |
| 0,010 m3 | Pasir Pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 450 |
| 1,000 set | Upah kerja | Rp | 35.000 | = | Rp | 35.000 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 442.970 |

1 BuahFloor drain

| | | | | | | |
|----------|---------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh | Floor drain | Rp | 10.000 | = | Rp | 10.000 |
| 1,000 bh | Upah kerja | Rp | 1.000 | = | Rp | 1.000 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 11.000 |

1 Set Pasang Closed Jongkok Porselin

| | | | | | | |
|-----------|-------------------------|----|--------|---|-----------|---------------|
| 1,000 bh | Closed Jongkok Porselin | Rp | 44.500 | = | Rp | 44.500 |
| 6,000 kg | Semen | Rp | 720 | = | Rp | 4.320 |
| 0,010 m3 | Pasir Pasang | Rp | 45.000 | = | Rp | 450 |
| 1,000 set | Upah kerja | Rp | 25.000 | = | Rp | 25.000 |
| | Jumlah | | | = | Rp | 74.270 |

1 Set Kloset duduk/monoblok

| | | | |
|-----------------------|---------------|---|-------------------|
| 1,000 bh Monoblock | Rp 750.000 | = | Rp 750.000 |
| 0,060 bh Perlengkapan | Rp 750.000 | = | Rp 45.000 |
| 1,000 bh Upah kerja | Rp 25.000 | = | Rp 25.000 |
| | Jumlah | | Rp 820.000 |

PEKERJAAN PENGECATAN**1 m² Mendempul dan menggosok kayu**

| | | | |
|------------------------|---------------|---|-----------------|
| 0,080 kg Dempul kayu | Rp 9.000 | = | Rp 720 |
| 0,020 kg Minyak cat | Rp 4.000 | = | Rp 80 |
| 0,040 Oh Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 800 |
| 0,040 Oh Tukang cat | Rp 35.000 | = | Rp 1.400 |
| 0,004 Oh Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp 160 |
| 0,003 Oh Mandor | Rp 50.000 | = | Rp 125 |
| | Jumlah | = | Rp 3.285 |

1 m² Pengecatan bidang kayu baru (1x plamir, 1x cat dasar, 2x cat penutup)

| | | | |
|-------------------------|---------------|---|------------------|
| 0,200 kg Cat meni | Rp 11.000 | = | Rp 2.200 |
| 0,150 kg Plamir | Rp 9.000 | = | Rp 1.350 |
| 0,170 kg Cat dasar | Rp 27.500 | = | Rp 4.675 |
| 0,260 kg Cat penutup 2x | Rp 27.500 | = | Rp 7.150 |
| 0,070 Oh Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 1.400 |
| 0,009 Oh Tukang cat | Rp 35.000 | = | Rp 315 |
| 0,006 Oh Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp 240 |
| 0,003 Oh Mandor | Rp 50.000 | = | Rp 125 |
| | Jumlah | = | Rp 17.455 |

1 m² Pengecatan bidang kayu baru (1x plamir, 1x cat dasar, 3x cat penutup)

| | | | |
|-------------------------|---------------|---|------------------|
| 0,200 kg Cat meni | Rp 11.000 | = | Rp 2.200 |
| 0,150 kg Plamir | Rp 9.000 | = | Rp 1.350 |
| 0,170 kg Cat dasar | Rp 27.500 | = | Rp 4.675 |
| 0,350 kg Cat penutup 2x | Rp 27.500 | = | Rp 9.625 |
| 0,070 Oh Pekerja | Rp 20.000 | = | Rp 1.400 |
| 0,105 Oh Tukang cat | Rp 35.000 | = | Rp 3.675 |
| 0,004 Oh Kepala tukang | Rp 40.000 | = | Rp 160 |
| 0,003 Oh Mandor | Rp 50.000 | = | Rp 125 |
| | Jumlah | = | Rp 23.210 |

1 m² Peleburan bidang kayu dengan politur

| | | | | | | |
|----------------------|---------------|--------|--------|-----------|----|--------------|
| 0,150 kg | Politur | Rp | 10.000 | = | Rp | 1.500 |
| 2,000 m ³ | Ampelas | Rp | 2.000 | = | Rp | 4.000 |
| 0,001 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 20 |
| 0,060 Oh | Tukang cat | Rp | 35.000 | = | Rp | 2.100 |
| 0,016 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 640 |
| 0,003 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 125 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 8.385 |

1 m² Pengecatan tembok baru (1x plamir, 1x cat dasar, 2x cat penutup)

| | | | | | | |
|----------|----------------|--------|--------|-----------|----|--------------|
| 0,100 kg | Plamir | Rp | 11.000 | = | Rp | 1.100 |
| 0,100 kg | Cat dasar | Rp | 9.700 | = | Rp | 970 |
| 0,260 kg | Cat penutup 2x | Rp | 9.700 | = | Rp | 2.522 |
| 0,020 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 400 |
| 0,063 Oh | Tukang cat | Rp | 35.000 | = | Rp | 2.205 |
| 0,006 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 252 |
| 0,003 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 125 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 7.574 |

1 m² water profing

| | | | | | | |
|----------|---------------|--------|--------|-----------|----|--------------|
| 0,150 kg | Water profing | Rp | 23.000 | = | Rp | 3.450 |
| 0,020 Oh | Pekerja | Rp | 20.000 | = | Rp | 400 |
| 0,063 Oh | Tukang cat | Rp | 35.000 | = | Rp | 2.205 |
| 0,006 Oh | Kepala tukang | Rp | 40.000 | = | Rp | 252 |
| 0,003 Oh | Mandor | Rp | 50.000 | = | Rp | 125 |
| | | Jumlah | = | Rp | | 6.432 |

Halaman ini sengaja dikosongkan

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Magetan, 13 Mei 1967, merupakan anak ke dua dari 8 (delapan) bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di TK Menur Madiun, SDN Kincang 1 Madiun, SMPN 1 Maospati Magetan dan SMAN 1 Maospati Magetan. Setelah lulus tahun 1987, Penulis melanjutkan di D3 Teknik Sipil Keairan ITS pada tahun 1987.

Setelah lulus D3 Penulis bekerja pada PT Adhi Karya (Persero) Divisi Sipil Umum II, dan pada tahun 2002 Penulis melanjutkan di Teknik Sipil Lintas Jalur ITS dan terdaftar dengan NRP 3102109644