ANALISA NILAI PASAR
SPBU 54.601.114
PT. SUMBER KURNIA MANDIRI
JALAN BALAS KLUMPRIK SURABAYA

Nama	: Hilda Mienar SL
Nrp	: 3109 106 055
Jurusan	: Teknik Sipil – FTSP – ITS
Dosen Pembimbing	: Christiono Utomo. ST, MT,PhD

ABSTRAK

Stasiun Pengisian Bahan Bakar adalah tempat di mana kendaraan bermotor bisa memperoleh bahan bakar. SPBU saat ini bukan hanya sebagai tempat pengisian bahan bakar tetapi juga menjadi tempat pertemuan (meeting point) dan bahkan tempat peristirahatan. Hal ini disebabkan karena SPBU telah dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas tambahan misalnya, musholla, pompa angin, toilet, minimarket, fast food dan ATM. PT. Sumber Kurnia Mandiri merupakan salah satu pemilik SPBU yang terletak di Jl. Balas Klumprik Surabaya. Ingin membangun SPBU baru, namun PT. Sumber Kurnia Mandiri tidak memiliki dana yang cukup untuk membuat SPBU baru. Pembangunan SPBU baru membutuhkan dana yang cukup besar, oleh karena itu pemilik bermaksud menjaminkan aset SPBU yang telah dimiliki untuk mendapatkan pinjaman dana.

Penelitian tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui nilai pasar SPBU. Perhitungan nilai pasar digunakan sebagai perkiraan berapa besar dana yang akan didapatkan dari jaminan SPBU tersebut. Perhitungan yang dilakukan menggunakan dua jenis penilaian, yaitu penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya (cost approach) dan penilaian bisnis

dengan metode pendekatan pendapatan (income approach). Metode pendekatan biaya dihitung dengan metode perbandingan pasar dengan menganggap bahwa tanah sebagai tanah kosong, setelah itu diberi penyesuaian dan pembobotan nilai bangunan dan mesin dihitung dengan menghitung biaya membangun atau pengganti baru yang telah dikalikan dengan penyusutan, nilai pasar SPBU didapat dengan menjumlahkan nilai tanah, bangunan dan mesin. Metode pendekatan pendapatan dihitung dengan metode Discouunted Cash Flow.

Penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya didapat nilai pasar sebesar Rp. 3.526.661.000,00 (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah). Penilaian bisnis menggunakan metode pendekatan pendapatan diperoleh nilai pasar sebesar Rp. 4.531.190.000,00 (Empat Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu).

Kata kunci : *Nilai Pasar, SPBU, metode pendekatan biaya, metode pendekatan pendapatan*

MARKET VALUE ANALYSIS
OF GAS STATION 54.601.114
OF PT. SUMBER KURNIA MANDIRI
AT BALAS KLUMPRIK
SURABAYA

Name of student	: Hilda Mienar SL
Number of student	: 3109 106 055
Major Department	: Civil Engineering - ITS
Supervisor	: Christiono Utomo.ST,MT, PhD

ABSTRACT

Gas Station is one of places that vehicles are able to get fuel. Nowadays, Gas Station is not only the place to supply a fuel but also to be a meeting point and event rest area. In this regards gas station have been equipped with the kind of facilities such as air compressor, mushola, mini market, toilet, food court and Automatic Teller Machine (ATM). PT. Kurnia Mandiri is one of the Gas Station owners located at Balas Klumprik road in Surabaya. The owner wants to build new Gas Station yet he does not have enough fund to establish. Establishing a new Gas Station needs much fund, hance the owner wants to pawn his Gas Station asset to get loan.

The purpose of final project research is to know how much the market value of Gas Station. The market value is used to estimte how much loan that he will be able to get from the Gas Station collateral. The calculation done by using two kind of assessment, namely property assessment with cost approach method and business assessment with income approach method.

Cost approach method is calculated by comparing market by assumption of vacant land, subsequently the depresiation is given actualization building value and machinary is counted by calculating of building cost / new substitution that which have been multiplied. The market value is obtained by summaring land value, building and machinary. Income approach method is calculated by finding net operation income devided capitalism rate and discount factor.

Property assessment by using cost approach method can get market value of Rp 3.524.661.000,00 (three billion five hundred twenty four million six hundred sixty one thousand rupiahs). Bussines assisment by using discounted cash flow method can get market value of Rp 11.713.931.000,00 (eleven billion seven hundred thirteen billion nine hundred thirty one thousand rupiahs).

***Key word** : Market value, Gas Stasion, Cost approach method, income approach method*

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1 Penelitian Terdahulu 53

Lampiran 2 Perhitungan Volume Bangunan SPBU 59

Lampiran 3 Rencana Anggaran Bangunan..... 69

Lampiran 4 Foto Bangunan dan Mesin SPBU 73

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Termonologi

Definisi di dalam dunia penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 2007:

1. Penilai adalah seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman yang sehari-hari melakukan kegiatan praktek penilaian sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki baik penilai internal maupun penilai eksternal.
2. Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa.
3. Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa, atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut.
4. Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga.
5. Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli.
6. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, 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.
7. Nilai Sisa adalah nilai suatu properti, tanpa nilai tanah, seperti jika dijual secara terpisah untuk setiap bagiannya dan tidak lagi dimanfaatkan untuk penggunaannya saat ini serta tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan khusus.

8. Data Pembanding. Data umumnya digunakan dalam analisis penilaian untuk membuat estimasi nilai. Data pembanding adalah properti yang memiliki karakteristik yang sama dengan properti yang dinilai. Data tersebut mencakup harga penjualan, sewa, pendapatan dan pengeluaran, serta tingkatkapitalisasi dan tingkat diskonto (yield) yang berasal dari pasar.
9. Nilai Jaminan Pinjaman (*Mortgage Lending Value*) Nilai properti yang ditentukan oleh penilai dengan penaksiran secara berhati-hati atas marketabilitas properti di masa mendatang dengan memperhatikan aspek kesinambungan jangka panjang properti, kondisi pasar lokal dan normal, dan penggunaan saat ini serta alternatif penggunaan properti yang sesuai. Elemen-elemen yang bersifat spekulatif tidak dapat diperhitungkan dalam penilaian Nilai Jaminan Pinjaman. Nilai Jaminan Pinjaman akan didokumentasikan secara jelas dan transparan.
10. Asumsi adalah dugaan yang dianggap benar. Penyusutan adalah suatu pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran fungsionil dan kemunduran ekonomi. Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat nilai, penilaian atau perhitungan manfaat ekonomi akan dinyatakan.
11. Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.
12. Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru, pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.
13. Biaya Penggantian Baru adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian.

14. Tingkat Kapitalisasi. Setiap pembagian (biasanya ditunjukkan dalam persentase) yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi sebuah nilai.
15. Tingkat Diskonto. Suatu tingkat pengembalian yang digunakan untuk mengkonversi sejumlah uang yang dapat dibayarkan atau diterima di masa yang akan datang, menjadi nilai sekarang (*present value*).
16. Umur Ekonomis. Masa selama properti masih menguntungkan untuk digunakan.
17. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima, janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban pihak lain. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

2.2 Konsep dan Dasar Teori

2.2.1 Penilaian Properti

Metode penilaian dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, hal ini tergantung dari jenis properti dan tujuan penilaian serta ketentuan yang ada di Standar Penilaian Indonesia. Penilaian yang dilakukan berdasarkan penilaian property menggunakan Metode Pendekatan Biaya.

Metode Pendekatan Biaya digunakan untuk menghitung berapa biaya yang dikeluarkan untuk membangun atau memproduksi suatu properti kemudian dikurangi dengan nilai penyusutan yang terjadi (PPPI 8.5.3)

Rumus Umum :

Nilai Properti (2-1)

Nilai Tanah + (Biaya Reproduksi Baru -Penyusutan)

Keterangan :

1. Nilai Tanah

   Nilai Tanah dicari dengan mengunakan metode perbandingan data pasar, nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong, nilai tanah

dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar.

2. Menghitung Biaya Pengganti Baru
   Biaya pengganti baru dapat dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur (PPI 8.3.4). Biaya pendekatan baru dapat dihitung menggunakan empat metode :
   a. Metode Survey Kuantitas (Quantity Survey Method).
      Perhitungan dengan metode ini memerlukan spesifikasi lengkap dari bangunan dan gambar-gambar yang perlu untuk perhitungan.
   b. Metode Unit Terpasang (Unit In Place Method)
      Metode ini didapat dari unit biaya yang membentuk bangunan termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung. Metode ini dapat dihitung dengan cara mengalikan volume komponen-komponen bangunan terpasang dengan biaya unit terpasang.
   c. Metode Meter Persegi (Square Meter Method)
      Cara yang dilakukan pada metode ini ialah membandingkan biaya pengganti baru bangunan per meter persegi dengan biaya pengganti baru bangunan yang sebanding dan sejenis.
   d. Metode Indeks Biaya (Index Method)
      Metode ini digunakan untuk menyesuaikan biaya pengganti baru bangunan pada saat dibangun. Menghitung indeks biaya dilakukan dengan membandingkan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya saat dibangun.

Perhitungan biaya membangun baru dihitung dengan menggunakan metode survey kuantitas, yaitu dengan mengacu pada RAB SPBU lain, lalu dilakukan validasi data sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.

Rumus Umum :
Metode Survey Kuantitas (2-2)
Volume Unit Pekerjaan x Harga Satuan Pekerjaan

3. Menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi
   Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Pendapatan Biaya *(Cost Approach)* terdapat 3 Macam Penyusutan/Depresiasi bangunan (PPI 8.5.5), yaitu :
   a. Kerusakan fisik *(physcal deterioration)* yang disebabkan umur pemakaian, dan kurangnya pemeliharaan, metode penilaian yang berbeda dapat digunakan dalam mengestimasi jumlah biaya yang dibutuhkan untuk memperbaiki kondisi fisik dari aset. Istilah yang digunakan pada penyusutan ini antara lain:
      1) Umur Manfaat Bangunan
         Umur manfaat bangunan untuk tetap dapat digunakan seperti fungsinya. Umur manfaat bangunan tergantung pada kwalitas bahan yang digunakan dan kwalitas perkerja.
      2) Umur Efektif Bangunan
         Umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan tersebut saat penilaian.
   b. Kemunduran Fungsional *(functional obsolescence)* atau teknis dapat disebabkan oleh kemajuan dalam teknologi karena adanya aset baru yang dapat lebih efisien dalam menghasilkan barang dan jasa. Teknologi produksi yang moderen dapat menyebabkan aset yang ada sebelumnya mengalami keusangan, baik keseluruhan atau sebagian dalam hal biaya baru yang sepadan. Keusangan dan

optimisasi mungkin dipertimbangkan untuk mengadopsi Biaya Pengganti Baru dari Aset Ekivalen Moderen yang berbeda dari Biaya Reproduksi Baru suatu aset.

c. Kemunduran Ekonomis *(economic obsolescence)* atau eksternal karena pengaruh eksternal dapat mempengaruhi nilai dari aset. Faktor eksternal meliputi perubahan kondisi ekonomi, yang mempengaruhi permintaan akan barang dan jasa serta potensi keuntungan dari entitas bisnis. Selain itu dapat juga disebabkan pengaruh perubahan regulasi peraturan pemerintah, sosial dan lingkungan.

Rumus Umum :

1. Penyusutan Fisik (2-3)
   (Umur efektif / Umur manfaat) x 100%
2. Menentukan Kemunduran fungsional/ekonomis (2-4)
   (% kemunduran fungsional/ekonomis) x
   (100% - % penyusutan fisik)

4. Nilai Pasar SPBU
   Menentukan nilai properti dihitung dengan cara menjumlahkan nilai tanah dengan biaya penggantian baru yang telah dikurangi dengan penyusutan.

2.2.2 Penilaian Bisnis

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan *(Income Approach)* berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari properti dan nilai dari properti itu sendiri. Aset yang dikuasai dengan tujuan menghasilkan tingkat pengembalian (*return*) secara komersial. Suatu aset menghasilkan pengembalian (*return)* secara komersial apabila digunakan secara konsisten seperti yang berlaku pada entitas yang berorientasi laba. Kepemilikan atas aset yang menghasilkan pengembalian (*return)* secara komersial mengindikasikan bahwa entitas tersebut bermaksud untuk menghasilkan arus kas masuk yang positif dari aset tersebut (atau dari unit dimana aset tersebut menjadi bagian) dan menghasilkan

pengembalian (*return)* yang merefleksikan risiko terkait dengan kepemilikan aset tersebut (PPI 3.6.3).

Rumus Umum :

V = (*Net Operating Income* / *Rate) / Discount Factor* (2-5)

Keterangan :

1. *Value of the property/* nilai
   Nilai dari suatu properti tergantung pada pendapatan yang dihasilkan di masa mendatang. Nilai yang diperkirakan dari pendapatan yang akan dihasilkan lalu dikonversi menjadi nilai dengan menggunakan metode-metode tertentu

2. *Net Operating Income (nett)* / pendapatan bersih tahunan
   Pendapatan bersih tahunan dapat dihitung dengan mengetahui pendapatan kotor efektif dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh properti seperti biaya tetap, biaya tidak tetap dan biaya cadangan.
   a. Menghitung Pendapatan Kotor *Effective Gross Income* atau EGI merupakan pendapatan kotor sebelum dikurangi biaya-biaya operasional
   b. Biaya Operasional yang dikeluarkan *Operating Expenses* atau OE adalah seluruh beban yang harus dikeluarkan untuk mendukung pengoperasian, yang termasuk beban operasional antara lain :
      1) Beban variabe (*variable esexpenses*):
         Beban bervariasi dan jumlahnya tergantung pada tingkat hunian, misalnya gaji, bonus karyawan, biaya listrik, gas & air, biaya alat kantor, pemasaran, dll
      2) Beban tetap (*fixed expenses*) :
         Beban dapat bervariasi atau tidak, tetapi jumlahnya tergantung pada tingkat hunian, misalnya Pajak Bumi dan Bangunan dan asuransi

3) Cadangan penggantian (*replacement allowance*):
Beban yang disisih kan untuk mengganti bagian bangunan dan peralatannya misalnya perbaikan sistem pendingin, perbaikan lift, penggan tian atap, karpet, dll

3. *Capitalization Rate* / Tingkat Kapitalisasi
Tingkat kapitalisasi merupakan suatu angka yang dinyatakan dalam persen (%) yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi nilai melalui proses kapitalisasi. Ada 3 metode untuk menghitung tingkat kapitalisasi *(capitalization rate) :*
   a. Metode perbandingan data transaksi
   Capitalization rate metode ini ditentukan dari data harga jualdan *Net Operating Income* properti yang sebanding
   b. Metode rata-rata tertimbang
   Menggunakanrata-rata dari *capitalization rate* tiap-tiap komponen (pendanaan atau fisik) propertiyang diberi bobot berdasarkan proporsi nilai tiap-tiap komponennya
   c. Metode penjumlahan (*summation method*)
   Capitalization rate diperoleh dari tingkat bunga bebas risiko + risiko -keunggulan investasi dlm properti

   Metode kapitalisasi pada tugas akhir ini menggunakan Metode Penjumlahan *(Summation Method)*

   Rumus Umum :
   Cap Rat = Bunga Deposito (+) atau (-) Resiko (2-7)

4. Faktor Diskon *(Discount Factor)*
Tingkat diskonto adalah tingkat pengembalian yang digunakan untuk mengkonversi sejumlah uang yang dapat dibayarkan atau diterima di masa yang akan datang, menjadi nilai sekarang (*present value*).
Rumus umum :
Faktor Diskon = 1/ (1+i)^n (2-8)

2.2.3 Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum

Stasiun Pengisian Bahan Bakar adalah tempat di mana kendaraan bermotor bisa memperoleh bahan bakar. Di Indonesia, Stasiun Pengisian Bahan Bakar dikenal dengan nama SPBU (singkatan dari Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum). Namun, masyarakat juga memiliki sebutan lagi bagi SPBU. Misalnya di kebanyakan daerah, SPBU disebut Pom Bensin yang adalah singkatan dari Pompa Bensin. Di beberapa daerah di Maluku, SPBU disebut Stasiun bensin. Bagian-bagian khusus pada SPBU yaitu p*ump island* yang terdiri dari *fuel dispenser, refuse container,* alat pembayaran otomatis, *bollard* pengaman.

Sarana dan prasarana standar yang wajib dimiliki oleh setiap SPBU (PT. Pertamina) :

1. Sarana pemadam kebakaran: Sesuai dengan pedoman PT. Pertamina.
2. Sarana lindungan lingkungan:
   a. Instalasi pengolahan limbah.
   b. Instalasi *oil catcher* dan *well catcher*: Saluran yang digunakan untuk mengalirkan minyak yang tercecer di area SPBU kedalam tempat penampungan.
   c. Instalasi sumur pantau: Sumur pantau dibutuhkan untuk memantau tingkat polusi terhadap air tanah di sekitar bangunan SPBU yang disebabkan oleh kegiatan usaha SPBU.
   d. Saluran bangunan/drainase sesuai dengan pedoman PT. Pertamina.
3. Sistem Keamanan:
   a. Memiliki pipa ventilasi tangki pendam;
   b. Memiliki *ground point*/*strip* tahan karat;
   c. Memiliki dinding pembatas/pagar pengaman;
   d. Terdapat rambu-rambu tanda peringatan.
4. Sistem Pencahayaan:

   a. SPBU memiliki lampu penerangan yang menerangi seluruh area dan jalur pengisian BBM;
   b. Papan penunjuk SPBU sebaiknya berlampu agar keberadaan SPBU mudah dilihat oleh pengendara.
5. Peralatan dan kelengkapan *filling* BBM sesuai dengan standar PT. Pertamina berupa:
   a. Tangki pendam;
   b. Pompa;
   c. Pulau pompa.
6. Duiker, dibutuhkan sebagai saluran air umum di depan bangunan SPBU
7. Sensor api dan perangkat Pemadam kebakaran
8. Lambang PT. Pertamina
9. Generator
10. Racun Api
11. Fasilitas umum:
   a. Toilet
   b. Mushola
   c. Lahan parkir
12. Instalasi listrik dan air yang memadai
13. Rambu-rambu standar PT. Pertamina:
   a. Dilarang merokok;
   b. Dilarang menggunakan telepon seluler;
   c. Jagalah kebersihan;
   d. Tata cara penggunaan alat pemadam kebakaran.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan untuk mengetahui posisi posisi rencana tugas akhir diantara penelitian-penelitian terdahulu, meliputi tugas akhir, tesis, paper dan jurnal. Pendekatan perbedaan dan kesamaan diantara penelitian terdahulu akan menghasilkan posisi penting rancngan Tugas Akhir.

Ruang lingkup penelitian yang direncanakan memiliki perbedaan dengan penelitian Heru (2007), Resmi (2003), Adrian

(2004), Astari (2005), Hanafi (2003)dan Pahang (2007) karena memiliki objek penelitian berbeda, namun memiliki persamaan dengan penelitian Nasution (2008) yaitu stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU).

Konsep dan teori yang akan digunakan memiliki perbedaan dengan penelitian Resmi (2003), Pahang (2007), Sutawijya (2004) dan Hanafi (2003), namun memiliki persamaan dengan penelitian Heru (2007), Astari (2005), dan Nasution (2008).

Metodologi penelitian yang direncanakan memiliki perbedaan dengan penelitian Resmi (2003), Pahang (2007), Sutawijya (2004) dan Hanafi (2003), namun memiliki persamaan dengan penelitian Heru (2007), Astari (2005), dan Nasution (2008). Detail penelitian terdahulu dapat dilihat pada Lampiran 1.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB III
METODOLOGI

3.1 Model dan Konsep Penelitian

Tugas akhir ini direncanakan sebagai penelitian untuk memperoleh nilai pasar SPBU PT. Sumber Kurnia Mandiri saat ini dengan menggunakan dua jenis penilaian yaitu, penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya *(Cost Approach)* dan penilaian bisnis menggunakan metode pendekatan pendapatan *(Income Approach)*. Metodologi ini akan menguraikan dan menjelaskan urutan pelaksanaan penyelesaian tugas akhir secara rinci.

3.2 Objek Penelitian

Objek yang akan dilakukan penilaian adalah SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri atas nama Bapak Iswaluyo, SPd. SPBU tersebut memiliki Surat Hak Milik (SHM) dengan luas tanah seluas 1.332 m^2. SPBU tersebut dibangun pada tahun 2008. Perencanaan Kota untuk perdagangan / jasa komersil.

3.2.1 Lokasi SPBU

Properti berlokasi di Jalan Balas Klumprik Kota Surabaya propinsi Jawa Timur dengan batas wilayah :

1. Batas Utara : Jalan Balas Klumprik
2. Batas Slatan : Tanah Kosong
3. Batas Barat : Rumah Tinggal
4. Batas Timur : Gudang

Lokasi SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri dapat dilihat pada Gambar 3.1

Gambar 3.1
Lokasi SPBU PT. Sumber Karunia Mandiri

3.2.2 Uraian Bagunan

a. Bangunan yang dinilai terdiri dari:
   1. Pulau Pompa dengan luas ± 120 m^2
   2. Musholah, minimarket, kantor, toilet & ruang genset dengan luas total ± 181 m^2
   3. Gudang LPG dengan luas total ± 80 m^2

b. Sarana Pelengkap:
   1. Taman seluas kurang lebih 72 m^2
   2. Perkerasan Halaman dari pasangan paving dengan luas
   3. Pagar terbuat dari pre cast beton sepanjang kurang lebih
   4. Sambungan Listrik ari PLN 33.000 Va
   5. Sambungan telpon dari TELKOM
   6. Air bersih dari PDAM
   7. Air bersih dari sumur bor

3.3 Rancangan dan Variabel Penelitian

Objek penelitian yang digunakan adalah properti yang menghasilkan pendapatan (properti komersial), namun pendapatan yang dihasilkan bukan berbentuk properti. Penilaian ini dalam penilaian aset untuk penjaminan, yang bertujuan untuk mendapatkan dana yang akan dipakai untuk membuat SPBU baru. Obyek penelitian adalah SPBU yang terletak Jl. Balas Klumprik, Surabaya. Metode penilaian yang dipilih berdasarkan data dan obyek penelitian adalah metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Hasil dari penelitian berupa nilai pasar dari SPBU. Tujuan penelitian untuk memberikan pengetahuan tentang bagaimana cara menghitung nilai pasar dari suatu properti, khususnya SPBU. Tabel rencana rancangan penelitian yang akan dibuat sehingga akan didapatkan nilai pasar SPBU dengan menggunakan dua dua jenis penilaian yaitu, penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya *(Cost Approach)* dan penilaian bisnis metode pendekatan pendapatan *(Income Approach)* dapat dilihat pada Tabel 3.1 seperti bawah ini :

Tabel 3.1 Rancangan Penelitian

No	Meto-de	Variabel	Indikator	Perhitungan	Data	Sumber Data
1.	Pende katan Biaya	1. Nilai Tanah	Data Pem-banding	1.Mencari nilai tanah/m^2 2. Melakukan penyesuaian 3.Memberika n pembobotan	Harga Transaksi/ Penawaran Properti Pemban-ding	Sekunder, Web atau survey

Tabel 3.1 (Lanjutan)

No	Meto-de	Variabel	Indikator	Perhitungan	Data	Sumber Data
1	Pen-dekatan Biaya	Biaya Re-produksi Baru	1.Biaya Konstruksi 2.Biaya non bangunan (mesin)	Metode Unit Terpasang = Volume unit terpasang x Harga Satuan Pekerjaan	1. HSPK 2010 Volume unit terpasang SPBU	1.Sekunder, 2.Prime, Survey
		Penyusut-an	1.Fisik 2.Fungsional 3.Ekonomi	Persentase Penggunaan	Foto dan data Tahun dibangun	Primer, Survey
2.	Pen-dekatan Pendapat an	1. *N O I*	1.Investasi 2.Arus Kas SPBU	NOI = Pendapatan Bersih – Biaya operasional	Data Pendapat an dan Pengelua ran SPBU	Sekunder, Data SPBU
		2. Cap Rate	1. Tingkat bunga 2. Resiko	*Cap Rate*=Bunga Deposito ditambah atau dikurangi resiko	1. Bunga Deposito 2. Resiko dan Keunggul-an Properti	Sekunder, Web dan Data SPBU

3.4 Data Penelitian

Penelitian ini dapat dilakukan apabila data yang dibutuhkan untuk menghitung nilai pasar dengan metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan tersedia. Data yang dibutuhkan antara lain :

3.4.1 Penilaian Properti

Perhitungan nilai pasar berdasarkan penilaian propeti dengan metode pendekatan biaya dapat dilakukan bila tersedianya data untuk menghitung nilai pasar tanah dan biaya membangun

baru bangunan. Untuk dapat menghitung nilai pasar tanah maka data yang harus tersedia antara lain :

1. Data market area (karakteristik wilayah/lingkungan)
2. Data subjek dari properti (karakteristik khusus atas tanah dan pengembangannya, personal property, aset bisnis, dll)
3. Data properti pembanding (jual beli, penawaran, kekosongan, biaya-biaya, penyusutan, pendapatan, tingkat kapitalisasi dan diskonto, dll)

Sedangkan Untuk dapat menghitung nilai membangun baru bangunan maka data yang harus tersedia antara lain :

1. Legalitas kepemilikan, zoning penggunaan lahan, karakteristik fisik tanah, deskripsi bangunan, fungsi bangunan, kualitas dan kondisi properti
2. Data harga bangunan untuk menetapkan biaya pengganti baru di peroleh dari HSPK 2011.
3. Foto kondisi bangunan dan mesin yang ada di SPBU untuk dapat mengetahui besar penyusutan yang terjadi

3.4.2 Penilaian Bisnis

Perhitungan nilai pasar berdasarkan penilaian bisnis dengan metode pendekatan pendapatan dapat dilakukan bila tersedianya data sebagai berikut :

1. Pendapatan kotor SPBU didapat dari data pendapatan SPBU
2. Biaya operasional yang dikeluarkan SPBU untuk menunjang pengoperasian SPBU didapat dari data pengeluaran SPBU meliputi biaya tetap, biaya tidak tetap dan biaya cadangan

3.5 Teknik Pengambilan Data

Untuk mengetahui data-data yang dibutuhkan pada metode pendekatan biaya maka teknik pengambilan data yang dilakukan antara lain :

1. Mencari data pembanding yang akan digunakan
2. Meninjau lokasi data pasar yang sebanding di sekitar lokasi
3. Melakukan interview kepada pemilik SPBU, agen properti, developer dan perencanaan kota
4. Melakukan inspeksi terhadap tanah bangunan dan sarana pelengkap lainnya

3.6 Langkah Penelitian

Langkah-langkah yang dilakukan sehingga penelitian tugas akhir yang bertujuan untuk mengetahui nilai pasar SPBU PT. Sumber Kurnia Mandiri antara lain :

1. Studi Kepustakaan, pengumpulan data teoritis yang diperlukan sebagai pertimbangan dalam penyusun tugas akhir
2. Melakukan inspeksi terhadap tanah, bangunan dan sarana pelengkap lainnya
3. Memeriksa zoning dan penggunaan lahan
4. Melakukan pengumpulan data yang diperlukan berupa data bangunan, tanah dan mengenai properti termasuk pendapatan dan biaya operasional.
5. Melakukan analisis data menggunakan Metode Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* dan Metode Pendekatan Pendapatan *(Income Approach)*
6. Mendapatkan nilai pasar SPBU
7. Kesimpulan

3.7 Analisa Data

Analisa Pasar SPBU 54.601.114 menggunakan dua jenis penilaian yaitu, penilaian properti menggunakan Metode Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* dan penilaian bisnis Metode Pendekatan Pendapatan *(Income Approach)*. Metode Pendekatan biaya dicari dengan menganggap tanah tempat SPBU berdiri sebagai tanah kosong dan dicari nilai pasar tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Sedangkan untuk

bangunan, inventaris SPBU dan sarana pelengkap dicari dengan mengurangi biaya reproduksi baru dengan penyusutan.

3.7.1 Penilaian Properti

Metode Pendekatan Biaya dapat diselesaikan dengan cara :

1. Mencari nilai tanah pembanding yang sejenis dengan properti (SPBU) yang akan dinilai.
2. Menghitung biaya pengganti baru dengan metode unit terpasang (*unit in place method)* dengan cara mengalikan volume unit terpasang dengan nilai harga datuan pekerjaan (HSPK 2010).
3. Menghitung biaya penyusutan yang terjadi, penyusutan yang diperhitungan yaitu :
   a. Kerusakan fisik *(physcal deterioration)* yang disebabkan umur pemakaian, dan kurangnya pemeliharaan, umur properti, intensitas pemakaian
   b. Kemunduran Fungsional *(functional obsolescence)* atau teknis dapat disebabkan oleh kemajuan dalam teknologi karena adanya aset baru yang dapat lebih efisien dalam menghasilkan barang dan jasa. Keusangan dan optimisasi mungkin dipertimbangkan untuk mengadopsi
   c. Kemunduran Ekonomis *(economic obsolescence)* disebabkan oleh faktor eksternal. Faktor eksternal meliputi perubahan kondisi ekonomi, yang mempengaruhi permintaan akan barang dan jasa serta potensi keuntungan dari entitas bisnis, pengaruh perubahan regulasi peraturan pemerintah, sosial dan lingkungan.
4. Menentukan nilai properti

   Maka nilai properti dapat dicari dengan menambahkan nilai tanah dengan biaya pengganti baru yang telah dikurangi penyusutan

3.7.2 Penilaian Bisnis

Metode Pendekatan Pendapatan dapat diselesaikan dengan:

1. Menghitung pendapatan bersih tahunan *(Net Operating Income)*

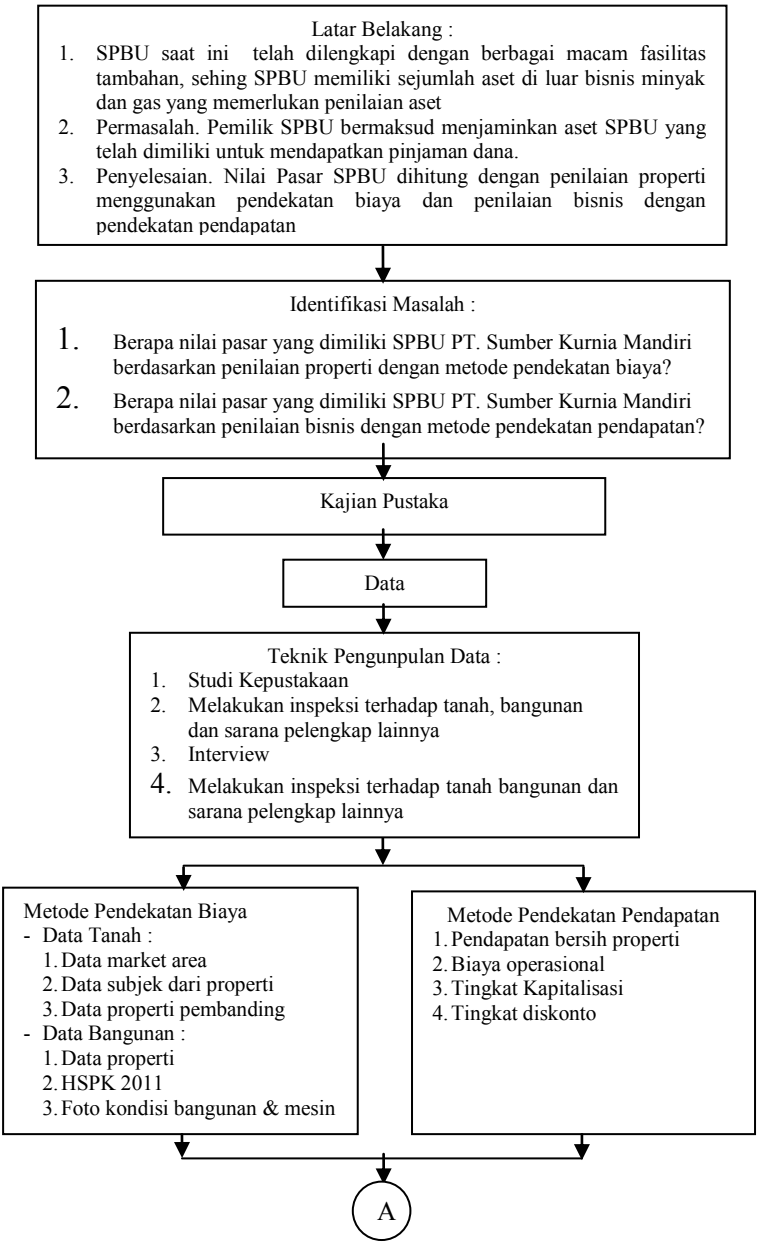
   Pendapatan bersih didapat dari pendapatan kotor efektif dikurangi biaya operasional. Biaya-biaya operasional yang dikeluarkan antara lain :

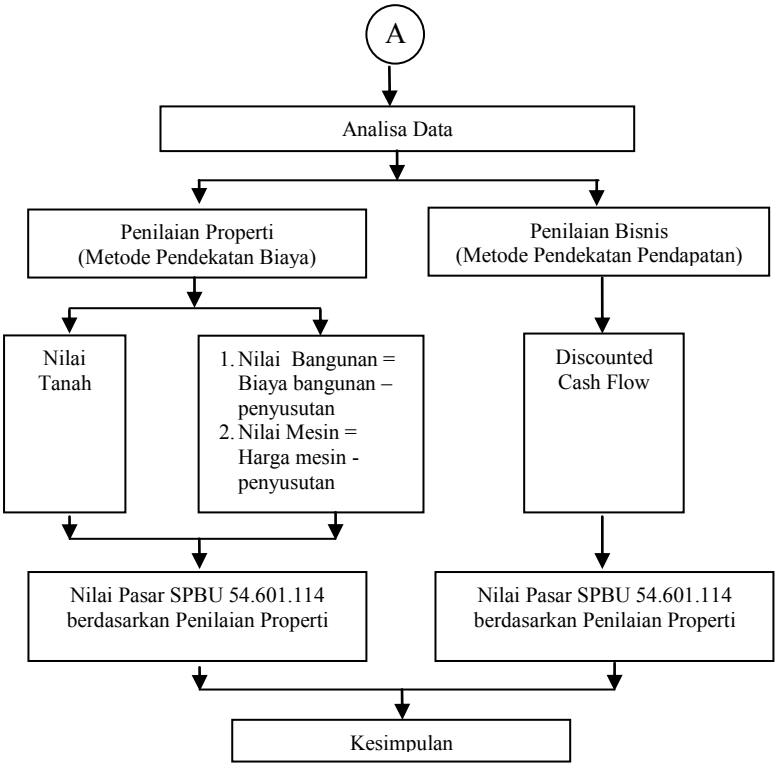
   a. Beban variabe (*variable esexpenses*): gaji, bonus karyawan, biaya listrik, gas & air, biaya alat kantor, pemasaran, dll
   b. Beban tetap (*fixed expenses*) : Pajak Bumi dan Bangunan dan asuransi
   c. Cadangan penggantian (*replacement allowance*): Beban yang disisih kan untuk mengganti bagian bangunan dan peralatannya.
2. Menghitung besarnya tingkat kapitalisasi *(Capitalization Rate*)
3. Menentukan nilai properti

   Setelah didapat pendapatan bersih dan tingkat kapitalisasi maka nilai pasar properti dapat dihitung perbandingan pendapatan bersih dan tingkat kapitalisasi

3.8 Proses dan Tahap Penelitian

Metodologi penelitian yang akan dikerjakan dapat dilihat dari Gambar 3.2 yang merupakan bagan dari penelitian tugas akhir yang akan dikerjakan :


Latar Belakang :
1. SPBU saat ini telah dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas tambahan, sehing SPBU memiliki sejumlah aset di luar bisnis minyak dan gas yang memerlukan penilaian aset
2. Permasalah. Pemilik SPBU bermaksud menjaminkan aset SPBU yang telah dimiliki untuk mendapatkan pinjaman dana.
3. Penyelesaian. Nilai Pasar SPBU dihitung dengan penilaian properti menggunakan pendekatan biaya dan penilaian bisnis dengan pendekatan pendapatan
Identifikasi Masalah :
1. Berapa nilai pasar yang dimiliki SPBU PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian properti dengan metode pendekatan biaya?
2. Berapa nilai pasar yang dimiliki SPBU PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian bisnis dengan metode pendekatan pendapatan?
Kajian Pustaka
Data
Teknik Pengunpulan Data :
1. Studi Kepustakaan
2. Melakukan inspeksi terhadap tanah, bangunan dan sarana pelengkap lainnya
3. Interview
4. Melakukan inspeksi terhadap tanah bangunan dan sarana pelengkap lainnya
Metode Pendekatan Biaya
- Data Tanah :
1. Data market area
2. Data subjek dari properti
3. Data properti pembanding
- Data Bangunan :
1. Data properti
2. HSPK 2011
3. Foto kondisi bangunan & mesin
Metode Pendekatan Pendapatan
1. Pendapatan bersih properti
2. Biaya operasional
3. Tingkat Kapitalisasi
4. Tingkat diskonto
A



Gambar 3.2 Bagan Alir

BAB IV
ANALISA NILAI PASAR

4.1 Deskripsi Umum SPBU

Properti yang dinilai merupakan Stasiun Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang terletak di daerah Balas Klumprik. SPBU tersebut memiliki lokasi yang cukup strategis karena merupakan satu-satunya SPBU yang berada di Jalan Raya Balas Klumprik.

Properti yang berlokasi di Jalan Balas Klumprik No. 91 Kelurahan Balas Klumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur tersebut dapat ditempuh dari kota Surabaya melalui perjalanan darat kurang lebih setengah jam keluar dari Jalan Kebraon Gang II, kemudian melalui Jalan Raya Mastrip ke arah utara menuju Jalan Panglima Surdiman dengan jarak kurang lebih 3,5 km. Lebar jalan di muka properti selebar 7 meter dan digunakan sebagai jalan dua arah. Jalan tersebut tidak dilewati oleh angkutan umum, adapun untuk bisa mendapatkan angkutan umum tersebut berda di Jalan Raya Mastrip.

Secara umum keadaan lingkungan di sekitar lokasi SPBU berupa bangunan gudang, rumah tinggal dan berdekatan dengan kompleks perumahan. SPBU tersebut jauh dari keberadaan tegangan tinggi, makam dan tempat pembuangan sampah.

Uraian bangunan SPBU antara lain terdiri dari

1. Pulau pompa dengan luas 120 $m^{2.}$ Konstruksi bangunan dari Rangka Baja WF, pondasi dari beton bertulang, penutup atap dari zinkalum dengan rangka dari baja. Penutup langit-langit ceiling, lantai dari rabat beton dan tidak ada dinding.
2. Mushola, minimarket, kantor, toiletdan ruang genset dengan luas total 180 m^2. Konstruksi bangunan dari beton bertulang, pondasi dari batu kali dan beton bertulang. Penutup atap dari genteng dengan rangka dari galvalum. Penutup langit-langit Gypsum, lantai dari keramik. Dinding dari batu bata diplester

di cat dengan jendela alumunium dan kaca, pintu masuk dari alumunium.

3. Gudang LPG dengan luas 80 m^2. Konstruksi bangunan dari rangka baja, pondasi dari batu kali dan beton bertulang, penutup atap dari seng gelombang dengan rangka dari galvalum, penutup langit-langit tidak ada, lantai dari rabat beton, dinding dari batako dan di cat, pintu masuk dari besi
4. Sarana pelengkap :
   a. Signage Pertamina
   b. Taman seluas 72 m^2
   c. Perkerasan halaman dari pasangan paving
   d. Pagar terbuat dari dari *pre cast*
   e. Sambungan listrik dari PLN 33.000 Va
   f. Air bersih dari PDAM
   g. Air bersih dari sumur bor

4.2 Data Pembanding

Properti pembanding dalam tugas akhir ini digunakan untuk mengestimasikan nilai tanah, sebagai bagian dari estimasi nilai berdasarkan metode pendekatan biaya. Properti yang digunakan sebagai pembanding diambil sebanyak 3 (tiga) properti. Lokasi pembanding dapat dilihat pada gambar 4.1.

1. Pembanding I

   Pembanding I merupakan tanah kosong yang terletak di Jalan Balas Klumprik, Kebraon, Surabaya. Lokasi pembanding I sangat strategis karena berada di dekat perumahan, swalayan dan SPBU. Luas tanah sebesar 989 m^2. Tanah ini berbentuk persegi panjang. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Harga penawaran sebesar Rp. 1.000.000,00 per meter persegi, estimasi nilai terjual sebesar Rp. 900.000,00 per meter persegi. Jadi estimasi nilai tanah seluruhnya sebesar Rp 890.100.000,00.
2. Pembanding II

   Pembanding II merupakan tanah kosong yang terletak di Jalan Kemlaten, Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang

Pilang. Lokasi pembanding dekat dengan Jalan Raya Kemlaten dan supermarket Giant. Ukuran tanah 46m x 62m maka luas tanah 2.800 m^2. Tanah ini berbentuk persegi panjang. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Harga penawaran sebesar Rp. 1.000.000,00 per m^2, estimasi nilai terjual sebesar Rp. 850.000,00 per meter persegi. Jadi estimasi nilai tanah seluruhnya Rp 2.380.000.000,00.

3. Pembanding III

   Pembanding III merupakan tanah kosong dengan patok beton yang terletak di Kelurahan Kedurus, Kecamatan Karangpilang, Surabaya. Daerah sekitarnya merupakan pemukiman, arah menuju lokasi sudah terdapat banyak ruko, lokasi pembanding III juga dekat dengan supermarket Giant. Luas tanah sebesar 392 m^2. Tanah ini berbentuk persegi panjang. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Harga penawaran sebesar Rp. 350.000.000. Estimasi nilai terjual sebesar Rp. 300.000.000,00. Jadi estimasi nilai tanah terjual Rp. 765.306 per meter persegi

Sumber : Google Maps

Gambar 4.1 Lokasi Pembanding

4.3 Analisa Nilai Pasar

Analisa nilai pasar SPBU 54.601.114 menggunakan Metode Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* dan Metode Pendekatan Pendapatan *(Income Capitalization Approach).* Metode Pendekatan Data Pasar *(Sales Comparison Approach)* tidak digunakan karena terbatasnya data pasar (PPPI 8.4.1.1).

4.3.1 Penilaian Properti

Metode pendekatan biaya dilakukan dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dengan nilai pasar bangunan, mesin dan peralatan.

Nilai tanah dicari dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Metode perbandingan data pasar yaitu dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong lalu menganalisa dan membandingkan tanah dengan properti yang sebanding serta melakukan penyesuaian-penyesuaian. Harga tanah diestimasi berdasarkan harga penawaran tanah. Nilai tanah properti pembanding dapat dilihat pada Tabel 4.1 sebagai berikut :

Tabel 4.1 Nilai Tanah Properti Pembanding SPBU

No	Pemban-ding	Estimasi Nilai Terjual (Rp)	Luas Tanah (m^2)	Nilai Tanah per m^2
1.	I	Rp. 890.100.000,00	989	Rp 850.000,00
2.	II	Rp. 2.380.000.000,00	2800	Rp. 900.000,00
3.	III	Rp. 300.000.000,00	392	Rp. 765.306,00

Sumber : Perhitungan dan analisis

Setelah mendapatkan nilai tanah per meter persegi, maka data pembanding tesebut diberi penyesuaian dan pembobotan agar nilai dari properti pembanding memiliki nilai yang mendekati objek yang dinilai, dalam hal ini SPBU. Teknik penyesuaian yang digunakan pada tugas akhir ini menggunakan Metode Penyesuaian Biaya *(Cost Adjusment),* yaitu penyesuaian dilakukan dengan memperhitungkan biaya uang yang dibutuhkan

untuk melakukan penyamaan kondisi dengan data pembanding jika terdapat perbedaan yang harus disesuaikan. Penyesuaian *(adjusment)* yang dilakukan antara lain, lokasi yang meliputi posisi tanah, lebar jalan, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, peruntukan, dan fasilitas lingkungan, sedangkan untuk penyesuaian karakter fisik meliputi luas tanah, bentuk tanah dan keadaan tanah. Estimasi nilai tanah SPBU dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dapat dilihat pada tabel 4.2. Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa estimasi nilai pasar tanah per meter persegi SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri sebesar Rp. 831.000,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah).

Tabel 4.2 Estimasi Nilai Tanah Per Meter Persegi

URAIAN		Properti yang dinilai	Data Pembanding		
			Data 1	Data 2	Data 3
Jenis properti		SPBU	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat		Jl. Balas Klumprik No. 91,	Jl. Balas Klumprik, Surabaya	Jalan Kemlaten	Kedurus
Hak atas properti yang dialihkan		SHM	SHM	SHM	SHM
Lokasi :					
- Posisi tanah		Interior	Interior	Interior	Interior
- Lebar jalan	m	7,0	7,0	6,0	7,0
- Material jalan		Aspal	Aspal	Aspal	Paving
- Kondisi jalan		Baik	Baik	Baik	Baik
- Aksesibilitas		Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
- Peruntukan		Perdagangan/Jasa Komersil	Perdagangan/Jasa Komersil	Perdagangan/Jasa Komersil	Pemukiman
- Fasilitas lingkungan		Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan	Jalan
Karakteristik fisik :					
- Luas tanah	m²	1332	989	2800	392
- Luas bangunan	m²	600	-	-	-
- Bentuk tanah		Tidak beraturan	Beraturan	Beraturan	Beraturan
- Keadaan tanah (Elevasi)	m	Di atas permukaan jalan	Di atas permukaan jalan	Di atas permukaan jalan	Di atas permukaan jalan
Harga Penawaran per m2			Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 892.857
Estimasi diskon			10%	15%	14%
Estimasi Nilai Terjual per m2			Rp 900.000	Rp 850.000	Rp 765.306
Estimasi Nilai Tanah			Rp 890.100.000	Rp 2.380.000.000	Rp 300.000.000

Sumber : Perhitungan dan analisis

Tabel 4.2 (Lanjutan)

Penyesuaian			%	Rp (persentase x nilai per meter persegi)	%	Rp (persentase x nilai per meter persegi)	%	Rp (persentase x nilai per meter persegi)
Lokasi :								
- Posisi tanah			0%	Rp -	0%	Rp -	0%	Rp -
- Lebar jalan			0%	Rp -	1%	Rp 8.500	0%	Rp -
- Material jalan			0%	Rp -	0%	Rp -	5%	Rp 38.265
- Kondisi jalan			0%	Rp -	0%	Rp -	0%	Rp -
- Aksesibilitas			0%	Rp -	0%	Rp -	0%	Rp -
- Peruntukan			0%	Rp -	0%	Rp -	4%	Rp 30.612
- Fasilitas lingkungan			0%	Rp -	1%	Rp 8.500	5%	Rp 38.265
Karakteristik fisik :								
- Luas tanah			-4%	Rp (36.000)	1%	Rp 8.500	-6%	Rp (45.918)
- Luas bangunan			0%	Rp -	0%	Rp -	0%	Rp -
- Bentuk tanah			-2%	Rp (18.000)	-2%	Rp (17.000)	-2%	Rp (15.306)
- Keadaan tanah (Elevasi)			0%	Rp -	0%	Rp -	0%	Rp -
Total			-6%	Rp (54.000)	1%	Rp 8.500	6%	Rp 45.918
				Rp 846.000		Rp 858.500		Rp 811.224
Pembobotan	100%		30%	253.800	20%	171.700	50%	405.612
Nilai Tanah per m2		Rp 831.000,00						

Sumber : Perhitungan dan analisis

Keterangan Penyesuaian :

Penyesuaian yang dilakukan menggunakan penyesuaian bentuk persentase. Penyesuaian bentuk persentase digunakan untuk menceerminkan perubahan-perubahan kondisi pasar dan perbedaan lokasi dalam bentuk persentasi. Penyesuaian properti pembanding dengan objek penilaian dilakukan dengan menghitung perbedaan kelebihan dan kekurangan dalam bentuk presentase, antara lain :

1. Jika objek penilaian dan properti pembanding sama, maka tidak diperlukan penyesuaian;
2. Jika properti pembanding lebih unggul daripada objek penilaian, maka kelebihan x% (diasumsikan) dikurangkan dari nilai properti pembanding
3. Jika properti pembanding tidak lebih baik daripada objek penilaian, maka x% (diasumsikan) ditambahkan dari nilai properti pembanding

Keterangan Pemberian Penyesuaian :

1. Hak Atas Properti
   Penyesuaian hak atas properti diberikan nilai sebesar 0% karena jenis hak atas properti pembanding sama dengan objek penilaian yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM)
2. Posisi Tanah
   Penyesuaian atas posisi tanah diberikan nilai sebesar 0% karena letak posisi properti pembanding sama dengan objek penilaian yaitu terletak pada interior jalan
3. Lebar Jalan
   Pembanding I dan pembanding III memiliki lebar jalan sebesar 7 meter, sedangkan pembanding II memiliki lebar jalan 6 meter. Penyesuaian lebar jalan pada pembanding II diberikan nilai sebesar 1% karena lebar jalan pembanding II tidak lebih baik dari objek penilaian. Pembanding I dan pembanding III diberikan nilai penyesuaian sebesar 0% karena memiliki lebar yang sama dengan objek penilaian.
4. Material Jalan
   Pembanding I dan pembanding II memiliki jenis material jalan berupa aspal, sedangkan pembanding III memiliki jenis material jalan berupa paving. Penyesuaian jenis material jalan pada pembanding III diberikan nilai sebesar 5% karena jenis material jalan pembanding III tidak lebih baik dari objek penilaian
5. Kondisi Jalan
   Penyesuaian untuk kondisi jalan diberikan nilai sebesar 0% karena kondisi jalan pembanding sama dengan objek penilaian yaitu dalam kondisi baik
6. Aksesibilitas
   Penyesuaian untuk aksebilitas diberikan nilai penyesuaian sebesar 0% karena jalan pembanding memiliki aksesibilitas yang sama dengan objek penilaian
7. Peruntukan
   Pembanding I dan pembanding II memiliki peruntukan jalan berupa perdagangan/jasa komersil, sedangkan pembanding III

peruntukan jalan sebagai pemukiman. Penyesuaian peruntukan jalan pada pembanding III diberikan nilai sebesar 4% karena peruntukan jalan pembanding III tidak lebih baik dari objek penilaian

8. Fasilitas dan Lingkungan
   Pembanding II dan pembanding III diberikan penyesuaian karena memiliki fasilitas lingkungan tidak lebih baik dari objek penilaian. Pembanding II diberikan nilai penyesuaian sebesar 1%, sedangkan pada pembanding III diberikan nialai penyesuaian sebesar 5%, nilai penyesuaian pembanding II lebih kecil dari pembanding III karena pembanding III tidak lebih bik dari pembanding II.
9. Luas Tanah
   Luas tanah dianggap lebih unggul apabila memiliki luas lebih kecil daripada objek penilaian. Hal ini disebabkan karena tanah dengan luas yang lebih kecil memiliki nilai jual yang lebih besar daripada tanah yang luas. Pembanding I dan pembanding III memiliki luas tanah yang lebih besar daripada objek penilaian. Pembanding I diberikan nilai penyesuaian sebesar -4% dan penyesuaian III diberikan nilai penyesuaian sebesar -6%. Pembanding II diberikan nilai penyesuaian 1% karena memiliki luas tanah lebih besar daripada objek pembanding.
10. Luas Bangunan
    Luas bangunan diberikan nilai penyesuaian sebesar 0% karena properti pembanding merupakan tanah kosong.
11. Bentuk Tanah
    Bentuk tanah beraturan memiliki nilai yang lebih unggul daripada bentuk tanah yang tidak beraturan. Pembanding I, pembanding II dan pembanding III memiliki bentuk tanah yang beraturan sehingga lebih unggul dari objek penilaian. Penyesuaian diberikan nilai sebesar -2% untuk semua pembanding

12. Keadaan Tanah (elevasi)
    Keadaan tanah diberikan nilai penyesuaian sebesar 0% karena properti pembanding memiliki keadaan tanah yang sama dengan objek penilaian yaitu terletak di atas peermukaan tanah.

Keterangan Pembobotan :
Data properti pembanding III diberi pembobotan lebih besar daripada pembanding I dan II karena memiliki nilaia penyesuaiannya yang paling mendekati nol. Bobot properti pembanding III yaitu sebesar 50%, properti pembanding I diberi pembobotan 30% dan pembanding III diberi jumlah pembobotan 20%

4.3.1.1 Nilai Pasar Tanah

Dari hasil perhitungan dengan metode perbandingan data pasar didapatkan nilai pasar per meter persegi SPBU 54.601.114 sebesar Rp. 831.000,00, maka dapat dicari estimasi nilai tanah SPBU dengan cara mengalikan nilai pasar tanah per meter persegi dengan luas tanah yang dinilai, sehingga dapat dicari nilai estimasi tanah untuk SPBU dengan cara mengalikan nilai pasar per meter persegi dengan luas tanah SPBU sebesar 1.332 m^2. Estimasi nilai pasar SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri adalah sebesar **Rp. 1.106.892.000,00 (Satu Milyar Seratus Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah).**

4.3.1.2 Nilai Bangunan

Perhitungan yang digunakan untuk mendapatkan nilai bangunan yaitu dengan cara mencari nilai reproduksi baru dari bangunan yang akan dinilai.

Biaya Reproduksi Baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan, biaya pengadaan material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi

dan biaya pajak, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Hal-hal yang dinilai dalam penilaian membangun baru SPBU 54.601114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri antara lain, bangunan-bangunan yang di bangun di atas tanah yang dinilai, sarana pelengkap lainnya dan mesin dan peralatan yang dipasang di atas tanah yang dinilai.

Metode yang digunakan untuk menghitung biaya reproduksi baru adalah metode unit terpasang, melakukan perhitungan menggunakan unit-unit biaya untuk berbagai komponen utama bangunan terpasang yang didasarkan atas standar biaya bagi komponen struktur bangunan. Metode ini dapat dihitung dengan cara mengalikan volume komponen-komponen bangunan terpasang dengan biaya unit terpasang. Rencana anggaran biaya pembangunan SPBU didapatkan dari rencana anggaran pembangunan pemilik SPBU.

Harga satuan pekerjaan yang digunakan untuk membangun biaya reproduksi baru menggunakan harga satuan pekerjaan pada tahun dilakukannya penilaian yaitu tahun 2011 yang berlaku di daerah Surabaya. Dengan menggunakan perhitungan metode unit terpasang menghasilkan biaya reproduksi baru bangunan tersebut sebesar **Rp. 1.203.235.000,00 (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah).** Rekapitulasi perhitungan rencana anggaran biaya pembangunan baru SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri dapat dilihat pada Tabel 4.3. Rincian perhitungan volume SPBU terlampir pada Lampiran 1.

Tabel 4.3 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Membangun Baru

No	Uraian Pekerjaan	Harga	
	BANGUNAN MINIMARKET, KANTOR, MUSHOLA, TOILET, RUANG GENSET		
1	**Pekerjaan Pondasi**	Rp	29.738.359,20
2	**Pekerjaan Struktur**	Rp	76.297.286,25
3	**Pekerjaan Dinding**	Rp	49.859.940,40
4	**Pekerjaan Pintu Kaca**	Rp	2.040.737,76
5	**Pekerjaan Jendela Kaca**	Rp	8.357.993,70
6	**Pekerjaan Lantai**	Rp	15.757.146,00
7	**Pekerjaan Atap**	Rp	38.278.800,00
8	**Pekerjaan Instalasi Listrik**	Rp	8.031.830,00
9	**Pekerjaan Sanitair**	Rp	1.284.594,00
10	**Pekerjaan Ruang Genset**	Rp	5.861.129,16
		Rp	**235.507.816,47**
	GUDANG LPG		
1	**Pekerjaan Pondasi**	Rp	20.056.159,20
2	**Struktur**	Rp	19.715.901,83
3	**Dinding**	Rp	122.610.252,12
4	**Lantai**	Rp	59.238.337,50
5	**Atap**	Rp	28.282.365,00
6	**Instalasi Listrik**	Rp	5.101.590,00
		Rp	**255.004.605,65**
	PULAU POMPA		
1	**Pekerjaan Pondasi**	Rp	9.278.807,49
2	**Struktur**	Rp	19.311.189,09
3	**Lantai**	Rp	78.010.523,88
4	**Atap**	Rp	77.423.241,00
5	**Instalasi Listrik**	Rp	21.768.000,00
		Rp	**205.791.761,46**
	SARANA PELENGKAP		
1	**Pekerjaan Paving**	Rp	220.864.200,00
2	**Taman**	Rp	810.000,00
3	**Signage Pertamina**	Rp	29.537.828,48
4	**Pager Keliling**	Rp	46.893.000,00
		Rp	**298.105.028,48**
Jumlah		Rp	994.409.212,06
Keuntungan Pemborong	**10%**	Rp	99.440.921,21
Grand Total		Rp	1.093.850.133,27
Pph	**10%**	Rp	109.385.013,33
Total		**Rp**	**1.203.235.146,59**
Pembulatan		**Rp**	**1.203.235.000,00**

Sumber : Perhitungan dan analisis

Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Penyusutan yang dihitung ialah akibat kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis.

1. Kerusakan Fisik
   SPBU milik PT. Sumber Kurnia Mandiri dibangun pada tahun 2008, mulai dioperasikan sebagai SPBU pada tahun 2010 dan penilaian dilakukan pada tahun 2011. Umur manfaat bangunan ini adalah 50 tahun. Umur efektif bangun dan saat penilaian adalah 1 tahun. Bangunan di rawat dengan baik sehingga penyusutan fisiknya sesuai dengan umur dengan umur bangunan. Penyusutan Fisik = 1/50 x 100% = 2,00 %
2. Kemunduran Fungsional
   Pada SPBU yang dinilai tidak terdapat bangunan yang tidak diimanfaatkan dengan baik (Sumber : Pemilik SPBU) sehingga penyusutan fungsional SPBU milik PT. Sumber Kurnia Mandiri adalah 0%
3. Kemunduran Ekonomis
   Penyusutan yang disebabkan oleh kemunduran ekonomis dianggap 0% karena tidak ada perubahan sosial yang bertambah rendah malah cenderung bertambah tinggi.

Sehingga didapat jumlah penyusutan sebesar 2,00%. Penyusutan ini akan digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya membangun baru. Besarnya penyusutan bangunan adalah biaya pengganti baru dikali dengan % jumlah penyusutan. Maka nilai penyusutan bangunan Rp. 1.203.235.000,00 x 2,00 % = Rp. 24.064.700,00.

Nilai bangunan didapat dari nilai reproduksi baru dikurangi dengan nilai penyusutan bangunan. Nilai bangunan sebesar Rp. 1.203.235.000,00, sedangkan nilai penyusutan bangunan sebesar Rp. 24.064.700,00. Maka nilai bangunan SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri adalah Rp. 1.203.235.000,00 - Rp. 24.064.700,00 = Rp. 1.179.170.300,00

4.3.1.3 Nilai Mesin

Mesin-mesin yang akan dinilai ialah mesin-mesin yang terdapat di atas tanah yang akan dinilai, dalam hal ini SPBU, yang digunakan untuk kelangsungan pengoperasian SPBU tersebut. Mesin-mesin yang akan dinilai tersebut dinilai dengan harga saat ini. Jenis dan spesifikasi mesin-mesin yang digunakan pada SPBU 54.601.114 dapat dilihat pada Lampiran 3, spesifikasi mesin-mesin yang digunakan yaitu:

1. Fuel Dispenser Pump 4 Nozzle

Banyaknya	: 2 buah
Merk	: Tatsuno
Buatan/ tahun	: Jepang / 2008
Tipe/ Model	: PGSB2421 dan PG-SB2421
No. Seri	: AA 171037 dan AA 171274
Kapasitas	: 6 - 55 Liter / Menit
Penggerak	: Motor Listrik
Kondisi Penyimpanan	: Baik
Kondisi	: Sangat Baik

2. Fuel Dispenser Pump 8 Nozzle

Banyaknya	: 2 buah
Merk	: Tatsuno
Buatan/ tahun	: Jepang / 2008
Tipe/ Model	: P-GSB2421 dan P-GSB2421
No. Seri	: AA 171037 dan AA 171274
Kapasitas	: 6 - 55 Liter / Menit
Penggerak	: Motor Listrik
Kondisi Penyimpanan	: Baik
Kondisi	: Sangat Baik

3. Tangki Pendam

Banyaknya	: 4 buah
Buatan/ tahun	: Indonesia / 2009
Kapasitas	: 32 Liter

Konstruksi	:	Plat baja
Kondisi Penyimpanan	:	Baik
Kondisi	:	Sangat Baik

4. Tangki Pendam

Banyaknya	:	1 buah
Buatan/ tahun	:	Indonesia / 2009
Kapasitas	:	20 Liter
Konstruksi	:	Plat baja
Kondisi Penyimpanan	:	Baik
Kondisi	:	Sangat Baik

5. Generating Set

Banyaknya	:	1 buah
Merk	:	Mitsubishi
Buatan/ tahun	:	Jepang / 2009
Tipe/ Model	:	-
No. Seri	:	-
Kapasitas	:	22 Kva
Mesin Diesel		
Merk	:	Mitsubishi
Buatan/ tahun	:	Jepang / 2009
Kapasitas	:	1500 r/min
Pendingin	:	Radiator
Kondisi Penyimpanan	:	Baik
Kondisi	:	Sangat Baik

6. Tabung Pemadam Kebakaran

Banyaknya	:	2 buah
Merk	:	Gunnebo
Buatan/ tahun	:	Jepang / 2010
Tipe/ Model	:	ABC-90 PT-68
No. Seri	:	-
Kapasitas	:	Berat 68 Kg, Tekanan 31 Bar

Konstruksi : Plat baja
Kondisi Penyimpanan : Baik
Kondisi : Sangat Baik

7. Tabung Pemadam Kebakaran
   Banyaknya : 3 buah
   Merk : Gunnebo
   Buatan/ tahun : Jepang / 2010
   Tipe/ Model : ABC-90 EP-9
   No. Seri : -
   Kapasitas : Berat 9 Kg
   Konstruksi : Plat baja
   Kondisi Penyimpanan : Baik
   Kondisi : Sangat Baik
8. Tabung Pemadam Kebakaran
   Banyaknya : 2 buah
   Merk : Gunnebo
   Buatan/ tahun : Jepang / 2010
   Tipe/ Model : CO2 EC-5A
   Kapasitas : Berat 5 Kg
   Konstruksi : Plat baja
   Kondisi Penyimpanan : Baik
   Kondisi : Sangat Baik

Biaya pengganti baru mesin-mesin yang ada di SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri adalah sebesar **Rp. 1.319.786.000,00 (Satu Milyar Tiga Ratus Sembilan Belas Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Rupiah).** Rekapitulasi daftar mesin SPBU dapat dilihat pada Tabel 4.4.

Tabel 4.4 Rekapitulasi Daftar Harga Mesin-Mesin

No	Jenis Mesin		Jumlah Harga	
1	Fuel Dispenser Pump 4 Nozzle		Rp	398.525.000,00
2	Fuel Dispenser Pump 8 Nozzle		Rp	529.957.500,00
3	Tangki Pendam	32 KL	Rp	259.600.000,00
4	Tangki Pendam	20 KL	Rp	51.775.000,00
5	Generating Set		Rp	49.756.068,27
6	Tabung Pemadam Kebakaran	ABC-90 PT-68	Rp	22.764.800,00
7	Tabung Pemadam Kebakaran	ABC-90 EP-9	Rp	2.723.846,40
8	Tabung Pemadam Kebakaran	CO2 EC-5A	Rp	4.684.099,20
		TOTAL Biaya	Rp	1.319.786.313,87
		Pembulatan	Rp	1.319.786.000,00

Sumber : Pemilik SPBU

Penyusutan nilai mesin SPBU memiliki kondisi mesin baru, baru dipakai sebentar dan belum memerlukan penggantian suku cadang atau perbaikan, maka penyusutan fisik yang terjadi menurut MAPPI dapat dikatagorikan dalam kondisi "Sangat Baik" dan memiliki penyusutan fisik sebesar 6%-15% dengan sisa umur ekonomis 85%-94%. Nilai mesin dapat dihitung dengan mengalikan jumlah harga saat ini dengan dengan % sisa umur ekonomis. Sisa umur ekonomis diambil 94% karena mesin masih dalam kondisi baru dengan perawatan yang baik. Rekapitulasi nilai mesin yang telah terdepresiasi dapat dilihat pada Tabel 4.5.

Tabel 4.5 Estimasi Nilai Mesin

No	Jenis Mesin		Nilai Mesin	
1	Fuel Dispenser Pump 4 Nozzle		Rp	374.613.500,00
2	Fuel Dispenser Pump 8 Nozzle		Rp	498.160.050,00
3	Tangki Pendam	32 KL	Rp	244.024.000,00
4	Tangki Pendam	20 KL	Rp	48.668.500,00
5	Generating Set		Rp	46.770.704,17
6	Tabung Pemadam Kebakaran	ABC-90 PT-68	Rp	21.398.912,00
7	Tabung Pemadam Kebakaran	ABC-90 EP-9	Rp	2.560.415,62
8	Tabung Pemadam Kebakaran	CO2 EC-5A	Rp	4.403.053,25
		TOTAL Biaya =	Rp	1.240.599.135,04
		Pembulatan =	Rp	1.240.599.000,00

Sumber : Perhitungan dan analisis

4.3.1.4 Nilai Pasar SPBU

Nilai Pasar SPBU berdasarkan metode pendekatan biaya dihitung dengan menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan dan nilai mesin yang telah terdepresiasi.

Nilai Pasar SPBU Berdasarkan Metode Pendekatan Biaya adalah sebesar **Rp. 3.526.661.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah).** Rekapitulasi nilai pasar SPBU 54.601.114 dapat dilihat pada Tabel 4.6.

Tabel 4.6 Estimasi Nilai Pasar

Nilai Tanah	Nilai Mesin	Nilai Bangunan	Nilai Pasar SPBU
(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
(1)	(2)	(4)	(3)=(1)+(2)
Rp 1.106.892.000,00	Rp 1.240.599.000,00	Rp 1.179.170.000,00	Rp 3.526.661.000,00

Sumber : Hasil perhitungan dan analisis

4.3.2 Penilaian Bisnis

Pendapatan yang didapat oleh SPBU bukan merupakan suatu properti, sehingga penilaian yang dilakukan menggunakan penilaian bisnis. Metode pendekatan pendapatan ialah suatu pendekatan penilaian bisnis yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun yang diterima oleh pemilik SPBU. Perhitungan ini berdasarkan pada proyeksi jumlah pendapatan bersih yang diharapkan dapat dihasilkan oleh SPBU.

Pendapatan SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri berasal dari penjualan bahan bakar (Premium, Solar, Pertamax dan Pertamax Plus) dan non bahan bakar (minimarket). Pendapatan kotor SPBU yang berasal dari penjualan bahan bakar merupakan hasil perhitungan dari penjualan bahan bakar dikurangi dengan pembelian bahan bakar. Biaya pembelian bahan bahan bakar dapat dilihat pada Tabel 4.7 dan biaya penjualan bahan bakar dapat dilihat pada Tabel 4.8, untuk pendapatan SPBU yang berasal dari penjualan non bahan bakar (minimarket) dapat dilihat pada Tabel 4.9

Tabel 4.7 Biaya Penjualan Bahan Bakar

No	Bulan / Tahun	Premium	Solar	Pertamax	Pertamax per tgl 15	Pertamax +	Pertamax + per tgl 15	Total Pembelian
	2010							
1	Agustus	Rp 722.033.703	Rp 70.614.770	Rp 25.416.856	-	Rp 19.907.316	-	Rp 837.972.645
2	September	Rp 916.091.627	Rp 76.029.534	Rp 37.495.286	-	Rp 28.559.784	-	Rp 1.058.176.231
3	Oktober	Rp 1.073.579.250	Rp 95.611.862	Rp 40.623.208	-	Rp 28.734.942	-	Rp 1.238.549.262
4	Nopember	Rp 1.063.318.554	Rp 101.642.286	Rp 40.286.228	-	Rp 27.333.390	-	Rp 1.232.580.459
5	Desember	Rp 1.038.987.299	Rp 97.004.238	Rp 18.133.390	Rp 26.415.645	Rp 12.607.344	Rp 16.263.202	Rp 1.209.411.118
	2011							
6	Januari	Rp 1.044.987.823	Rp 104.511.799	-	-	-	-	Rp 1.149.499.622
7	Februari	Rp 955.333.182	Rp 93.835.165	Rp 33.226.434	Rp 26.744.959	-	-	Rp 1.109.139.739
8	Maret	Rp 1.099.568.031	Rp 105.505.206	Rp 16.978.252	Rp 22.114.397	Rp 15.749.436	Rp 15.440.182	Rp 1.275.355.503
9	April	Rp 1.090.677.287	Rp 96.923.517	Rp 19.480.771	Rp 9.473.954	Rp 14.357.001	Rp 7.421.072	Rp 1.238.333.601
10	Mei	Rp 1.152.490.755	Rp 106.309.289	Rp 11.881.683	Rp 13.050.792	Rp 14.787.143	Rp 13.512.782	Rp 1.312.032.444
11	Juni	Rp 11.055.332	Rp 107.068.950	Rp 17.090.600	Rp 11.631.116	Rp 11.055.332	Rp 8.347.856	Rp 166.249.186
12	Juli	Rp 1.219.530.780	Rp 115.931.083	Rp 15.793.601	Rp 14.942.429	Rp 9.656.880	Rp 11.673.401	Rp 1.387.528.173
13	Agustus	Rp 1.150.224.572	Rp 99.741.521	Rp 12.551.597	Rp 17.185.315	Rp 12.417.944	Rp 15.430.712	Rp 1.307.551.661

Diolah dari laporan

Tabel 4.8 Biaya Pembelian Bahan Bakar

No	Bulan / Tahun	Premium	Solar	Pertamax	Pertamax per tgl 15	Pertamax +	Pertamax + per tgl 15	Total Pembelian
	2010							
1	Agustus	Rp 722.033.703	Rp 70.614.770	Rp 25.416.856	-	Rp 19.907.316	-	Rp 837.972.645
2	September	Rp 916.091.627	Rp 76.029.534	Rp 37.495.286	-	Rp 28.559.784	-	Rp 1.058.176.231
3	Oktober	Rp 1.073.579.250	Rp 95.611.862	Rp 40.623.208	-	Rp 28.734.942	-	Rp 1.238.549.262
4	Nopember	Rp 1.063.318.554	Rp 101.642.286	Rp 40.286.228	-	Rp 27.333.390	-	Rp 1.232.580.459
5	Desember	Rp 1.038.987.299	Rp 97.004.238	Rp 18.133.390	Rp 26.415.645	Rp 12.607.344	Rp 16.263.202	Rp 1.209.411.118
	2011							
6	Januari	Rp 1.044.987.823	Rp 104.511.799	-	-	-	-	Rp 1.149.499.622
7	Februari	Rp 955.333.182	Rp 93.835.165	Rp 33.226.434	Rp 26.744.959	-	-	Rp 1.109.139.739
8	Maret	Rp 1.099.568.031	Rp 105.505.206	Rp 16.978.252	Rp 22.114.397	Rp 15.749.436	Rp 15.440.182	Rp 1.275.355.503
9	April	Rp 1.090.677.287	Rp 96.923.517	Rp 19.480.771	Rp 9.473.954	Rp 14.357.001	Rp 7.421.072	Rp 1.238.333.601
10	Mei	Rp 1.152.490.755	Rp 106.309.289	Rp 11.881.683	Rp 13.050.792	Rp 14.787.143	Rp 13.512.782	Rp 1.312.032.444
11	Juni	Rp 11.055.332	Rp 107.068.950	Rp 17.090.600	Rp 11.631.116	Rp 11.055.332	Rp 8.347.856	Rp 166.249.186
12	Juli	Rp 1.219.530.780	Rp 115.931.083	Rp 15.793.601	Rp 14.942.429	Rp 9.656.880	Rp 11.673.401	Rp 1.387.528.173
13	Agustus	Rp 1.150.224.572	Rp 99.741.521	Rp 12.551.597	Rp 17.185.315	Rp 12.417.944	Rp 15.430.712	Rp 1.307.551.661

Diolah dari laporan

Tabel 4.9 Pendapatan Non Bahan Bakar

No	Bulan / Tahun	Pendapatan Non Bahan Bakar Minimarket
	2010	
1	September	Rp 4.010.800,00
2	Oktober	Rp 4.554.600,00
3	Nopember	Rp 3.761.000,00
4	Desember	Rp 3.562.000,00
5		
	2011	
	Januari	Rp 3.774.700,00
6	Februari	Rp 4.538.000,00
7	Maret	Rp 4.411.200,00
8	April	Rp 4.261.000,00
9	Mei	Rp 3.318.000,00
10	Juni	Rp 4.140.000,00
11	Juli	Rp 3.906.900,00
12	Agustus	Rp 4.362.700,00

Diolah dari laporan

Biaya oprasional yang dikeluarkan SPBU 54.601.114 antara lain gaji karyawan, biaya air, biaya listrik, susut Premium, Susut Solar, Susut Pertamax dan Susut Pertamax Plus. Rincian biaya operasional SPBU dapat dilihat pada Tabel 4.10

Tabel 4.10 Biaya Opersional

No	Bulan / Tahun	Gaji Karyawan	Biaya Air	Biaya Listrik	Susut BBM Premium	Susut BBM BioSolar
	2010					
1	Agustus	Rp 23.100.000	Rp 79.140	Rp 4.233.625	Rp (2.203.875)	Rp (3.140.415)
2	September	Rp 23.100.000	Rp 119.140	Rp 6.169.945	Rp 7.863.255	Rp (3.981.870)
3	Oktober	Rp 23.100.000	Rp 2.179.140	Rp 5.754.080	Rp (988.245)	Rp 1.164.465
4	Nopember	Rp 23.100.000	Rp 1.029.640	Rp 5.054.215	Rp 145.665	Rp 348.435
5	Desember	Rp 23.100.000	Rp 798.640	Rp 4.316.675	Rp (3.740.310)	Rp (3.069.495)
	2011					
6	Januari	Rp 23.100.000	Rp 865.140	Rp 4.316.675	Rp 4.316.675	Rp (1.368.945)
7	Februari	Rp 23.100.000	Rp 760.640	Rp 4.509.390	Rp (2.130.840)	Rp (2.489.850)
8	Maret	Rp 23.100.000	Rp 760.640	Rp 4.828.170	Rp (2.865.555)	Rp (649.305)
9	April	Rp 23.100.000	Rp 884.140	Rp 7.120.490	Rp 5.291.235	Rp 740.385
10	Mei	Rp 23.100.000	Rp 884.140	Rp 4.991.910	Rp 666.990	Rp (1.896.075)
11	Juni	Rp 23.100.000	Rp 1.143.640	Rp 4.348.550	Rp 3.536.955	Rp (320.130)
12	Juli	Rp 23.100.000	Rp 1.200.640	Rp 4.651.395	Rp (1.441.980)	Rp (1.321.020)
13	Agustus	Rp 23.100.000	Rp 1.599.640	Rp 4.939.745	Rp 9.751.815	Rp 300.060

Sumber : Diolah dari laporan

Tabel 4.10 (Lanjutan)

No	Bulan / Tahun	Susut BBM Pertamax	Susut BBM Pertamax tgl 15	Susut BBM Pertamax +	Susut BBM Pertamax + tgl 15	Total Biaya Operasianal
	2010					
1	Agustus	Rp 2.404.090	-	Rp 474.407	-	Rp 24.946.972
2	September	Rp 1.380.474	-	Rp (678.050)	-	Rp 33.972.894
3	Oktober	Rp (1.212.032)	-	Rp (1.498.881)	-	Rp 28.498.527
4	Nopember	Rp (1.098.744)	-	Rp (1.351.911)	-	Rp 27.227.300
5	Desember	Rp (399.185)	Rp (3.035.480)	Rp (166.251)	Rp (1.915.568)	Rp 15.889.027
	2011					
6	Januari	-	-	-	-	Rp 27.914.570
7	Februari	Rp (3.605.085)	-	Rp (1.736.550)	-	Rp 18.407.705
8	Maret	Rp 5.522.022	Rp (9.412.920)	Rp (1.604.802)	Rp (4.753.788)	Rp 14.924.462
9	April	Rp (956.928)	Rp (377.928)	Rp 1.746.528	Rp (864.621)	Rp 36.683.301
10	Mei	Rp 2.428.663	Rp (1.038.276)	Rp 243.744	Rp (1.874.242)	Rp 27.506.853
11	Juni	Rp (824.472)	Rp (737.412)	Rp 290.812	Rp (347.883)	Rp 30.190.060
12	Juli	Rp (1.332.953)	Rp 3.389.630	Rp (79.377)	Rp 322.091	Rp 28.488.426
13	Agustus	Rp (1.339.359)	Rp (1.021.982)	Rp (2.103.860)	Rp (601.064)	Rp 34.624.996

Sumber : Diolah dari laporan

Pendapatan bersih adalah pendapatan kotor SPBUdikurangi seluruh biaya operasional, hasilnya ditambahkan dengan pendapatan dari non bahan bakar. Rekapitulasi perhitungan pendapatan bersih SPBU dapat dilihat paada Tabel 4.11.

Tabel 4.11 Pendapatan Bersih SPBU

Tahun ke-	Pendapatan Bahan Bakar	Pendapatan Non Bahan Bakar	Biaya Operasional	Total Pendapatan Bersih
1	Rp 694.286.465	Rp 48.600.900,00	Rp 324.328.121,00	Rp 418.559.244,43
2	Rp 851.811.710	Rp 49.040.918,34	Rp 383.637.374,04	Rp 517.215.253,80
3	Rp 1.042.493.265	Rp 49.447.089,06	Rp 438.384.376,92	Rp 653.555.977,32
4	Rp 1.276.743.853	Rp 49.853.259,78	Rp 493.131.379,80	Rp 833.465.732,52
5	Rp 1.554.563.472	Rp 50.259.430,50	Rp 547.878.382,68	Rp 1.056.944.519,40
6	Rp 1.875.952.122	Rp 50.394.820,74	Rp 566.127.383,64	Rp 1.360.219.559,40
7	Rp 1.875.952.122	Rp 50.665.601,22	Rp 602.625.385,56	Rp 1.323.992.337,96
8	Rp 2.240.909.805	Rp 51.071.771,94	Rp 657.372.388,44	Rp 1.634.609.188,20
9	Rp 2.625.227.777	Rp 51.455.377,62	Rp 709.077.891,16	Rp 1.967.605.263,08
10	Rp 3.062.193.524	Rp 51.850.265,82	Rp 762.304.143,96	Rp 2.351.739.645,96
11	Rp 3.554.227.549	Rp 52.256.436,54	Rp 817.051.146,84	Rp 2.789.432.838,60
12	Rp 4.089.830.605	Rp 52.662.607,26	Rp 871.798.149,72	Rp 3.270.695.062,92

Sumber : Hasil perhitungan dan analisis

Tingkat kapitalisasi adalah bunga deposito ditambah atau dikurang dengan resiko . Bunga deposito didapat dari rata-rata

suku bunga bank. Suku bunga pada bulan Desember 2011 adalah sebesar 6,62 % (sumber : Pusat Informasi Pasar Uang (PIPU) Bank Indonesia). Sedangkan resiko yang diambil sama dengan nilai bunga deposito. Sehingga tingkat kapitalisasi yang adalah 6,62% + 6,62 % = 13,24% (diambil nilai tingkat kapitalisasi sebesar 14%).

Nilai pasar SPBU 54.601.114 berdasarkan penilaian bisnis dihitung dengan menggunakan Metode *Discounted Cash Flow*, proyeksi dilakukan sampai tahun ke 10 (PPI 9.5.1). Nilai Pasar SPBU berdasarkan metode pendekatan pendapatan dihitung dengan menggunakan *terminal value* yang terdiskonto, yaitu pendapatan tahun terakhir dibagi dengan tingkat kapitalisasi sebesar 14% setelah itu didiskontokan ke nilai kini dengan mengalikan pendapatan bersih dengan faktor diskon sebesar 14%. Dari Tabel 4.12 didapatkan nilai pasar SPBU 54.601.114 menggunakan metode *discounted cash flow* dengan penilaian bisnis sebesar Rp. 4.531.190.000,00 (Empat Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu).

Tabel 4.12 Metode *Discounted Cash Flow*

Uraian		Tahun Ke-					
		0	1	2	3	4	5
Bahan Bakar Minyak			Rp 694,29	Rp 837,89	Rp 1.024,94	Rp 1.255,56	Rp 1.529,75
Non Bahan Bakar Minyak							
Minimarket			Rp 48,60	Rp 49,01	Rp 49,41	Rp 49,82	Rp 50,23
Total Pendapatan			Rp 742,89	Rp 886,90	Rp 1.074,35	Rp 1.305,38	Rp 1.579,97
Biaya Operasional			Rp 324,33	Rp 383,64	Rp 438,38	Rp 493,13	Rp 547,88
NOI			**Rp 418,56**	**Rp 503,26**	**Rp 635,97**	**Rp 812,25**	**Rp 1.032,09**
Tingkat Kapitalisasi	14,00%						
Nilai Terminal							
Discount Factor (I)	14,00%	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52
Present Value			Rp 367,16	Rp 387,24	Rp 429,26	Rp 480,92	Rp 536,04
Net Present Value		Rp 4.531,19					
Nilai Pasar SPBU		Rp 4.531,19					

*Perhitungan dalam juta

Sumber : Hasil perhitungan dan analisis

Tabel 4.12 (Lanjutan)

Uraian		Tahun Ke-				
		6	7	8	9	10
Bahan Bakar Minyak		Rp 1.847,51	Rp 1.847,51	Rp 2.208,83	Rp 2.613,73	Rp 3.062,19
Non Bahan Bakar Minyak						
Minimarket		Rp 50,36	Rp 50,63	Rp 51,04	Rp 51,44	Rp 51,85
Total Pendapatan		Rp 1.897,87	Rp 1.898,14	Rp 2.259,87	Rp 2.665,17	Rp 3.114,04
Biaya Operasional		Rp 566,13	Rp 602,63	Rp 657,37	Rp 709,08	Rp 762,30
NOI		**Rp 1.331,74**	**Rp 1.295,51**	**Rp 1.602,50**	**Rp 1.956,09**	**Rp 2.351,74**
Tingkat Kapitalisasi	14,00%					Rp 16.798,14
Nilai Terminal						
Discount Factor (I)	14,00%	0,46	0,40	0,35	0,31	0,27
Present Value		Rp 606,72	Rp 517,73	Rp 561,77	Rp 601,51	Rp 4.531,19
Net Present Value						
Nilai Pasar SPBU						

*Perhitungan dalam juta

Sumber : Hasil perhitungan dan analisis

Keterangan :

1. Nilai terminal *(Terminal Value)* adalah pendapatan pada tahun ke 10, yaitu dengan membagi pendapatan bersih pada tahun ke 10 dengan tingkat kapitalisasi sebesar 14%.
   Nilai terminal = Rp 2.352.740.000,00 (NOI tahun ke 10)/14%
   = Rp 16.798.140.000,00
2. *Discount factor* adalah faktor pengali atas bunga
   Rumus = 1 / (1+i)^n
   Dimana : i = 14% (suku bunga deposito ± resiko)
   n = Tahun ke 1 – 10
3. *Present Value* (PV) adalah pendapatan bersih dikalikan dengan *discount factor*
   Contoh perhitungan pada tahun ke 1:
   PV = Rp. 1.331.740.000,00 x 0,46 = Rp.606.720.000,00
4. NPV *(Net Present Value)* adalah nilai pasar properti (SPBU) yaitu jumlah present value dari tahun ke 1 sampai ke 10 sebesar Rp 4.531.190.000,00

BAB V
KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Nilai pasar SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri menggunakan dua jenis penilaian, yaitu penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya dan penilaian bisnis dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan. Hasil perhitungan kedua nilai adalah sebagai berikut:

1. Perhitungan nilai pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya didapat sebesar Rp. 3.526.661.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah).
2. Perhitungan nilai pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian bisnis dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan didapat sebesar Rp. 4.531.190.000,00 (Empat Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu).

5.2 Saran

Penulisan tugas akhir ini mengalami banyak kendala yang dihadapi oleh penulis, antara lain :

1. Pendapatan yang dihasilkan oleh SPBU bukan merupakan penilaian properti, sehingga harus dihitung dengan menggunakan penilaian bisnis
2. Penulis tidak dapat menemukan hubungan penilaian bisnis dan penilaian properti (penilaian properti dan penilaian bisnis tidak dapat direkonsiliasi)
3. Sulitnya menemukan properti yang sebanding
4. Sulitnya menentukan Asumsi penyesuaian properti pembanding yang digunakan, agar properti pembanding sesuai dengan properti yang dinilai
5. Data-data yang dibutuhkan untuk melakukan penilaian

Saran untuk penelitian berikutnya antara lain:

1. Perlu mencari hubungan antara penilaian properti dan penilaian bisnis
2. Mencari properti pembanding yang memiliki nilai mendekati objek penilaian
3. Perlu adanya penelitian mengenai faktor-faktor penyesuaian yang mempengaruhi nilai-nilai untuk penyesuain
4. Mencari properti yang memiliki data yang lengkap, sehingga dalam melakukan penilian tidak memerlukan banyak asumsi
5. Melakukan survey ke lapangan untuk mengetahui kondisi objek penilaian dan properti pembanding agar dapat menilai sesuai dengan keadaan saat ini

BAB V
KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Nilai pasar SPBU 54.601.114 milik PT. Sumber Kurnia Mandiri menggunakan dua jenis penilaian, yaitu penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya dan penilaian bisnis dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan. Hasil perhitungan kedua nilai adalah sebagai berikut:

1. Perhitungan nilai pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya didapat sebesar Rp. 3.526.661.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah).
2. Perhitungan nilai pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri berdasarkan penilaian bisnis dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan didapat sebesar Rp. 4.531.190.000,00 (Empat Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu).

5.2 Saran

Penulisan tugas akhir ini mengalami banyak kendala yang dihadapi oleh penulis, antara lain :

1. Pendapatan yang dihasilkan oleh SPBU bukan merupakan penilaian properti, sehingga harus dihitung dengan menggunakan penilaian bisnis
2. Penulis tidak dapat menemukan hubungan penilaian bisnis dan penilaian properti (penilaian properti dan penilaian bisnis tidak dapat direkonsiliasi)
3. Sulitnya menemukan properti yang sebanding
4. Sulitnya menentukan Asumsi penyesuaian properti pembanding yang digunakan, agar properti pembanding sesuai dengan properti yang dinilai
5. Data-data yang dibutuhkan untuk melakukan penilaian

Saran untuk penelitian berikutnya antara lain:

1. Perlu mencari hubungan antara penilaian properti dan penilaian bisnis
2. Mencari properti pembanding yang memiliki nilai mendekati objek penilaian
3. Perlu adanya penelitian mengenai faktor-faktor penyesuaian yang mempengaruhi nilai-nilai untuk penyesuain
4. Mencari properti yang memiliki data yang lengkap, sehingga dalam melakukan penilian tidak memerlukan banyak asumsi
5. Melakukan survey ke lapangan untuk mengetahui kondisi objek penilaian dan properti pembanding agar dapat menilai sesuai dengan keadaan saat ini

Lampiran 1

PENELITIAN TERDAHULU

PE-NGARANG / TAHUN/ JUDUL	RUANG LINGKUP TUJUAN	KONSEP DAN TEORI	METO-DOLOGI	HASIL PENELITIAN	KET.
Heru, Gatot (2007) *Analisa Nilai Property Hotel Imelda di Magetan* ITS	1. Ruang lingkup pada penilaian properti yang menghasil-kan pendapatan (hotel) 2. Tujuan-nya mengetahui Nilai property wajar hotel Imelda.	1. Fasilitas dan lingkuyang disediakan Luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan fasilitas penunjang mempunyai pengaruh positif terhadap nili pasar wajar suatu bangunan 2.Umur efektif bangunan mempunyai pengaruh negatif terhadap nilai suatu property	1. Analisis menggunak an Metode Kapitalisasi 2. Analisis juga menggunak an metode Kalkulasi Biaya	Properti Hotel Imelda lebih besar dibandingkan Analisa menggunakan Metode Kalkulasi namun nilai dari kedua metode tersebut hampir sama	Tugas Akhir MK FTSP ITS

PE-NGARANG / TAHUN/ JUDUL	RUANG LINGKUP TUJUAN	KONSEP TEORI	METODO LOGI	HASIL PENELITIAN	KET.
Astari, Sinta Dewi (2005) *Analisa Nilai Pasar gedung Perkantoran X Surabaya* ITS	1. Ruang Lingkup pada property Gedung Perkantoran 2. Tujuan-nya mengetahui besarnya nilai aset yang dimiliki gedung terbut	1. Tanah tempat gedung dianggap sebagai tanah kosong 2. Gedung perkantoran diasumsi kan sebagai gedung perkantoran yang disewakan untuk umum sehingga dapat diketahui nilai pendapatan bersih	1. Metode perbanding-an data pasar tanah 2. Nilai pasar bangunan 3. Metode pendekatan pendapatan pendapatan bersih gedung kemudian dibagi tingkat kapitalisasi	1. Dari Metode Kapitalisasi Pendapatan nilai Properti Hotel Imelda lebih besar dibandingkan Analisa menggunakan Metode Kalkulasi Biaya 2. Dari dua metode tersebut dilakukan rekonsiliasi	Tugas Akhir FTSP ITS
Resmi, Siti (2003) *Urgensi Penilaian Properti dalam Tatanan Ekonomi Rakyat* Artikel Jurnal Ekonomi Pemba-ngunan, Universitas Indonesia	1. Penting-nya penilaian bagi pemerintah pusat atau daerah dan pihak swasta khususnya perbankan 2. Dapat terbentuk-nya organisasi / institute penilaian yang profesional independen	Memba-ngun dan memajukan struktur perekonomi an nasional dengan meningkatk an besarnya peran nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan negara yang dimiliki	1. Konsep dasar fisik property 2. Konsep legal properti	1. Penelitian property dapat dilakukan dengan cara pendekatan harga, biaya dan pendapatan, bahkan dapat dilakukan dengan *replacement value* 2. Agar dapat diperoleh penilaian yang objektif, diperlukan adanya lembaga professional	Hasil Peneliti -an

PE-NGARANG / TAHUN/ JUDUL	RUANG LINGKUP TUJUAN	KONSEP TEORI	METODO LOGI	HASIL PENELITIAN	KET.
Sutawijaya, Adrian (2004) *Analisis Faktor-faktor yang mem-pengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak PBB di Kota Semarang* Jurnal Ekonomi Pembangun-an, Universitas Terbuka	1. Nilai tanah dalam penilaian nilai jual objek Pajak Bumi dan Bangunan 2. Tujuan untukmeng analisis faktor-faktor yang mempengar uhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek PBB di kota semarang	1. Keuntun gan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah merupakan salah satu faktor yang mempengar uhi besarnya nilai paar tanah tersebut 2. Pe-ngaruh lingkungan dapat mempengar uhi keuntungan tanah 3. Pe-ngaruh lingkungan dapat berupa faktor manusia dan non manusia	Pendekatan Harga Kenikmat-an *(Hedonic price)*	1. Faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota lebar jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot dan faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di kota semarang	Hasil Peneliti an

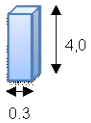
PE-NGARANG / TAHUN/ JUDUL	RUANG LINGKUP TUJUAN	KONSEP TEORI	METODO LOGI	HASIL PENELITIAN	KET.
Hanafi, (2003) *Analisa Investasi SPBU Percontohan Di Jalan Dupak Pasar Turi Surabaya ITS*	Letak geografis Surabaya guna pengembangan bisnis dan perdagangan yang membutuhkan fasilitas umum sebagai penunjang (SPBU)	1. Analisa Investasi yang difokuskan pada analisa pasar 2. Tinjauan Teknis 3. Aspek Keuangan	1. Regresi Linear sederhana dengan dengan metode kuadrat terkecil (*Least Square)* 2. Pengumpulan Data SPBU sekitar 3. Penilaian Investasi	Peramalan kebutuhan BBM selama 10 tahun ke depan	Tugas Akhir ITS
Pahang (2007) *Analisa Nilai Pasar Tanah dengan Metode Pengembangan Lahan* ITS	1. Perumah-an tidak melakukan perencana-terhadap lingkungan dan unit hunian 2. Untuk melanjut-kan kembali pembangun-an perlu dilakukan analisa nilai pasar tenah sehingga diperoleh nilai tanah pasca pengem-bangan.	Untuk melan-jutkan lahan yang pembangunannya terhenti maka dilakukan analisa nilai pasar tanah dengan metode pengembangann lahan	1. Menganalisis sensitifitas penjualan tiap unit hunian 2. Analisa nilai pasar tanah mentah pada pengembangan lahan yang diperoleh dengan mereduksi harga pokok penjualan tanah dengan biaya-biaya yang	1. Dari analisa didapatkan penggunaan terbaik dan tertinggi adalah sebagai Perumahan Mewah 2. Didapat nilai pasar tanah sebelum dikembangkan 3. Analisa sensitifitas dengan ditingkatkan harga jual pokok penjualan tanah dan dengan *discount factor* maka dapat diperoleh nilai NPV	Tesis S2

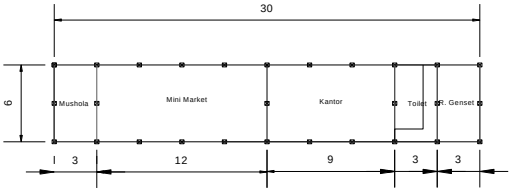
PE-NGARANG / TAHUN/ JUDUL	RUANG LINGKUP TUJUAN	KONSEP TEORI	METODO LOGI	HASIL PENELITIAN	KET.
Armand (2008) *Penerapan metode pendekatan pendapatan untuk menghitung nilai properti SPBU yang menjual liquefied gas vehicle Studi pada SPBU 311310101* *Pramuka.* UGM	SPBU yang menjual LGV (Liquefied Gas Vehicle),	Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan satu objek penelitian yaitu SPBU yang menjual LGV	Metode kapitalisasi langsung Discounted Cash Flow	Nilai Pasar Properti SPBU yang menjual Liquefied Gas Vehicle pada SPBU 311310101 Pramuka	Tugas Akhir UGM

Halaman ini sengaja dikosongkan

Lampiran 2

Perhitungan Volume Bangunan
SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
Bangunan mini market, kantor, toilet, mushola, ruang genset					
1.	1				1. Pekerjaan Pondasi
		28,8		m	Pondasi dari batu kali
		76,8			
		0,7	36,96	m3	
	1				
		0,7			Galian tanah
		6			Panjang = 30 m
		30			Lebar = 6 m
			126	m3	Tebal = 0,7 m
	1				Urugan
		1			Panjang = 6 m
		6			Lebar = 30 m
		30			Tebal = 1 m
			180	m3	
	1				Urugan Pasir
		0,1			Panjang = 6 m
		6			Lebar = 30 m
		30			Tebal = 0,1 m
			18	m3	
2.					2. Struktur
1)	1				1) Sloof
		0,15			
		0,15			
		100			
			2,25	m3	
2)	28				2) Kolom
		0,25			
		0,25			
		4			
			7	m3	
3)	1				3) Balok
		0,25			
		0,3			
		96			
			7,2	m3	

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
					
3.					**3. Dinding**
1)	1				1) Dinding pasangan bata adukan 1 pc : 2 psr
					Volume = (60*0,15*4)+(36*0,15*4)+(4*0,15*4)+(2*0,15*4)+(5*0,
			63,6	m3	= 63,6 m3
2)	6				2) Plester pasangan adukan 1 pc : 2 psr
		6			L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
		3			L = 596 m2
			108	m2	
					3) Pengecatan
	2				L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
		12			L = 596 m2
		3			
			72	m2	4) Acian
					L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
	6				L = 596 m2
		3			
		3			
			54	m2	
	2				
		9			
		3			
			54	m2	
	1				
		2			
		5			
			10	m2	
4.					**4. Pintu Kaca**
	2				
		1,2			
		3			
			7,2	m2	
			16,8	m	

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
5.					**5. Jendela Kaca**
	3				
		2,5			
		2,5			
			18,75	m2	
	6				
		1,5			
		1,5			
			13,5	m2	
					Luas pemasangan kaca = 32,3 m2
					Panjang = 66 m
6					**6. Lantai**
	1				Lantai dari keramik 30x30 cm
		30			
		6			
			180	m2	
7					**7. Atap**
	1				1) Penutup atap dari genteng
		30			2) Rangka atap dari galvalum
		6			
			180	m2	
8					**8. Instalasi Listrik**
	11				1) Lampu non neon circle
	11				2) Pemasangan titik lampu
	10				3) Titik Stop kontak
	6				4) Saklar Ganda

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
9					**9. Sanitair**
	2				1) Pemasangan kloset jongkok
	2				2) Pemasangan kran air
	1				3) Pemasangan watafel
10.					**10. Ruang Genset**
	1				Dimensi pondasi genset
		2			
		1			
		0,7			
			1,4	m3	
Gudang LPG					
1.	1				**1. Pekerjaan Pondasi**
		28,8			
		76,8			
		0,7			
			36,96	m3	

Dimensions

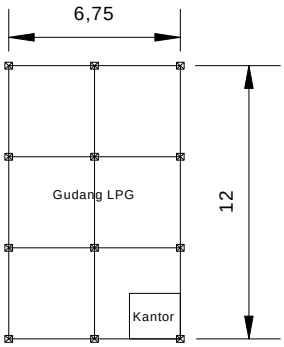
Length: 1700mm [67in]
Width: 896mm [35in]
Heigth: 1121mm [44in]

Weight

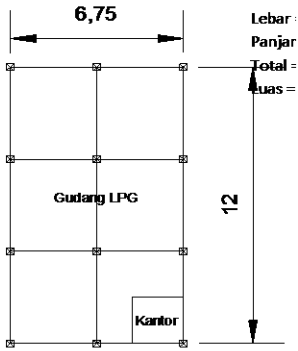
560kg [1235 lbs] Net
660kg [1455 lbs] Gross

Dimensi pondasi :

Panjang =	2	m
Lebar =	1	m
Tebal =	0,7	m



No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
2.					**2. Struktur**
1)	1				1) Sloof
		0,15			
		0,15			
		63			
			1,4175	m3	
2)					2) Kolom
	10				Rangka Baja siku 50.50.5
	2	4		m	
		3,77		kg/m	
			150,8	kg	
			301,6	Kg	
3)					3) Balok
	1				
		0,25			
		0,25			
		25,5			
			1,5938	m3	
3					**3. Dinding**
1)	1				1) Dinding pasangan bata adukan 1 pc : 2 psr
2)		13,5			Volume = 35,5 m3
3)		12			
4)			25,5	m3	2) Plester pasangan adukan 1 pc : 2 psr
					L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
	1				L = 71 m2
		4			
		2,5			3) Pengecatan
			10	m3	L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
					L = 71 m2
					4) Acian
					L = Luas dinding pasangan batu bata x 2
					L = 71 m2

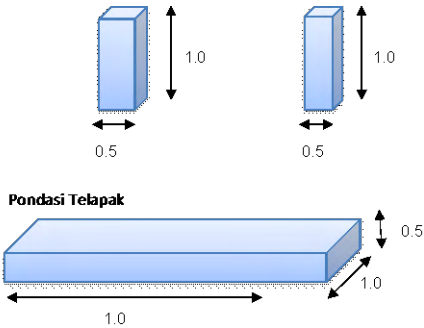


Lebar = 6,75 m
Panjar 12 m
Total = 63 m
Luas = 81 m2

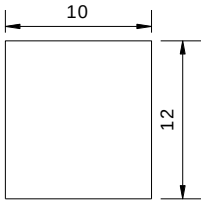
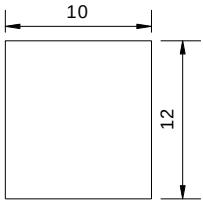
No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
5)	1				5) Dinding Besi
		6,75			Panjang = 6,75
		12			Lebar = 12
			37,5	m	
4					**4. Lantai**
	1				Lantai dari keramik Rabat Beton
		6,75			
		12			
			81	m2	
5					**5. Atap**
	1				Penutup atap dari seng
		6,75			Rangka atap dari galvalum
		12			
			81	m2	
6					**6. Instalasi Listrik**
	1			bh	Lampu non neon circle
	1			bh	Pemasangan titik lampu
	1			bh	Titik Stop kontak
	1			bh	Saklar Tunggal
7					**7. Pintu**
	1				
		12		m	Pintu terbuat dari besi
					Panjang = 12 m

Pulau Pompa

1.					**1. Pekerjaan Pondasi**
	3				
	2	1			Kolom Padestal
		0,5			
		0,5			
			1,5	m3	
	3				Pondasi Telapak
		1			
		1,0			
		0,5			
			1,5	m3	



Volume Pondasi = 3 m3

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
2.					**2. Struktur**
	6				Konstruksi bangunan dari rangka baja WF 150x150
		5		m	
		31,5		kg/m	Kolom komposit 20x20
			945	kg	
	6				
		0,2			
		0,2			
			0,24	m2	
2.					**3. Lantai**
	1				Lantai dari rabat beton
		10			Luas lantai = 120 m2
		12			
			120	m2	Luas lantai untuk tempat dispenser =
					Panjang = 6 m
	3				Lebar = 1 m
		6			
		1			
			18	m2	
3.					**4. Atap**
	1				
		10			1) Penutup Atap dari Zinkcalume
		12			Rangka WF 300.150
			120	m2	Penutup langit-langit ceiling
					Panjang = 10 m
					Lebar = 12 m
					
	1				
		78		m	
		36,7		kg/m	
			2862,6	Kg	

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
4.					**5. Instalasi Listrik**
	12				Lampu Tunnel untuk SPBU

Sarana Pelengkap

1.					**1. Pekerjaan Paving**
	1				1) Pengurugan tanah dengan pemadatan
		1332		m2	
	1				2) Pemasangan Tegel Trotoar
		110		m	Panjang trotoar = 110 m
	1				1) Luas total = 1332 m2
		1332			Bangunan :
		382			Kantor,mushola,toilet
			950	m2	,minimarket,ruang
					genset = 181 m2
					Pulau Pompa = 120 m2
					Gudang LPG = 81 m2
					Luas Paving = 950 m2
2.					**2. Taman**
					Luas = 72 m2
3.					**3. Signage Pertamina**
1)	1				1) Pondasi beton bertulang
		0,5			Volume pondasi = 0,08 m3
		0,8			
		0,2			
			0,08	m3	
	1				2) Pondasi Starus diamete 30 cm kedalaman 3 m
		0,3			
		3			
			0,212	m3	
	1				3) Cor Lantai kerja 5 cm
		2			
		2			
		0,05			
			0,2	m3	

No	Dimensi			Sat.	Deskripsi
	1	2 2 0,1	0,4	m3	4) Urugan pasir bawah pondasi tebal 10 cm
					5) Pasang lampu TL 1 X 40 W philips = 24 bh
					6) Huruf emboss = 73 bh
					Pasang logo pertamina bahan = 2 bh
					7) arcliric tebal 3 x 2 mm =
					8) Pasang tiang pipa 6'' BSA = 12 m
					9) Pasang Pembungkus signboar = 43,2 m2
					dgn alumunium merah
4.					**4. Pagar Keliling**
					Pagar keliling dari precast = 231 m

Halaman ini sengaja dikosongkan

Lampiran 3

Rekapitulasi Biaya Membangun Baru
SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri

No	Uraian	Volume	Sat	Harga		Jumlah	
	Bangunan mini market, kantor, toilet, mushola, ruang genset						
1	**Pekerjaan Pondasi**						
	1) Pondasi dari batu kali	36,96	m3	Rp	542.645,00	Rp	20.056.159,20
	2) Galian tanah untuk pondasi	126	m3	Rp	38.700	Rp	4.876.200,00
	3) Urugan Pasir	18	m3	Rp	138.000	Rp	2.484.000,00
	4) Urugan tanah kembali	180	m3	Rp	12.900	Rp	2.322.000,00
						Rp	**29.738.359,20**
2	**Pekerjaan Struktur**						
	1) Pekerjaan Sloof Beton Bertulang	2,25	m3	Rp	3.841.101	Rp	8.642.477,49
	2) Pekerjaan Kolom Beton Bertulang	7	m3	Rp	4.397.246	Rp	30.780.720,80
	3) Pekerjaan Balok Beton Bertulang	7,2	m3	Rp	5.121.401	Rp	36.874.087,96
						Rp	**76.297.286,25**
3	**Pekerjaan Dinding**						
	1) Dinding pasangan bata adukan 1 pc : 2 psr	63,6	m3	Rp	82.355	Rp	5.237.778,00
	2) Plester pasangan adukan 1 pc : 2 psr	596	m2	Rp	34.871	Rp	20.783.354,40
	3) Pengecatan	596	m2	Rp	22.273	Rp	13.274.708,00
	4) Pekerjaan Acian	596	m2	Rp	17.725	Rp	10.564.100,00
						Rp	**49.859.940,40**
4	**Pekerjaan Pintu Kaca**						
	1) Pemasangan Kaca Mati tebal 5 mm	7,2	m2	Rp	85.970	Rp	618.984,00
	2) Pemasangan Kusen Alumunium Profil 4"	16,8	m	Rp	84.628	Rp	1.421.753,76
						Rp	**2.040.737,76**
5	**Pekerjaan Jendela Kaca**						
	1) Pemasangan Kaca Mati tebal 5 mm	32,25	m2	Rp	85.970	Rp	2.772.532,50
	2) Pemasangan Kusen Alumunium Profil 4"	66	m	Rp	84.628	Rp	5.585.461,20
						Rp	**8.357.993,70**
6	**Pekerjaan Lantai**						
	Pemasangan Tegel Keramik 30x30 cm	180	m2	Rp	87.540	**Rp**	**15.757.146,00**
7	**Pekerjaan Atap**						
	1) Penutup atap dari genteng	180	m2	Rp	59.420	Rp	10.695.600,00
	2) Rangka atap dari galvalum	180	m2	Rp	153.240	Rp	27.583.200,00
						Rp	**38.278.800,00**
8	**Pekerjaan Instalasi Listrik**						
	1) Lampu non neon circle	11	bh	Rp	34.700	Rp	381.700,00
	2) Pemasangan titik lampu	11	bh	Rp	203.090	Rp	2.233.990,00
	3) Titik Stop kontak	10	bh	Rp	496.350	Rp	4.963.500,00
	4) Saklar Ganda	6	bh	Rp	75.440	Rp	452.640,00
						Rp	**8.031.830,00**
9	**Pekerjaan Sanitair**						
	1) Pemasangan kloset jongkok	2	bh	Rp	357.700	Rp	715.400,00
	2) Pemasangan Kran Air Lokal	2	bh	Rp	46.050	Rp	92.100,00
	3) Pemasangan Wastafel Besar Warna	1	bh	Rp	477.094	Rp	477.094,00
						Rp	**1.284.594,00**
10	**Pekerjaan Ruang Genset**						
	1) Pekerjaan Pondasi	1,4	m3	Rp	3.092.936	Rp	4.330.110,16
	2) Pemasangan Panel Meter	1	pasang	Rp	1.531.019	Rp	1.531.019,00
						Rp	**5.861.129,16**

No	Uraian	Volume	Sat	Harga		Jumlah	
	GUDANG LPG						
1	**Pekerjaan Pondasi**						
	1) Pekerjaan Pemasangan Batu Kali	36,96	m3	Rp	542.645	**Rp**	**20.056.159,20**
2	**Struktur**						
	1) Pekerjaan Sloof Beton Bertulang	1,418	m3	Rp	3.841.101	Rp	5.444.760,82
	2) Pekerjaan Kolom Profil	301,6	m3	Rp	20.255	Rp	6.108.908,00
	3) Pekerjaan Balok Beton Bertulang	1,594	m3	Rp	5.121.401	Rp	8.162.233,01
						Rp	**19.715.901,83**
3	**Dinding**						
	1) Dinding pasangan bata adukan 1 pc : 2 psr	35,5	m3	Rp	171.350	Rp	6.082.925,00
	2) Plester pasangan adukan 1 pc : 2 psr	71	m2	Rp	34.871	Rp	2.475.869,40
	3) Pengecatan	71	m2	Rp	22.273	Rp	1.581.383,00
	4) Pekerjaan Acian	71	m2	Rp	17.725	Rp	1.258.475,00
	5) Dinding Besi	37,5	m	Rp	2.965.643	Rp	111.211.599,72
						Rp	**122.610.252,12**
4	**Lantai**						
	Pekerjaan Beton K-275	81	m2	Rp	731.338	**Rp**	**59.238.337,50**
5	**Atap**						
	1) Penutup atap dari seng	81	m2	Rp	66.225	Rp	5.364.225,00
	2) Rangka atap dari galvalum	81	m2	Rp	282.940	Rp	22.918.140,00
						Rp	**28.282.365,00**
6	**Instalasi Listrik**						
	1) Pemasangan titik lampu	6	bh	Rp	496.350	Rp	2.978.100,00
	2) Titik Stop kontak	3	bh	Rp	203.090	Rp	609.270,00
	3) Saklar Ganda	3	bh	Rp	504.740	Rp	1.514.220,00
						Rp	**5.101.590,00**
	Pulau Pompa						
1	**Pekerjaan Pondasi**						
	Pekerjaan Pondasi Beton Bertulang	3	m3	Rp	3.092.936	**Rp**	**9.278.807,49**
2	**Struktur**						
	1) Pekerjaan Pemasangan Besi Profil	945	kg	Rp	20.255	Rp	19.140.975,00
	2) Pekerjaan Kolom Beton	0,24	m2	Rp	709.225	Rp	170.214,09
						Rp	**19.311.189,09**
3	**Lantai**						
	1) Pekerjaan Beton K-100	120	m3	Rp	565.294	Rp	67.835.238,16
	2) Pekerjaan Beton untuk tempat dispenser	18	m3	Rp	565.294	Rp	10.175.285,72
						Rp	**78.010.523,88**
4	**Atap**						
	1) Pekerjaan Rangka Kuda - kuda WF	2863	Kg	Rp	20.285	Rp	58.067.841,00
	2) Pemasangan Atap Zinkalum	120	m2	Rp	129.225	Rp	15.507.000,00
	3) Pemasangan Plafon Gypsum 9 mm	120	m2	Rp	32.070	Rp	3.848.400,00
						Rp	**77.423.241,00**
5	**Instalasi Listrik**						
	Pemasangan Lampu Tunnel Lengkap Armateur, Balast, Ignitor & Capasitor	12	bh	Rp	1.814.000	**Rp**	**21.768.000,00**

No	Uraian	Volume	Sat	Harga		Jumlah	
Sarana Pelengkap							
1	**Pekerjaan Paving**						
	1) Pengurugan tanah dengan pemadatan	1332	m2	Rp	120.600	Rp	160.639.200,00
	2) Pemasangan Tegel Trotoar	110	m	Rp	60.625	Rp	6.668.750,00
	3) Pemasangan Paving Stone (Blok) Tbl.8 cm Abu-2 Empat Persegi Panjang	950	m2	Rp	56.375	Rp	53.556.250,00
						Rp	**220.864.200,00**
2	**Taman**						
	1) Menanam Rumput Lamur	72	m2	Rp	11.250	**Rp**	**810.000,00**
3	**Signage Pertamina**						
	1) Pondasi beton bertulang + pondasi Starus 30 cm	0,29	m3	Rp	3.092.936	Rp	902.982,62
	2) Pondasi staraus 30 cm	1	titik	Rp	73.920	Rp	73.920,00
	3) Cor Lantai kerja 5 cm	0,2	m3	Rp	528.429	Rp	105.685,86
	4) Urugan pasir bawah pondasi tebal 10 cm	0,4	m3	Rp	150.600	Rp	60.240,00
	5) Pasang lampu TL 1 X 40 W philips =	24	bh	Rp	75.000	Rp	1.800.000,00
	6) Huruf emboss	73	bh	Rp	35.000	Rp	2.555.000,00
	7) Pasang logo pertamina bahan arcliric tebal 3 x 2 r	2	bh	Rp	3.500.000	Rp	7.000.000,00
	8) Pasang tiang pipa 6" BSA	12	m	Rp	250.000	Rp	3.000.000,00
	9) Pasang Pembungkus signboar dgn alumunium me	43,2	m2	Rp	325.000	Rp	14.040.000,00
						Rp	**29.537.828,48**
4	**Pager Keliling**						
	Pemasangan Precast Pagar Panel/Pabrikasi	231	m	Rp	203.000	**Rp**	**46.893.000,00**

Sumber : Validasi RAB SPBU lain

Halaman ini sengaja dikosongkan

DOKUMENTASI FOTO

TAMPAK JALAN DEPAN PROPERTI

TAMPAK JALAN DEPAN PROPERTI

TAMPAK DEPAN PROPERTI

TAMPAK DEPAN PROPERTI

TAMPAK PULAU POMPA DARI SISI UTARA

TAMPAK PULAU POMPA DARI SISI SELATAN

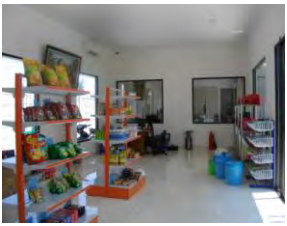
GUDANG LPG

SIGNAGE PERTAMINA

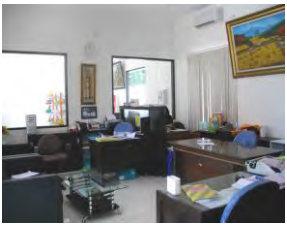
DOKUMENTASI FOTO

MUSHOLA, MINIMARKET, KANTOR &TOILET

TAMPAK DEPAN MUSHOLA, MINIMARKET, KANTOR



TAMPAK DALAM MINIMARKET



TAMPAK DALAM KANTOR

2 UNIT FUEL DISPENSER 4 NOZZLE

FUEL DISPENSER 8 NOZZLE

GENSET MITSUBISHI 22 Kva

5 TANGKI PENDAM