



TUGAS AKHIR - RC091318

**ANALISA NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL
JL. GEBANG LOR NO.62 SURABAYA**

**MOCHAMMAD ZAINURI
NRP 3112 105 006**

**Dosen Pembimbing
CHRISTIONO UTOMO, ST.MT.Ph.D.**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2014**



TUGAS AKHIR - RC091318

**ANALISA NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL
JL. GEBANG LOR NO.62 SURABAYA**

**MOCHAMMAD ZAINURI
NRP 3112 105 006**

**Dosen Pembimbing
CHRISTIONO UTOMO, ST.MT.Ph.D.**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2014**



FINAL PROJECT - RC091318

**ANALYSIS OF COLLATERAL VALUE FOR HOUSE AT
JL. GEBANG LOR NO.62 SURABAYA**

**MOCHAMMAD ZAINURI
NRP 3112 105 006**

**Supervisor
CHRISTIONO UTOMO, ST.MT.Ph.D.**

**DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
Faculty of Civil Engineering and Planning
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2014**

ANALISA NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL JALAN GEBANG LOR NO.62 SURABAYA

Nama Mahasiswa : Mochammad Zainuri
NRP : 3112 105 006
Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo, ST.MT.Ph.D.

ABSTRAK

Agunan merupakan faktor yang penting untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Secara umum barang yang dijadikan agunan adalah *real property*. Tugas akhir ini bertujuan untuk melakukan analisa nilai agunan pada properti berupa rumah tinggal.

Agunan yang menjadi objek penelitian pada tugas akhir ini adalah properti berupa rumah tinggal di Jalan Gebang Lor No.62 Surabaya. Rumah tinggal tersebut milik seorang nasabah yang mengajukan permohonan kredit pada suatu bank. Ketika nasabah suatu bank membutuhkan tambahan dana (kredit) dan hartanya menjadi agunan bank maka perlu dilakukan penilaian terhadap agunan tersebut.

Metode yang digunakan untuk melakukan penilaian adalah metode pendekatan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Metode pendekatan data pasar menghasilkan nilai pasar yang dihitung dengan membandingkan objek penelitian dengan data pembanding. Nilai pasar dalam metode pendekatan biaya diperoleh dengan cara menghitung biaya pembangunan baru dikurangi penyusutan

ditambah dengan nilai tanah. Metode pendekatan pendapatan digunakan karena objek tinjauan adalah properti yang menghasilkan pendapatan. Nilai pasar dari ketiga metode tersebut selanjutnya akan digunakan sebagai penilaian untuk menentukan besarnya nilai agunan.

Hasil analisa nilai agunan rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya didapatkan sebesar Rp.2.622.080.286 dan Rp.2.221.521.939.

Kata kunci : Agunan, Penilaian, Properti.

ANALYSIS OF COLLATERAL VALUE FOR HOUSE AT JL. GEBANG LOR NO.62 SURABAYA

Name : Mochammad Zainuri
NRP : 3112 105 006
Major : Teknik Sipil FTSP-ITS
Supervisor : Christiono Utomo, ST.MT.Ph.D.

ABSTRACT

Collateral is an important factor to get a conviction for bank to funds disbursed in the form of loans with the purpose of guarantee in the event of congestion or can be used as collateral for the smooth running in business rescue of banks. In general, goods used as collateral is a real property. This final project aims to analyze the value of collateral in the form of residential property.

The collateral that became the object study in this final project is the property of residential house in Gebang Lor 62 street Surabaya. The residential house belonging to a customers who applying for credit at a bank. When a customer of a bank require an additional of funds (credit) and his property became a bank collateral, it is necessary to appraise the collateral.

The method which is used to appraise is market data approach, cost approach method and income approach. The method generates market data approach a market value of the object which is calculated by comparing studies with comparable data. Market value in the cost approach method is obtained by calculating the cost of new construction minus depreciation plus the land value. income approach is chosen because object study has a value as a property. The market value of these three

methods will be used as an assessment to determine the value of the collateral.

The collateral value analysis result of residential house in Gebang Lor 62 street Surabaya is Rp.2.622.080.286 and Rp.2.221.521.939.

Keywords : Collateral, Appraisal, Property.

**ANALISA NILAI AGUNAN RUMAH TINGGAL
JALAN GEBANG LOR NO.62 SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada Bidaang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh November
Surabaya

Oleh :

MOCHAMMAD ZAINURI

Nrp. 3112 105 006

Disetujui Oleh
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Christiono Utomo, S.T. MT. Ph.D.

NIP. 132 303 087

SURABAYA, JULI 2014

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul ”Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl.Gebang Lor No.62 Surabaya” dengan baik dan tepat waktu.

Selama proses penyusunan Proposal Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak bimbingan, dukungan dan pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada :

1. Keluarga Penulis, terutama kedua orang tua penulis yang selalu memberi dukungan, motifasi dan doa.
2. Bapak Christiono Utomo, atas segala bimbingan dan waktunya dalam penyelesaian Tugas Akhir.
3. Teman – teman yang telah membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini.
4. Semua pihak yang telah membantu.

Penulis berharap laporan ini nantinya dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Penulis juga memohon maaf atas segala kekurangan yang ada dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Surabaya, Juli 2014

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Batasan Masalah	2
1.4. Tujuan Masalah	3
1.5. Sistematika Penulisan	3

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Definisi dan Terminologi.....	5
2.2. Penilaian Agunan Kredit.....	6
2.3. Metode Penilaian Properti	7
2.4. Penelitian Terdahulu	10

BAB III METODOLOGI

3.1. Konsep Penelitian	13
3.2. Variabel Penelitian.....	13
3.3. Proses dan Tahap Penelitian	14

BAB IV ANALISA NILAI PASAR DAN NILAI AGUNAN

4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	19
4.1.1. Gambaran Umum Properti Bangunan Pembanding ...	20
4.1.2. Gambaran Umum Properti Tanah Pembanding	22
4.2. Analisa Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya.....	24
4.2.1. Biaya Reproduksi Baru	24

4.2.2. Penyusutan atau Depresiasi.....	26
4.2.3. Nilai Tanah	26
4.2.4. Nilai Pasar Properti Metode Pendekata Biaya	30
4.3. Analisa Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar	30
4.3.1. Penyesuaian	31
4.3.2. Pembobotan	33
4.3.3. Nilai Pasar Properti Metode Pendekatan Data Pasar	33
4.4. Analisa Nilai Pasar Metode Pendekatan Pendapatan	34
4.4.1. Pendapatan Kotor.....	34
4.4.2. Pengeluaran.....	35
4.4.3. Nett operating income.....	35
4.4.4. Nilai Pasar Properti Metode Pendekatan Pendapatan	36
4.5. Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Pasar Properti	36
4.6. Analisa Nilai Agunan	37

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan.....	39
5.2. Saran.....	39

DAFTAR PUSTAKA	41
LAMPIRAN	43
BIODATA PENULIS	51

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Variabel Penelitian	13
Tabel 4.1. Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Baru Rumah Tinggal	25
Tabel 4.2. Perhitungan Nilai Tanah.....	27
Tabel 4.3. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya.....	30
Tabel 4.4. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar.....	33
Tabel 4.5. Indikasi Nilai Pasar.....	36
Tabel 4.6. Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Lokasi Objek.....	2
Gambar 3.1. Bagan Alur penelitian.....	17
Gambar 4.1. Objek Penelitian	19
Gambar 4.2. Lokasi Properti Bangunan Pembanding	20
Gambar 4.3. Properti Bangunan Pembanding I.....	20
Gambar 4.4. Properti Bangunan Pembanding II.....	21
Gambar 4.5. Properti Bangunan Pembanding III	22
Gambar 4.6. Lokasi Properti Tanah Pembanding.....	22
Gambar 4.7. Properti Tanah Pembanding I.....	23
Gambar 4.8. Properti Tanah Pembanding II.....	23
Gambar 4.9. Properti Tanah Pembanding III	24

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penilaian atau Appraisal yang menghasilkan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu property, berguna bagi Lembaga Keuangan sebagai nilai data suatu objek jaminan dari sejumlah uang yang mereka pinjamkan. Salah satu Lembaga Keuangan yang memerlukan jasa penilaian adalah Bank.

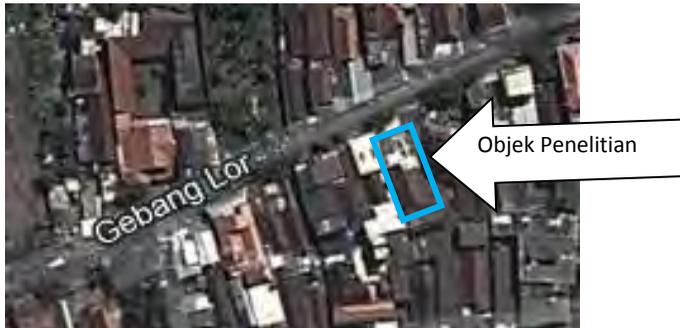
Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Sehingga masyarakat yang memerlukan tambahan dana dapat menggunakan produk bank berupa kredit.

Kredit yang diberikan oleh bank diharapkan dapat mengatasi permasalahan masyarakat dibidang permodalan. Dalam proses pemberian kredit, Bank harus mempunyai keyakinan atas kesanggupan nasabah untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutang. Untuk memperoleh keyakinan tersebut bank membutuhkan penilaian terhadap kelayakan kredit. Salah satu penilaian yang dibutuhkan Bank adalah Agunan / Jaminan (collateral).

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Agunan merupakan faktor yang penting untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Secara umum barang yang dijadikan agunan adalah real property atau properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya.

Agunan yang menjadi obyek penelitian pada tugas akhir ini adalah properti berupa rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya. Rumah tinggal tersebut milik seorang nasabah yang mengajukan permohonan kredit pada suatu bank. Nasabah

tersebut ingin membangun kos-kosan ditempat lain untuk mengembangkan usaha kos-kosan miliknya dengan mengagunkan rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya. Ketika nasabah suatu bank membutuhkan tambahan dana (kredit) dan hartanya menjadi agunan bank maka perlu dilakukan penilaian terhadap agunan tersebut. Lokasi objek penelitian dapat terlihat pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Lokasi Objek Penelitian

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian berikut adalah berapa nilai agunan rumah tinggal tersebut yang didasarkan pada nilai pasar dengan menerapkan metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.

1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah pada tugas akhir ini adalah :

1. Analisa nilai pasar menggunakan 3 metode yaitu metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.
2. Menghitung nilai agunan berupa rumah tinggal.

1.4. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam tugas akhir adalah mengetahui indikasi nilai pasar rumah tinggal dengan metode pendekatan biaya, metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan pendapatan. Mengetahui nilai agunan dari rumah tinggal tersebut.

1.5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN, bab ini berisi mengenai latar belakang masalah yang ada pada objek penelitian. Selain itu juga berisi rumusan masalah, batasan masalah dan tujuan penulisan tugas akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini diuraikan landasan teori yang akan digunakan dalam penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, bab ini berisi tentang urutan pelaksanaan penyelesaian tugas akhir secara rinci. Mulai dari pengumpulan data sampai dengan kesimpulan akhir dari analisa nilai agunan rumah tinggal.

BAB IV ANALISA NILAI PASAR, pada bab ini berisi gambaran dari properti objek penelitian dan properti pembandingnya. Analisa nilai pasar menggunakan 3 metode yaitu metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapat, serta analisa nilai agunan rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil analisa nilai agunan dan saran untuk penelitian selanjutnya.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi dan Terminologi

Beberapa definisi yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah :

1. Analisa adalah pemecahan persoalan yang dimulai dengan dugaan akan kebenarannya. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, aplikasi hp android).
2. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. (UU Republik Indonesia No.10 tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 ayat 23).
3. 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 (Menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998).
4. 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. (UU RI No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 ayat 11)
5. Nilai adalah sesuatu yang “sepatutnya dibayar” oleh seorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi dan harga adalah apa yang akhirnya disetujui. (Hidayati dan Harjanto, 2003)
6. Nilai Pasar adalah representasi nilai tukar atau sejumlah uang yang dapat diperoleh, atas suatu properti jika properti tersebut ditawarkan untuk dijual di pasar (terbuka) pada

tanggal penilaian dan dalam kondisi yang sesuai dengan persyaratan definisi Nilai Pasar (SPII-1.2, 2007)

7. Nilai Pasar Wajar (Fair Market Value) adalah nilai yang diperoleh dari transaksi yang wajar di antara penjual dan pembeli. (Hidayati dan Harjanto, 2003)
8. Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga (SPI 2007, Konsep & Prinsip Umum Penilaian).
9. 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. (SPI 2007, KEPI 3.5.1)
10. Penilaian atau Appraisal adalah proses pekerjaan atau kegiatan 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 obyektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku (Saputri, 2010).
11. Properti adalah Harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan atau bangunan yang dimaksudkan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, aplikasi hp android).
12. Rekonsiliasi indikasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir (Firdaus, 2008).
13. Tingkat Kapitulasi adalah pembagi yang berfungsi untuk mengubah pendapatan menjadi nilai (SPI 2007).

2.2. Penilaian Agunan Kredit

Nilai pasar digunakan oleh pihak pemberi pinjaman (bank) dalam melakukan penilaian properti berupa agunan. Dalam

penetapan nilai agunan kredit pihak pemberi pinjaman (bank) memiliki beberapa pertimbangan yang harus diperhatikan, yaitu : (Hening,2012).

1. Pengamanan, Agunan kredit tersebut dapat ditutup asuransi atau tidak, tata letak agunan dan tingkat penjagaan / pemeliharaan atas agunan tersebut.
2. Pengikatan, Agunan kredit tersebut mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dan dapat tidaknya dilakukan pengikatan agunan
3. Penguasaan, Agunan kredit tersebut dapat dikuasai atau tidak atas nama pemohon, perselisihan atau sengketa sehingga apabila terjadi likuidasi tidak menimbulkan proses yang lebih panjang dan membutuhkan biaya yang lebih besar.
4. Penilaian, Agunan kredit tersebut dapat dinilai atau tidak dengan cara dan metode yang ada, untuk menghasilkan nilai yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Pemanfaatan, Agunan kredit tersebut dapat dijadikan sumber pembayaran kembali kredit atau tidak jika kredit bermasalah dan besar penilaiannya wajar serta dapat dipertanggungjawabkan.

2.3. Metode Penilaian Properti

Didalam KPUP pasal 9.2.1 SPI 2007 terdapat 3 pendekatan penilaian berbasis pasar yang digunakan untuk penilaian properti, yaitu: Pendekatan perbandingan data pasar (*market data approach*), Pendekatan biaya (*cost approach*), Pendekatan pendapatan (*income approach*).

2.3.1. Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode pendekatan perbandingan data pasar ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang

dinilai (obyek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (SPI, 2007). Secara umum perhitungan properti dengan metode perbandingan data pasar dapat ditulis sebagai berikut :

$$\text{Indikasi Nilai Properti} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

Dalam penelitian menggunakan metode ini perlu dilakukan suatu penyesuaian dari data pembanding yang digunakan untuk menilai. Pendekatan ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti yang dinilai dengan properti pembanding mempunyai perbedaan yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar

2.3.2. Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan ini mempertimbangkan kemungkinan bahwa, sebagai substitusi dari pembelian suatu properti, seseorang dapat membuat properti yang lain baik berupa replika dari properti asli atau substitusinya yang memberikan kegunaan yang sebanding. Dalam prakteknya, pendekatan ini juga melibatkan estimasi depresiasi untuk properti yang lebih tua dan/atau memiliki keusangan fungsional dimana estimasi biaya baru secara tidak wajar melampaui harga yang mungkin dibayarkan untuk properti yang dinilai (SPI, 2007).

Nilai properti diperoleh dengan mengestimasi biaya perolehan atas tanah dan biaya pembuatan atau penggantian baru bangunan (*Reproduction/Replacement Cost New/RCN*) dikurangi dengan penyusutan atau depresiasi. Secara umum metode pendekatan biaya diformulasikan sebagai berikut (Soeparjanto, 2008) :

$$\text{Indikasi Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Reproduksi Baru} - \text{Penyusutan})$$

Nilai properti (Tanah dan Bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong untuk dinilai menggunakan Metode Pendekatan Data Pasar. Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan. Untuk menghitung biaya pengganti baru digunakan beberapa metode, yaitu, (Soeparjanto, 2008) :

1. Metode Survey Kuantitas, Perhitungan metode ini adalah menjumlahkan biaya semua komponen bangunan baik biaya tak langsung (ijin bangunan, survey tanah, biaya overhead dll) maupun biaya langsung (persiapan lahan dan semua tahap pembangunan dan perlengkapannya).
2. Metode Unit Terpasang, Metode ini dilakukan dengan membandingkan bangunan yang dinilai dengan cara membagi bangunan yang dihitung biayanya menjadi beberapa unit besar seperti rangka bangunan, lantai, atap, dinding dll.
3. Metode Meter Persegi, Metode ini membandingkan bangunan yang dinilai dengan bangunan lain yang sejenis. Nilai bangunan didapat dari luas bangunan yang dinilai dikalikan dengan biaya permeter persegi bangunan pembanding.
4. Metode Indeks Biaya, Perhitungan dilakukan dengan mencari kenaikan beda harga bahan bangunan, upah tenaga kerja dan lain-lain.

Selain memperhitungkan biaya reproduksi baru diperlukan perkiraan besarnya penyusutan / depresiasi yang terjadi pada bangunan. Dalam metode pendekatan biaya terdapat tiga macam penyusutan / depresiasi, yaitu (SPI, 2007- PPPI 8, 5.5):

1. Penyusutan Fisik atau penyusutan yang dikarenakan adanya kerusakan secara fisik.

$$\text{Penyusutan fisik} = \frac{(\text{umur efektif} / \text{umur manfaat}) \times 100\%}{100\%}$$

Umur efektif adalah umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan saat dilakukan penilaian. Sedangkan umur manfaat adalah umur dimana bangunan tetap dapat difungsikan.

2. Penyusutan Fungsi atau penyusutan yang dikarenakan perencanaan yang kurang baik dilihat dari segi ukuran, model, bentuk dll.
3. Penyusutan Ekonomis atau penyusutan yang disebabkan beberapa faktor luar, seperti peraturan pemerintah, faktor sosial (mitos) dll

Kemunduran Fungsi /Ekonomis = %Kemunduran Fungsi /Ekonomis x (100% -%Penyusutan Fisik)

2.3.3. Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan didasarkan pada pendapatan bersih per tahun, yang diterima dari pengusaha properti tersebut. Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu faktor tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut. Dalam pendekatan pendapatan, nilai properti adalah fungsi dari pendapatan, dimana semakin tinggi pendapatan yang dapat dihasilkan oleh properti maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Pendekatan Biaya secara umum diformulasikan sebagai berikut (Soeparjanto, 2008) :

$$V = I / R$$

Keterangan :

V = Nilai Pasar Properti (Rp)

I = Pendapatan Bersih Tahunan (Rp)

R = Tingkat Kapitalisasi (%)

2.4. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini digunakan untuk memberikan pertimbangan dalam penyusunan rencana tugas akhir.

Anisa (2012), mengambil judul Analisa Nilai Pasar Pabrik Tepung Terigu PT. Pakindo Jaya Perkasa. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan, Metode Pendekatan Biaya dicari dengan biaya penggantian baru bangunan. Metode Pendekatan Pendapatan dicari dengan menghitung nilai kini dari keuntungan yang diantisipasi.

Hasnita (2004), mengambil judul Analisa Nilai Pasar Hotel Elmi Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan, Metode Pendekatan Biaya dicari dengan menganggap tanah objek sebagai tanah kosong dan dicari nilai pasar. Sedangkan untuk angunan investasi hotel dan sarana pelengkap dicari dengan mengurangi biaya pembangunan baru dengan penyusutan.

Hening (2012), mengambil judul Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl.Rangkah VI Tambaksari Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan pasar. Metode Pendekatan Biaya dicari dengan biaya penggantian baru bangunan. Metode Perbandingan Data Pasar dicari dengan membandingkan beberapa komponen yang terdapat pada objek Penelitian dengan pembanding disekitar objek.

Laila (2013), mengambil judul Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Di Medokan Asri Utara XII Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan pasar, Metode Pendekatan Biaya dicari dengan biaya penggantian baru bangunan. Metode Perbandingan Data Pasar dicari dengan membandingkan beberapa komponen yang terdapat pada objek Penelitian dengan pembanding disekitar objek.

Nugroho (2004), Mengambil judul Analisa Nilai Pasar Pada Proyek Perumahan Citra Pesona Buduran Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya dan metode perbandingan pasar. Metode Pendekatan Biaya dicari dengan biaya penggantian baru bangunan. Metode Perbandingan Data

Pasar dicari dengan membandingkan harga perumahan yang akan dinilai dengan perumahan disekitar.

Ramisda (2012), Mengambil Judul Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang. Penelitian ini menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Digunakan pendekatan biaya karena Hotel Inna Simpang adalah suatu properti yang memiliki nilai tanah dan nilai bangunan, sedangkan digunakanya pendekatan pendapatan adalah karena hotel Inna Simpang adalah sebuah properti yang menghasilkan pendapatan.

Dari beberapa Penelitian terdahulu yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan penelitian tersebut memiliki beberapa persamaan dan perbedaan dengan tugas akhir ini, yaitu:

1. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hasnita (2004), Nugroho (2004), Anisa (2012), Ramisda (2012) memiliki persamaan pada metode yang digunakan dalam mencari nilai pasar. Sedangkan perbedaan terletak pada objek dan hasil akhir yang dicari, tugas akhir ini mencari nilai agunan sedangkan penelitian terdahulu mencari nilai pasar.
2. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hening (2012) dan Laila (2013) memiliki persamaan pada metode yang digunakan untuk mencari nilai pasar dan hasil akhir berupa nilai agunan. Sedangkan perbedaan terletak pada objek penelitian, tugas akhir ini menggunakan rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya.

BAB III METODOLOGI

3.1. Konsep Penelitian

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam tugas akhir ini adalah penentuan nilai agunan properti berupa rumah tinggal di Jalan Gebang Lor No.62 Surabaya. Dalam proses penilaian nilai pasar digunakan metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.

3.2. Variabel Penelitian

Beberapa Variabel yang ada dalam tugas akhir dapat dilihat dari Tabel 3.1.

Tabel 3.1. Variabel Penelitian

Metode	Variabel	Indikator	Perhitungan	Data	Jenis Data
Pendekatan Biaya	Nilai Tanah	Harga Tanah perbandingan	Nilai tanah = Harga Tanah x penyesuaian	Data Tanah Properti Data Tanah Perbandingan	Primer
	Biaya Reproduksi Baru	Bangunan	Biaya = Vol. x harga satuan	HSPK	Sekunder
	Penyusutan	Penyusutan Fisik Penyusutan Fungsional Penyusutan Ekonomi	Penyusutan Fisik = (umur efektif/umur manfaat) x 100% Penyusutan Fungsional/Ekonomi = (100% - %Penyusutan)	Foto Objek penelitian Spesifikasi bangunan	Primer
Perbandingan Data Pasar	Properti perbandingan	Bangunan Serupa	Nilai Pasar = Harga Jual Rumah serupa ± penyesuaian	Nilai Tanah dan Bangunan	Sekunder
Perbandingan Pendapatan	Pendapatan bersih tahunan	Tingkat kapitalisasi	Nilai Pasar = Pendapatan bersih tahunan dibagi tingkat kapitalisasi	Pendapatan bersih tahunan Tingkat kapitalisasi	Primer dan sekunder
Nilai Rekonsiliasi	Nilai pasar	Nilai pasar dari Perbandingan Data Pasar dan Pendekatan Biaya	Merekonsiliasi nilai pasar dari Perbandingan Data Pasar dan Pendekatan Biaya	Nilai pasar dari kedua metode	Hasil Perhitungan
Nilai Agunan	Nilai rekonsiliasi	prosentase	Pemberian prosentase	Prosentase dari bank	Primer

Sumber : Analisa

3.3. Proses dan Tahap Penelitian.

3.3.1. Definisi dan Permasalahan.

Memahami suatu permasalahan untuk mendapatkan menyelesaikan permasalahan tersebut.

3.3.2. Pengumpulan data-data yang dibutuhkan.

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari seorang peneliti langsung dari objek yang berjenis data subyek dan data fisik. Sedangkan data sekunder adalah data berupa naskah atau dokumen yang telah tersedia oleh pihak-pihak tertentu.

3.3.3. Analisa data dengan menggunakan metode perbandingan data pasar

Metode Perbandingan data pasar merupakan metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti yang sejenis, dengan cara mendapat tiga atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai kemudian dibuat penyesuaiannya terhadap properti yang dinilai. Langkah langkah penilaian :

- a. Harga jual properti pembanding didapat saat pengumpulan data
- b. Melakukan penyesuaian pada properti pembanding
- c. Menyimpulkan indikasi nilai property

3.3.4. Analisa data dengan menggunakan metode pendekatan biaya

Metode pendekatan biaya merupakan metode penilaian yang dilakukan dengan mengestimasi biaya perolehan atas

tanah dan biaya pembuatan atau penggantian baru bangunan (*Reproduction / Replacement Cost New / RCN*) dikurangi dengan penyusutan atau depresiasi. Langkah langkah penilaian :

- a. Menentukan nilai pasar tanah dengan metode perbandingan data pasar dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong.
- b. Menghitung biaya reproduksi baru dengan metode unit terpasang
- c. Menghitung biaya penyusutan yang berupa penyusutan fisik, fungsional dan ekonomi.
- d. Menyimpulkan indikasi nilai property

3.3.5. Analisa data dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan

Pendekatan pendapatan didasarkan pada pendapatan bersih per tahun, yang diterima dari perusahaan properti tersebut. Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu faktor tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut. Langkah langkah penilaian :

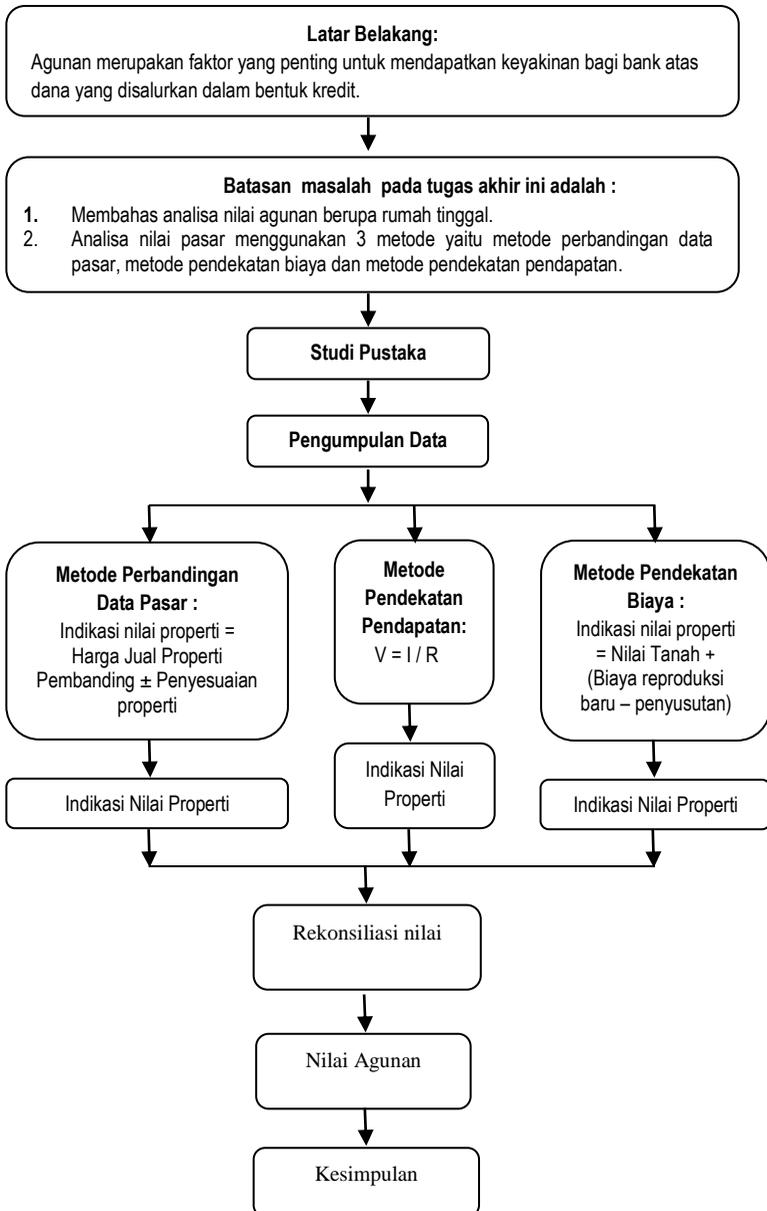
- a. Menentukan pemasukan pertahun dari objek tinjauan.
- b. Menghitung biaya operasional objek tinjauan.
- c. Menghitung indikasi nilai pasar properti.
- d. Menyimpulkan indikasi nilai property

3.3.6. Menghitung Rekonsiliasi Nilai

Nilai rekonsiliasi didapatkan dengan merekonsiliasi nilai pasar yang diperoleh dari metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan.

3.3.7. Nilai Agunan

Penentuan nilai agunan dilakukan dengan dua pendekatan. Pendekatan pertama memisahkan kembali nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan, kemudian masing masing nilai diberi prosentase sesuai ketentuan dari bank dan dijumlahkan. Dengan pembobotan 75% untuk nilai tanah dan 60% untuk nilai bangunan. Pendekatan kedua adalah pendekatan matematis dari hasil rekonsiliasi nilai dikali pembobotan dari prosentase pendekatan pertama. Bagan alur penelitian dapat dilihat pada Gambar 3.1.



Gambar 3.1. Bagan Alur Penelitian

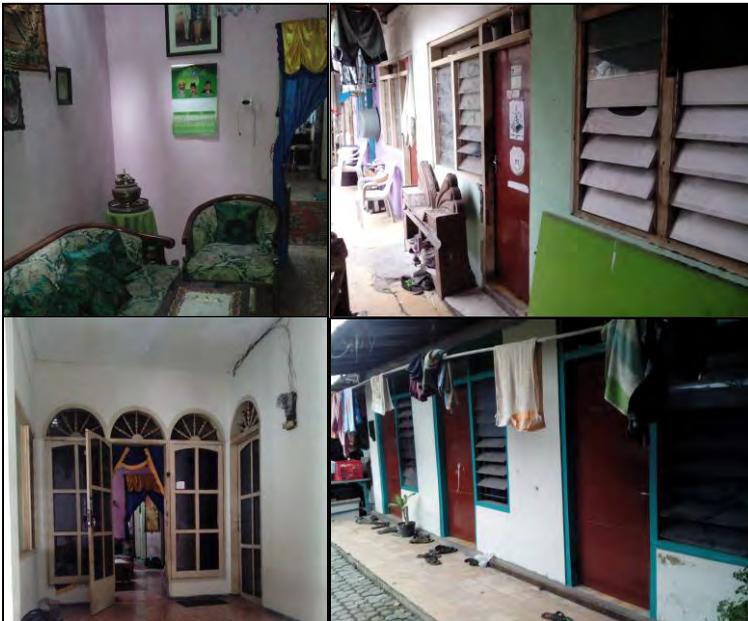
Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB IV

ANALISA NILAI PASAR DAN NILAI AGUNAN

4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

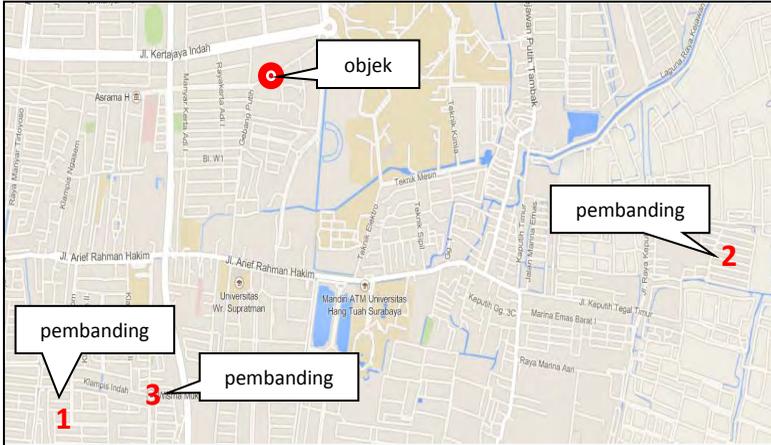
Agunan yang menjadi obyek penelitian pada tugas akhir ini adalah properti berupa rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya dengan luas tanah 660 m² dan luas bangunan 452 m². Rumah ini dibangun tahun 2000 berlantai 1 (satu) dinding pasangan batu bata pondasi pasangan batu kali atap genteng dengan rangka kayu lantai keramik jendela kayu - kaca pintu panel kayu serta memiliki fasilitas listrik 2200 VA dan air sumur dan PDAM. Lokasi rumah tinggal berdekatan dengan pusat pendidikan dan pusat perbelanjaan. Gambar objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 4.1. Surat keterangan objek penelitian dapat dilihat pada lampiran 1.



Gambar 4.1. Objek Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Properti Bangunan Pembanding

Lokasi properti bangunan pembanding dapat dilihat pada Gambar 4.2.



Gambar 4.2. Lokasi Properti Bangunan Pembanding

1. Properti Bangunan Pembanding I



Gambar 4.3. Properti Bangunan Pembanding I

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah 175m² dan luas bangunan 140m² dibangun pada tahun 1994 terletak di Jl.Klampis Semolo Barat Sukolilo Surabaya. Rumah tinggal satu lantai ini memiliki luasan tanah berbentuk persegi panjang dengan panjang 17.5m dan lebar 10m. Lebar jalan di depan rumah tinggal ini selebar 6m dengan perkerasan aspal. Waktu transaksi jual beli pada 04 Jan 2014 dengan harga jual Rp.1.300.000.000. Properti bangunan pembanding I dapat dilihat pada Gambar 4.3. Data properti bangunan pembanding dapat dilihat pada lampiran 2.

2. Properti Bangunan Pembanding II

Sebuah rumah tinggal satu lantai yang terletak di Jl Damai I/64 Sukolilo Surabaya. Rumah tinggal memiliki luas bangunan 70m² dibangun diatas tanah seluas 105m² dengan panjang 15m dan lebar 7m dibangun pada tahun 2010. Rumah tinggal ini memiliki lebar jalan 8m dengan perkerasan paving. Waktu transaksi jual beli pada 5 juli 2013 dengan harga jual Rp.750.000.000. Properti bangunan pembanding II dapat dilihat pada Gambar 4.4.



Gambar 4.4. Properti Bangunan Pembanding II

3. Properti Bangunan Pembanding III

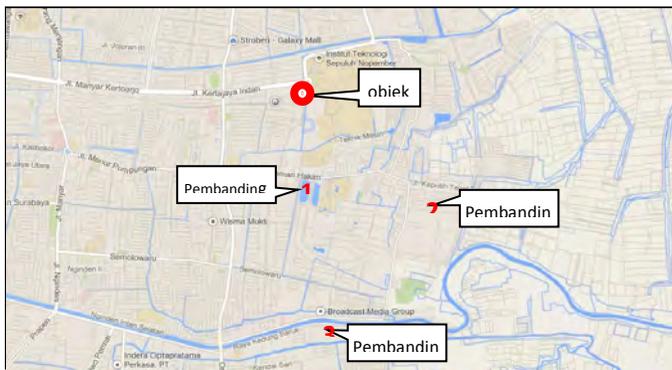
Sebuah rumah tinggal satu lantai di Jl.Klampis Anom Perumahan Wisma Mukti memiliki luas tanah 240m² dengan panjang 20m dan lebar 12m. Bangunan rumah tinggal ini dibangun pada tahun 2004 dengan luas 240m². Rumah tinggal yang memiliki lebar jalan 6m dengan perkerasan paving ini terjual dengan harga sebesar Rp.2.000.000.000 pada 28 Jan 2014. Properti bangunan pembanding III dapat dilihat pada Gambar 4.5



Gambar 4.5. Properti Bangunan Pembanding III

4.1.2. Gambaran Umum Properti Tanah Pembanding

Lokasi properti tanah pembanding dapat dilihat pada Gambar 4.6.



Gambar 4.6. Lokasi Properti Tanah Pembanding

1. Properti Tanah Pembanding I

Tanah kosong yang terletak di Jl. Galaksi Klampis Asri Utara VIII, Sukolilo, Surabaya seluas 240 m². Tanah ini berbentuk persegi panjang dengan lebar jalan 10 m, perkerasan jalan dari paving dengan kondisi yang baik. Waktu transaksi Mei 2014 dengan harga transaksi Rp. 15.000.000/m². Properti tanah pembanding I dapat dilihat pada Gambar 4.7. Data properti tanah pembanding dapat dilihat pada lampiran 3



Gambar 4.7. Properti Tanah Pembanding I

2. Properti Tanah Pembanding II

Tanah kosong yang terletak di Jl. Raya Marina Asri, Sukolilo, Surabaya seluas 315 m². Tanah ini berbentuk persegi panjang dengan lebar jalan 8 m, perkerasan jalan dari paving dengan kondisi yang baik. Waktu transaksi Mei 2014 dengan harga transaksi Rp. 3.500.000/m². Properti tanah pembanding II dapat dilihat pada Gambar 4.8.



Gambar 4.8. Properti Tanah Pembanding II

3. Properti Tanah Pembanding III

Tanah kosong yang terletak di Jl. Raya Kedung Baruk Surabaya seluas 180 m². Tanah ini berbentuk persegi panjang dengan lebar jalan 10 m, perkerasan jalan dari paving dengan kondisi yang baik. Waktu transaksi Mei 2014 dengan harga transaksi Rp. 6.110.000/m². Properti tanah pembanding III dapat dilihat pada Gambar 4.9.



Gambar 4.9. Properti Tanah Pembanding III

4.2. Analisa Nilai Pasar Menggunakan Metode Pendekatan Biaya

Nilai properti rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya diperoleh dengan mengestimasi biaya perolehan atas tanah dan biaya pembuatan atau penggantian baru bangunan (*Reproduction /Replacement Cost New/RCN*) dikurangi dengan penyusutan atau depresiasi. (Soeparjanto 2008)

4.2.1. Biaya Reproduksi Baru Metode Pendekatan Biaya

Biaya reproduksi baru bangunan adalah biaya yang dibutuhkan untuk membangun dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat penilaian dilakukan yang merupakan duplikat atau replika dari properti yang dinilai dengan menggunakan bahan-bahan standart konstruksi rancangan denah dan kualitas pekerjaan yang sama dan menyatukan semua kekurangan kelebihan dan kemunduran fisik bangunan. (Soeparjanto 2008)

Biaya reproduksi baru rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya ini digunakan metode survey kuantitas yaitu melakukan perhitungan terhadap kebutuhan seluruh komponen bangunan dan perhitungan dilakukan dengan cara menghitung rencana anggaran biaya jika bangunan tersebut dibangun seperti semula.

Dalam tugas akhir ini rencana anggaran biaya rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya dianalisa menggunakan daftar harga satuan yang berlaku di Surabaya tahun 2014. Rincian analisa harga satuan dan daftar harga satuan dapat dilihat pada lampiran. Dengan perhitungan survey kuantitas menghasilkan biaya reproduksi baru bangunan sebesar Rp. 1.042.757.000 (Satu Milyar Empat Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah). Rekapitulasi perhitungan rencana anggaran biaya pembangunan rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya dapat dilihat pada tabel 4.1. Perhitungan detail dapat dilihat pada lampiran 5

Tabel 4.1. Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Baru Rumah Tinggal

No.	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
I	Pekerjaan Persiapan	15.556.201
II	Pekerjaan Tanah	23.267.497
III	Pekerjaan Pondasi	136.419.941
IV	Pekerjaan Beton	134.566.817
V	Pekerjaan Dinding	260.212.885
VI	Pekerjaan Lantai	85.516.141
VII	Pekerjaan Atap	182.275.285
VIII	Pekerjaan Finishing	109.150.897
IX	Perkerasan Paving	995.969
Jumlah		947.961.632
P P N 10%		94.796.163
Total Jumlah		1.042.757.795
Pembulatan		1.042.757.000

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

4.2.2. Penyusutan atau Depresiasi

Penyusutan atau Depresiasi dalam pendekatan biaya adalah besarnya perbedaan biaya pembuatan / penggantian baru dari suatu bangunan pada suatu tanggal penilaian dengan nilai pasar. (Soeparjanto 2008)

Perhitungan penyusutan disini ditujukan untuk mencari berapa besar penyusutan yang terjadi pada objek penelitian rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya dan properti pembanding.

Objek penelitian dibangun pada tahun 2000 dan umur manfaat bangunan ini adalah 25 tahun. Bangunan ini dirawat dengan baik dan beberapa bagian juga baru direnovasi sehingga penyusutan fisiknya sesuai dengan umur bangunan. Umur efektif = 2014 – 2000 = 14 tahun. Penyusutan Fisik = $20/25 \times 100\% = 56\%$.

Penyusutan Fisik sebesar 56% digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya reproduksi baru bangunan. Untuk penyusutan yang diakibatkan karena kemunduran fungsional maupun ekonomis dianggap 0% karena secara keseluruhan bangunan masih dapat difungsikan dan keadaan sosial cenderung meningkat dilihat dari banyaknya aktivitas ekonomi di lingkungan sekitar.

Besar nilai penyusutan bangunan

= Biaya reproduksi baru x prosentase penyusutan

= Rp. 1.042.757.000 x 56%

= Rp. 583.943.920

4.2.3. Nilai Tanah Metode Pendekatan Biaya

Untuk Menentukan nilai pasar tanah dari objek penelitian dihitung dengan menganggap objek penelitian sebagai tanah kosong kemudian dibandingkan dengan harga tanah masing-masing properti pembanding. Data-data yang dibandingkan adalah lebar jalan, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar luas tanah, bentuk tanah, dan waktu transaksi. Perhitungan nilai tanah dapat dilihat pada tabel 4.2

Tabel 4.2. Perhitungan Nilai Tanah

Data Properti	Objek Penelitian	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Hak Atas Properti	Petok D	SHGB	SHM	SHM
Lebar Jalan	5 m	10 m	8 m	10 m
Perkerasan Jalan	aspal	paving	paving	paving
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Lingkungan Sekitar	Perkampungan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Luas Tanah	660 m2	240 m2	315 m2	180 m2
bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Waktu Transaksi	-	Mei-2014	Mei- 2014	Mei- 2014
Harga Transaksi		Rp 3.600.000.000	Rp 1.102.500.000	Rp 1.099.800.000
Harga Transaksi per m ²		Rp. 15.000.000	Rp. 3.500.000	Rp. 6.110.000
Penyesuaian				
Hak Atas Properti		1.00 %	1.00 %	1.00 %
Lebar Jalan		-0.83 %	-0.51 %	-1.11 %
Perkerasan Jalan		16.61 %	20.76 %	16.61 %
Kondisi Jalan		-	-	-
Aksesibilitas		-	-	-
Lingkungan Sekitar		1.00 %	1.00 %	1.00 %
Luas Tanah		-63.64 %	-52.27 %	-72.73 %
bentuk Tanah		-	-	-
Waktu Transaksi		-	-	-
Total Penyesuaian		-45.86 %	-30.02 %	-55.23 %
Nilai Indikasi		Rp. 8.120.768	Rp. 2.449.283	Rp. 2.735.433
Pembobotan		40 %	30 %	30 %
Total Penyesuaian		Rp. 3.248.307	Rp. 734.785	Rp. 820.630
Nilai Pasar per m ²		Rp. 4.803.722		
Nilai Pasar		Rp 3.170.456.520		

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

1. Data Propeti Pembanding I

- a. Hak Atas Properti
Terjadi penesuaian antara pembanding I dengan objek penelitian sebesar 1% karena jenis hak atas peoperti pembanding I adalah SHGB.
- b. Luas tanah
Data Properti Pembanding 1 memiliki luas tanah 240m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.
- c. Penyesuaian = $100 - ((240/660) \times 100) = 63.64\%$
- d. Waktu transaksi
Tidak terjadi penyesuain dikarenakan harga transaksi properti pembanding I terjadi pada mei 2014
- e. Lebar jalan
Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. Penyesuaian = $-((10/240)/5) \times 100 = -0.83\%$. Nilai (-) karena data pembandig lebih baik dari objek.
- f. Material Jalan
Merupakan Prosentase dari perbandingan antara harga per m² material jalan dan luas tanah properti pembanding I dengan objek penelitian. Dengan perhitungan sebagai berikut $((114077.2/10)/68687.5) \times 100 = 16.61\%$

2. Data Propeti Pembanding II

- a. Hak Atas Properti
Terjadi penesuaian antara pembanding II dengan objek penelitian sebesar 1% karena jenis hak atas peoperti pembanding I adalah SHM.
- b. Luas tanah
Data Properti Pembanding II memiliki luas tanah 315m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.
Penyesuaian = $100 - ((315/660) \times 100) = 52.27\%$

- c. Waktu transaksi
Tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding II terjadi pada Mei 2014
 - d. Lebar jalan
Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. Penyesuaian = $-\left(\frac{8}{315}\right)/5 \times 100 = -0.51\%$. Nilai (-) karena data pembanding lebih baik dari objek.
 - e. Material Jalan
Merupakan Prosentase dari perbandingan antara harga per m² material jalan dan luas tanah properti pembanding II dengan objek penelitian. Dengan perhitungan sebagai berikut $\left(\frac{114077.2}{8}\right)/68687.5 \times 100 = 20.76\%$
3. Data Properti Pembanding III
- a. Hak Atas Properti
Terjadi penyesuaian antara pembanding III dengan objek penelitian sebesar 1% karena jenis hak atas properti pembanding I adalah SHM.
 - b. Luas tanah
Data Properti Pembanding III memiliki luas tanah 180m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.
Penyesuaian = $100 - \left(\frac{180}{660}\right) \times 100 = 72.73\%$
 - c. Waktu transaksi
Tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding I terjadi pada Mei 2014
 - d. Lebar jalan
Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. Penyesuaian = $-\left(\frac{10}{180}\right)/5 \times 100 = -1.11\%$. Nilai (-) karena data pembanding lebih baik dari objek.

e. Material Jalan

Merupakan Prosentase dari perbandingan antara harga per m² material jalan dan luas tanah properti pembanding III dengan objek penelitian. Dengan perhitungan sebagai berikut $((114077.2/10)/68687.5) \times 100 = 16.61\%$

4.2.4. Nilai Pasar Properti Metode Pendekatan Biaya

Indikasi nilai pasar rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya adalah sebesar Rp 3.754.400.440 (tiga milyar tujuh ratus lima puluh empat juta empat ratus empat puluh rupiah). Estimasi dihitung dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dengan nilai pasar bangunan yang dikurangi penyusutan dari rumah tinggal tersebut. Perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya

Nilai Pasar Tanah (Rp)	Nilai Pasar Bangunan (Rp)	Nilai Pasar Properti (Rp)
(1)	(2)	(1+2)
Rp. 3.170.456.520	Rp. 583.943.920	Rp. 3.754.400.440

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

4.3. Analisa Nilai Pasar Menggunakan Metode Pendekatan Data Pasar

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait serta menghasilkan estiasi nilai melalui proses perbandingan. Membandingkan objek penelitian dan properti pembanding dengan menggunakan elemen-elemen pembanding yang sesuai dan mengadakan penyesuaian terhadap harga penjualan dari properti pembanding.

4.3.1. Penyesuaian Metode Pendekatan Data Pasar

Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai sesuai dengan kondisi dan data properti pembanding.

1. Data Properti Pembanding I

a. Luas tanah

Data Properti Pembanding I memiliki luas tanah 175m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((175/660) \times 100) = 73.48\%$$

b. Luas bangunan

Data Properti Pembanding 1 memiliki luas bangunan 140m² sedangkan luas bangunan objek penelitian 454m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((140/454) \times 100) = 69.48\%$$

c. Lantai

Tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan objek penelitian.

d. Waktu transaksi

Berdasarkan <http://bisnis.liputan6.com> kenaikan nilai properti di surabaya 21.76% setahun sehingga perbulan terjadi kenaikan 1.81%. Jarak transaksi dengan waktu penilaian sekitar 5 bulan. Jadi $1.81\% \times 5 = 9.05\%$

e. Lebar jalan

Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. $\text{Penyesuaian} = -((6/175)/5) \times 100 = -0.69\%$. Nilai (-) karena data pembanding lebih baik dari objek.

2. Data Properti Pembanding II

a. Luas tanah

Data Properti Pembanding II memiliki luas tanah 105 m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660 m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((105/660) \times 100) = 84.09\%$$

b. Luas bangunan

Data Properti Pembanding II memiliki luas bangunan 70m² sedangkan luas bangunan objek penelitian 454m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((70/454) \times 100) = 84.58\%$$

c. Lantai

Tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan objek penelitian.

d. Waktu transaksi

Berdasarkan <http://bisnis.liputan6.com> kenaikan nilai properti di surabaya 21.76% setahun sehingga perbulan terjadi kenaikan 1.81%. Jarak transaksi dengan waktu penilaian sekitar 11 bulan. Jadi 1.81% x 11 = 19.91%

e. Lebar jalan

Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. Penyesuaian = $-(8/105)/5 \times 100 = -1.52\%$. Nilai (-) karena data pembanding lebih baik dari objek.

3. Data Propeti Pembanding III

a. Luas tanah

Data Properti Pembanding III memiliki luas tanah 240m² sedangkan luas tanah objek penelitian 660m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((240/660) \times 100) = 63.64\%$$

b. Luas bangunan

Data Properti Pembanding III memiliki luas tanah 240m² sedangkan luas tanah objek penelitian 454m² sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

$$\text{Penyesuaian} = 100 - ((240/454) \times 100) = 47.14\%$$

c. Lantai

Tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan objek penelitian.

d. Waktu transaksi

Berdasarkan <http://bisnis.liputan6.com> kenaikan nilai properti di surabaya 21.76% setahun sehingga perbulan terjadi kenaikan 1.81%. Jarak transaksi dengan waktu penilaian sekitar 5 bulan. Jadi $1.81\% \times 5 = 9.05\%$

e. Lebar jalan

Merupakan prosentase perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian. Penyesuaian = $-\left(\frac{6}{240}\right)/5 \times 100 = -0.50\%$. Nilai (-) karena data pembanding lebih baik dari objek.

4.3.2. Pembobotan

Melihat lokasinya yang berdekatan untuk properti pembanding I dan properti pembanding III diberikan bobot yang sama 35%. Pembobotan sebesar 30% diberikan pada nilai tanah properti pembanding II karena jaraknya yang lebih jauh dari pada properti pembanding lainnya.

4.3.3. Nilai Pasar Properti Metode Pendekatan Data Pasar

Setelah melakukan penyesuaian dan pembobotan dalam metode pendekatan data pasar didapatkan indikasi nilai pasar rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya sebesar Rp.3.577.519.681 (tiga milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu enam ratus delapan puluh satu rupiah). Perhitungan estimasi nilai pasar rumah tinggal dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar

Data Properti	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Luas Tanah	175 m ²	105 m ²	240 m ²
Luas Bangunan	140 m ²	70 m ²	240 m ²
Lantai	1	1	1
Waktu Transaksi	04-Jan-14	05-Jul-13	28-Jan-14
Lebar Jalan	6 m	8 m	6 m

Lanjutan Tabel 4.4.

Data Properti	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Perkerasan Jalan	aspal	paving	paving
Hak Atas Properti	SHM	HGB	HGB
Harga Transaksi	Rp. 1.300.000.000	Rp. 750.000.000	Rp. 2.000.000.000
Penyesuaian			
Luas Tanah	73.48 %	84.09 %	63.64 %
Luas Bangunan	69.16 %	84.58 %	47.14 %
Lantai	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Waktu Transaksi	9.05 %	19.91 %	9.05 %
Lebar Jalan	-0.69 %	-1.52 %	-0.50 %
Perkerasan Jalan	-	20.76 %	27.68 %
Hak Atas Properti	1.00 %	1.00 %	1.00 %
Total Penyesuaian	152.01 %	208.82 %	148.00 %
Harga	Rp. 3.276.157.687	Rp. 2.316.140.874	Rp. 4.960.063.507
Pembobotan	35.00 %	30.00 %	35.00 %
Total Penyesuaian	Rp. 1.146.655.191	Rp.694.842.262	Rp. 1.736.022.228
Nilai Pasar	Rp. 3.577.519.681		

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

4.4. Analisa Nilai Pasar Menggunakan Metode Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan didasarkan pada pendapatan bersih per tahun, yang diterima dari pengusaha properti tersebut. Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu faktor tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut.

4.4.1. Pendapatan Kotor

Pendapatan objek tinjauan didapat dari menyewakan kamar kos tidak ada pendapata lain.

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| a. Sewa kamar 1 | = 14 x Rp. 300.000 x 12 |
| | = Rp. 50.500.000 |
| b. Sewa kamar 2 | = 8 x Rp. 200.000 x 12 |
| | = Rp. 19.200.000 |
| c. Lisrtik | = 22 x Rp. 50.000 x 12 |
| | = Rp. 13.200.000 |
| d. Kontrak kamar 1 | = 1 x Rp. 3.500.000 |
| | = Rp. 3.500.000 |
| e. Kontrak kamar 2 | = 2 x Rp. 4.500.000 |
| | = Rp. 9.000.000 |

Total pendapatan kotor objek tinjauan selama satu tahun adalah Rp. 95.300.000

4.4.2. Pengeluaran

Pengeluaran objek tinjauan terdiri dari biaya listrik, air, pemeliharaan dan PBB

- | | |
|-----------------|----------------------|
| a. Listrik | = Rp. 1.100.000 x 12 |
| | = Rp. 13.200.000 |
| b. Air (PAM) | = Rp. 50.000 x 12 |
| | = Rp. 600.000 |
| c. Pemeliharaan | = Rp. 100.000 x 12 |
| | = Rp. 12.000.000 |
| d. PBB | = Rp. 3.500.000 |

Total pengeluaran objek tinjauan selama satu tahun adalah Rp. 18.500.000

4.4.3. Nett Operating Income

Nett operating income objek tinjauan adalah pendapatan kotor dikurangi pengeluaran.

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| a. Total pendapatan | = Rp. 95.300.000 |
| b. Pengeluaran | = <u>Rp. 18.500.000</u> - |
| c. NOI | = Rp. 76.800.000 |

4.4.4. Nilai Pasar Properti Metode Pendekatan Pendapatan

Nilai pasar dihitung dengan metode kapitalisasi yaitu Nett operation income dibagi dengan tingkat kapitalisasi.

Tingkat kapitalisasi ini disesuaikan dengan suku bunga pinjaman PT. Bank Negara Indonesia (BNI) tahun 2014 yaitu 13.25%, sehingga nilai pasar properti adalah :

$$\begin{aligned} \text{Nilai pasar} &= \frac{\text{Rp. 76.800.000}}{13.25\%} \\ &= \text{Rp. 579.622.642} \end{aligned}$$

Nilai pasar metode pendekatan pendapatan didapatkan indikasi nilai pasar rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya sebesar Rp. 579.622.642 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus dua puluh dua ribu enam ratus empat puluh dua rupiah).

4.5. Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Pasar Properti

Dari perhitungan dengan 3 metode pendekatan didapat nilai pasar rumah tinggal yang dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel 4.5. Indikasi Nilai Pasar

Metode Pendekatan Biaya	Metode Pendekatan Data Pasar	Metode Pendekatan Pendapatan
Rp. 3.754.400.440	Rp. 3.577.519.681	Rp. 579.622.642

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

Setelah didapat indikasi nilai pasar dari masing-masing metode memiliki kemudian dilakukan pembobotan pada setiap metode. Pembobotan diberikan untuk mendapatkan nilai pasar properti yang dinilai. Pembobotan yang diberikan harus berjumlah 100%. Dalam melakukan pembobotan untuk metode pendekatan biaya diberikan bobot sebesar 30% sedangkan metode pendekatan data pasar diberikan bobot sebesar 50% dan metode pendekatan pendapatan sebesar 20%. Pada metode pendekatan

data pasar diberikan bobot yang lebih besar daripada metode pendekatan biaya dikarenakan dalam metode pendekatan data pasar terdapat analisa nilai pasar dimana nilai tersebut berasal dari harga transaksi yang sesuai terjadi di pasar saat ini. Sedangkan untuk metode pendekatan biaya didasarkan pada estimasi perubahan harga satuan pekerjaan dalam mereproduksi baru rumah tinggal yang dinilai. Perhitungan rekonsiliasi nilai pasar dapat dilihat pada tabel 4.6. yang menunjukkan nilai pasar rumah tinggal Jl.Gebang Lor No.62 Surabaya sebesar Rp.3.031.005.000 (tiga milyar tiga puluh satu juta lima ribu rupiah).

Tabel 4.6. Rekonsiliasi Nilai Pasar

Uraian	Metode Pendekatan Biaya	Metode Pendekatan Data Pasar	Metode Pendekatan pendapatan
Indikasi Nilai Pasar	Rp.3.754.400.440	Rp.3.577.519.681	Rp. 579.622.642
Pembobotan	30%	50%	20%
Nilai	Rp. 1.126.320.132	Rp. 1.788.759.840	Rp. 115.924.528
Nilai Pasar Properti	Rp. 3.031.004.501		
Pembulatan	Rp. 3.031.005.000		

Sumber : Hasil Perhitungan dan Analisa

4.6. Analisa Nilai Agunan

Setelah didapatkan rekonsiliasi nilai pasar rumah tinggal maka dilakukan penilaian agunan dengan menggunakan dua pendekatan. Pendekatan ini sesuai dengan ketentuan dari PT. Bank Negara Indonesia (BNI).

Pendekatan pertama perlu dipisahkan kembali antara nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan dengan pembobotan 60% dari nilai pasar bangunan dan 75% dari nilai pasar tanah.

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Rp. } 3.170.456.520 \times 75 \% \\ &= \text{Rp. } 2.377.842.390 / 660 \text{ m}^2 \text{ (Rp.3.602.792 /m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Bangunan} &= (\text{Rp.3.577.519.681} - \text{Rp.3.170.456.520}) \times 60\% \\ &= \text{Rp } 244.237.896 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai Agunan} &= \text{Rp. } 2.377.842.390 + \text{Rp. } 244.237.896 \\ &= \text{Rp. } 2.622.080.286\end{aligned}$$

Pendekatan kedua yaitu pendekatan secara matematis yang berasal dari rekonsiliasi nilai indikasi dan perbandingan antara antara prosentase pembobotan dengan properti tersebut.

$$\begin{aligned}\text{Prosentase pembobotan} &= \frac{\text{Rp}2.622.080.286}{\text{Rp}3.577.519.681} \times 100\% \\ &= 73.29 \%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai Agunan} &= \text{Nilai rekonsiliasi} \times \text{Prosentase pembobotan} \\ &= \text{Rp. } 3.031.005.000 \times 73.29 \% \\ &= \text{Rp. } 2.221.521.939\end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan analisa nilai agunan dari dua pendekatan diatas maka dapat diketahui bahwa nilai agunan rumah tinggal Jl.Gebang Lor No.62 Surabaya :

$$\text{Pendekatan pertama} = \text{Rp. } 2.622.080.286$$

$$\text{Pendekatan kedua} = \text{Rp. } 2.221.521.939$$

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Hasil analisa nilai pasar rumah tinggal di Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya adalah Rp. 3.754.400.440 (tiga milyar tujuh ratus lima puluh empat juta empat ratus ribu empat ratus empat puluh rupiah) dengan menggunakan metode pendekatan biaya, Rp.3.577.519.681 (tiga milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu enam ratus delapan puluh satu rupiah) dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dan Rp. 579.622.642 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus dua puluh dua ribu enam ratus empat puluh dua rupiah) dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan.

Setelah diketahui nilai pasar rumah tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya dari kedua metode tersebut maka dilakukan rekonsiliasi nilai pasar. Sehingga diperoleh nilai pasar rumah tinggal tersebut sebesar Rp.3.031.005.000 (tiga milyar tiga puluh satu juta lima ribu rupiah) dengan nilai agunan sebesar Rp.2.622.080.286 (dua milyar enam ratus dua puluh dua juta delapan puluh ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) dan Rp.2.221.521.939 (dua milyar dua ratus dua puluh satu juta lima ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah).

5.2. Saran

Dalam penulisan tugas akhir ini banyak kendala yang dihadapi dalam melakukan proses penilaian sehingga banyak mendapat kesulitan dalam pengerjaannya. Terdapat perbedaan yang cukup besar pada metode pendekatan pendapatan, sehingga saran yang perlu dilakukan untuk penelitian selanjutnya adalah perlu dicari data pembanding yang lebih sesuai, perlu adanya penelitian lebih lanjut tentang faktor-faktor yang mempengaruhi

nilai dan besarnya penyusutan. Perlu adanya penelitian tentang standart penyesuaian dan pembobotan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, D. 2012. **Analisa Nilai Pasar Pabrik Tepung Terigu PT. Pakindo Jaya Perkasa**. Tugas Akhir. Surabaya. Jurusan Teknik Sipil ITS.
- Bank Rakyat Indonesia, **Surat Edaran BRI Nose S. 8 - DIR/ADK/05/2004 tentang Agunan Kredit**.
- Firdaus, B. 2008. **Penilaian Pendekatan Data Pasar**. Modul. Jakarta. Departemen Keuangan Republik Indonesia
- Hasnita, R. 2004. **Analisa Nilai Pasar Hotel Elmi Surabaya**. Tesis. Surabaya. Jurusan Teknik Sipil ITS.
- Hening E. A. 2012. **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl.Rangkah VI Tambaksari Surabaya**. Tugas Akhir. Surabaya. Jurusan Teknik Sipil ITS.
- Hidayati, W. dan Harjanto, B. 2003. **Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama**. Yogyakarta : BPFE.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Aplikasi android.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2007. **Standar Penilaian Indonesia**. Jakarta.
- Laila SN. dan Utomo C. 2013. Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Di Medokan Asri Utara XII Surabaya, **Jurnal Teknik ITS**. Vol.2 No.2 Halaman C67-C71.
- Nugroho, A W. 2004, **Analisa Nilai Pasar Pada Proyek Perumahan Citra Pesona Buduran Sidoarjo**. Tugas Akhir. Surabaya. Jurusan Teknik Sipil ITS.
- Ramisda S dan Utomo C. 2012. Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang, **Jurnal Teknik ITS**. Vol.1 No.1 Halaman D6-D11.
- Republik Indonesia. **Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**.
- Saputri P. D. 2010. **Kebijakan Estimasi Nilai Agunan Dalam Pemberian Kredit Pada Pt. Bogor Anggana**

Cendikia. Jurnal. Jakarta. Fakultas Ekonomi,
Universitas Gunadarma

Soeparjanto, 2008. **Konsep Dasar Penelitian.** Modul. Jakarta.
Departemen Keuangan Republik Indonesia



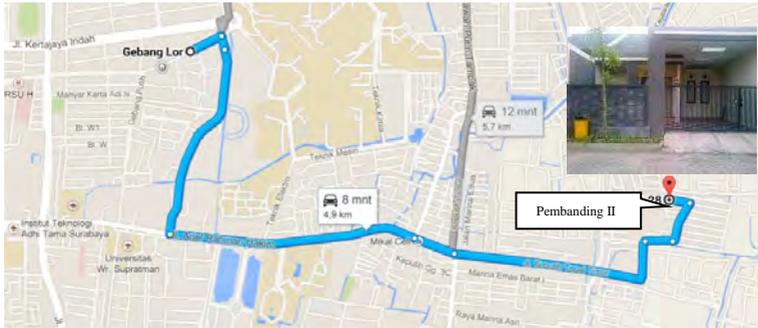
Mochammad Zainuri dilahirkan di Surabaya, 18 Januari 1989, Merupakan anak ke empat dari empat bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu TK Mabadiul Ulul Surabaya, SD Mabadiul Ulum Surabaya, SLTPN 18 Surabaya, SMAN 3 Surabaya. Setelah lulus SMAN tahun 2006 Penulis diterima di Jurusan D3 Teknik Sipil –FTSP-

ITS dan lulus tahun 2009. Tahun 2012 Penulis masuk Lintas Jalur Teknik Sipil –FTSP- ITS dan terdaftar dengan NRP.3112.105.006. Di Jurusan Teknik Sipil ini Penulis mengambil Bidang Studi Manajemen Konstruksi. Apabila pembaca ingin menghubungi penulis dapat melalui alamat email : mochammadzainuri@gmail.com

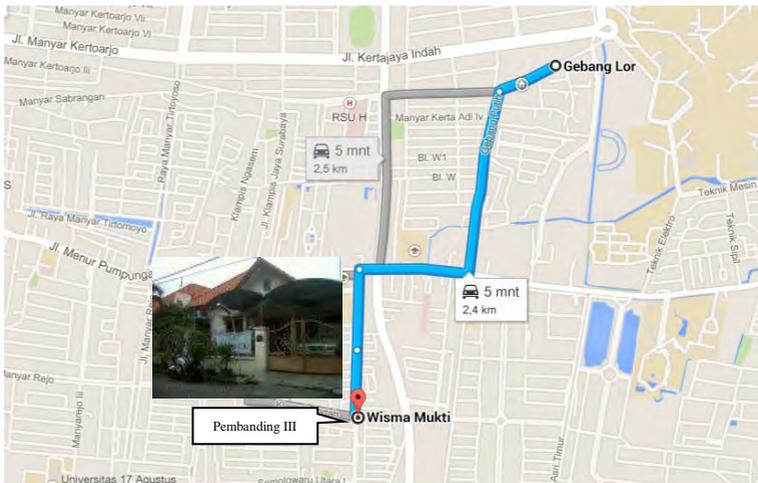
DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Keterangan Dari Kelurahan tentang objek penelitian.....	43
Lampiran 2. Data Properti Bangunan Pembanding	44
Lampiran 3. Data Properti Tanah Pembanding	46
Lampiran 4. Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Baru Rumah Tinggal.....	48
Lampiran 5. Analisa Pekerjaan.....	49

Lanjutan lampiran 2 Peta Lokasi Properti Bangunan Pembanding II



Peta Lokasi Properti Bangunan Pembanding I



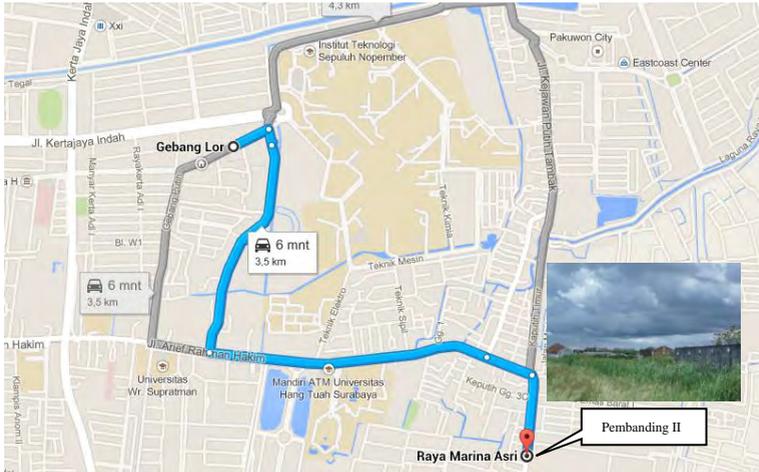
Lampiran 3. Data Properti Tanah Pembanding

Data Properti	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Hak Atas Properti	SHGB	SHM	SHM
Lebar Jalan	10 m	8 m	10 m
Perkerasan Jalan	paving	paving	paving
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah
Lingkungan Sekitar	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Luas Tanah	240 m ²	315 m ²	180 m ²
bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Waktu Transaksi	Mei-2014	Mei-2014	Mei-2014
Harga Transaksi	Rp.3,600,000,000	Rp.1,102,500,000	Rp.1,099,800,000
Harga Transaksi per m ²	Rp. 15,000,000	Rp. 3,500,000	Rp. 6,110,000

Peta Lokasi Properti Tanah Pembanding I



Lanjutan lampiran 3 Peta Lokasi Properti Tanah Pemanding II



Peta Lokasi Properti Tanah Pemanding II



Lampiran 4. Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi
Baru Rumah Tinggal

No.	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
I	Pekerjaan Persiapan	15,556,201
II	Pekerjaan Tanah	23,267,497
III	Pekerjaan Pondasi	136,419,941
IV	Pekerjaan Beton	134,566,817
V	Pekerjaan Dinding	260,212,885
VI	Pekerjaan Lantai	85,516,141
VII	Pekerjaan Atap	182,275,285
VIII	Pekerjaan Finishing	109,150,897
IX	Perkerasan Paving	995,969
Jumlah		947,961,632
P P N 10%		94,796,163
Total Jumlah		1,042,757,795
Pembulatan		1,042,757,000

Lampiran 5. Analisa Pekerjaan

Keterangan	SAT	HSPK (Rp)	Volume	Jumlah Harga (Rp)
BANGUNAN GEDUNG				
Pekerjaan Persiapan				Rp 15,556,201
Pembuatan Bouwplank /Titik	Titik	78,752	22.1	Rp 1,740,414
Pengukuran dan Pemasangan Bouwplank (UITZET)	m1	78,994	110.5	Rp 8,728,837
Pembersihan Lapangan "Ringan" dan Perataan	m2	7,708	660	Rp 5,086,950
Pekerjaan Tanah				Rp 23,267,497
Penggalian Tanah Biasa untuk Konstruksi	m3	73,788	298.35	Rp 22,014,501
Pengurugan Tanah Kembali untuk Konstruksi	m3	11,899	105.3	Rp 1,252,996
Pekerjaan Pondasi				Rp 136,419,941
Pekerjaan Pemasangan Batu Kali Belah 15/20 cm (1 Pc : 3 Ps)	m3	706,656	193.05	Rp 136,419,941
Pekerjaan Beton				Rp 134,566,817
Pekerjaan Sloof Beton Bertulang (200 kg besi + Bekisting)	m3	4,235,929	10.53	Rp 44,604,329
Pekerjaan Balok Beton Bertulang (200 kg besi + Bekisting)	m3	5,534,161	10.53	Rp 58,274,717
Pekerjaan Kolom Beton Bertulang (150 kg besi + Bekisting)	m3	4,741,904	6.6825	Rp 31,687,770
Pekerjaan Dinding				Rp 260,212,885
Pemasangan Dinding Batu Merah 1 Pc : 2 Pp tebal 1/2 bata	m2	114,981	877.5	Rp 100,895,477
Plesteran Halus 1 Pc : 4 Ps tebal 1.5 cm	m2	57,767	1755	Rp 101,381,471
Plamur Tembok	m2	18,293	1755	Rp 32,103,689
Pengecatan Tembok Lama (1 lapis cat dasar, 2 lapis cat penutup)	m2	14,719	1755	Rp 25,832,249
Pekerjaan Lantai				Rp 85,516,141
Pemasangan Tegel Keramik 20x20 cm	m2	191,896	110.25	Rp 21,156,578
Pemasangan Tegel Keramik 30x30 cm	m2	184,544	348.75	Rp 64,359,563
Pekerjaan Atap				Rp 182,275,285
Pemasangan Kuda-Kuda Kayu Kamper (Bentang Max.7 meter)	m3	8,433,980	1.2	Rp 10,120,776
Pemasangan Reng Meranti/Usuk Kamper	m2	127,274	595.1	Rp 75,740,460

Lanjutan lampiran 5

Keterangan	SAT	HSPK (Rp)	Volume	Jumlah Harga (Rp)
Pemasangan Genteng Jawa (Soka)	m2	78,406	377.3	Rp 29,582,659
Pemasangan Atap Asbes Gelombang 180 cm x 108 cm	m2	58,799	217.8	Rp 12,806,444
Pemasangan Plafon Asbes Datar Rangka Kayu Kamper	m2	143,188	377.3	Rp 54,024,946
Pekerjaan Finishing				Rp 109,150,897
Kusen Pintu / Jendela Kayu kamper	m3	9,510,395	1.656	Rp 15,749,214
Daun Pintu Klam (Kayu kamper)	m2	471,193	81	Rp 38,166,633
Pintu/Jendela Kaca Papan Kayu Kamper	m2	442,930	10.5	Rp 4,650,765
Pasangan Kaca Nako tebal 5 mm	m2	317,950	10.5	Rp 3,338,471
Pemasangan Kunci Tanam Kecil	Buah	114,486	45	Rp 5,151,848
Pemasangan Engsel H (stel)	Stel	28,182	90	Rp 2,536,346
Pemasangan Engsel Kuningan Untuk Jendela	Stel	28,188	60	Rp 1,691,265
Pemasangan Grendel Biasa (Kecil)	Buah	26,092	30	Rp 782,760
Pemasangan Titik Stop Kontak Gedung	Titik	236,538	38	Rp 8,988,459
Pemasangan Titik Lampu Gedung	Titik	649,884	40	Rp 25,995,360
Pemasangan Saklar Tunggal	Titik	52,494	40	Rp 2,099,776
Perkerasan Paving				Rp 995,969
Pemasangan Paving Stone (Blok) Tbl.6 cm Abu-2 Empat Persegi Panjang	m2	68,688	14.5	Rp 995,969