



TUGAS AKHIR (RC14-1501)

**ANALISIS NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL DI
JALAN NANAS IX/N-771 PONDOK CHANDRA
INDAH, WARU, SIDOARJO**

LUCKY R. HERAZI
NRP 3111 100 091

Dosen Pembimbing :
Christiono Utomo, S.T., M.T., Ph.D.

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2015



FINAL PROJECT (RC14-1501)

**ANALYSIS OF COLLATERAL VALUE FOR A
HOUSE AT NANAS IX/N-771 PONDOK CHANDRA
INDAH, WARU, SIDOARJO**

LUCKY R. HERAZI
NRP 3111 100 091

Supervisor :
Christiono Utomo, S.T., M.T., Ph.D.

DEPARTEMENT OF CIVIL ENGINEERING
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2015

**ANALISIS NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL DI
JALAN NANAS IX/N-771 PONDOK CHANDRA INDAH,
WARU, SIDOARJO**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Bidang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

LUCKY RASYIDYANA HERAZI
NRP. 3111100091

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing Tugas Akhir



Christiano Utomo, S.T., M.T., Ph.D.
NIP. 132 303 087

**SURABAYA,
JULI 2015**

**ANALISA NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL DI
JALAN NANAS IX/N-771 PONDOK CHANDRA INDAH,
WARU, SIDOARJO**

Nama Mahasiswa : Lucky R. Herazi
NRP : 3111100091
Jurusan/Fakultas : Teknik Sipil/FTSP
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo, S.T., M.T., Ph.D.

Abstrak

Seorang nasabah mengajukan permohonan kredit ke bank untuk mendapatkan dana pinjaman guna keperluan modal usaha. Untuk memberikan pinjaman yang berupa kredit, maka nasabah tersebut perlu meyakinkan bank untuk membayar kembali kreditnya, salah satunya dengan agunan kredit. Agunan adalah bentuk penjaminan dari nasabah kepada bank atas kredit yang diberikan oleh pihak bank. Agunan digunakan untuk meminimalisasi resiko macet dan kerugian pihak bank. Barang yang dapat dijadikan agunan adalah properti yang berupa tanah dan bangunan.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mencari nilai pasar dari rumah tinggal yang berlokasi di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo, yang kemudian digunakan untuk memperoleh nilai agunan objek penelitian. Metode yang digunakan adalah perbandingan data pasar dan pendekatan biaya. Setelah indikasi nilai pasar didapatkan dari kedua metode tersebut, maka nilai agunan dapat dihitung berdasarkan syarat yang didapat dari bank nasional.

Diperoleh nilai pasar rumah tinggal sebesar Rp 1.571.095.600,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus rupiah). Berdasarkan peraturan Bank BNI, diperoleh nilai agunan maksimum sebesar Rp 1.079.550.000,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta lima

ratus lima puluh ribu rupiah) dan minimum sebesar Rp 1.047.670.307,- (satu milyar empat puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh ribu tiga ratus tujuh rupiah). Sedangkan menurut peraturan Bank Mandiri diperoleh nilai agunan sebesar Rp 1.077.554.800 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah).

Kata Kunci : agunan, rumah tinggal, data pasar, biaya

ANALYSIS OF COLLATERAL VALUE FOR A HOUSE AT NANAS IX/N-771 PONDOK CHANDRA INDAH, WARU, SIDOARJO

Student Name : Lucky R. Herazi
Student Number : 3111100091
Major/Faculty : Civil Engineering/FTSP
Supervisor : Christiono Utomo, S.T., M.T., Ph.D.

Abstrak

A customer submits credit application to the bank to obtain loan for business fund purpose. To give credit as loan, customer has to make the bank certain that he will pay the credit back, one of them is collateral credit. Collateral is a form of guarantee from the customer to the bank on loan that granted by bank. Collateral is used to minimize the risk of misfire and loss on the bank side. Items that can used to be collateral such as land and building.

The purpose of this final project is to find the market value of house where located at Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo, which can be used to get the collateral value of the object. Methods that used are market data approach and cost approach. Market data approach earned by compares the object with comparative properties. And the cost approach calculated by reproduction cost plus the land value that calculated using market data approach. After we get the result of indication of market value, the collateral value can be calculated based on terms of presentation of national bank.

Market value of the house is Rp 1.571.095.600,- (one billion five hundred seventy one million ninety five thousand six hundred rupiah). Based on the regulation of BNI Bank, the maximum collateral value is Rp 1.079.550.000,- (one billion seventy nine million five hundred fifty thousand rupiah) and the minimum

value is Rp 1.047.670.307,- (one billion forty seven million six hundred seventy thousand three hundred seven rupiah) .

Whereas, based on the regulation of Mandiri Bank, the collateral value is Rp 1.077.554.800 (one billion seventy seven million five hundred fifty four thousand eight hundred rupiah).

Keywords : collateral, house, market data, cost

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Jalan Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo” sesuai dengan yang diharapkan. Selama proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak dukungan, bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala rasa hormat penulis menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT
2. Mama, atas dukungannya selama pengerjaan proposal. Semoga mama bangga disana.
3. Papa, atas dukungan berupa motivasi, perhatian, dan semua dukungan moril maupun materil selama pengerjaan Tugas Akhir.
4. Ainy Yuhanid Herazi dan Yesi Nabila Zahro Herazi, atas semangat, sindiran, perhatian, makanan, dan pengingat deadline.
5. Pak Christiono Utomo, atas segala waktu, ilmu, dan motivasi selama pengerjaan Tugas Akhir ini.
6. Pak Hanny dan Bu Tiar, atas ilmu yang diberikan tentang agunan dan perbankan.
7. Nur Fathhul Aziz, atas semangat, waktu, dan perhatiannya. Semoga dimudahkan skripsinya.
8. Mas Ramadhan atas segala waktu, ilmu dan masukan yang diberikan.
9. Afrisa Adistya, Ariefiena Natalia, Damara Debrina, Rahma Ramadhani, dan Raissa Myrilla, atas motivasi dan semangatnya.
10. Teman-teman seperjuangan: Ririn, Dewi, Shara, Suryani, Brima, Yoni, Dadang, Agi, Rasti, Ihsan, Halim, Nita, Mbak Ervira atas dukungan dan bantuan selama pengerjaan.

11. Teman-teman 2011, atas dukungan dan nasihatnya. Sukses buat kita.
12. Teman-teman dan alumni UKM WE&T, atas dukungan supaya lekas menyelesaikan TA.
13. Teman-teman Al-Hadiid, atas motivasi dan dukungannya. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT

Penulis sangat menyadari bahwa selama proses penyusunan Tugas Akhir ini terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat diharapkan agar menjadi evaluasi untuk menjadikan laporan ini menjadi lebih baik lagi

Surabaya, Juli 2015
Lucky R. Herazi

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Definisi dan Terminologi.....	5
2.2 Penilaian Aset Properti.....	7
2.2.1 Metode Perbandingan Data Pasar.....	7
2.2.2 Metode Pendekatan Biaya.....	8
2.2.3 Metode Pendekatan Pendapatan.....	11
2.3 Rekonsiliasi Nilai.....	12
2.4 Nilai Agunan.....	12
2.5 Penelitian Terdahulu.....	14
BAB III METODOLOGI	17
3.1 Konsep Penelitian.....	17
3.2 Survey Pendahuluan.....	17
3.3 Rancangan dan Variabel.....	17
3.4 Tahap Penelitian.....	18
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	23
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	23
4.2 Metode Perbandingan Data Pasar.....	25

4.2.1 Data Properti Perbandingan	26
4.2.2 Penyesuaian Data Properti Perbandingan	26
4.2.3 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar	35
4.3 Metode Pendekatan Biaya	36
4.3.1 Nilai Tanah	36
4.3.1.1 Data Properti Perbandingan	37
4.3.1.2 Penyesuaian Data Properti Perbandingan.....	39
4.3.1.3 Nilai Tanah Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar	45
4.3.2 Biaya Reproduksi Bangunan.....	46
4.3.3 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Pendekatan Biaya	47
4.4 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti.....	47
4.5 Analisa Nilai Agunan	48
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	51
5.1 Kesimpulan.....	51
5.2 Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA	53
BIODATA PENULIS	83

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Rancangan dan Variabel.....	18
Tabel 4.1	Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar.....	29
Tabel 4.2	Perhitungan Nilai Pasar Tanah	40
Tabel 4.3	Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Bangunan.....	46
Tabel 4.4	Indikasi Nilai Pasar.....	47
Tabel 4.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	48
Tabel 4.6	Nilai Agunan	50

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	20
Gambar 4.1	Lokasi Objek.....	23
Gambar 4.2	Objek Penelitian	25
Gambar 4.3	Lokasi Objek dan Properti Pembanding Rumah Tinggal.....	26
Gambar 4.4	Properti Pembanding Rumah 1	27
Gambar 4.5	Properti Pembanding Rumah 2	27
Gambar 4.6	Properti Pembanding Rumah 3	28
Gambar 4.7	Lokasi Objek dan Properti Pembanding Tanah	37
Gambar 4.8	Properti Pembanding Tanah 1	38
Gambar 4.9	Properti Pembanding Tanah 2	38
Gambar 4.10	Properti Pembanding Tanah 3	39

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Tampak Depan Objek Penelitian	55
Lampiran 2	Denah Objek Penelitian	56
Lampiran 3	Potongan A-A Objek Penelitian	57
Lampiran 4	Potongan B-B Objek Penelitian.....	58
Lampiran 5	Denah Pondasi Objek Penelitian	59
Lampiran 6	Denah Atap Objek Penelitian	60
Lampiran 7	Denah Sanitasi Objek Penelitian	61
Lampiran 8	Denah Titik Lampu Objek Penelitian	62
Lampiran 9	Hspk Pakai	63
Lampiran 10	Perhitungan Biaya Reproduksi Bangunan	79

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Standar Penilaian Indonesia 2013, penilaian atau *appraisal* memiliki arti sebagai proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan-peraturan yang berlaku. Obyek yang dilakukan penilaian dapat merupakan aset, liabilitas, entitas, ekuitas, kepentingan dan/atau kerugian ekonomis yang dinilai.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, jaminan adalah keyakinan atas i'tikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah sebagai debitur untuk melunasi atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian. Sedangkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah sebagai debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Bank adalah penghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam Undang-Undang ini juga dinyatakan bahwa kredit yang diberikan bank memiliki resiko. Salah satu faktor yang diperhatikan oleh bank adalah jaminan pemberian kredit, dalam arti kesanggupan nasabah sebagai debitur untuk meyakinkan bank atas kemampuannya untuk melunasi kreditnya tersebut.

Tugas akhir ini dilatarbelakangi karena adanya seorang wiraswasta yang membutuhkan tambahan modal untuk usahanya. Sehingga dia berencana mengajukan permohonan kredit ke salah satu bank untuk mendapatkan dana pinjaman. Untuk memberikan pinjaman berupa kredit, maka wiraswasta tersebut perlu meyakinkan bank akan kemampuannya untuk membayar kembali kreditnya. Salah satunya yaitu dengan dana dari agunan kredit. Agunan ini digunakan oleh bank sebagai jaminan dari pihak nasabah sebagai debitur apabila nasabah tersebut tidak dapat mengembalikan dana kredit. Agunan ini digunakan untuk

meminimalisasi resiko macet dan kerugian di pihak bank. Sehingga, apabila nasabah tersebut mengalami kemacetan dalam pembayaran kredit, maka bank dapat mengambil agunan sebagai alternative pembayaran.

Aset yang dapat digunakan sebagai agunan adalah *real property* yaitu penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan, dan manfaat yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat atau surat-surat lain yang terpisah dari fisik *real estate* (SPI, 2013).

Objek penelitian dalam tugas akhir ini adalah sebuah rumah tinggal 1 (satu) lantai yang berlokasi di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo. Rumah tersebut memiliki luas tanah sebesar 180 m² dan luas bangunan sebesar 129 m².

Ada tiga metode pendekatan untuk memperoleh nilai pasar dari rumah tersebut. Yaitu metode perbandingan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Dalam tugas akhir ini, objek yang ditinjau adalah rumah tinggal, sehingga nilai pasar dihitung menggunakan perbandingan data pasar dan pendekatan biaya. Metode pendekatan pendapatan tidak digunakan karena objek yang dinilai adalah properti yang tidak menghasilkan pendapatan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat ditentukan pokok permasalahan dalam tugas akhir ini, yaitu: berapa besar nilai agunan yang dimiliki objek tinjauan berdasarkan penilaian properti menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah-masalah yang ada, maka tujuan dari tugas akhir ini adalah mengetahui besar nilai agunan yang dimiliki objek tinjauan berdasarkan penilaian properti dengan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.

1.4 Batasan Masalah

Batasan-batasan masalah yang akan dibahas dalam tugas akhir ini adalah:

1. Penentuan harga pasar dihitung menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.
2. Nilai tanah pada metode pendekatan biaya, dihitung menggunakan metode perbandingan data pasar.
3. Penilaian dilakukan pada rumah tinggal yang ada di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin penulis dapatkan dari tugas akhir ini adalah menambah pengetahuan dan kemampuan penulis dalam penerapan ilmu analisa nilai pasar. Selain itu, nilai pasar yang didapatkan dapat dijadikan referensi oleh pemilik rumah tinggal sebagai jaminan untuk memperoleh dana kredit dari bank.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara garis besar, tugas akhir ini disusun dalam 5 bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I – Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah yang berisi pokok pikiran yang melatar belakangi penelitian.

Bab II – Tinjauan Pustaka

Pada bab ini diuraikan landasan teori yang digunakan dalam penulisan tugas akhir.

Bab III – Metodologi Penelitian

Pada bab ini diuraikan dan dijelaskan urutan pelaksanaan penyelesaian tugas akhir. Mulai dari pengumpulan data, literatur, dan pedoman penilaian properti, sampai dengan kesimpulan akhir dari analisa nilai agunan rumah tinggal.

Bab IV – Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini diuraikan gambaran umum dari properti yang akan dinilai dan properti pembanding, serta hasil analisa nilai agunan rumah tinggal.

Bab V – Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini diuraikan kesimpulan dari hasil analisa nilai pasar dan saran untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Terminologi

Appraisal atau penilaian adalah proses pekerjaan atau kegiatan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. (<http://www.kjpp-akr.co.id/>)

Appraisal merupakan ilmu praktis yang bersifat multi disiplin, maka perlu didukung oleh bidang keilmuan lainnya. Beberapa bidang keilmuan yang besar perannya dalam menunjang bidang penilaian adalah ilmu ekonomi, ilmu teknik, dan ilmu hukum (Soeparjanto, 2008).

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Sedangkan pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme pembentukan harga. Jadi, nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI, 2013).

Dalam UU No. 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan dari UU No. 7 tahun 1992, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup

rakyat banyak. Sehingga masyarakat yang memerlukan dana dalam waktu mendesak dapat terbantu dengan adanya kredit.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, jaminan adalah keyakinan atas i'tikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah sebagai debitur untuk melunasi atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian. Sedangkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah sebagai debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jadi nilai agunan adalah besar nilai dari jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian kredit. Dalam peraturan ini dijelaskan pula badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sehingga masyarakat yang memerlukan dana dalam waktu yang mendesak dapat terbantu dengan adanya kredit disebut bank. Sedangkan pengertian dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Beberapa definisi dalam penilaian yang akan dipakai dalam Tugas Akhir ini, antara lain:

- 1) Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki (SPI, 2013).
- 2) Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain (SPI, 2013).
- 3) Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset (SPI, 2013).

- 4) Aset adalah sumber daya ekonomi yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh suatu perseorangan/entitas atau Pemerintah dan dari mana manfaat ekonomi di masa depan diharapkan dapat diperoleh, serta dapat diukur dalam satuan uang. Aset yang dapat digunakan sebagai agunan adalah *real property* (SPI, 2013).
- 5) Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (SPI, 2013).

2.2 Penilaian Aset Properti

Tiga metode yang dapat digunakan dalam penilaian aset properti adalah metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan (SPI, 2013). Pemilihan penggunaan metode tersebut tergantung pada jenis properti yang dinilai.

2.2.1 Metode Perbandingan data pasar

Perbandingan data pasar adalah pendekatan penilaian yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan (SPI, 2013). Metode ini memusatkan kepada perbedaan dan persamaan yang dapat mempengaruhi nilai properti tersebut. Perbedaan dapat berupa hak yang ada, motivasi, persyaratan pembiayaan, kondisi pasar, ukuran, lokasi, bentuk properti, ciri ekonomis, dan pendapatan apabila properti tersebut menghasilkan pendapatan (Prawoto, A. 2003).

Metode dalam melakukan penyesuaian bergantung pada hubungan antara dua properti atau lebih yang dibandingkan. Perhitungan yang dilakukan didasarkan pada kerasionalan dan tidak terpaku pada hitungan matematik (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2011). Secara umum perhitungan nilai properti dengan metode perbandingan data pasar dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian.....(2.1)}$$

Berdasarkan MAPPI 2014, metode yang dapat digunakan dalam melakukan penyesuaian adalah metode jumlah rupiah, metode prosentase, dan metode tambah kurang. Metode jumlah rupiah merupakan perhitungan penyesuaian dengan menambahkan atau mengurangi jumlah rupiah terhadap setiap faktor yang diperbandingkan. Pada metode prosentase menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai. Sedangkan metode tambah kurang adalah metode yang menganalisa kelebihan dan kekurangan dengan membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai.

2.2.2 Metode Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan. Pendekatan biaya menetapkan nilai real properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan fungsional (SPI, 2013).

Secara umum perhitungan dengan menggunakan Metode Pendekatan Biaya dapat ditulis sebagai berikut:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan.....(2.2)}$$

Nilai tanah dihitung dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong yaitu dengan mempertimbangkan estimasi biaya perolehan tanah melalui proses perbandingan dengan melakukan penyesuaian terhadap biaya perolehan tanah dari properti-properti yang sebanding, baik yang telah terjadi (transaksi) maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (SPI, 2013).

Nilai bangunan dan sarana pelengkapya serta mesin dan inventaris didasarkan pada jumlah biaya reproduksi baru atau biaya penggantian baru dari bangunan dan sarana pelengkapya serta mesin dan peralatan pada saat penilaian, dikurangi penyusutan yang disebabkan oleh berbagai faktor. Rumus dari perhitungan nilai bangunan adalah:

$$\text{Nilai Bangunan} = (\text{Biaya Reproduksi Baru/Biaya Pengganti Baru}) - \text{Penyusutan} \dots\dots\dots(2.3)$$

Biaya reproduksi baru (*New Reproduction Cost*) adalah pengeluaran untuk membangun gedung saat ini, dengan detail bangunan yang sama seperti saat dibangun dahulu. Meliputi aspek fungsional bangunan seperti desain interior dan peralatan yang ada di gedung tersebut. Hal ini termasuk juga dengan biaya pembangunan gedung yang menggunakan material seperti saat gedung tersebut dibangun.

Biaya pengganti baru (*New Replacement Cost*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu aset tak berwujud, yang setara dengan aset tak berwujud yang menjadi objek penilaian berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (SPI, 2013). Perkiraan biaya ini menggabungkan penggunaan teknik konstruksi, bahan, dan desain yang modern. Sehingga aspek-aspek bangunan yang sudah usang diganti dengan yang terbaru.

Jenis metode yang dapat digunakan dalam menghitung biaya pengganti baru adalah (MAPPI, 2014):

1) Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*)

Biaya reproduksi bangunan didapatkan dengan menjumlahkan seluruh komponen pembiayaan dari bangunan tersebut yang meliputi biaya langsung dan biaya tak langsung.

2) Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*)

Biaya reproduksi bangunan didapat dari membandingkan biaya pengganti baru bangunan per meter persegi dengan biaya pengganti baru bangunan yang sebanding dan sejenis.

3) Metode Indeks Biaya (*Index Method*)

Yaitu perbandingan antara perhitungan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya pada saat dibangun.

4) Metode Unit Terpasang (*Unit Inplace Method*)

Perhitungan dilakukan dengan cara mengalikan volume komponen-komponen bangunan terpasang dengan biaya unit terpasang.

Depresiasi atau penyusutan adalah pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik, kemunduran fungsional, dan kemunduran ekonomis. (SPI, 2013)

1) Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*)

Disebabkan oleh umur pemakaian dan kurangnya pemeliharaan. Contohnya rusak, lapuk, retak, atau kerusakan pada struktur.

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{Umur Efektif}}{\text{Umur Manfaat}} \times 100\% \dots \dots \dots (2.4)$$

2) Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*)

Karena perencanaan yang kurang baik. Contohnya ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya.

3) Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence*)

Penyusutan yang terjadi akibat perubahan peraturan pemerintah dan perubahan sosial.

Perhitungan penyusutan akibat kemunduran ekonomis (*economic obsolescence*) dilakukan dengan memperhatikan hal-hal berikut:

- (a) Dalam hal obyek penilaian dapat diperjualbelikan, maka dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya kemunduran ekonomis dengan pada saat sesudah terjadinya kemunduran ekonomis.
- (b) Dalam hal obyek penilaian merupakan properti komersial, maka dihitung dari besarnya penurunan pendapatan obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut.
- (c) Dalam hal obyek penilaian merupakan properti industri, maka dihitung dari besarnya penurunan produksi obyek penilaian dengan memperhatikan penyebab penurunan produksi tersebut. (<http://www.kjpptrisanti.com/>)

$$\begin{aligned} &\text{Kemunduran Fungsional/Ekonomis} = \\ &(\% \text{kemunduran fungsional/ekonomis}) \times (100\% - \% \text{penyusutan fisik}) \dots \dots \dots (2.5) \end{aligned}$$

2.2.3 Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi (SPI, 2013). Menurut Supriyanto (2002), metode ini digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan. Metode dalam pendekatan pendapatan untuk penilaian bisnis adalah:

- 1) Kapitalisasi Langsung

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}}{\text{Cap Rate}} \dots \dots \dots (2.6)$$

Keterangan:

Value = Nilai Properti

NOI = *Net Operating Income* (Pendapatan Bersih Tahunan)

Cap Rate = Tingkat Kapitalisasi, didapatkan dari rata-rata suku bunga bank (*save rate*) ditambahkan dengan resiko (diasumsikan sama dengan *save rate*)

Dalam menentukan tingkat kapitalisasi terdapat 3 metode, yaitu metode perbandingan data transaksi, metode rata-rata tertimbang, dan metode penjumlahan.

2) Analisis Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow*)

Discounted Cash Flow (DCF) adalah teknik pembuatan model keuangan yang didasarkan pada asumsi mengenai prospek pendapatan dan biaya atas suatu properti atau usaha. Pembuatan asumsi tersebut berkaitan dengan kuantitas, kualitas, variabilitas, waktu serta durasi arus kas masuk dan arus kas keluar yang didiskontokan ke nilai kini (SPI, 2013).

2.3 Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Pada tahap ini, penilai mempertimbangkan semua faktor lalu membuat keputusan kesimpulan nilai yang paling sesuai. Ada beberapa cara dalam rekonsiliasi nilai ini, yaitu: penilai melakukan dengan cara membuat rata-rata dari semua kesimpulan nilai yang diperoleh, ada pula penilai yang mempertimbangkan semua faktor yang berpengaruh seperti akurasi data, tujuan penilaian, dan faktor lainnya (Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto, 2011).

2.4 Nilai Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. (UU No. 10 Tahun 1998). Evaluasi agunan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian kredit. Pertimbangan yang mendasari kecukupan nilai agunan dalam pemberian kredit adalah (Firmansyah, R. 2014):

1. Keyakinan bank akan debitur apakah dapat menyelesaikan kreditnya berdasarkan kelayakan dan kemampuan finansial debitur tersebut.

2. Agunan yang disyaratkan memperhatikan struktur kredit, kompetensi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran.
3. Agunan yang diserahkan debitur kepada bank harus dipertimbangkan apakah dapat mencukupi pelunasan apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban.

Penilaian agunan kredit dilakukan untuk menyajikan nilai yang wajar. Kewajaran nilai ini dapat diketahui dengan mempergunakan 4 (empat) ukuran/nilai, yaitu (Hening, 2012):

1. Nilai pasar wajar, yaitu nilai atau harga suatu barang agunan yang berlaku di pasar pada saat penilaian dilakukan.
2. Nilai likuiditas, adalah nilai atau harga jual barang agunan pada saat penilaian dilakukan, dengan asumsi penjualan dilakukan dengan mudah, baik secara damai maupun lelang.
3. Proyeksi nilai pasar wajar, yaitu proyeksi nilai suatu harga pasar wajar suatu barang agunan di masa mendatang yang berlaku di pasar, pada periode waktu tertentu dan atau sampai periode review berikutnya.
4. Proyeksi nilai likuiditas, adalah proyeksi nilai pasar wajar barang agunan pada saat dilakukan penjualan secara damai maupun lelang.

Agunan dapat berupa objek yang dibiayai dengan kredit atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai. Pemberian agunan oleh nasabah sebagai debitur kepada bank sebagai kreditur adalah sebagai jaminan dalam pengembalian fasilitas kredit, sehingga pada dasarnya jaminan adalah bukan untuk dimiliki oleh kreditur (Rivai, V dan Veithzal, AP. 2007).

Kriteria dari barang yang dapat diagunkan antara lain :

1. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Kepemilikan dapat dipindah tangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
3. Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

Terdapat 2 (dua) hal yang menjadi dasar pertimbangan bank dalam menentukan kelayakan seorang nasabah untuk mendapatkan pinjaman, yaitu *first way out* (berasal dari *payment capacity*) dan *second way out* (berasal dari nilai agunan).

Beberapa hal yang perlu diperhatikan bank sebagai pihak pemberi pinjaman dalam melakukan penilaian agunan kredit adalah (Hening, 2012):

1. Pengikatan, agunan kredit mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dan dapat tidaknya dilakukan pengikatan agunan.
2. Penilaian, agunan yang diserahkan harus dapat dinilai untuk menghasilkan nilai wajar dan mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum sehingga dapat dilakukan pengikatan agunan, yaitu Hak Tanggungan/Gadai untuk melindungi kepentingan bank.
3. Pengamanan, pengamanan terhadap agunan kredit dapat dilakukan dengan penutupan asuransi atau tidak terhadap obyek dan pemanfaatan agunan tersebut dengan menjadikannya sumber pembayaran kembali.
4. Penguasaan, agunan yang diserahkan harus dapat dikuasai, atas nama pemohon dan tidak ada sengketa sehingga bila dilakukan eksekusi tidak menimbulkan proses yang panjang dan membutuhkan biaya yang lebih besar yang bisa membebani bank.
5. Pemanfaatan, agunan kredit tersebut dapat dijadikan sebagai sumber pembayaran kembali terhadap kredit.

2.5 Penelitian Terdahulu

Mahesa Siswantoro (2013), Analisa Pasar Hotel Sahid. Tugas akhir dengan objek Hotel Sahid Surabaya ini menggunakan dua metode dalam penelitian, yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Penulis tidak memakai metode perbandingan data pasar karena sulit untuk menemukan perbandingannya. Pada metode pendekatan biaya didapatkan nilai pasar sebesar Rp 135.805.658. Sedangkan dengan metode pendekatan pendapatan,

didapatkan Rp 132.569.967.333 untuk kapitalisasi pendapatan, dan Rp 132.948.007.985 untuk *discounted cash flow*. Setelah dilakukan rekonsiliasi didapatkan nilai pasar sebesar Rp 133.978.000.000.

Surios Ramisda (2012), *Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang*. Penulis melakukan penelitian nilai pasar menggunakan metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Metode pendekatan biaya dihitung dengan metode unit terpasang. Sedangkan metode pendekatan pendapatan dihitung dengan metode kapitalisasi pendapatan dan *discounted cash flow*. Dimana hasil analisa menggunakan metode pendekatan biaya adalah Rp 177.550.907.600. Sedangkan dengan menggunakan metode pendapatan, didapatkan sebesar Rp 36.326.880.631 dengan kapitalisasi pendapatan, dan dengan *discounted cash flow* sebesar Rp 30.625.137.283. Setelah dilakukan rekonsiliasi didapatkan nilai pasar sebesar Rp 119.731.158.023,30.

Ramadhan Firmansyah (2014), *Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang*. Penulis menggunakan metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya dalam penelitian ini. Diperoleh hasil Rp 2.149.438.490 untuk perbandingan data pasar. Sedangkan metode pendekatan biaya dihitung dengan menjumlahkan nilai tanah dan bangunan, didapatkan hasil sebesar Rp 1.924.816.473. Setelah dilakukan rekonsiliasi, didapatkan nilai pasar sebesar Rp 2.059.589.000. Nilai agunan dari rumah tinggal ini diperoleh sebesar Rp 1.518.183.000.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Konsep Penelitian

Tugas akhir ini bertujuan untuk memperoleh nilai agunan dari properti berupa rumah tinggal yang terletak di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo yang dihitung berdasarkan nilai pasar. Penilaian dilakukan menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.

Metode pendekatan pasar dinilai dengan membandingkan objek penelitian dengan data pembanding yang sejenis lalu dikurangi beberapa penyesuaian. Untuk metode pendekatan biaya dinilai dengan mencari nilai tanah yang menggunakan data pembanding tanah kemudian dikurangi dengan beberapa penyesuaian lalu ditambah nilai bangunan yang telah dikurangi penyusutan.

3.2 Survey Pendahuluan

Survey pendahuluan dilakukan untuk mengetahui kondisi rumah tinggal yang dijadikan objek dalam tugas akhir ini. Dalam melakukan survey pendahuluan, penilai membutuhkan data berupa lokasi objek, keadaan dan fasilitas sekitar objek, dan batas-batas tanah objek.

3.3 Rancangan dan Variabel

Penelitian dilakukan pada penilaian atas properti yang dipakai untuk penjaminan permohonan kredit dalam penilaian aset. Variabel penelitian yang digunakan pada tugas akhir ini meliputi nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya, pendekatan pasar, nilai rekonsialiasi, dan nilai agunan. Rancangan dan variabel yang dibutuhkan dalam penelitian ini ada pada Tabel 3.1

Tabel 3.1 Rancangan dan variabel

No	Metode	Indikator	Analisa	Data	Sumber Data
1.	Perbandingan Data Pasar	Properti pembanding	Pengumpulan data	<ul style="list-style-type: none"> Data transaksi penjualan rumah tinggal Kondisi fisik objek 	Sekunder dan survey
		Penyesuaian	Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan perbedaan dengan objek penelitian	<ul style="list-style-type: none"> Waktu transaksi Umur bangunan Luas lahan dan bangunan Lebar jalan Harga transaksi 	Sekunder dan survey
2.	Pendekatan Biaya	Nilai tanah	Menggunakan harga tanah dari data pembanding	Harga transaksi	Sekunder dan survey
		Biaya reproduksi baru	Menggunakan metode survey kuantitas	HSPK 2014	Sekunder
3.	Nilai Rekonsiliasi	Nilai pasar dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya	Menghitung nilai rekonsiliasi dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya	Nilai pasar dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya	Hasil perhitungan nilai pasar metode pendekatan pasar dan pendekatan biaya
4.	Nilai Agunan	Nilai rekonsiliasi	Memberikan prosentase	Bank	Primer

3.4 Tahap Penelitian

Tahapan dalam penelitian untuk mengetahui besar nilai agunan rumah tinggal Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo adalah:

1. Latar belakang penelitian ini adalah nasabah pemilik rumah tinggal yang berada di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo yang bermaksud menjaminkan asetnya ke bank untuk mendapat dana pinjaman.
2. Identifikasi permasalahan didapatkan dari latar belakang untuk mencapai tujuan dari penelitian ini, yaitu menghitung nilai agunan rumah tinggal yang berada di Jl. Nanas IX/N-

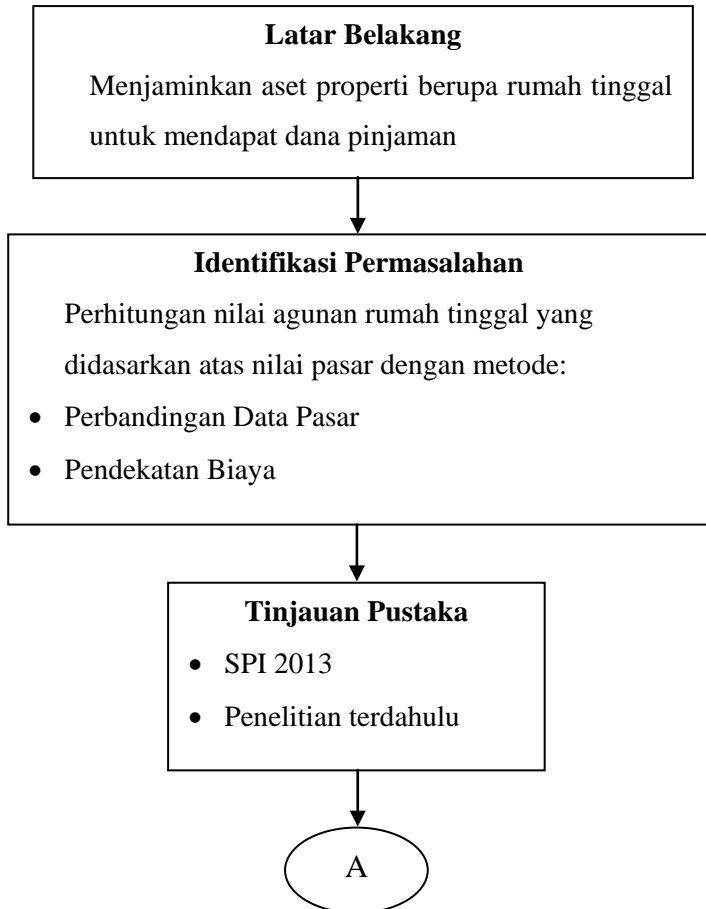
771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.

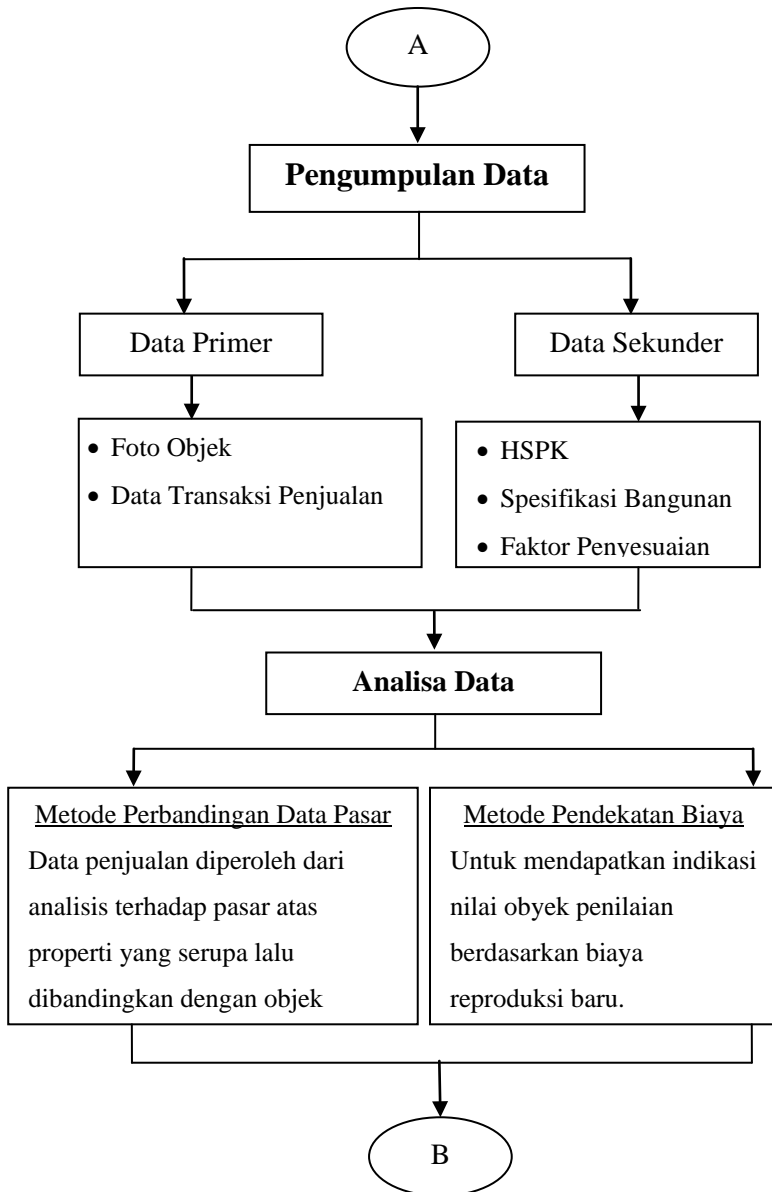
3. Tinjauan pustaka ditentukan sebagai dasar dalam melakukan penelitian terhadap rumah tinggal di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo.
4. Pengumpulan data untuk melakukan penilaian didapat dari data primer dengan cara survey dan data sekunder yang didapatkan dari sumber data dan HSPK.
5. Analisa data adalah penilaian aset rumah tinggal di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo yang pada penelitian ini menggunakan dua metode, yaitu:
 - a) Metode Perbandingan Data Pasar
Dihitung dengan rumus:

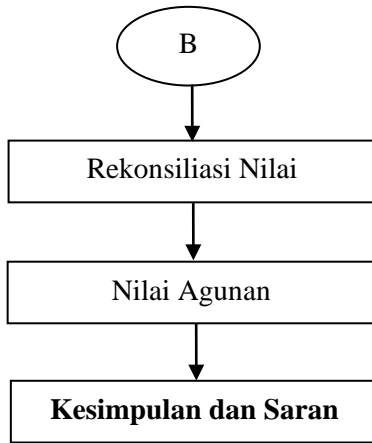
$$\text{Nilai Properti} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$
 1. Harga jual properti pembanding didapat dari survey lapangan.
 2. Penyesuaian didapat dari faktor yang mempengaruhi harga jual dan perbedaan dengan objek penelitian.
 - b) Metode pendekatan biaya
Dihitung dengan rumus:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan}$$
 1. Nilai tanah, tanah dianggap tanah kosong dan perhitungan dilakukan dengan menggunakan perbandingan data pasar.
 2. Nilai bangunan, dihitung dengan biaya reproduksi baru. Biaya reproduksi baru dihitung dengan metode survey kuantitas.
 - c) Rekonsiliasi nilai. Setelah nilai pasar dari metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya diperoleh, maka rekonsiliasi nilai dapat dihitung.
 - d) Nilai Agunan diberikan dengan pembobotan pada nilai pasar tanah dan bangunan yang didapatkan dari bank nasional.

6. Ketika nilai agunan rumah tinggal di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo sudah didapatkan, maka dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian.







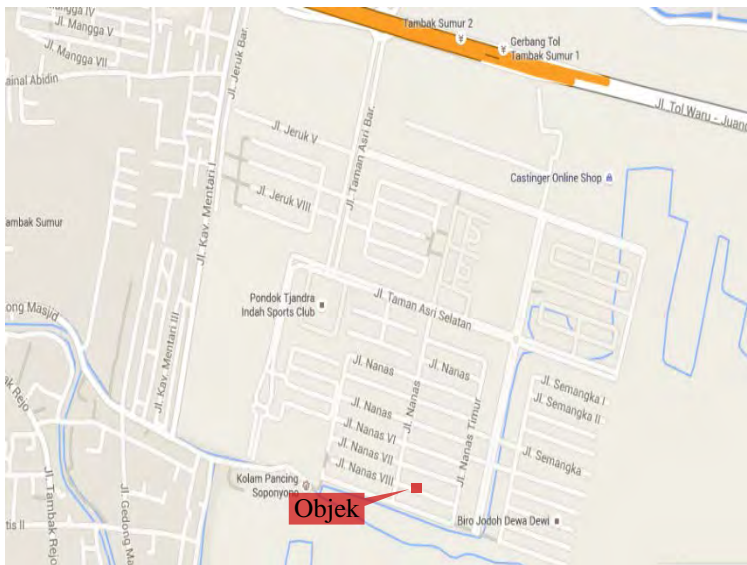
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

Objek penelitian dalam Tugas Akhir ini adalah sebuah Rumah Tinggal yang berlokasi di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Kelurahan Tambak Rejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Rumah Tinggal ini memiliki luas tanah sebesar 180 m², yang dilengkapi dengan Surat Hak Milik, dan luas bangunan sebesar 129 m². Beberapa data objek penelitian adalah:

a. Lokasi Objek



Gambar 4.1 Lokasi Objek

b. Detail Objek Penelitian

Objek penelitian berupa rumah tinggal 1(satu) lantai dengan uraian sebagai berikut:

1. Pondasi : Pasangan batu kali
2. Dinding : Pasangan batu bata di plester dan di cat
3. Atap : Genteng
4. Lantai : Keramik
5. Jendela : Panel kaca dengan kusen kayu
6. Pintu : Panel kayu dengan kusen kayu
7. Plafond : Triplek
8. Tahun dibangun : 1996

Sarana pelengkap yang dimiliki oleh objek terdiri dari:

1. Pagar : Terbuat dari pondasi batu kali dengan sloof beton bertulang, dan pasangan batu bata yang di plester dan di cat dengan tinggi $\pm 1,5$ m dan panjang 8 m.
2. Carport : Lantai berupa cor beton dan dilapisi dengan batu alam dengan luas $3 \times 6 \text{ m}^2$.
3. Instalasi Telepon : Diperoleh dari PT. Telkom sebanyak 1 line.
4. Instalasi Air Bersih : Diperoleh dari PDAM sebanyak 1 unit.
5. Jaringan Listrik : Diperoleh dari PLN dengan daya sebesar 2200 Volt.

Detail objek penelitian ditunjukkan pada foto dari objek penelitian pada Gambar 4.2 dan gambar rencana yang terlampir pada lampiran. Beberapa data diatas didapatkan dari observasi objek secara langsung.



Gambar 4.2 Objek Penelitian

Dalam tugas akhir ini, penilaian terhadap objek penelitian yang berupa rumah tinggal dilakukan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya. Penilaian dilakukan pada April 2015.

4.2 Metode Perbandingan Data Pasar

Metode pendekatan data pasar adalah perhitungan nilai pasar dengan cara mempertimbangkan atau membandingkan penjualan dari properti sejenis. Pada tugas akhir ini, faktor yang dibandingkan untuk penyesuaian adalah karakter fisik dan lokasi dari properti. Beberapa faktor tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar properti satu dengan yang lainnya, diantaranya adalah hak atas properti, luas tanah, luas bangunan, umur bangunan, lebar jalan, material jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar, posisi tanah, elevasi tanah, waktu transaksi, dan harga transaksi.

4.2.1 Data Properti Pemanding



Gambar 4.3 Lokasi Objek dan Properti Pemanding Rumah Tinggal

a. Data Properti Pemanding 1

Properti pemanding 1 adalah sebuah rumah tinggal 1 (satu) lantai yang beralamat di Jl. Semangka VI No. 17 Pondok Chandra Indah. Memiliki luas tanah sebesar 160 m² dan luas bangunan sebesar 120 m². Lebar jalan akses di depan objek adalah sebesar 8 m dengan perkerasan jalan yang berupa paving. Aksesibilitas yang dimiliki pemanding ini termasuk sedang, karena jauh dari jalan raya namun tidak jauh dari pintu masuk tol Juanda. Properti pemanding 1 terletak diantara perumahan yang lain dengan posisi tanah yang dimiliki yaitu biasa. Waktu transaksi rumah tinggal ini terjadi pada April 2015 dengan harga transaksi sebesar Rp 875.000.000,-. Foto dari data properti pemanding 1 ditunjukkan pada Gambar 4.4.



Gambar 4.4 Properti Pembanding Rumah 1

b. Data Properti Pembanding 2

Data pembanding 2 adalah rumah tinggal 1 (satu) lantai. Objek berlokasi di Jl. Melon Selatan I No. 17 Pondok Chandra Indah. Memiliki luas tanah sebesar 180 m² dan luas bangunan sebesar 160 m². Lebar jalan akses sebesar 6 m dengan perkerasan jalan berupa paving. Aksesibilitas yang dimiliki objek termasuk sedang, karena jauh dari jalan raya. Lingkungan sekitar objek adalah perumahan dan taman bermain. Posisi tanah adalah biasa. Waktu transaksi pada April 2015 dengan harga transaksi sebesar Rp 1.600.000.000,-. Foto dari data properti pembanding 2 ditunjukkan pada Gambar 4.5.



Gambar 4.5 Properti Pembanding Rumah 2

c. Data Properti Pembanding 3

Data pembanding 3 beralamat di Jl. Nanas VI/N 582 Pondok Chandra Indah. Memiliki luas tanah sebesar 160 m² dan luas bangunan sebesar 140 m². Lebar jalan di depan objek sebesar 6 m dengan perkerasan jalan berupa paving. Aksesibilitas yang dimiliki objek termasuk mudah, karena dekat dengan pintu masuk tol Juanda. Lingkungan sekitar objek adalah perumahan dengan posisi tanah objek yaitu biasa. Waktu transaksi rumah tinggal pada April 2015 dengan harga transaksi sebesar Rp 1.200.000.000,-. Foto dari data properti pembanding 3 ditunjukkan pada Gambar 4.6.



Gambar 4.6 Properti Pembanding Rumah 3

4.2.2 Penyesuaian Data Properti Pembanding

Penyesuaian properti pembanding pada metode perbandingan data pasar diperoleh menggunakan cara prosentase, yaitu dengan memberikan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor penyesuaian. Perhitungan analisa nilai pasar menggunakan metode perbandingan data pasar dapat dilihat pada Tabel 4.1

Tabel 4.1 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar

Uraian		Properti yang Dimilai	Data Pembanding		
			Data 1	Data 2	Data 3
Jenis Properti :		Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal
Alamat		Jl. Nanas IX/N 771 Pondok Chandra indah	Jl. Semangka VI No. 17 Pondok Chandra Indah	Jl. Melon Selatan I No. 17 Pondok Chandra Indah	Jl. Nanas VI/N 582 Pondok Chandra Indah
Hak Atas Properti		SHM	SHM	SHM	SHM
Lokasi :					
Lebar Jalan	m	6	8	6	6
Material Jalan		Paving	Paving	Paving	Paving
Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik	Baik
Aksesibilitas		Mudah (dekat jalan utama raya, dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)	Sedang (jauh dari jalan raya, agak dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)	Sedang (jauh dari jalan raya, agak dekat dengan pintu masuk tol juanda)	Mudah (dekat jalan utama raya, dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)
Lingkungan Sekitar		Perumahan, Tambak, Taman	Perumahan	Perumahan, Taman	Perumahan
Posisi Tanah		Biasa	Biasa	Biasa	Biasa
Karakteristik Fisik :					
Luas Tanah	m ²	180	160	180	160
Luas Bangunan	m ²	129	120	160	140
Elevasi Tanah		Sejajar Permukaan Jalan	Sejajar Permukaan Jalan	Sejajar Permukaan Jalan	Sejajar Permukaan Jalan
Umur Bangunan	tahun	19	17	10	15
Waktu Transaksi			April 2015	April 2015	April 2015
Harga Transaksi			Rp 875,000,000	Rp1,600,000,000	Rp1,200,000,000

Lanjutan Tabel 4.1 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar

Uraian	Properti yang Dinilai	Data Pembanding		
		Data 1	Data 2	Data 3
Penyesuaian:				
Lokasi:				
Lebar Jalan	%	5	0	0
Aksesibilitas	%	-5	-10	0
Lingkungan Sekitar	%	-5	10	-5
Karakteristik Fisik :				
Luas Tanah	%	-5	0	-5
Luas Bangunan	%	-2.5	20	10
Umur Bangunan	%	2.5	30	10
Total Penyesuaian	%	-10	50	10
Nilai Indikasi		Rp787,500,000	Rp2,400,000,000	Rp1,320,000,000
Pembobotan	%	30	40	30
Nilai		Rp236,250,000	Rp960,000,000	Rp396,000,000
Nilai Pasar		Rp 1,592,250,000		

Sumber : Analisa Penulis

1. Properti Pembanding 1

a. Hak Atas Properti

Properti pembanding 1 dan objek penelitian memiliki hak properti yang sama yaitu SHM. Sehingga tidak perlu diadakan penyesuaian pada faktor ini.

b. Lebar Jalan

Lebar jalan properti pembanding 1 lebih bagus dari objek penelitian, yaitu 8 m. Sehingga diberikan prosentase penyesuaian sebesar 5%.

c. Material Jalan

Material jalan yang dimiliki properti pembanding 1 adalah paving. Hal ini sama dengan material yang dimiliki objek penelitian. Karena kedua objek memiliki kesamaan, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor material jalan.

d. Kondisi Jalan

Kondisi jalan yang dimiliki properti pembanding 1 adalah dalam kondisi baik. Hal ini sama dengan kondisi yang dimiliki oleh objek penelitian. Karena memiliki kesamaan pada faktor ini, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian

e. Aksesibilitas

Aksesibilitas yang dimiliki oleh properti pembanding 1 lebih rendah dari objek penelitian. Objek penelitian terletak dekat dengan jalan raya dan *Sport Club* Pondok Chandra Indah, sedangkan properti pembanding 1 terletak lebih jauh dari jalan raya. Karena itu diberikan pembobotan sebesar -5% pada faktor ini.

f. Lingkungan Sekitar

Properti pembanding 1 terletak di antara perumahan lain. Sedangkan objek penelitian terletak dekat dengan taman. Karena perbedaan ini maka diberikan pembobotan sebesar -5%.

g. Posisi Tanah

Posisi tanah properti pembanding 1 yaitu biasa. Sama dengan properti pembanding 1, objek penelitian juga memiliki posisi tanah yang biasa. Karena memiliki posisi yang sama, maka tidak dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

h. Luas Tanah

Luas tanah properti pembanding 1 adalah sebesar 120 m^2 , sedangkan objek penelitian memiliki luas tanah sebesar 180 m^2 . Karena memiliki luas tanah yang berbeda, maka diberikan penyesuaian sebesar -5%.

i. Luas Bangunan

Luas bangunan properti pembanding 1 adalah 110 m^2 , sedangkan objek penelitian memiliki luas bangunan sebesar 129 m^2 . Perhitungan penyesuaian luas bangunan sama dengan luas tanah. Sehingga penyesuaian luas bangunan untuk properti pembanding 1 adalah -2,5%.

j. Elevasi Tanah

Elevasi tanah properti pembanding 1 terletak sejajar dengan permukaan jalan. Begitu juga dengan objek penelitian yang terletak sejajar dengan permukaan jalan pula. Karena kedua objek

terletak pada elevasi yang sama, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

k. Umur Bangunan

Usia bangunan properti pembanding 1 adalah 17 tahun. Sedangkan objek penelitian memiliki usia bangunan yang lebih tua, yaitu 19 tahun. Karena perbedaan umur bangunan yang tidak terlalu jauh, diberikan penyesuaian sebesar 2,5%.

l. Waktu Transaksi

Ketiga properti pembanding memiliki waktu transaksi yang sama, yaitu bulan April 2015. Oleh karena itu, tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

2. Properti Pembanding 2

a. Hak Atas Properti

Properti pembanding 2 memiliki hak properti SHM. Begitu juga dengan hak properti yang dimiliki objek penelitian. Karena tidak ada perbedaan, maka tidak dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

b. Lebar Jalan

Properti pembanding 2 memiliki jalan akses selebar 6 m. Hal ini sama dengan lebar jalan akses yang dimiliki oleh objek penelitian. Karena itu, tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

c. Material Jalan

Material yang digunakan jalan akses di sekitar properti pembanding 2 adalah paving. Objek penelitian juga menggunakan paving sebagai material jalannya. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini, karena kesamaan yang dimiliki.

d. Kondisi Jalan

Jalan di daerah properti pembanding 2 tidak ada yang rusak dan dalam kondisi yang baik. Begitu juga dengan objek penelitian, jalan di daerah objek penelitian juga dalam kondisi yang baik. Karena kedua objek memiliki kondisi yang sama, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian.

e. Aksesibilitas

Properti pembanding 2 terletak agak jauh dari jalan raya dan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Sedangkan objek penelitian dekat dengan jalan raya, selain itu juga sangat dekat dengan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Karena perbedaan yang cukup jauh ini, maka diberikan penyesuaian pada faktor aksesibilitas sebesar -10%.

f. Lingkungan Sekitar

Ada tambak dan taman di dekat objek penelitian. Sedangkan pada properti pembanding 2 tidak ada tambak, namun ada taman juga. Karena terdapat sedikit perbedaan, diberikan penyesuaian pada faktor ini sebesar 10%.

g. Posisi Tanah

Properti pembanding 2 terletak pada posisi yang biasa. Objek penelitian juga memiliki posisi tanah yang biasa. Karena kesamaan yang dimiliki kedua objek, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

h. Luas Tanah

Luas tanah yang dimiliki properti pembanding 2 adalah 180 m². Sedangkan objek penelitian juga memiliki luas tanah sebesar 180 m². Maka besar penyesuaian adalah 0%.

i. Luas Bangunan

Properti pembanding 2 memiliki luas bangunan sebesar 160 m². Sedangkan objek penelitian memiliki luas bangunan lebih kecil, yaitu 129 m². Besar penyesuaian untuk faktor ini adalah 20%.

j. Elevasi Tanah

Tanah objek penelitian terletak sejajar dengan permukaan tanah. Begitu juga dengan properti pembanding 2, elevasi tanah pembanding 2 ini terletak sejajar dengan permukaan tanah. Karena karakteristik yang sama, maka tidak dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

k. Umur Bangunan

Bangunan properti pembanding 2 dibangun pada tahun 2005, sehingga usia bangunan saat ini adalah 10 tahun. Sedangkan objek penelitian sudah lebih dahulu dibangun, yaitu pada 1996, sehingga pada tahun penilaian umur bangunan objek penelitian

adalah 19 tahun. Karena perbedaan yang cukup jauh ini, maka diberikan penyesuaian sebesar 30%.

1. Waktu Transaksi

Transaksi ketiga properti pembanding dilakukan pada waktu yang bersamaan, yaitu pada bulan April 2015. Karena waktu transaksi dilakukan pada waktu yang bersamaan, maka tidak perlu melakukan penyesuaian pada faktor ini.

3. Properti Pembanding 3

a. Hak Atas Properti

Properti pembanding 3 memiliki hak milik sebagai hak propertinya. Hak properti yang dimiliki objek penelitian pun hak milik. Karena kedua objek memiliki kesamaan, maka tidak diperlukan penyesuaian pada faktor ini.

b. Lebar Jalan

Lebar jalan akses yang dimiliki properti pembanding 3 adalah 6 m. Hal ini sama dengan lebar jalan yang dimiliki objek penelitian. Oleh karena itu, tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

c. Material Jalan

Paving adalah material yang digunakan pada jalan akses di properti pembanding 3. Objek penelitian juga menggunakan paving sebagai perkerasannya. Karena kedua objek menggunakan paving, maka tidak dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

d. Kondisi Jalan

Objek penelitian memiliki kondisi jalan yang baik. Begitu juga dengan properti pembanding 3 yang kondisi jalannya juga baik. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian, karena karakteristik kedua objek yang sama pada faktor penyesuaian ini.

e. Aksesibilitas

Pada faktor aksesibilitas, objek penelitian dan properti pembanding 3 memiliki kesamaan. Kedua objek dekat dengan jalan raya, dekat dengan *Sport Club* Pondok Chandra Indah, dan juga sangat dekat dengan pintu masuk tol Juanda. Karena memiliki aksesibilitas yang sama, tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

f. Lingkungan Sekitar

Properti pembanding 3 terletak di dekat perumahan. Berbeda dengan properti pembanding 3, selain perumahan, objek penelitian juga berada di antara tambak dan taman. Karena adanya perbedaan ini, diberikan penyesuaian sebesar -5%.

g. Posisi Tanah

Pada faktor posisi tanah, objek penelitian dan properti pembanding 3 memiliki kesamaan. Objek penelitian dan properti pembanding terletak pada posisi yang biasa. Karena itu, tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

h. Luas Tanah

Properti pembanding 3 memiliki luas tanah sebesar 140 m². Sedangkan objek penelitian memiliki luas tanah sebesar 180 m². Maka diberikan penyesuaian sebesar -5%.

i. Luas Bangunan

Bangunan properti pembanding 3 tidak lebih luas dari objek penelitian, yaitu 100 m². Sedangkan objek penelitian memiliki luas sebesar 129 m². Didapatkan hasil penyesuaian sebesar 10%.

j. Elevasi Tanah

Elevasi tanah objek penelitian dengan properti pembanding memiliki kesamaan, yaitu sejajar dengan permukaan tanah. Sehingga tidak perlu dilakukan penyesuaian.

k. Umur Bangunan

Usia bangunan properti pembanding 3 lebih kecil dari objek penelitian, yaitu 15 tahun. Diberikan penyesuaian sebesar 10% karena perbedaan umur bangunan sebesar 4 tahun.

l. Waktu Transaksi

Transaksi ketiga properti pembanding dilakukan pada waktu yang sama, yaitu pada bulan April 2015. Sehingga tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

4.2.3 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar

Setelah dilakukan penyesuaian, maka selanjutnya dilakukan pembobotan pada properti pembanding. Pembobotan tiap properti pembanding berbeda tergantung pada spesifikasinya. Pada tugas

akhir ini, properti pembanding ke 3 mendapatkan pembobotan terbesar karena spesifikasi yang dimiliki lebih mendekati dengan objek penelitian dibandingkan dengan properti pembanding yang lainnya. Setelah pembobotan, didapatkan nilai pasar objek penelitian berdasarkan metode perbandingan data pasar sebesar Rp 1.592.250.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

4.3 Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya adalah perhitungan nilai pasar dengan cara menjumlahkan nilai bangunan dan nilai tanah objek yang kemudian dikurangi oleh penyusutan. Pada metode ini, perhitungan nilai pasar tanah diperoleh menggunakan metode perbandingan data pasar. Sedangkan nilai bangunan diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi (*reproduction cost*).

4.3.1 Nilai Tanah

Nilai tanah didapatkan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Perhitungan ini dilakukan dengan menganggap objek penelitian sebagai tanah kosong. Karena itu, properti pembanding yang digunakan juga merupakan tanah kosong. Perhitungan dimulai dengan melakukan perbandingan antara objek penelitian dengan properti pembanding lainnya. Setelah itu dilakukan penyesuaian pada beberapa faktor. Faktor-faktor yang digunakan untuk penyesuaian dalam perhitungan nilai tanah ini adalah hak atas properti, lebar jalan, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar, posisi tanah, luas tanah, elevasi tanah, waktu transaksi, dan harga transaksi. Penyesuaian pada faktor-faktor ini didapatkan dengan menggunakan metode prosentase.

4.3.1.1 Data Properti Pemanding



Gambar 4.7 Lokasi Objek dan Properti Pemanding Tanah

a. Data Properti Pemanding 1

Properti pemanding 1 adalah sebuah tanah kosong dengan luas 180 m^2 yang berlokasi di Jl. Semangka III No. 15 Pondok Chandra Indah. Lebar jalan akses di depan objek adalah 8 m dengan perkerasan berupa paving. Aksesibilitas yang dimiliki objek termasuk sedang, karena jauh dari jalan raya namun dekat dengan pintu masuk tol Juanda. Properti pemanding 1 terletak di antara perumahan lainnya dan hanya berjarak sekitar 100 m dari pos satpam. Harga transaksi objek pada April 2015 adalah sebesar Rp 850.000.000,-. Foto dari data properti pemanding 1 ditunjukkan pada Gambar 4.8.



Gambar 4.8 Properti Pemandang Tanah 1

b. Data Properti Pemandang 2

Properti pemandangan 2 adalah sebuah tanah kosong dengan luas 120 m^2 yang berlokasi di Jl. Nanas Timur No. 135 Pondok Chandra Indah. Jalan akses yang dimiliki objek ini dalam kondisi baik dengan perkerasan berupa paving dan lebar 6 m. Aksesibilitas yang dimiliki objek termasuk mudah, karena dekat jalan raya dan pintu masuk tol Juanda. Objek terletak diantara perumahan lain. Harga transaksi objek pada April 2015 adalah sebesar Rp 500.000.000,-. Foto dari data properti pemandangan 2 ditunjukkan pada Gambar 4.9.



Gambar 4.9 Properti Pemandang Tanah 2

c. Data Properti Pembanding 3

Properti pembanding 3 adalah sebuah tanah kosong dengan luas 200 m² yang berlokasi di Jl. Jeruk VI No. 15. Lebar jalan di depan objek adalah 6 m dengan perkerasan berupa paving. Aksesibilitas yang dimiliki objek termasuk sedang, karena jauh dari jalan raya namun dekat dengan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Properti pembanding 3 terletak diantara perumahan lainnya. Harga transaksi objek pada April 2015 adalah sebesar Rp 1.000.000.000,-. Foto dari data properti pembanding 3 ditunjukkan pada Gambar 4.10.



Gambar 4.10 Properti Pembanding Tanah 3

4.3.1.2 Penyesuaian Data Properti Pembanding

setelah data-data properti pembanding telah terkumpul, maka yang dilakukan selanjutnya adalah penyesuaian terhadap beberapa faktor. Penyesuaian untuk perhitungan nilai pasar tanah didapatkan dengan menggunakan metode prosentase, yaitu dengan memberikan nilai positif dan negatif di setiap faktor penyesuaian. Perhitungan nilai pasar tanah menggunakan metode perbandingan data pasar selanjutnya dapat dilihat pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah

Uraian Data		Properti yang dinilai	Data Pembanding		
			Data 1	Data 2	Data 3
Jenis Properti :		Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat		Jl. Nanas IX/N 771 Pondok Chandra Indah	Jl. Semangka III No. 15 Pondok Chandra Indah	Jl. Nanas Timur No. 135 Pondok Chandra Indah	Jl. Jeruk VI No. 15 Pondok Chandra Indah
Hak Atas Properti		SHM	SHM	SHM	SHM
Lokasi :					
Lebar Jalan	m	6	8	6	6
Material Jalan		Paving	Paving	Paving	Paving
Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik	Baik
Aksesibilitas		Mudah (dekat jalan raya, dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)	Sedang (jauh dari jalan raya, agak dekat dengan pintu masuk tol juanda)	Mudah (dekat jalan raya, dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)	Mudah (dekat jalan raya, dekat dengan pintu masuk tol juanda, dekat sport club)
Lingkungan Sekitar		Perumahan, Tambak, Taman	Perumahan, Pos Satpam	Perumahan	Perumahan
Posisi Tanah		Biasa	Biasa	Biasa	Biasa
Karakteristik Fisik :					
Luas Tanah	m ²	180	180	120	200
Elevasi Tanah		sejajar permukaan jalan	sejajar permukaan jalan	sejajar permukaan jalan	sejajar permukaan jalan
Waktu Transaksi			April 2015	April 2015	April 2015
Harga Transaksi			Rp850,000,000	Rp500,000,000	Rp1000,000,000
Penyesuaian					
Lokasi :					
Lebar Jalan	%		5	0	0
Aksesibilitas	%		-5	0	0
Lingkungan Sekitar	%		10	-5	-5

Lanjutan Tabel 4.2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah

Uraian		Properti yang Dinilai	Data Pembanding		
			Data 1	Data 2	Data 3
Karakteristik Fisik :					
Luas Tanah	%		0	-10	10
Total Penyesuaian	%		10	-15	5
Nilai Indikasi			Rp935,000,000	Rp425,000,000	Rp1,050,000,000
Pembobotan	%		30	30	40
Nilai			Rp280,500,000	Rp127,500,000	Rp420,000,000
Nilai Pasar Tanah			Rp 828,000,000		

Sumber : Analisa Penulis

1. Properti Pembanding 1

a. Hak Atas Properti

Properti pembanding 1 memiliki hak properti SHM (Surat Hak Milik). Sama dengan properti pembanding 1, objek penelitian juga memiliki SHM sebagai hak properti. Karena kedua objek sama dalam faktor ini, maka tidak dilakukan penyesuaian.

b. Lebar Jalan

Objek penelitian memiliki lebar jalan sebesar 6 m. Sedangkan properti pembanding 1 memiliki jalan akses yang lebih lebar, yaitu 8 m. Sehingga diberikan bobot penyesuaian sebesar 5%. Pembobotan ini diberikan karena perbedaan lebar sebesar 2 m dapat lebih memudahkan akses ke properti pembanding 1.

c. Material Jalan

Tanah pembanding 1 menggunakan paving sebagai material jalannya. Begitu juga dengan objek penelitian, menggunakan paving sebagai perkerasan jalan. Karena pembanding dan objek penelitian tidak memiliki perbedaan pada faktor ini, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian.

d. Kondisi Jalan

Jalan yang digunakan sebagai akses menuju objek penelitian dalam kondisi yang baik. Begitu juga dengan properti

pembanding 1, jalan akses dalam keadaan yang sangat baik karena tidak ada jalan yang rusak. Kedua objek memiliki kesamaan pada faktor kondisi jalan, sehingga tidak perlu dilakukan penyesuaian.

e. Aksesibilitas

Properti pembanding 1 memiliki aksesibilitas yang tidak jauh berbeda dengan objek penelitian. Hanya saja, properti pembanding 1 terletak agak jauh dari jalan raya. Sehingga diberi pembobotan sebesar -5%.

f. Lingkungan Sekitar

Posisi properti pembanding 1 terletak di dekat perumahan lainnya dan pos satpam. Sedangkan objek penelitian terletak dekat dengan tambak dan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Perbedaan yang cukup jauh ini, maka diberikan penyesuaian sebesar 10%.

g. Posisi Tanah

Tanah pembanding 1 terletak dalam posisi yang biasa, begitu juga dengan objek penelitian. Karena kedua objek memiliki karakteristik yang sama dalam faktor posisi tanah ini, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian.

h. Luas Tanah

Objek penelitian memiliki luas tanah sebesar 180 m². Sama dengan objek penelitian, properti pembanding 1 juga memiliki luas tanah sebesar 180 m². Sehingga penyesuaian yang diberikan sebesar 0%.

i. Elevasi Tanah

Tanah pembanding 1 terletak sejajar dengan permukaan jalan. Begitu juga dengan objek penelitian, elevasi tanah yang dimiliki adalah sejajar dengan permukaan jalan. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

j. Waktu Transaksi

Transaksi ketiga tanah pembanding dilakukan pada waktu yang bersamaan, yaitu pada bulan April 2015. Sehingga tidak perlu dilakukan perhitungan penyesuaian pada faktor ini.

2. Properti Pembanding 2

a. Hak Atas Properti

Tidak terjadi penyesuaian pada faktor ini. Karena objek dan properti pembanding memiliki hak atas properti yang sama, yaitu SHM.

b. Lebar Jalan

Tanah pembanding 2 memiliki jalan akses selebar 6 m. Tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini, karena objek penelitian juga memiliki lebar jalan sebesar 6 m.

c. Material Jalan

Objek penelitian menggunakan paving sebagai perkerasan jalannya. Tanah pembanding 2 juga menggunakan paving sebagai material untuk jalan aksesnya. Karena kedua objek sama dalam faktor ini, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian.

d. Kondisi Jalan

Jalan akses objek penelitian dalam kondisi yang baik, karena tidak ada kerusakan pada jalannya. Begitu juga dengan properti pembanding 2 yang jalannya dalam kondisi baik. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor kondisi jalan ini.

e. Aksesibilitas

Properti pembanding 2 memiliki aksesibilitas yang sama dengan objek penelitian, yaitu dekat dengan jalan raya, pintu masuk tol Juanda, dan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Sehingga tidak perlu memberikan penyesuaian pada faktor ini.

f. Lingkungan Sekitar

Properti pembanding 2 terletak di sekitar perumahan. Berbeda dengan objek penelitian yang terletak dekat dengan tambak juga. Karena perbedaan yang sedikit ini, maka diberi penyesuaian sebesar -5%.

g. Posisi Tanah

Tanah objek penelitian dan properti pembanding 2 dalam posisi biasa, yaitu tidak di ujung atau tusuk sate. Karena kesamaan karakteristik pada faktor posisi tanah, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

h. Luas Tanah

Tanah dari objek penelitian memiliki luas sebesar 180 m². Sedangkan properti pembanding 2 memiliki luas tanah yang lebih

kecil, yaitu 120 m². Penyesuaian untuk faktor luas tanah pada tanah pembanding 2 adalah -10%.

i. Elevasi Tanah

Tanah objek penelitian terletak sejajar dengan permukaan jalan. Properti pembanding 2 juga memiliki elevasi tanah yang sejajar dengan permukaan jalan. Sehingga tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor elevasi tanah ini.

j. Waktu Transaksi

Waktu transaksi ketiga properti pembanding terjadi pada waktu yang sama, yaitu pada bulan April 2015. Sehingga tidak dilakukan penyesuaian.

3. Properti Pembanding 3

a. Hak Atas Properti

Tanah pembanding 3 memiliki hak milik sebagai hak propertinya. Hak properti yang dimiliki objek penelitian pun hak milik. Karena kedua objek memiliki kesamaan, maka tidak diperlukan penyesuaian pada faktor ini.

b. Lebar Jalan

Lebar jalan objek penelitian sebesar 6 m. Hal ini sama dengan lebar jalan yang dimiliki properti pembanding 3, yaitu 6 m. Maka tidak perlu menghitung penyesuaian pada faktor ini.

c. Material Jalan

Properti pembanding 3 menggunakan paving sebagai material jalannya. Begitu juga dengan objek penelitian. Karena kedua objek memiliki kesamaan, maka pada faktor material jalan ini tidak dilakukan penyesuaian.

d. Kondisi Jalan

Objek penelitian memiliki jalan dengan kondisi yang baik. Begitu juga dengan tanah pembanding 3 yang juga dalam kondisi baik dan tidak rusak. Tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini, karena kondisi jalan kedua objek dalam kondisi yang baik.

e. Aksesibilitas

Tanah pembanding 3 memiliki aksesibilitas yang sama dengan objek penelitian, yaitu dekat dengan jalan raya, pintu masuk tol

Juanda, dan *Sport Club* Pondok Chandra Indah. Karena kesamaan yang dimiliki kedua objek, maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor aksesibilitas.

f. Lingkungan Sekitar

Lingkungan sekitar properti pembanding 3 adalah perumahan. Sedangkan objek penelitian, selain perumahan, juga terletak dekat dengan tambak. Karena perbedaan antara properti pembanding dengan objek tidak terlalu besar, maka diberikan pembobotan sebesar -5%.

g. Posisi Tanah

Posisi tanah yang dimiliki objek penelitian adalah biasa. Begitu juga dengan tanah pembanding 3 yang terletak pada posisi biasa. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian.

h. Luas Tanah

Luas tanah objek penelitian adalah 180 m². Sedangkan properti pembanding 3 memiliki luas tanah sebesar 200 m². Penyesuaian pada faktor ini adalah 10%.

i. Elevasi Tanah

Tanah objek penelitian terletak sejajar dengan jalan. Sama dengan objek penelitian, tanah yang dimiliki pembanding 3 juga terletak sejajar dengan jalan. Maka tidak perlu dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

j. Waktu Transaksi

Waktu transaksi ketiga properti pembanding terjadi pada waktu yang bersamaan, yaitu pada bulan April 2015. Sehingga tidak dilakukan penyesuaian pada faktor ini.

4.3.1.3 Nilai Tanah Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar

Setelah penyesuaian dilakukan pada nilai tanah, maka dilakukan pembobotan pada ketiga properti pembanding. Pembobotan pada properti pembanding 3 lebih besar karena spesifikasi yang dimiliki mendekati objek penelitian dibandingkan dengan properti pembanding lainnya. Setelah pembobotan, didapatkan nilai dari ketiga properti yang kemudian di jumlah. Hasil penjumlahan ini adalah nilai pasar tanah dari

objek penelitian, yaitu Rp 828.000.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta rupiah).

4.3.2 Biaya Reproduksi Bangunan

Perhitungan biaya reproduksi bangunan, dalam tugas akhir ini, menggunakan metode survey kuantitas yaitu dengan cara menjumlahkan seluruh komponen pembiayaan dari bangunan tersebut, baik biaya langsung (biaya persiapan lahan, biaya material, dan upah pekerja) dan biaya tak langsung (biaya survey, biaya perizinan, dan lain-lain). Perhitungan biaya reproduksi bangunan dilakukan dengan perhitungan rencana anggaran biaya jika bangunan tersebut dibangun kembali.

Perhitungan biaya reproduksi ini mendapatkan nilai sebesar Rp 646.700.000,- (enam ratus empat puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah). Rekapitulasi perhitungan rencana anggaran biaya pembangunan rumah tinggal ini dapat dilihat pada Tabel 4.3, dengan HSPK yang digunakan terlampir.

Tabel 4.3 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Bangunan

No.	Jenis Pekerjaan	Harga
1	Pekerjaan Pendahuluan	Rp 53,729,449
2	Pekerjaan Pondasi	Rp 59,744,781
3	Pekerjaan Struktur	Rp 68,995,316
4	Pekerjaan Dinding	Rp 229,003,544
5	Pekerjaan Keramik	Rp 44,620,069
6	Pekerjaan Instalasi Listrik	Rp 10,194,075
7	Pekerjaan Kusen Pintu dan Jendela	Rp 23,655,867
8	Pekerjaan Instalasi Sanitasi Air	Rp 15,519,259
9	Pekerjaan Atap	Rp 121,364,030
10	Sarana Pelengkap	Rp 19,867,977
Total		Rp 646,694,368
PPn 10%		Rp 64,669,437
Total Anggaran Biaya		Rp 711,363,804
Pembulatan		Rp 711,364,000

Sumber : Analisa Penulis

4.3.3 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Pendekatan Biaya

Setelah mendapatkan hasil perhitungan dari nilai tanah berdasarkan metode perbandingan data pasar dan biaya reproduksi bangunan, maka selanjutnya kita dapat menghitung nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya. Perhitungan nilai pasar dengan metode ini diperoleh dengan menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan yang kemudian dikurangi penyusutan. Dalam tugas akhir ini, perhitungan nilai bangunan dihitung dengan biaya reproduksi, yaitu biaya pembuatan bangunan seperti semula, sehingga tidak perlu menghitung penyusutan.

Sehingga didapatkan perhitungan yaitu, nilai tanah sebesar Rp 828.000.000 yang dijumlahkan dengan biaya reproduksi bangunan sebesar Rp 711.364.000. Diperoleh hasil dari penjumlahan ini, yang merupakan besar nilai pasar properti berdasarkan metode pendekatan biaya sebesar Rp 1.539.364.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah).

4.4 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti

Rekonsiliasi nilai pasar dilakukan karena perhitungan nilai pasar dalam tugas akhir ini menggunakan lebih dari satu metode. Indikasi nilai pasar dari metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya tercantum pada Tabel 4.4.

Tabel 4.4 Indikasi Nilai Pasar

Perbandingan Data Pasar	Pendekatan Biaya
Rp 1.592.250.000	Rp 1.539.364.000

Sumber : Analisa Penulis

Setelah diperoleh indikasi nilai pasar dari metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya, maka selanjutnya dilakukan rekonsiliasi untuk mendapatkan estimasi nilai akhir dari properti yang dinilai. Pada tugas akhir ini, rekonsiliasi

dihitung dengan cara mempertimbangkan faktor yang berpengaruh.

Diberikan pembobotan pada metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya. Total dari pembobotan yang diberikan ini harus 100%. Pada perbandingan data pasar diberikan pembobotan sebesar 60% dan pendekatan biaya sebesar 40%. Pada penelitian ini, perbandingan data pasar diberikan bobot yang lebih besar daripada pendekatan biaya karena terdapat analisa nilai pasar yang nilainya berasal dari harga transaksi yang terjadi di pasar saat ini. Sedangkan metode pendekatan biaya dihitung berdasar estimasi perubahan harga satuan pekerjaan dalam memproduksi rumah tinggal yang dinilai. Perhitungan rekonsiliasi nilai pasar dapat dilihat pada Tabel 4.5. Diperoleh hasil rekonsiliasi nilai pasar sebesar Rp 1.571.095.600,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus rupiah).

Tabel 4.5 Rekonsiliasi Nilai Pasar

	Pendekatan Data Pasar	Pendekatan Biaya
Indikasi Nilai Pasar	Rp 1.592.250.000	Rp 1.539.364.000
Pembobotan	60%	40%
Nilai	Rp 955.350.000	Rp 615.745.600
Nilai Pasar	Rp	1.571.095.600

Sumber : Analisa Penulis

4.5 Analisa Nilai Agunan

Setelah rekonsiliasi nilai pasar rumah tinggal didapatkan, maka selanjutnya adalah penilaian agunan. Pada tugas akhir ini, penilaian agunan dihitung sesuai dengan informasi yang telah didapat dari dua bank nasional, yaitu Bank BNI dan Bank Mandiri.

a. Penilaian agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) menggunakan 2 (dua) pendekatan. Pendekatan pertama dengan memisahkan nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan. Kemudian masing-masing dari nilai pasar tanah dan nilai pasar

bangunan ini diberikan prosentase dari ketentuan salah satu bank nasional. Berdasarkan informasi dari salah satu *officer*, diberikan pembobotan sebesar 60% untuk nilai pasar bangunan dan 75% untuk nilai pasar tanah.

$$\begin{aligned}\text{Nilai tanah} &= \text{Nilai pasar tanah} \times 75\% \\ &= \text{Rp } 828.000.000 \times 75\% \\ &= \text{Rp } 621.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai bangunan} &= \text{Nilai pasar bangunan} \times 60\% \\ &= \text{Rp } 711.364.000 \times 60\% \\ &= \text{Rp } 426.818.400\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai agunan} &= \text{Nilai tanah} + \text{Nilai bangunan} \\ &= \text{Rp } 621.000.000 + \text{Rp } 426.818.400 \\ &= \text{Rp } 1.047.818.400\end{aligned}$$

Pendekatan kedua adalah pendekatan matematis. Yaitu perhitungan nilai rekonsiliasi dan perbandingan antara prosentase pembobotan properti tersebut.

$$\text{Prosentase pembobotan} = \frac{\text{Rp } 1.047.818.400}{\text{Rp } 1.592.250.000} \times 100\% = 65,81\%$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai agunan} &= \text{Nilai rekonsiliasi} \times \text{Prosentase pembobotan} \\ &= \text{Rp } 1.571.095.600 \times 65,81\% \\ &= \text{Rp } 1.033.897.238\end{aligned}$$

Berdasar perhitungan analisa nilai agunan dengan 2 (dua) pendekatan diatas, maka diperoleh nilai agunan rumah tinggal di Jl. Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo sebesar:

$$\begin{aligned}\text{Pendekatan pertama} &= \text{Rp } 1.047.818.400 \\ \text{Pendekatan kedua} &= \text{Rp } 1.033.897.238\end{aligned}$$

Pendekatan pertama adalah batas maksimal dari nilai agunan rumah tinggal, sedangkan pendekatan kedua adalah batas minimal.

b. Penilaian pada Bank Mandiri berbeda dengan BNI. Perhitungan agunan hanya dilakukan menggunakan 1 pendekatan dengan menjumlahkan nilai likuidasi bangunan dan nilai likuidasi tanah. Nilai likuidasi diperoleh dari nilai pasar yang dapat diterima bank yang diberikan prosentase sebesar 70%. Sedangkan nilai pasar yang dapat diterima bank diperoleh dari nilai pasar tanah dan bangunan yang diberikan prosentase masing-masing sebesar 90% dan 80%. Nilai pasar bangunan diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi bangunan, sedangkan nilai tanah diperoleh dari perhitungan nilai pasar tanah pada metode pendekatan biaya. Nilai agunan rumah tinggal diperoleh sebesar Rp 1.077.554.800. Perhitungan nilai agunan selengkapnya ada pada Tabel 4.6.

Tabel 4.6 Nilai Agunan

	Bangunan	Tanah
Nilai Pasar	Rp 711.364.000	Rp 828.000.000
Nilai Pasar yang Diterima Bank	Rp 711.364.000 x 80% = Rp 569.091.200	Rp 828.000.000 x 90% = Rp 745.200.000
Nilai Likuidasi	Rp 711.364.000 x 70% = Rp 497.954.800	Rp 828.000.000 x 70% = Rp 579.600.000
Nilai Agunan	Rp 1.077.554.800	

Sumber: Analisa Penulis

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Nilai pasar dari objek penelitian berdasarkan metode perbandingan data pasar adalah Rp 1.592.250.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan untuk pendekatan biaya sebesar Rp 1.539.364.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah). Sehingga diperoleh hasil rekonsiliasi sebesar Rp 1.571.095.600,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus rupiah).

Setelah rekonsiliasi, didapatkan nilai agunan. Penilaian agunan dihitung sesuai dengan informasi yang telah didapat dari dua bank nasional, yaitu Bank BNI dan Bank Mandiri. Berdasar peraturan pada Bank BNI, perhitungan nilai agunan didapatkan melalui 2 (dua) pendekatan. Pendekatan pertama sebesar Rp 1.079.550.000,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai batas maksimum, dan pendekatan kedua sebesar Rp 1.047.670.307,- (satu milyar empat puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah) sebagai batas minimumnya. Sedangkan berdasar peraturan pada Bank Mandiri, nilai agunan didapatkan sebesar Rp 1.077.554.800 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah).

5.2 Saran

Kendala yang dialami selama penelitian tugas akhir ini antara lain penyesuaian yang dikenai pada properti pembanding. Sehingga perlu dilakukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan besar penyesuaian.

Dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) 2013 belum ada peraturan mengenai pembobotan yang dilakukan saat menghitung rekonsiliasi.

Selain itu properti pembanding yang digunakan juga harus menyerupai objek penelitian supaya hasil lebih akurat.



Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Nama Gambar

No. Lembar

Jml. Lembar

Nama Dosen

Nama Mahasiswa dan NRP

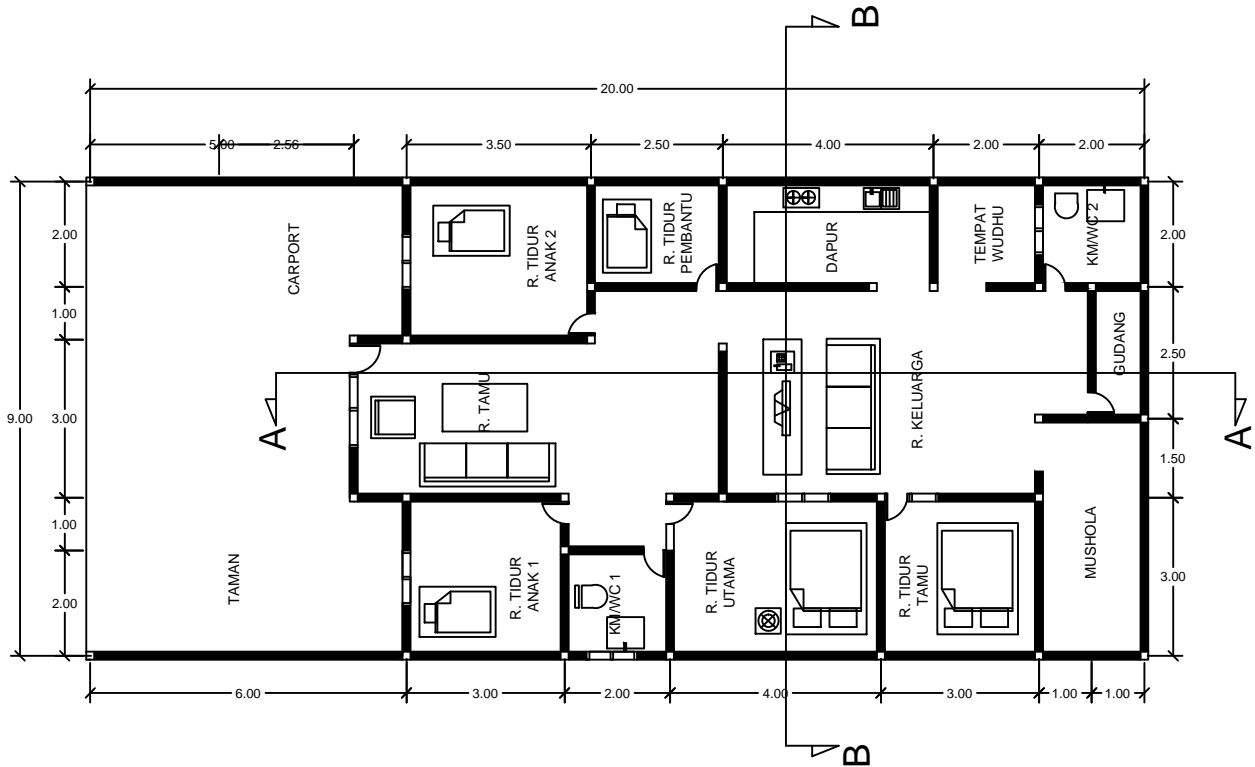
Tampak Depan

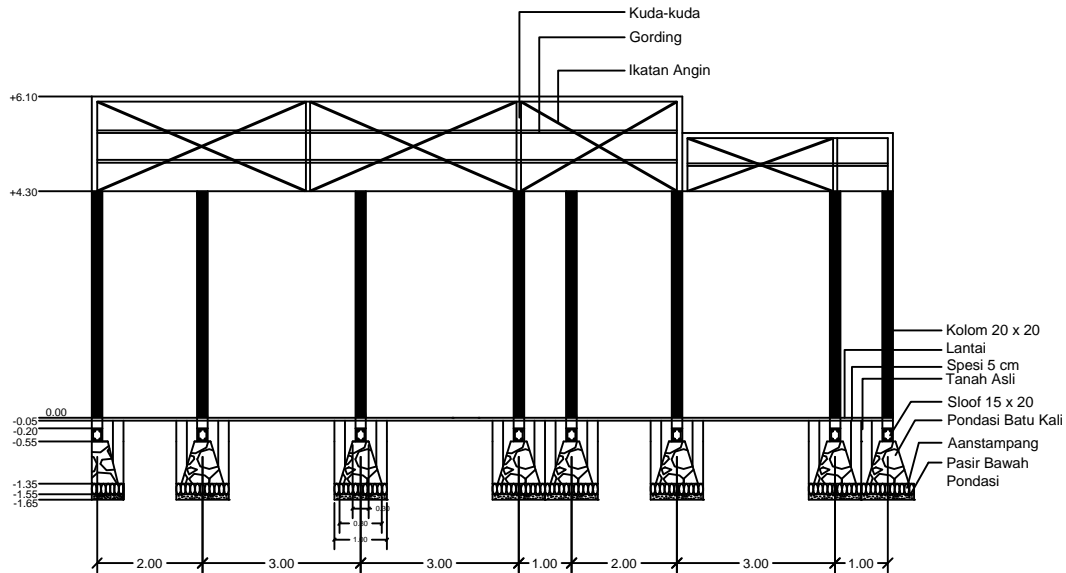
1

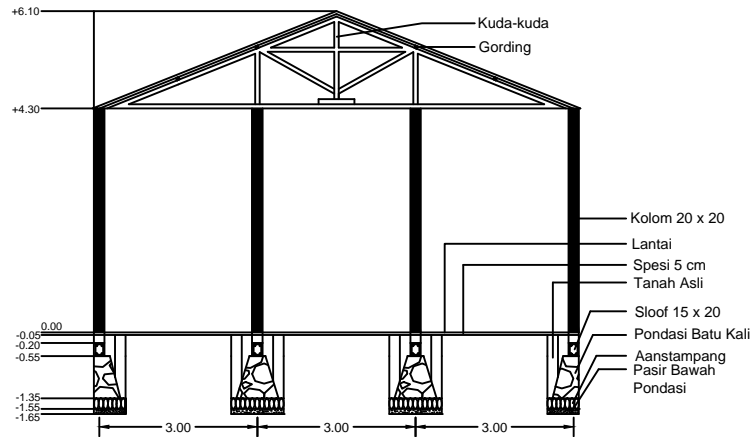
8

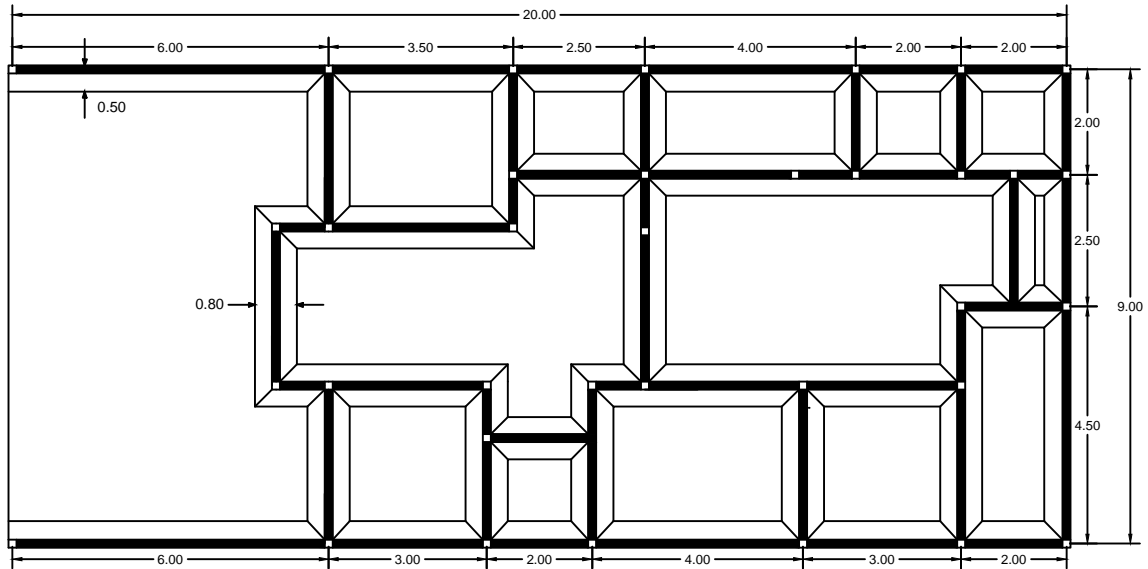
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

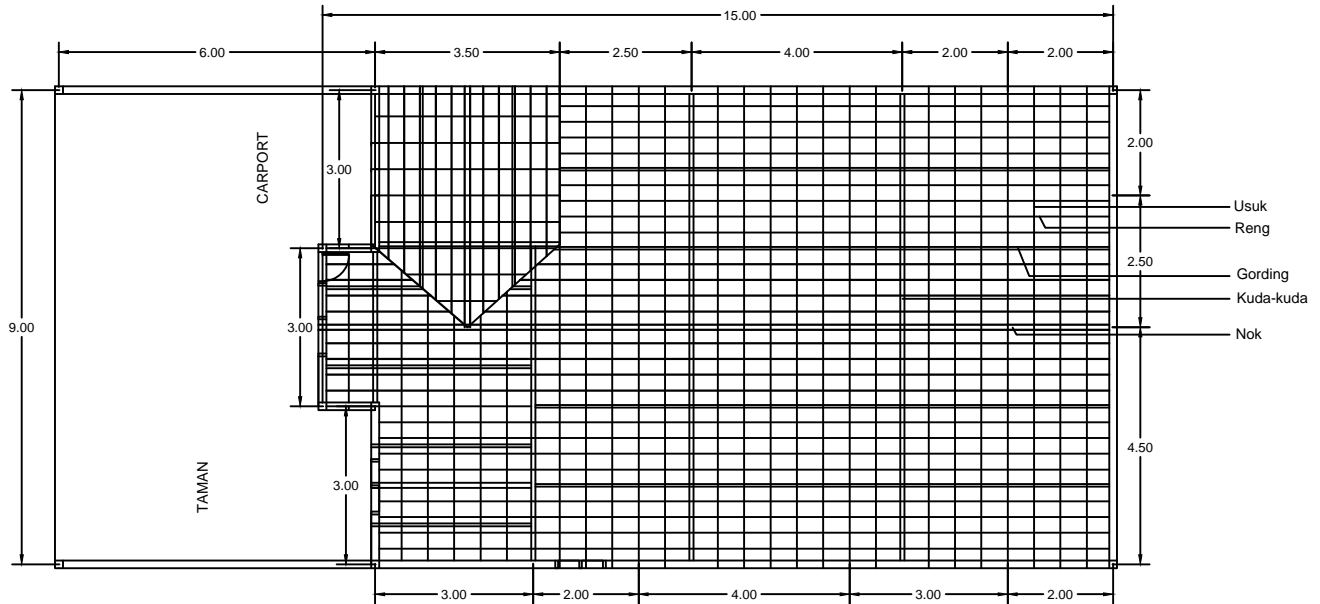
Lucky Rasydyana Herazi 3111100091

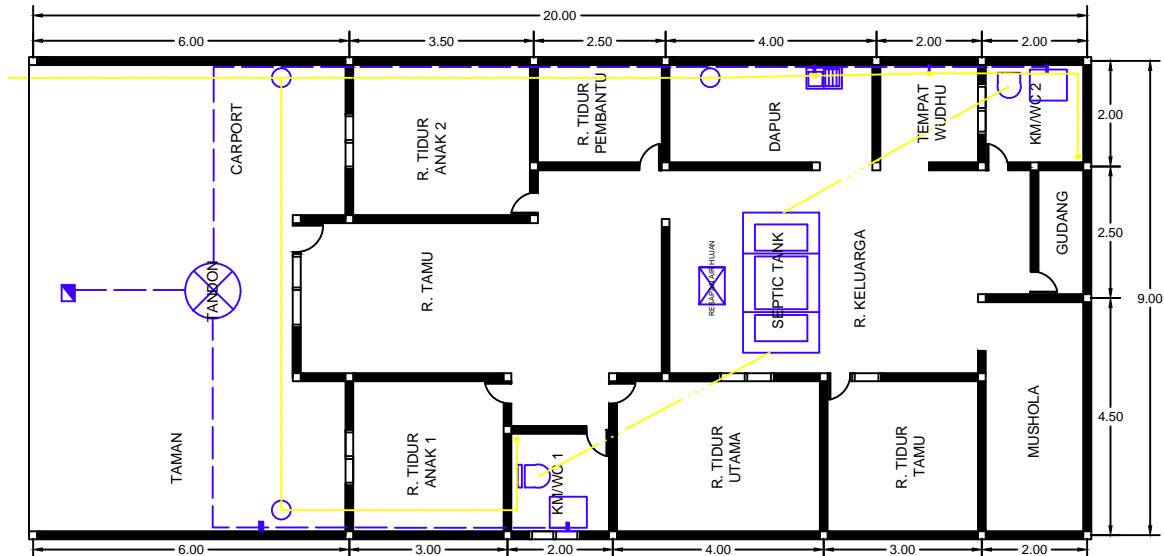






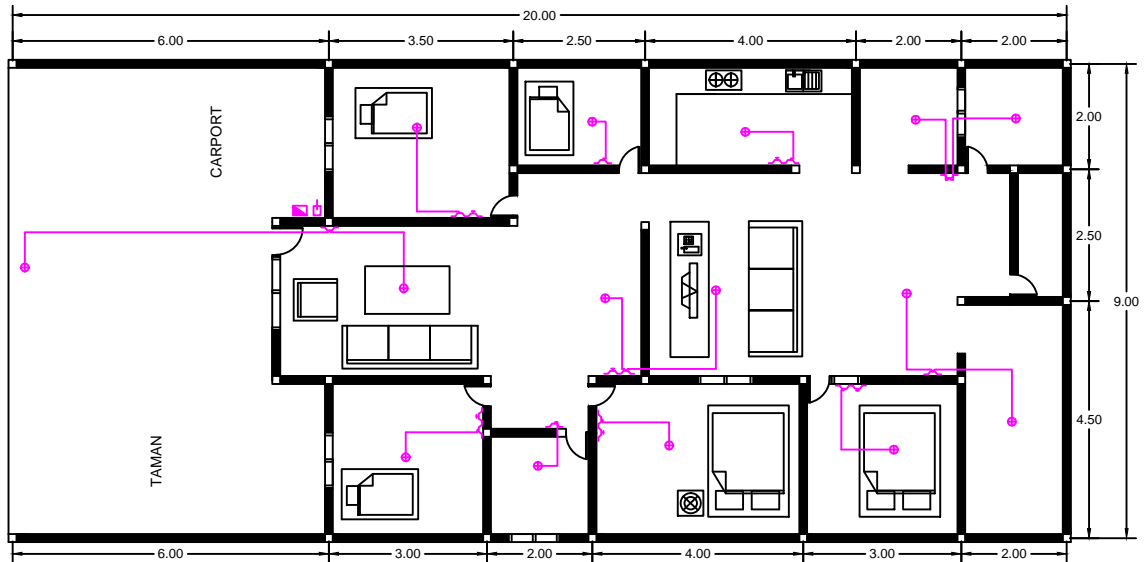






- SAL. AIR BERSIH
- SAL. AIR KOTOR
- BAK CONTROL
- AVOR
- METERAN





-  Titik Lampu
-  Saklar Tunggal
-  Saklar Ganda
-  Stop Kontak



Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Nama Gambar

Denah Titik Lampu

No. Lembar

8

Jml. Lembar

8

Nama Dosen

Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

Nama Mahasiswa dan NRP

Lucky Rasydyana Herazi 3111100091

Lampiran 9 HSPK

NOMOR	URAIAN KEGIATAN	Koef.	SATUAN	HARGA SATUAN (Rp)	HARGA (Rp)
24.01.01.02	Pengukuran dan Pemasangan Bouwplank (UITZET)		m1		
	Bahan:				
	Paku Biasa 2 - 5 inchi	0.02	Doz	27,000	540
	Kayu Meranti Papan 2/20, 4/10	0.007	m3	2,830,000	19,810
	Kayu Meranti Usuk 4/6, 5/7	0.012	m3	4,500,000	54,000
				Jumlah:	74,350
	Upah:				
	Mandor	0.005	Orang Hari	120,000	600
	Kepala Tukang	0.01	Orang Hari	110,000	1,100
	Tukang	0.1	Orang Hari	105,000	10,500
	Pembantu Tukang	0.1	Orang Hari	99,000	9,900
			Jumlah:	22,100	
			Nilai HSPK:	96,450	
24.01.01.03	Pembersihan Lapangan "Ringan" dan Perataan		m2		
	Upah:				
	23.02.04.01.01.F Mandor	0.025	Orang Hari	120,000	3,000
	23.02.04.01.04.F Pembantu Tukang	0.05	Orang Hari	99,000	4,950
			Jumlah:	7,950	
			Nilai HSPK:	7,950	
24.01.01.10	Pembuatan Direksi Kit		m2		
	Bahan:				
	20.01.01.02.02.F Semen PC 50 Kg	0.7	Zak	66,000	46,200
	20.01.01.03.02.02.F Kaca Polos 5 mm	0.08	m2	100,000	8,000
	20.01.01.04.03.F Pasir Pasang/Plester	0.15	m3	168,400	25,260
	20.01.01.04.04.F Pasir Cor/Beton	0.1	m3	232,100	23,210
	20.01.01.05.04.02.F Batu Pecah Mesin 2/3 cm	0.15	m3	262,000	39,300
	20.01.01.05.06.01.F Batu Bata Merah Kelas 1 (Uk. 22x11x4.5 cm)	30	Buah	950	28,500
	20.01.01.07.02.01.F Seng Gelombang BJLS 30, Uk. (0.8 x 1.50)	0.25	Lembar	59,000	14,750
	20.01.01.11.01.F Plat Besi/Baja	1.1	Kg	25,000	27,500
	20.01.01.25.01.F Kunci Tanam	0.15	Buah	70,000	10,500
	20.01.01.28.04.05.F Paku Biasa 2-5 inchi	0.85	Doz	27,000	22,950
	20.01.01.34.01.F Triplek Uk. 110x210x4 mm	0.06	Lembar	67,700	4,062
	20.01.01.43.04.03.F Kayu Meranti Usuk 4/6, 5/7	0.18	m3	4,500,000	810,000
	20.01.01.43.05.01.F Doiken kayu gelam dia 8-10 cm, panjang 4m	1.25	Batang	8,500	10,625
				Jumlah:	1,070,857
	Upah:				
23.02.04.01.01.F Mandor	0.05	Orang Hari	120,000	6,000	

23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.3	Orang Hari	110,000	33,000
23.02.04.01.03.F	Tukang	1	Orang Hari	105,000	105,000
23.02.04.01.03.F	Tukang	2	Orang Hari	105,000	210,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	2	Orang Hari	99,000	198,000
				Jumlah:	552,000
				Nilai HSPK:	1,622,857
24.01.02.07	Penggalian Tanah Biasa untuk Konstruksi		m3		
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.025	Orang Hari	120,000	3,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.75	Orang Hari	99,000	74,250
				Jumlah:	77,250
				Nilai HSPK:	77,250
24.01.02.13	Pengurangan Tanah Kembali untuk Konstruksi				
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.019	Orang Hari	120,000	2,280
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.102	Orang Hari	99,000	10,098
				Jumlah:	12,378
				Nilai HSPK:	12,378
24.01.02.15	Pengurangan Pasir (PADAT)		m3		
	Bahan:				
20.01.01.04.01.F	Pasir Urug	1.2	m3	143,500	172,200
				Jumlah:	172,200
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.01	Orang Hari	120,000	1,200
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.3	Orang Hari	99,000	29,700
				Jumlah:	30,900
				Nilai HSPK:	203,100
24.01.02.26	Tanah Taman (Terolah)				
	Bahan:				
20.01.01.04.06.F	Tanah Taman	1	m3	116,100	116,100
				Jumlah:	116,100
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.01	Orang Hari	120,000	1,200
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.25	Orang Hari	99,000	24,750
				Jumlah:	25,950
				Nilai HSPK:	142,050
24.02.01.12	Pekerjaan Pasangan Batu Kali Belah 15/20 cm (1Pc:5Ps)		m3		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 Kg	2.72	Zak	66,000	179,520
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.544	m3	168,400	91,610

20.01.01.05.03.01.F	Batu Kali Belah 15/20 cm	1.2	m3	428,000	513,600
	Upah:			Jumlah:	784,730
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.075	Orang Hari	120,000	9,000
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.075	Orang Hari	110,000	8,250
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.75	Orang Hari	105,000	78,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1.5	Orang Hari	99,000	148,500
				Jumlah:	244,500
				Nilai HSPK:	1,029,230
24.02.01.19	Pemasangan Batu Kali Belah Kosongan (aanstamping)		m3		
	Bahan:				
20.01.01.04.01.F	Pasir Urug	0.432	m3	143,500	61,992
20.01.01.05.03.01.F	Batu Kali Belah 15/20 cm	1.2	m3	428,000	513,600
				Jumlah:	575,592
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.039	Orang Hari	120,000	4,680
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.039	Orang Hari	110,000	4,290
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.39	Orang Hari	105,000	40,950
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.78	Orang Hari	99,000	77,220
				Jumlah:	127,140
				Nilai HSPK:	702,732
24.03.01.14	Pekerjaan Pemesian dengan Besi Beton (polos/ulir)		kg		
	Bahan:				
20.01.01.09.01.01.F	Besi Beton Polos	1.05	kg	12,000	12,600
20.01.01.35.02.01.F	Kawat Ikat	0.015	kg	23,000	345
				Jumlah:	12,945
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0004	Orang Hari	120,000	48
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.0007	Orang Hari	110,000	77
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.007	Orang Hari	105,000	735
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.007	Orang Hari	99,000	693
				Jumlah:	1,553
				Nilai HSPK:	14,498
24.03.01.17	Pekerjaan Bekisting Sloof		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Triplek/Eternit	0.3	kg	22,000	6,600
20.01.01.43.04.04.F	Kayu Meranti Bekisting	0.045	m3	3,200,000	144,000
20.01.02.01.08.F	Minyak Bekisting	0.1	liter	28,300	2,830
				Jumlah:	153,430
	Upah:				

23.02.04.01.01.F	Mandor	0.026	Orang Hari	120,000	3,120
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.026	Orang Hari	110,000	2,860
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.26	Orang Hari	105,000	27,300
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.52	Orang Hari	99,000	51,480
				Jumlah:	84,760
				Nilai HSPK:	238,190
24.03.01.18	Pekerjaan Bekisting Kolom		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Triplek/Eternit	0.4	kg	22,000	8,800
20.01.01.34.02.F	Plywood Uk. 122x244x9 mm	0.35	lembar	93,600	32,760
20.02.02.43.03.07.F	Kayu Kamper Balok 4/6, 5/7	0.015	m3	6,400,000	96,000
20.01.01.43.04.04.F	Kayu Meranti Bekisting	0.04	m3	3,200,000	128,000
20.01.02.01.08.F	Minyak Bekisting	0.2	liter	28,300	5,660
				Jumlah:	271,220
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.033	Orang Hari	120,000	3,960
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.033	Orang Hari	110,000	3,630
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.33	Orang Hari	105,000	34,650
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.66	Orang Hari	99,000	65,340
				Jumlah:	107,580
				Nilai HSPK:	378,800
24.03.01.19	Pekerjaan Bekisting Balok		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Triplek/Eternit	0.4	kg	22,000	8,800
20.01.01.34.02.F	Plywood Uk. 122x244x9 mm	0.35	lembar	93,600	32,760
20.02.02.43.03.07.F	Kayu Kamper Balok 4/6, 5/7	0.018	m3	6,400,000	115,200
20.01.01.43.04.04.F	Kayu Meranti Bekisting	0.04	m3	3,200,000	128,000
20.01.02.01.08.F	Minyak Bekisting	0.2	liter	28,300	5,660
				Jumlah:	290,420
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.033	Orang Hari	120,000	3,960
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.033	Orang Hari	110,000	3,630
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.33	Orang Hari	105,000	34,650
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.66	Orang Hari	99,000	65,340
				Jumlah:	107,580
				Nilai HSPK:	398,000
24.03.01.13	Pekerjaan Beton (1Pc : 2Ps : 3Kr)		m3		
	Bahan:				
20.01.01.02.01.F	Semen PC 40 kg	9.275	Zak	63,000	584,325
20.01.01.04.04.F	Pasir Cor/Beton	0.43625	m3	232,100	101,254

20.01.01.05.04.01.F	Batu Pecah Mesin 1/2 cm	0.551053	m3	466,000	256,791
23.02.02.02.01.F	Air Kerja	215	liter	27	5,805
	Upah:			Jumlah:	948,174
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.083	Orang Hari	120,000	9,960
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.028	Orang Hari	110,000	3,080
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.275	Orang Hari	105,000	28,875
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1.65	Orang Hari	99,000	163,350
				Jumlah:	205,265
				Nilai HSPK:	1,153,439
24.04.01.07	Pemasangan Dinding Batu Merah 1Pc : 3Pp tebal 1/2 bata		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.2874	Zak	66,000	18,968
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.04	m3	168,400	6,736
20.01.01.05.06.01.F	Batu Bata Merah Kelas 1 (Uk. 22x11x4.5 cm)	70	buah	950	66,500
	Upah:			Jumlah:	92,204
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.015	Orang Hari	120,000	1,800
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.01	Orang Hari	110,000	1,100
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.1	Orang Hari	105,000	10,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.3	Orang Hari	99,000	29,700
				Jumlah:	43,100
				Nilai HSPK:	135,304
24.04.01.03	Pemasangan Dinding Batu Merah 1Pc : 4Pp tebal 1 bata		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.531	Zak	66,000	35,046
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.093	m3	168,400	15,661
20.01.01.05.06.01.F	Batu Bata Merah Kelas 1 (Uk. 22x11x4.5 cm)	140	buah	950	133,000
	Upah:			Jumlah:	183,707
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.03	Orang Hari	120,000	3,600
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.02	Orang Hari	110,000	2,200
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.2	Orang Hari	105,000	21,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.6	Orang Hari	99,000	59,400
				Jumlah:	86,200
				Nilai HSPK:	269,907
24.04.01.15	Plesteran Halus 1Pc : 3Ps tebal 1.5 cm		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.15552	Zak	66,000	10,264
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.023	m3	168,400	3,873

				Jumlah:	14,138
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.015	Orang Hari	120,000	1,800
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.015	Orang Hari	110,000	1,650
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.15	Orang Hari	105,000	15,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.3	Orang Hari	99,000	29,700
				Jumlah:	48,900
				Nilai HSPK:	63,038
24.04.01.16	Plesteran Halus 1Pc : 4Ps tebal 1.5 cm		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.1248	Zak	66,000	8,237
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.024	m3	168,400	4,042
				Jumlah:	12,278
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.015	Orang Hari	120,000	1,800
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.015	Orang Hari	110,000	1,650
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.15	Orang Hari	105,000	15,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.3	Orang Hari	99,000	29,700
				Jumlah:	48,900
				Nilai HSPK:	61,178
24.04.01.21	Pekerjaan Acian		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.065	Zak	66,000	4,290
				Jumlah:	4,290
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.01	Orang Hari	120,000	1,200
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.01	Orang Hari	110,000	1,100
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.1	Orang Hari	105,000	10,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.2	Orang Hari	99,000	19,800
				Jumlah:	32,600
				Nilai HSPK:	36,890
24.04.02.02	Pemasangan Batu Ampyang		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.235	zak	66,000	15,510
20.01.01.04.03.F	Pasir pasang/plester	0.035	m3	168,400	5,894
20.01.01.05.07.04.F	Batu Ampyang	1.1	m2	68,900	75,790
				Jumlah:	97,194
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.03	Orang Hari	120,000	3,600
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.035	Orang Hari	110,000	3,850

23.02.04.01.03.F	Tukang	0.35	Orang Hari	105,000	36,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.62	Orang Hari	99,000	61,380
				Jumlah:	105,580
				Nilai HSPK:	202,774
24.04.02.10	Pengecatan Dinding Dalam Lama Tanpa Plamir (Sewarna)		m2		
	Bahan:				
20.01.01.06.04.01.F	Cat Tembok Luar	0.072	kaleng	169,600	12,211
20.01.01.06.04.04.F	Dempul Tembok	0.12	kg	33,000	3,960
20.01.01.23.01.F	Kertas Gosok Halus	0.1	Lembar	16,000	1,600
				Jumlah:	17,771
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0025	Orang Hari	120,000	300
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.0042	Orang Hari	110,000	462
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.042	Orang Hari	105,000	4,410
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.028	Orang Hari	99,000	2,772
				Jumlah:	7,944
				Nilai HSPK:	25,715
24.05.01.01	Pemasangan Tegel Keramik 20x20 cm		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.208	Zak	66,000	13,728
20.01.01.02.03.F	Semen Berwarna Ylyltan	1.62	kg	11,200	18,144
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.045	m3	168,400	7,578
20.01.01.22.02.02.F	Keramik Lantai Bermotif Uk. 20x20 cm	1.06	m2	81,000	85,860
				Jumlah:	125,310
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.035	Orang Hari	120,000	4,200
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.035	Orang Hari	110,000	3,850
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.35	Orang Hari	105,000	36,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.7	Orang Hari	99,000	69,300
				Jumlah:	114,100
				Nilai HSPK:	239,410
24.05.01.02	Pemasangan Tegel Keramik 30x30 cm Polos		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.2	Zak	66,000	13,200
20.01.01.02.03.F	Semen Berwarna Ylyltan	1.5	kg	11,200	16,800
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.045	m3	168,400	7,578
20.01.01.22.02.02.F	Keramik Lantai Putih Uk. 30x30 cm	1.0683	m2	70,000	74,781
				Jumlah:	112,359
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.035	Orang Hari	120,000	4,200

23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.035	Orang Hari	110,000	3,850
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.35	Orang Hari	105,000	36,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.7	Orang Hari	99,000	69,300
				Jumlah:	114,100
				Nilai HSPK:	226,459
24.05.01.04	Pemasangan Tegel Keramik 40x40 cm		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.196	Zak	66,000	12,936
20.01.01.02.03.F	Semen Berwarna Yilytan	1.3	kg	11,200	14,560
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.045	m3	168,400	7,578
20.01.01.22.02.02.F	Keramik Lantai Putih Uk. 40x40 cm	1.0608	m2	79,000	83,803
				Jumlah:	118,877
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.035	Orang Hari	120,000	4,200
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.035	Orang Hari	110,000	3,850
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.35	Orang Hari	105,000	36,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.7	Orang Hari	99,000	69,300
				Jumlah:	114,100
				Nilai HSPK:	232,977
24.05.01.04	Pemasangan Tegel Keramik 20x25 cm (Dinding)		m2		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.186	Zak	66,000	12,276
20.01.01.02.03.F	Semen Berwarna Yilytan	1.94	kg	11,200	21,728
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.018	m3	168,400	3,031
20.01.01.22.02.02.F	Keramik (Dinding) Uk. 20x25 cm	1.05	m2	60,000	63,000
				Jumlah:	100,035
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.045	Orang Hari	120,000	5,400
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.045	Orang Hari	110,000	4,950
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.45	Orang Hari	105,000	47,250
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.9	Orang Hari	99,000	89,100
				Jumlah:	146,700
				Nilai HSPK:	246,735
24.07.02.01	Pemasangan Titik Stop Kontak Gedung		Titik		
	Bahan:				
02.06.06.01.02.01.F	Kable NYM 3x2,5 mm	10	m	15,100	151,000
20.05.01.02.04.01.F	Pipa Paralon 5/8	2.5	batang	7,500	18,750
20.05.01.02.04.15.F	T Doos PVC	1	buah	2,650	2,650
				Jumlah:	172,400
	Upah:				

23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.05	Orang Hari	110,000	5,500
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.2	Orang Hari	105,000	21,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.001	Orang Hari	99,000	99
				Jumlah:	26,599
				Nilai HSPK:	198,999
24.07.02.01	Pemasangan Titik Lampu Gedung		Titik		
02.06.06.01.02.01.F	Kable NYM 3x2,5 mm	10	m	15,100	151,000
02.06.06.17.01.F	Isolator	4	unit	58,900	235,600
02.06.06.17.02.F	Fiting Plafon	1	buah	17,400	17,400
20.05.01.02.04.01.F	Pipa Paralon 5/8	2.5	batang	7,500	18,750
20.05.01.02.04.15.F	T Doos PVC	1	buah	2,650	2,650
				Jumlah:	425,400
	Upah:				
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.05	Orang Hari	110,000	5,500
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.5	Orang Hari	105,000	52,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.3	Orang Hari	99,000	29,700
				Jumlah:	87,700
				Nilai HSPK:	513,100
24.07.02.03	Pemasangan Saklar Tunggal		Titik		
	Bahan:				
02.06.06.06.02.01.F	Saklar Tunggal	1	unit	29,300	29,300
				Jumlah:	29,300
	Upah:				
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.05	Orang Hari	110,000	5,500
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.2	Orang Hari	105,000	21,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.001	Orang Hari	99,000	99
				Jumlah:	26,599
				Nilai HSPK:	55,899
24.07.02.04	Pemasangan Saklar Ganda				
	Bahan:				
02.06.06.06.02.02.F	Saklar Ganda	1	unit	45,400	45,400
				Jumlah:	45,400
	Upah:				
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.05	Orang Hari	110,000	5,500
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.2	Orang Hari	105,000	21,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.001	Orang Hari	99,000	99
				Jumlah:	26,599
				Nilai HSPK:	71,999
24.07.01.02	Kusen Pintu/Jendela Kayu Kamper		m3		
	Bahan:				

20.01.01.06.03.03.F	Lem Kayu 1/2 kg	1	kg	12,000	12,000
20.01.01.28.04.01.F	Paku Klem (No. 4) / Beton	1.25	doz	19,000	23,750
20.01.01.43.03.06.F	Kayu Kamper Balok 8/12	1.2	m3	9,000,000	10,800,000
				Jumlah:	10,835,750
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.045	Orang Hari	120,000	5,400
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.045	Orang Hari	110,000	4,950
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.45	Orang Hari	105,000	47,250
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.9	Orang Hari	99,000	89,100
				Jumlah:	146,700
				Nilai HSPK:	10,982,450
24.07.01.09	Daun Pintu Panil (Kayu Kamper)		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.01.F	Paku Klem (No. 4) / Beton	1.25	doz	19,000	23,750
20.01.01.43.03.07.F	Kayu Kamper Balok 4/6, 5/7	0.04	m3	6,400,000	256,000
				Jumlah:	279,750
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.05	Orang Hari	120,000	6,000
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.3	Orang Hari	110,000	33,000
23.02.04.01.03.F	Tukang	3	Orang Hari	105,000	315,000
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1	Orang Hari	99,000	99,000
				Jumlah:	453,000
				Nilai HSPK:	732,750
24.07.01.13	Pemasangan Kaca Matil tebal 5 mm		m2		
	Bahan:				
20.01.01.03.02.01.F	Kaca Polos 3mm	1.1	m2	119,000	130,900
				Jumlah:	130,900
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.00075	Orang Hari	120,000	90
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.015	Orang Hari	110,000	1,650
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.15	Orang Hari	105,000	15,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.015	Orang Hari	99,000	1,485
				Jumlah:	18,975
				Nilai HSPK:	149,875
24.07.01.18	Pemasangan Kunci Tanam Kecil		Buah		
	Bahan:				
20.01.01.25.01.F	Kunci Tanam	1	buah	70,000	70,000
				Jumlah:	70,000
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.005	Orang Hari	120,000	600

23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.01	Orang Hari	110,000	1,100
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.5	Orang Hari	105,000	52,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.01	Orang Hari	99,000	990
				Jumlah:	55,190
				Nilai HSPK:	125,190
24.07.01.21	Pemasangan Engsel Kuningan untuk Jendela		stel		
	Bahan:				
20.01.01.15.02.F	Engsel jendela	1	pasang	20,000	20,000
				Jumlah:	20,000
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0005	Orang Hari	120,000	60
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.01	Orang Hari	110,000	1,100
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.1	Orang Hari	105,000	10,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.01	Orang Hari	99,000	990
				Jumlah:	12,650
				Nilai HSPK:	32,650
24.07.01.22	Pemasangan Engsel Kuningan untuk Pintu				
	Bahan:				
20.01.01.15.01.F	Engsel pintu	1	pasang	39,000	39,000
				Jumlah:	39,000
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.00075	Orang Hari	120,000	90
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.015	Orang Hari	110,000	1,650
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.15	Orang Hari	105,000	15,750
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.015	Orang Hari	99,000	1,485
				Jumlah:	18,975
				Nilai HSPK:	57,975
24.07.01.23	Pemasnagan Grendel		buah		
	Bahan:				
20.01.01.17.02.F	Grendel Besar	1	buah	22,000	22,000
				Jumlah:	22,000
	Upah:				
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.12	Orang Hari	105,000	12,600
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.06	Orang Hari	99,000	5,940
				Jumlah:	40,540
				Nilai HSPK:	62,540
24.07.03.10	Pemasangan Pipa Air Bersih diameter 3/4'		m		
	Bahan:				
20.05.01.02.01.02.F	Pipa plastik PVC tipe AW Uk. 3/4 PJ. 4 m	0.3	batang	36,000	10,800
20.05.01.02.01.02.F	Pipa plastik PVC tipe AW Uk. 3/4 PJ. 4 m	0.105	batang	36,000	3,780

				Jumlah:	14,580
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0018	Orang Hari	120,000	216
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.006	Orang Hari	110,000	660
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.06	Orang Hari	105,000	6,300
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.036	Orang Hari	99,000	3,564
				Jumlah:	10,740
				Nilai HSPK:	25,320
24.07.03.16	Pemasangan Pipa Air Kotor diameter 4"		m		
	Bahan:				
20.05.01.02.02.02.F	Pipa Plastik PVC Tipe C Uk. 4 Inch Pj. 4m	0.3	batang	89,000	26,700
20.05.01.02.02.02.F	Pipa Plastik PVC Tipe C Uk. 4 Inch Pj. 4m	0.105	batang	89,000	9,345
				Jumlah:	36,045
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0041	Orang Hari	120,000	492
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.0135	Orang Hari	110,000	1,485
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.135	Orang Hari	105,000	14,175
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.081	Orang Hari	99,000	8,019
				Jumlah:	24,171
				Nilai HSPK:	60,216
24.07.03.19	Pemasangan Kran Air		Buah		
	Bahan:				
20.01.01.24.01.01.F	Krain Air Dia. 3/4	1	Buah	40,000	40,000
20.05.01.02.04.13.F	Roll TBA	1	Roll	10,000	10,000
				Jumlah:	50,000
	Upah:				
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.16	Orang Hari	110,000	17,600
23.02.04.01.03.F	Tukang	1.5	Orang Hari	105,000	157,500
				Jumlah:	225,100
				Nilai HSPK:	275,100
24.07.03.21	Kloset Jongkok Porselen		Buah		
	Bahan:				
20.01.01.02.02.F	Semen PC 50 kg	0.12	Zak	66,000	7,920
20.01.01.04.03.F	Pasir Pasang/Plester	0.01	m3	168,400	1,684
20.01.01.44.08.F	Closet Jongkok Porselin Putih	1	buah	425,000	425,000
				Jumlah:	434,604
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.16	Orang Hari	120,000	19,200
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.16	Orang Hari	110,000	17,600
23.02.04.01.03.F	Tukang	1.5	Orang Hari	105,000	157,500

23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1.5	Orang Hari	99,000	148,500
				Jumlah:	342,800
				Nilai HSPK:	777,404
24.07.03.22	Kloset Duduk Porselen		Buah		
	Bahan:				
20.01.01.44.11.F	Closet Duduk Porselin (Komplit) Putih	1	Buah	2,500,000	2,500,000
20.01.01.44.11.F	Closet Duduk Porselin (Komplit) Putih	0.06	Buah	2,500,000	150,000
				Jumlah:	2,650,000
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.16	Orang Hari	120,000	19,200
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.16	Orang Hari	110,000	17,600
23.02.04.01.03.F	Tukang	1.1	Orang Hari	105,000	115,500
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1.1	Orang Hari	99,000	108,900
				Jumlah:	261,200
				Nilai HSPK:	2,911,200
24.07.03.24	Pemasangan Lubang Drainase		Buah		
	Bahan:				
	Sapu Ijuk	0.05	buah	27,500	1,375
	Pipa Plastik PVC Tipe C. Uk. 2 Inch Pj. 4 m	0.5	batang	47,800	23,900
				Jumlah:	25,275
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0025	Orang Hari	120,000	300
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.003	Orang Hari	110,000	330
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.03	Orang Hari	105,000	3,150
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.06	Orang Hari	99,000	5,940
				Jumlah:	9,720
				Nilai HSPK:	34,995
24.07.05.13	Pembuatan Bak Kontrol		Buah		
	Bahan:				
20.01.01.08.02.03.F	Besi Siku L30.30.3	11.286	kg	9,400	106,088
20.01.01.08.04.08.F	Electroda Baja	0.2	kg	58,100	11,620
20.01.01.11.01.F	Plat besi/baja	21.888	kg	25,000	547,200
20.01.01.15.03.F	Engsel H	0.478	pasang	10,900	5,210
				Jumlah:	670,119
	Upah:				
24.01.02.09	Galian Tanah Cadas/Rabat	0.21	m3	155,700	32,697
24.07.03.08	Pekerjaan Plat Tutup Beton (1Pc : 2Ps : 3Kr)	0.077	m3	3,057,799	235,451
				Jumlah:	268,148
				Nilai HSPK:	938,266
24.06.01.03	Pemasangan Kuda-Kuda Kayu Meranti (Bentang Max. 7 m)		m3		

20.01.01.11.01.F	Bahan: Plat Besi/Baja	15	kg	25,000	375,000
20.01.01.28.04.01.F	Paku Klem (No. 4) / Beton	5.6	doz	19,000	106,400
20.01.01.43.04.02.F	Kayu Meranti Balok 6/15, 6/12, 8/12	1.1	m3	4,100,000	4,510,000
				Jumlah:	4,991,400
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0025	Orang Hari	120,000	300
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.003	Orang Hari	110,000	330
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.03	Orang Hari	105,000	3,150
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.06	Orang Hari	99,000	5,940
				Jumlah:	9,720
				Nilai HSPK:	5,001,120
24.06.01.05	Pemasangan Reng kamper/Usuk Kamper		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.02.F	Paku reng	0.25	kg	15,000	3,750
20.01.01.43.03.07.F	Kayu Kamper Balok 4/6, 5/7	0.0072	m3	6,400,000	46,080
				Jumlah:	49,830
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.0025	Orang Hari	120,000	300
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.003	Orang Hari	110,000	330
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.03	Orang Hari	105,000	3,150
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.06	Orang Hari	99,000	5,940
				Jumlah:	9,720
				Nilai HSPK:	59,550
24.06.02.03	Pemasangan Genteng Karang Pilang / Wisma				
	Bahan:				
20.01.01.10.02.01.F	Genteng karang pilang/wisma	25	buah	20,000	500,000
				Jumlah:	500,000
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.008	Orang Hari	120,000	960
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.008	Orang Hari	110,000	880
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.075	Orang Hari	105,000	7,875
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.15	Orang Hari	99,000	14,850
				Jumlah:	24,565
				Nilai HSPK:	524,565
24.06.03.05	Pemasangan Plafon Triplek Rangka Kayu Meranti		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Triplek/Eternit	0.06	kg	22,000	1,320
20.01.01.34.01.F	Triplek Uk. 110x210x4 mm	0.39	lembar	67,700	26,403
20.01.01.43.04.03.F	Kayu Meranti Usuk 4/6, 5/7	0.023	m3	4,500,000	103,500

				Jumlah:	131,223
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.008	Orang Hari	120,000	960
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.008	Orang Hari	110,000	880
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.075	Orang Hari	105,000	7,875
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.15	Orang Hari	99,000	14,850
				Jumlah:	24,565
				Nilai HSPK:	155,788
24.06.03.06	Pemasangan Lis plafond Kayu Kamper uk. 1/5		m1		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Triplek/Eternit	0.01	kg	22,000	220
20.01.01.43.03.07.F	Kayu Kamper Balok 4/6, 5/7	0.004	m3	6,400,000	25,600
				Jumlah:	25,820
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.075	Orang Hari	120,000	9,000
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.025	Orang Hari	110,000	2,750
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.25	Orang Hari	105,000	26,250
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.15	Orang Hari	99,000	14,850
				Jumlah:	52,850
				Nilai HSPK:	78,670
24.06.03.09	Pemasangan Rangka Plafon Kayu Meranti		m2		
	Bahan:				
20.01.01.28.04.03.F	Paku Reng	0.1	kg	15,000	1,500
20.01.01.44.04.F	Kayu eranti Usuk 4/6, 5/7	0.12	m3	4,500,000	540,000
				Jumlah:	541,500
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.075	Orang Hari	120,000	9,000
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.025	Orang Hari	110,000	2,750
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.25	Orang Hari	105,000	26,250
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.15	Orang Hari	99,000	14,850
				Jumlah:	52,850
				Nilai HSPK:	594,350
24.04.02.18	Pengecetan Genteng				
	Bahan:				
20.01.01.06.02.01.F	Cat Genteng 4 kg	0.2	kg	196,000	39,200
				Jumlah:	39,200
	Upah:				
23.02.04.01.01.F	Mandor	0.075	Orang Hari	120,000	9,000
23.02.04.01.02.F	Kepala Tukang	0.025	Orang Hari	110,000	2,750
23.02.04.01.03.F	Tukang	0.25	Orang Hari	105,000	26,250

23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	0.15	Orang Hari	99,000	14,850
				Jumlah:	52,850
				Nilai HSPK:	92,050
24.07.04.05	Pemasangan Pintu Pagar Besi		m2		
	Bahan:				
20.01.01.44.12.F	Pintu Pagar Besi Komplit dengan Aksesoris	1	m2	790,000	790,000
				Jumlah:	790,000
	Upah:				
23.02.04.01.03.F	Tukang	1.05	Orang Hari	105,000	110,250
23.02.04.01.04.F	Pembantu Tukang	1.05	Orang Hari	99,000	103,950
				Jumlah:	214,200
				Nilai HSPK:	1,004,200

Lampiran 10 Perhitungan Biaya Reproduksi Baru

No.	Jenis Pekerjaan	Vol.	Satuan	HSPK	Harga
I	PEKERJAAN PENDAHULUAN				
1	Pekerjaan pembersihan lahan	180.000	m ²	Rp7,950	Rp1,431,000
2	Pekerjaan uitzet / bouwplank	58.000	m'	Rp96,450	Rp5,594,100
3	Pembuatan Direksi Kit	20.000	m ²	Rp1,622,857	Rp32,457,140
4	Pekerjaan Galian Tanah untuk Konstruksi	127.050	m ³	Rp77,250	Rp9,814,613
5	Pekerjaan Urugan Tanah kembali untuk Konstruksi	48.540	m ³	Rp12,378	Rp600,828
6	Pekerjaan Urugan Pasir (PADAT)	10.390	m ³	Rp203,100	Rp2,110,209
7	Pekerjaan Urugan Sirtu (PADAT)	7.975	m ³	Rp215,870	Rp1,721,559
					Rp53,729,449
II	PEKERJAAN PONDASI				
1	Pekerjaan Pasangan Batu Kali Belah 1pc : 5ps	43.860	m ³	Rp1,029,230	Rp45,142,010
2	Pekerjaan Pasangan Anstamping	20.780	m ³	Rp702,732	Rp14,602,771
					Rp59,744,781
III	PEKERJAAN STRUKTUR				
1	Sloof (Tulangan+Bekisting)				
	Pembesian dengan besi beton (polos/ulir)	386.369	kg	Rp14,498	Rp5,601,571
	Bekisting	33.900	m ²	Rp238,190	Rp8,074,641
	Beton (1Pc : 2Ps : 3Kr)	2.323	m ³	Rp1,153,439	Rp2,679,583
2	Kolom (Tulangan + Bekisting)				
	Pembesian dengan besi beton (polos/ulir)	483.136	kg	Rp14,498	Rp7,004,500
	Bekisting	38.115	m ²	Rp378,800	Rp14,437,962
	Beton (1Pc : 2Ps : 3Kr)	2.859	m ³	Rp1,153,439	Rp3,297,250
3	Ring Balk (15/15)				
	Pembesian dengan besi beton (polos/ulir)	383.777	kg	Rp14,498	Rp5,564,001

	Bekisting	49.388	m ²	Rp398,000	Rp19,656,225
	Beton (1Pc : 2Ps : 3Kr)	2.323	m ³	Rp1,153,439	Rp2,679,583
					Rp68,995,316
IV	PEKERJAAN DINDING				
1	Pekerjaan Trasram (1Pc : 3 Pp, 1/2 bata)	7.796	m ²	Rp135,304	Rp1,054,867
2	Pasangan bata merah 1pc : 4 ps	388.545	m ²	Rp269,907	Rp104,871,093
3	Plesteran halus 1 pc : 4 ps Tebal 1.5cm	974.808	m ²	Rp61,178	Rp59,637,194
4	Plesteran halus 1 pc : 3 ps Tebal 1.5cm	19.200	m ²	Rp63,038	Rp1,210,320
5	Acian dinding	994.008	m ²	Rp36,890	Rp36,668,955
6.	Pengecatan Dinding	994.008	m ²	Rp25,715	Rp25,561,115
					Rp229,003,544
V	PEKERJAAN KERAMIK				
1	Keramik Dinding 20x25 cm2 (Kamar Mandi)	43.52	m ²	Rp246,735	Rp10,737,916
2	Keramik Lantai 20x20 cm2 (Kamar Mandi)	6.85	m ²	Rp239,410	Rp1,638,761
3	Keramik Lantai 30x30 cm2 Polos	72.66	m ²	Rp226,459	Rp16,453,945
4	Keramik Lantai 40x40 cm2	67.77	m ²	Rp232,977	Rp15,789,447
					Rp44,620,069
VI	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK				
1	Pemasangan Stop Kontak	6	titik	Rp198,999	Rp1,193,994
2	Pemasangan Saklar Ganda	15	titik	Rp71,999	Rp1,079,985
3	Pemasangan Saklar Tunggal	4	titik	Rp55,899	Rp223,596
4	Pemasangan Titik Lampu	15	titik	Rp513,100	Rp7,696,500
					Rp10,194,075
VII	PEKERJAAN KUSEN PINTU JENDELA				
1	Pekerjaan Kusen Pintu/Jendela Kayu Kamper	0.402	m ³	Rp13,553,750	Rp5,448,608
2	Daun Pintu Panil (Kayu Kamper)	16.57	m ²	Rp709,950	Rp11,763,872

3	Pemasangan Kaca Mati tebal 5mm	13.415	m ²	Rp149,875	Rp2,010,573
4	Pemasangan Kunci Tanam Kecil	9	Buah	Rp125,190	Rp1,126,710
6	Pemasangan Grendel	22	Buah	Rp40,540	Rp891,880
7	Pemasangan Engsel Kuningan Untuk Jendela	26	Buah	Rp32,650	Rp848,900
8	Pemasangan Engsel Kuningan Untuk Pintu	27	Buah	Rp57,975	Rp1,565,325
					Rp23,655,867
VIII	PEKERJAAN INSTALASI SANITAIR				
1	Pekerjaan Septic Tank	1	titik	Rp1,850,000	Rp1,850,000
2	Pekerjaan Bak Kontrol	3	titik	Rp938,266	Rp2,814,798
3	Pekerjaan Pemasangan Kloset Duduk	1	buah	Rp2,911,200	Rp2,911,200
4	Pekerjaan Pemasangan Kloset Jongkok	1	buah	Rp777,404	Rp777,404
5	Pemasangan Kran Air	5	buah	Rp69,050	Rp345,250
6	Pemasangan Pipa Air Bersih diameter 3/4"	32.3	m'	Rp25,320	Rp817,836
7	Pemasangan Pipa Air Kotor diameter 4'	36	m'	Rp60,216	Rp2,167,776
8	Pekerjaan Pemasangan Bak Mandi	2	buah	Rp1,150,000	Rp2,300,000
9	Pemasangan Lubang Drainase	1	buah	Rp34,995	Rp34,995
10	Pekerjaan Tandon Air	1	buah	Rp1,500,000	Rp1,500,000
					Rp15,519,259
IX	PEKERJAAN ATAP				
1	Pekerjaan pemasangan kuda-kuda kayu meranti	2.307	m ³	Rp6,803,400	Rp15,696,804
2	Pekerjaan pemasangan usuk	108.144	m ³	Rp71,930	Rp7,778,777
3	Pekerjaan pemasangan reng	108.144	m ³	Rp71,930	Rp7,778,777
4	Pekerjaan pemasangan genteng karang pilang/wisma	108.144	m ²	Rp524,565	Rp56,728,407
5	Pekerjaan pemasangan rangka plafon kayu meranti	82.545	m ²	Rp108,350	Rp8,943,702
6	Pekerjaan pemasangan plafon triplek rangka kayu meranti	82.545	m ²	Rp205,973	Rp17,001,949
7	Pekerjaan pemasangan lisplank	82.545	m	Rp36,930	Rp3,048,370
8	Pekerjaan pengecatan	82.545	m ²	Rp53,150	Rp4,387,243

					Rp121,364,030
X	SARANA PELENGKAP				
1	Pekerjaan Pemasangan Pagar besi	8	m ²	Rp1,004,200	Rp8,033,600
2	Pekerjaan Pagar Pasangan Bata	0.9	m ²	Rp397,939	Rp358,145
3	Pekerjaan Taman	18	m ³	Rp142,050	Rp2,556,900
4	Pekerjaan Carport	18	m ²	Rp202,774	Rp3,649,932
5	Instalasi Telepon dari PT. Telkom	1	Line	Rp295,000	Rp295,000
6	Instalasi Listrik dari PT. PLN	2200	Va	Rp1,352	Rp2,974,400
7	Instalasi Air Bersih dari PDAM	1	Unit	Rp2,000,000	Rp2,000,000
					Rp19,867,977
	Total				Rp646,694,368
	PPn 10%				Rp64,669,437
	Total Anggaran Biaya				Rp711,363,804
	Pembulatan				Rp711,364,000

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, D. 2012. **Analisa Nilai Pasar Pabrik Tepung Terigu PT. Pakindo Jaya Perkasa Sidoarjo**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Firmansyah, R. 2014. **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Hening, E. A. 2012. **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Rangkah VI Tambaksari Surabaya**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Hidayati, W. dan Harjanto, B. 2011. **Konsep Dasar Penilaian Properti**. Yogyakarta: BPFE.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2013. **Kode Etik Penilaian Indonesia & Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) 2013**. Jakarta.
- Ling, D. dan Archer, W. 2013. **Real Estate Principles. A Value Approach**. New York: McGraw-Hill.
- Laila, S. 2013. **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- MAPPI. 2014. **Pendidikan Dasar Penilaian (PDP 1 & 2)**. Surabaya.

- Prawoto, A. 2003. **Teori dan Praktek Penilaian Properti**. Yogyakarta: BPFE.
- Ramisda, S. 2012. **Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Rivai, V dan Veithzal, A P. 2007. **Manajemen Finansial Islam : Teori, Konsep dan Aplikasi**. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Siswantoro, M. 2013. **Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya**. Laporan Tugas Akhir Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Soeparjanto. 2008. **Konsep Dasar Penilaian**. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Santi, T. 2010. **Kemuduran Ekonomis**, <URL: <http://www.kjpptrisanti.com/>>

BIODATA PENULIS



Lucky Rasyidyana Herazi, dilahirkan di Surabaya, 4 September 1993, merupakan anak sulung dari 3 bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di SD Al-Muslim Sidoarjo, SMPN 13 Surabaya, dan SMAN 15 Surabaya. Penulis diterima di jurusan Teknik Sipil ITS pada tahun 2011 dengan NRP 3111100091. Penulis sempat berpartisipasi di UKM WE&T periode 2012/2013 sebagai Bendahara Umum dan periode 2013/2014 sebagai Manager Fund Rising, serta JMMI dan LDJ Al-Hadiid. Penulis dapat dihubungi melalui email: lucky.herazi@gmail.com