



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ESTIMASI HARGA PASAR TANAH  
(STUDI KASUS : KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG)  
TAHUN 2010**

**TESIS**

**SETYO ANGGRAINI  
0906586783**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN & KEBIJAKAN PUBLIK  
JAKARTA  
JANUARI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ESTIMASI HARGA PASAR TANAH  
(STUDI KASUS : KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG)  
TAHUN 2010**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Ekonomi**

**SETYO ANGGRAINI  
0906586783**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN & KEBIJAKAN PUBLIK  
KEKHUSUSAN EKONOMI PERENCANAAN KOTA & DAERAH  
JAKARTA  
JANUARI 2011**

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa tesis ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan plagiarisme, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh Universitas Indonesia kepada saya.

Jakarta, Januari 2011



(Setyo Anggraini)

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : SETYO ANGGRAINI

NPM : 0906586783

Tanda Tangan : 

Tanggal : Januari 2011

## HALAMAN PENGESAHAN


Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Setyo Anggraini  
NPM : 0906586783  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul Tesis : **Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus :  
Kawasan Industri Pulo Gadung) Tahun 2010**

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Iman Rozani, SE, M.Soc.Sc (  )

Penguji : Arindra A. Zainal, Ph.D (  )

Penguji : Ir. Hania Rahma, M. Si (  )

Ditetapkan di : Jakarta  
Tanggal : Januari 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Dengan segala kerendahan hati Saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan dan bimbingan dari semua pihak yang telah diberikan kepada Saya hingga selesainya tesis ini. Ucapan terima kasih ini terutama Saya tujukan kepada yang terhormat :

- (1) Bapak Iman Rozani M.Sc, selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran serta bimbingannya selama ini untuk mengarahkan saya sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan;
- (2) Bapak Arindra A. Zainal, Ph.D selaku Ketua Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik;
- (3) Bapak/Ibu pengajar dan administrasi Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik-FEUI, Pak Harris, Mbak Siti, Mba Ira, dkk;
- (4) Bappenas, yang telah memberikan dana beasiswa untuk menempuh studi di Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia;
- (5) Terima kasih yang tulus kepada anakku tersayang *Indira Flavia Shivareina*, my little scorpio yang selalu membuat keceriaan, inspirasi, dan kebahagiaan dengan sepenuh hati, sehingga tesis ini dapat Saya selesaikan dengan baik;
- (6) Saya sampaikan pula terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua saya yang menjadi sumber inspirasi dan selalu mendoakan saya..*I Love you Mom*;
- (7) Rekan - rekan di Inspektorat Utama khususnya Ibu Tini selaku Kasubbag Tata Usaha, yang telah banyak memberikan dukungan moriil, dan diskusi-diskusi menarik selama perkuliahan, Pak Teddy yang membantu mempermudah memperoleh data;
- (8) Bapak Kohir selaku Kasubbag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur, Bapak Boli Rebong selaku Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Pak Iwan, Ibu Sri, Pak Rizqi, Mas Eko yang telah membantu memberikan data, informasi selama pengerjaan tesis;

- (9) PT JIEP yang dengan baik hati mengantar untuk menunjukkan lokasi pabrik yang dijual serta memberikan bantuan dan memfasilitasi saya selama melakukan penelitian pada Kawasan Industri Pulo Gadung untuk memperoleh data yang diperlukan;
- (10) Kantor Pelayanan Pajak Cakung Satu Bapak Teguh, Mas Dedi dan Budi yang dengan sabar memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam pengerjaan tesis ini.
- (11) Wa ei yang telah memberikan banyak bantuan, masukan dan fasilitas dari awal penelitian hingga selesai. Terima kasih juga untuk informasi dan saran yang telah diberikan;
- (12) Nia, Denny, Mauli, yang telah memberikan dukungan moriil selama kuliah dan pengerjaan Tesis;
- (13) Adekku yang bungsu Hendro, terima kasih atas lepinya ya dek, banyak sekali menolong selama perkuliahan dan sampai tesis ini final;
- (14) Rekan–Rekan kelas XXI Pagi Bappenas yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah menjadi teman dan sahabat, banyak memberikan semangat dan kegembiraan selama masa–masa perkuliahan dan masa–masa terakhir pengerjaan tesis. Senang bisa mengenal kalian semua selama kurang lebih 13 bulan dan banyak hal-hal menyenangkan untuk bisa diingat, bertukar informasi dan pengetahuan; Terima Kasih *Guys!*;
- (15) Teman sebangku selama kuliah berlangsung Uwie tika, terima kasih atas tukar pikirannya dalam banyak hal, untuk kebersamaan, dan dukungan, “*you Partner in everything*”, *Big Hug!*;;

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan bagi kita semua.

Jakarta, Januari 2011  
Penulis

Setyo Anggraini

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Setyo Anggraini  
NPM : 0906586783  
Kekhususan : Ekonomi Perencanaan Kota dan Daerah  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Fakultas : Ekonomi  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

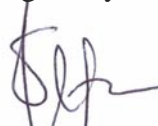
**Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus : Kawasan Industri Pulo Gadung) Tahun 2010.** Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : Januari 2011

Yang Menyatakan



(Setyo Anggraini)



## ABSTRAK

Nama : Setyo Anggraini  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul : Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus : Kawasan Industri Pulo Gadung) Tahun 2010

Tesis ini dilatarbelakangi karena Kawasan Industri Pulo Gadung merupakan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang harus dikelola dengan baik khususnya di era otonomi dan desentralisasi daerah kini dituntut pertanggungjawaban segala kinerja, termasuk pengelolaan aset berupa tanah. Di antara langkah awal untuk dapat mengelola tanah ini secara baik, bagi Pemerintah Kota Administratif Jakarta Timur, adalah mengetahui harga/nilainya secara tepat. Apabila hanya mendasarkan diri pada data NJOP, yang dihasilkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu Jakarta Timur, dalam penentuan penggunaan tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung tentu tidak baik. Sebab sejauh ini Kantor PBB Cakung Satu memperlakukan nilai/harga tanah yang sama untuk semua perusahaan di zona yang sama. Selain itu dengan memperlakukan harga secara sama untuk semua bidang tanah tanpa memperhatikan lokasi jelas akan berakibat tidak adil dalam pemungutan pajak (PBB).

Tujuan dari tesis ini adalah untuk mengetahui harga pasar tanah wajar di Kawasan Industri Pulo Gadung. Tesis ini mengaplikasikan standar penilaian tanah yang dirumuskan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) yang kerap disebut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2007 dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk menentukan harga pasar tanah dari data jual beli (Data penawaran/data transaksi). Sedangkan nilai bangunan pabrik maupun gudang digunakan penilaian pendekatan kalkulasi biaya. Nilai pasar bangunan diperoleh dengan mengurangi Biaya Penggantian Baru (Replacement Cost, New) bangunan menggunakan Metode Meter persegi dengan Penyusutan/ Depresiasi bangunan pada saat penilaian menggunakan metode langsung (*direct Method*).

Direkomendasikan agar pemerintah melakukan perhitungan kembali terhadap tanah-tanah, setidaknya dengan memanfaatkan standar penilaian tanah yang ada di Indonesia (SPI), khususnya yang ada di Kawasan Industri Pulo Gadung, dan seluruh bidang tanah di wilayahnya mengingat konflik ganti rugi tanah sering terjadi; dan PBB akan diserahkan pengelolaannya ke daerah tahun 2014.

Kata Kunci:

Pengelolaan Asset Tanah, NJOP, Standar Penilaian Indonesia (SPI), Zona Nilai Tanah, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## ABSTRACT

Name : Setyo Anggraini  
Study Program : Master of planning and public policy  
Title : Estimated Market Price of Land (Case Study:  
Industrial Estate Pulo Gadung) Year 2010

This thesis is motivated because Industrial Estate Pulogadung is an asset to the city administration that must be managed well, especially in the era of regional autonomy and decentralization of responsibilities now required of all performance, including management of assets such as land, Among the first steps to properly manage these lands, for the Government of the City of East Jakarta, is to know the price / value appropriately. If only rely on NJOP data, generated by the Tax Office Primary Cakung One East Jakarta, in determining the use of land in Industrial Area Pulo Gadung certainly not good. Because so far the Office Cakung One treats the value / price of land is the same for all companies in the same zone. In addition, by treating the same price for all parcels of land regardless of the location will obviously result in unfair tax (PBB).

The purpose of this thesis is to determine the fair market value of land in Industrial Area Pulo Gadung. This thesis applies the land valuation standards formulated by the Appraisal Standards Development Committee of Indonesia (KPSPI) are often called Standard Assessment of Indonesia (SPI) of 2007 by using the market data approach to determine market price for property in the form of land clearing by comparing the data sale (Data bidding / transaction data) properties of similar / comparable. While the value of factory building and warehouse costing approach used in assessment. Market Value of the building is obtained by subtracting the New Replacement Cost (Replacement Cost, New) square meters of buildings using methods with Depreciation / Depreciation of buildings at the time of assessment using the direct method (direct method).

It is recommended in order that the government do recalculation to lands, so that at least by using standard of estimation of exist land in Indonesia specially which is in Pulo Gadung Industrial Estate and all of land area in its territory. Where as the conflict of imbursement often occurred; and PBB (Building and Land Tax) will be given its management to the state in 2014.

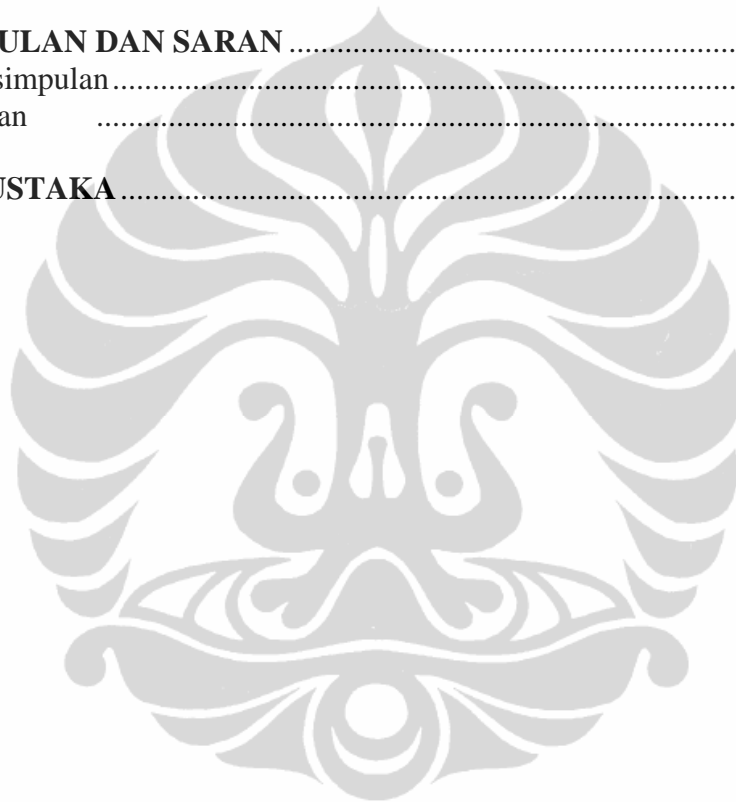
Keywords:

Land Asset Management, NJOP, Indonesia Valuation Standards (IVS), Land Value Zone, PBB

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
<b>1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian.....	9
1.5 Bagan Alur Penelitian .....	9
1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	10
1.7 Manfaat Penelitian .....	11
1.8 Sistematika Penulisan .....	12
<b>2 TINJAUAN LITERATUR .....</b>	<b>14</b>
2.1 Arti Dari Nilai Tanah ( <i>Land or Real Value</i> ).....	14
2.2 Pendekatan Dalam Penilaian Nilai Tanah.....	15
2.2.1 Teknik Perbandingan Data Pasar .....	16
2.2.2 Teknik Pengembangan Lahan.....	21
2.2.3 Teknik Alokasi .....	21
2.2.4 Teknik Ekstraksi .....	22
2.2.5 Teknik Penyisaan Tanah .....	23
2.2.6 Tanah dapat juga dinilai berdasarkan kapitalisasi sewa tanah.....	23
2.3 Pendekatan SPI Tahun 2007 Dalam Menilai Sebuah Bidang Tanah .....	23
2.3.1 Pendekatan Perbandingan Data Pasar ( <i>Market Comparison Approach</i> ).....	24
2.3.2 Metode Kalkulasi Biaya ( <i>Replacement Cost Approach</i> ) ...	32
2.3.3 Metode Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Capitalization Approach</i> ).....	47
<b>3 KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG .....</b>	<b>50</b>
3.1. Penetapan Kawasan Industri di Pulo Gadung.....	53
3.2 Kondisi Kawasan Industri Pulo Gadung Saat Ini .....	54
3.3. Kehidupan Masyarakat di Sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung	58

<b>4</b>	<b>NILAI TANAH DI SEJUMLAH BIDANG TANAH DI KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG .....</b>	<b>60</b>
4.1	Metode yang digunakan dalam mengestimasi harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2007.....	60
4.2	Jenis dan Sumber Data.....	64
4.3	Pengalaman lapangan ketika penggalan informasi yang dilakukan	65
4.4	Metode sampling .....	66
4.5	Hasil estimasi harga pasar tanah.....	70
4.5.	Nilai Tanah Sampel Menurut SPI Versus Kantor Pelayanan Pajak Cakung Satu.....	157
<b>5</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>167</b>
5.1	Kesimpulan.....	167
5.2	Saran .....	168
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>169</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan 2003 – 2008.....	2
Tabel 1.2.	Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Kecamatan Tahun 2008.....	4
Tabel 1.3.	Perkembangan Penduduk Menurut Kecamatan, 2005 – 2008.....	5
Tabel 1.4.	Proyeksi dan Penyebaran Penduduk Menurut Kecamatan, 2005 – 2008.....	5
Tabel 1.5	Luas Wilayah, Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan, Tahun 2008.....	6
Tabel 1.6.	Laju Perkembangan NJOP PBB Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2006 – 2010.....	7
Tabel 1.7.	Jadwal Waktu Penelitian.....	11
Tabel 3.1.	Alokasi Peruntukan Lahan Kawasan Industri.....	51
Tabel 4.1.	Jenis data yang diperlukan.....	64
Tabel 4.2.	Data Penawaran.....	67
Tabel 4.3.	Data transaksi jual beli yang teregister di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010 (02 Januari s.d 20 Desember 2010).....	68
Tabel 4.4.	Pemilihan sampel dalam penelitian.....	70
Tabel 4.5.	Peta Blok Plan Kawasan Industri Pulo Gadung.....	71
Tabel 4.6.	Perhitungan harga pasar tanah di Jl. Rawa Sumur Timur.....	84
Tabel 4.7.	Perhitungan harga pasar tanah di Jl. Pulo Kambing 2.....	86
Tabel 4.8.	Perhitungan harga pasar tanah di Jl.Pulo Kambing 3.....	88
Tabel 4.9.	Perhitungan harga pasar tanah di Jl. Pulo Kambing Raya.....	90
Tabel 4.10.	Perhitungan harga pasar tanah di Jl. Pulo Kambing Raya.....	92
Tabel 4.11.	Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik di Jl Pulo Gadung 1.....	98

Tabel 4.12. Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik di Jl. Pulo Gadung 1 .....	99
Tabel 4.13. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik di Jl Pulo Lentut .....	102
Tabel 4.14. Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik di Jl. Pulo Lentut .....	103
Tabel 4.15. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik di Jl Pulo Kambing Raya.....	105
Tabel 4.16. Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik di Jl. Pulo Kambing Raya.....	106
Tabel 4.17. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia .....	109
Tabel 4.18. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. SOHO.....	110
Tabel 4.19. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. SOHO Industri Pharmasi Indonesia .....	112
Tabel 4.20. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan gudang an. PT. Pulogadung Tempajaya di Jl. Rawa Sumur Barat.....	113
Tabel 4.21. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Pulogadung Tempajaya.....	114
Tabel 4.22. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan gudang an. PT. Royal Sutan Agung di Jl. Rawa Bulak II .....	116
Tabel 4.23. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Royal Sutan Agung	116
Tabel 4.24. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan gudang an. PT. Bhineka Usaha Jaya di Jl. Pulo Gadung Raya .....	118
Tabel 4.25. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Bhineka Usaha Jaya.....	119
Tabel 4.26. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan gudang an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia di Jl. Rawa Sumur/Pulo Gadung Kav. Kode II.2.....	121
Tabel 4.27. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indoneisa .....	122

Tabel 4.28. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan gudang an. Leonardi Laud di Jl. Pulo Gadung .....	124
Tabel 4.29. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. Leonardi Laud.....	124
Tabel 4.30. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Indria Jl Rawa Terate 1. ....	126
Tabel 4.31. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Indria .....	127
Tabel 4.32. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas, dan Ikapharmindo Putramas di Jl. Rawa Terate 1 .....	129
Tabel 4.33. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas, dan Ikapharmindo Putramas .....	130
Tabel 4.34. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Sinar Himalaya di Jl.Pulo Gadung Raya.....	132
Tabel 4.35. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Sinar Himalaya.....	132
Tabel 4.36. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Mitra Media Film Laboratorium di Jl. Rawa Gatel.....	134
Tabel 4.37. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Mitra Media Film Laboratorium.....	135
Tabel 4.38. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Kalbe Farma di Jl. Rawa Gatel .....	137
Tabel 4.39. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Kalbe Farma .....	137
Tabel 4.40. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. Urip Tjendera di Jl. Rawa Gelam IV/1 .....	139
Tabel 4.41. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. Urip Tjendera.....	140
Tabel 4.42. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Unitama Pusaka Sempurna di Jl. Pulo Kambing Raya .....	142
Tabel 4.43. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Unitama Pusaka Sempurna.....	142
Tabel 4.44. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Diametral Involute di Jl. Pulo Gadung Raya .....	144
Tabel 4.45. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Diametral Involute .....	146

Tabel 4.46. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Balina Agung Perkasa di Jl. Rawa Bali I/1 .....	147
Tabel 4.47. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Balina Agung Perkasa .....	147
Tabel 4.48. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Suyuga Pratama Indonesia di Jl.Pulo Kambing II Kav No. 18.. .	149
Tabel 4.49. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Suyuga Pratama Indonesia .....	150
Tabel 4.50. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan pabrik an. PT. Rekso Nasional Food di Jl. Pulo Ayang Raya.. .....	152
Tabel 4.51. Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Rekso Nasional Food.....	154
Tabel 4.52. Hasil perhitungan harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010.....	154
Tabel 4.53. Harga pasar wajar di setiap zona nilai tanah pada Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 .....	160
Tabel 4.54. Nilai tanah sampel menurut SPI versus KPP Jakarta Cakung Satu.....	164



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan 2003 – 2008.....	3
Gambar 1.2.	Bagan Alur Penelitian .....	10
Gambar 3.1.	Perkampungan di Sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung .....	58
Gambar 4.1.	Alur penilaian menggunakan data penawaran.....	63
Gambar 4.2.	Peta Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 .....	73
Gambar 4.3.	Foto tanah kosong di Jl. Rawa Sumur Timur.....	80
Gambar 4.4.	Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 2 .....	85
Gambar 4.5.	Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 3 .....	87
Gambar 4.6.	Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya.....	89
Gambar 4.7.	Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya.....	91
Gambar 4.8.	Foto pabrik di Jl. Pulo Gadung 1 .....	93
Gambar 4.9.	Foto pabrik di Jl. Pulo Lentut.....	101
Gambar 4.10.	Foto pabrik di Jl. Pulo Kambing Raya.....	105
Gambar 4.11.	Foto tanah kosong an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia.....	109
Gambar 4.12.	Foto tanah kosong an. PT.SOHO.....	110
Gambar 4.13.	Foto tanah kosong an. PT.SOHO Industri Pharmasi Indonesia.....	111
Gambar 4.14.	Foto gudang an. PT. Pulogadung Tempajaya.....	112
Gambar 4.15.	Foto gudang an. PT. Royal Sutan Agung.....	115
Gambar 4.16.	Foto gudang an. PT. Bhineka Usaha Jaya.....	118

Gambar 4.17.	Foto gudang an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia.....	121
Gambar 4.18.	Foto gudang an. Leonardi Laud.....	123
Gambar 4.19.	Foto pabrik an. Indria.....	126
Gambar 4.20.	Foto pabrik an. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas, dan Ikapharmindo Putramas.....	128
Gambar 4.21.	Foto pabrik an. PT. Sinar Himalaya.....	131
Gambar 4.22.	Foto pabrik an. PT. Mitra Media Film Laboratorium.....	134
Gambar 4.23.	Foto pabrik an. PT. Kalbe Farma.....	136
Gambar 4.24.	Foto pabrik an. Urip Tjendera.....	139
Gambar 4.25.	Foto pabrik an. PT. Unitama Pusaka Sempurna.....	141
Gambar 4.26.	Foto pabrik an. PT. Diametral Involute.....	144
Gambar 4.27.	Foto pabrik an. PT. Balina Agung Perkasa.....	146
Gambar 4.28.	Foto pabrik an. PT. Suyuga Pratama Indonesia.....	149
Gambar 4.29.	Foto pabrik an. PT. Rekso Nasional Food.....	151

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pengambilan Data Lapangan

Lampiran 2. Checklist Penilaian

Lampiran 3. Umur Ekonomis Bangunan



# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Perkembangan sub-sektor industri manufaktur di Indonesia, khususnya di DKI Jakarta, diikuti oleh tumbuhnya zona-zona industri secara sporadik. Perusahaan industri manufaktur merebak di berbagai sudut wilayah kota. Kondisi seperti ini tidak nyaman dari sisi pandang kehidupan. Sementara di satu segi kota diharapkan menjadi daerah dengan kehidupan teratur, di lain segi -- dengan merebak sporadisnya perusahaan industri itu -- kesemrawutan kegiatan (ekonomi dan sosial) masyarakat mengancam keteraturan tersebut. Langkah antisipatif pemerintah kota untuk mengatasi kesemrawutan ini, seperti terlihat di banyak Negara di dunia, adalah menyatukan kegiatan perusahaan tadi di dalam suatu kawasan.

Ada sejumlah argumen ekonomi, yang memang mendukung penyatuan lokasi perusahaan di suatu kawasan ini, salah satunya adalah argumen *economies of scale*. Argumen ini mengatakan bahwa dengan menyatunya lokasi usaha perusahaan-perusahaan maka skala industri secara keseluruhan akan ekonomis, karena prasarana akan semakin tersedia bagi semua perusahaan dan kebutuhan tenaga kerja akan semakin mudah dipenuhi.

Pemerintah DKI Jakarta agaknya meyakini kebenaran argumen *economies of scale* ini, itulah sebabnya sejak tahun 1969 melalui Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. Ib.3/2/35/1969 ditetapkan lahan seluas 500 Ha sebagai lokasi kawasan industri dengan nama **Kawasan Industri Pulo Gadung**. Dengan demikian diharapkan perusahaan-perusahaan industri manufaktur yang berkiprah di DKI Jakarta menyatu di satu kawasan, yaitu: Kawasan Industri Pulo Gadung.

Kawasan Industri Pulo Gadung terletak di Jakarta Timur. Sejak kawasan ini diresmikan sebagai kawasan industri telah berkembang pesat jumlah perusahaan yang berlokasi di kawasan ini. Pada tahun 2004 tercatat jumlah perusahaan yang berlokasi di kawasan ini baru sekitar 389 investor/tenant, dan pada tahun 2010 telah menjadi sekitar 460 perusahaan. Aksesibilitas ke dan dari kawasan ini kini dapat dikatakan cukup memadai

untuk perusahaan berkiprah. Di bagian muka kawasan ini terbentang jalan raya selebar 16,4 meter; belum lagi jalan-jalan penghubung antar perusahaan.

Keberadaan kawasan industri ini juga telah mendorong kehidupan ekonomi masyarakat sekitar, di samping memberi sumbangan yang tidak kecil kepada pendapatan pemerintah daerah, baik dalam bentuk penerimaan pajak maupun retribusi. PDRB Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur telah meningkat rata-rata sekitar 5,84 % per tahun dalam 6 tahun. Pendapatan per kapita masyarakat juga meningkat dengan 14,94 % rata-rata per tahun, dari tahun 2003 sampai dengan 2008, sebagaimana terlihat pada tabel 1.1 dan gambar 1.1. Realisasi penerimaan pajak dan retribusi Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur pada tahun anggaran 2008 mencapai Rp. 648,419 milyar (196,82% dari target: Rp. 329,450 milyar). Dari jumlah tersebut, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan yang terbesar kontribusinya, yaitu mencapai Rp. 167,730 milyar pada tahun 2008 (160,05% dari target: Rp. 210,350 milyar). Total realisasi penerimaan pemerintah pada tahun anggaran 2007 mencapai sebesar Rp. 581,128 milyar, naik 20,46% dibanding tahun sebelumnya sekitar Rp. 462,209 milyar sebagaimana terlihat pada tabel 1.2.

**Tabel 1.1**  
**Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita**  
**atas dasar harga berlaku dan harga konstan Tahun 2000**

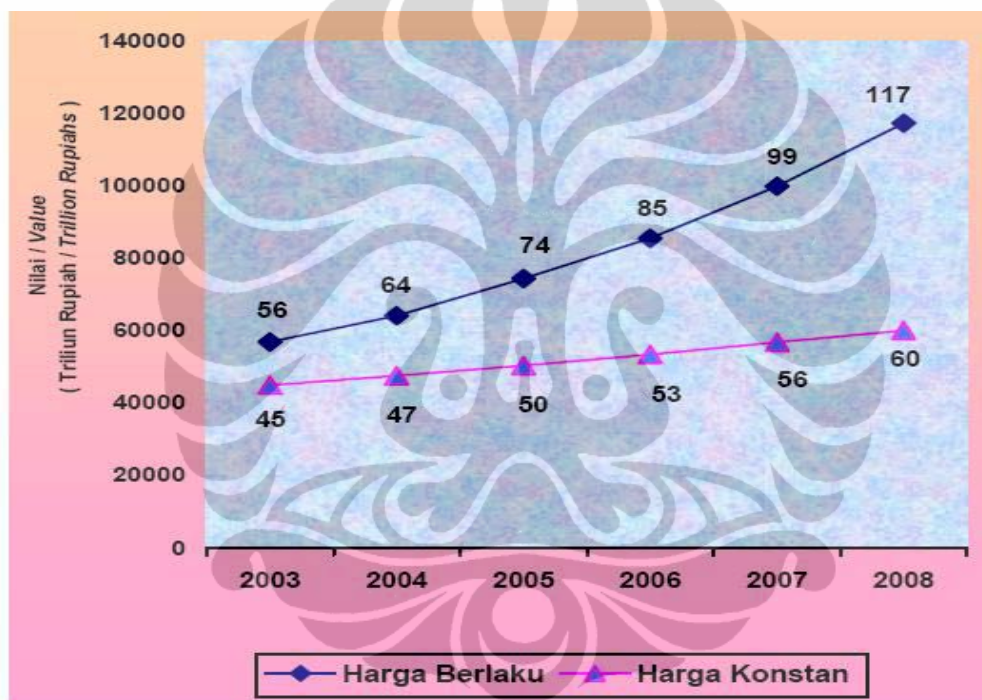
Tahun	Harga Berlaku	Harga Konstan Tahun 2000
<b>Nilai (Rupiah)</b>		
2002	20.601.019	17.319.720
2003	23.919.327	18.909.762
2004	26.818.406	19.902.200
2005	30.955.591	21.003.845
2006	35.398.579	22.143.815
2007*)	41.229.107	23.439.070
2008**)	48.282.034	24.760.587

(Sambungan Tabel 1.1)

Tahun	Harga Berlaku	Harga Konstan Tahun 2000
<b>Pertumbuhan (%)</b>		
2003	11,93	5,26
2004	12,65	5,75
2005	15,97	6,04
2006	15,01	5,93
2007*)	16,72	6,35
2008**)	17,36	5,69

\*) angka sementara

Sumber : BPS Kota Administrasi Jakarta Timur.



**Gambar 1.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan 2003 – 2008.**

Sumber : BPS Kota Administrasi Jakarta Timur

**Tabel 1.2**  
**Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menurut Kecamatan**  
**Tahun 2008**

Kecamatan	Rencana Penerimaan	Realisasi Penerimaan	% (realisasi penerimaan/rencana penerimaan)
Pasar Rebo	8.578.821	13.791.127	160,75
Ciracas	14.420.083	23.274.001	161,40
Cipayung	11.363.370	19.130.212	168,35
Makasar	7.427.431	8.363.287	112,6
Kramat Jati	11.502.258	12.364.927	107,5
Jatinegara*	15.215.000	8.184.541	53,79
Duren Sawit*	66.423.500	41.644.297	62,70
<b>Cakung</b>	<b>41.341.377</b>	<b>29.136.968</b>	<b>70,48</b>
Pulo Gadung	28.434.640	31.895.709	112,17
Matraman	9.310.465	8.260.659	88,72
<b>JUMLAH</b>	<b>214.016.945</b>	<b>196.045.728</b>	<b>91,60</b>
<b>Tahun 2007</b>	<b>206.200.611</b>	<b>155.762.765</b>	<b>75,54</b>

Catatan : Tidak termasuk penerimaan Sektor Pertambangan, Perhutanan dan Perkotaan Jalan Tol.

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Timur

Naiknya kehidupan ekonomi masyarakat di sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung telah diikuti pula dengan kenaikan jumlah penduduk yang signifikan. Tercatat, menurut data BPS Kota Administrasi Jakarta Timur (Jakarta Timur dalam angka Tahun 2009), penduduk Jakarta Timur naik sebesar 2,38% dalam kurun waktu 4 tahun, dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2008. Hal ini terlihat pada tabel 1.3 dan tabel 1.4. Selanjutnya, naiknya kehidupan ekonomi dan jumlah penduduk tersebut membuat kepadatan penduduk di Jakarta Timur menjadi cukup tinggi yaitu rata-rata sekitar 11.550 per km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk yang paling tinggi adalah Kecamatan Matraman, yaitu 39.846 jiwa per km<sup>2</sup>, dan yang paling rendah adalah Kecamatan Cipayung, yaitu 4.595 jiwa per km<sup>2</sup> (tabel 1.5).

**Tabel 1.3**  
**Perkembangan Penduduk Menurut Kecamatan, 2005 – 2008**

Kecamatan	Tahun				Pertumbuhan per tahun 2005 – 2008 (%)
	2005	2006	2007	2008	
Pasar Rebo	155.680	159.776	162.747	164.755	1,89
Ciracas	200.181	200.770	202.815	204.107	0,64
Cipayung	120.780	132.562	125.716	137.253	4,31
Makasar	175.300	177.930	180.581	182.441	1,33
Kramat Jati	202.947	204.629	206.327	209.960	1,13
Jatinegara	263.543	266.853	263.949	264.371	0,10
Duren Sawit	316.826	318.971	320.925	321.991	0,54
<b>Cakung</b>	<b>220.863</b>	<b>225.702</b>	<b>232.140</b>	<b>237.185</b>	<b>2,38</b>
Pulo Gadung	279.715	279.687	280.147	279.623	-0,01
Matraman	194.158	193.826	193.254	193.614	-0,09
<b>Jumlah</b>	<b>2.129.993</b>	<b>2.160.706</b>	<b>2.168.601</b>	<b>2.195.300</b>	<b>1,00</b>

Sumber : Register Penduduk

**Tabel 1.4**  
**Proyeksi dan Penyebaran Penduduk Menurut Kecamatan, 2005 - 2008**

Kecamatan	Tahun			
	2005	2006	2007	2008
Pasar Rebo	7,25	7,42	7,50	7,50
Ciracas	9,41	9,37	9,35	9,30
Cipayung	5,63	5,73	5,80	6,25
Makasar	8,22	8,28	8,33	8,31
Kramat Jati	9,53	9,53	9,51	9,56
Jatinegara	12,42	12,28	12,17	12,04
Duren Sawit	14,89	14,85	14,80	14,67
<b>Cakung</b>	<b>10,29</b>	<b>10,49</b>	<b>10,70</b>	<b>10,80</b>
Pulo Gadung	13,20	13,03	12,92	12,74
Matraman	9,16	9,02	8,91	8,82
<b>Jumlah</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Register Penduduk



**Tabel 1.5**  
**Luas Wilayah, Penduduk dan Kepadatan Penduduk**  
**Menurut Kecamatan, Tahun 2008**

Kecamatan	Luas/Area (Km <sup>2</sup> )	Penduduk	Kepadatan Penduduk (Km <sup>2</sup> )
Pasar Rebo	12,94	164.755	12.732,23
Ciracas	16,08	204.107	12.693,22
Cipayung	27,36	137.252	5.016,52
Makasar	21,66	182.441	8.422,95
Kramat Jati	13,34	209.860	15.731,63
Jatinegara	10,64	264.371	24.846,90
Duren Sawit	22,80	321.991	14.122,41
<b>Cakung</b>	<b>42,47</b>	<b>237.185</b>	<b>5.584,77</b>
Pulo Gadung	15,61	279.623	17.913,07
Matraman	4,85	193.714	39.941,03
<b>Jumlah</b>	<b>187,75</b>	<b>2.195.300</b>	<b>11.692,68</b>

Sumber : Register Penduduk

Ketersediaan tanah bagi perluasan kawasan maupun untuk menampung jumlah penduduk yang kian banyak jelas menjadi persoalan. Ketersediaan tanah yang terbatas dihadapkan dengan permintaan yang semakin besar, yang didorong oleh perkembangan-perkembangan yang tadi disebutkan, menyebabkan harganya semakin melambung dari waktu ke waktu. Seperti terlihat pada tabel 1.6, setidaknya perkembangan NJOP di kawasan ini menunjukkan perkembangan yang pesat dari harga tanah tersebut. Di masa yang akan datang dapat dipastikan harga tanah ini akan semakin tinggi (mahal) lagi.

**Tabel 1.6**  
**Laju Perkembangan NJOP PBB Kawasan Industri Pulo Gadung**  
**Tahun 2006 – 2010**

No.	Kelurahan	ZNT	NJOP/Tahun					Keterangan
			2006	2007	2008	2009	2010	
1	Jatinegara	AB	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Kambing
2		AD	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Kambing
3		AH	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Rawa Kepiting
4		AI	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	KO. SUIK
5		AJ	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Rawa Sumur
6		AL	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Sidik
7		AM	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Rawa Gatel, Pulo Ayang
8		AN	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	BPSP
9	Rawa Terate	AL	1.274.000	1.416.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Gadung
10		AM	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Gadung
11		AV	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Lentut
12		CA	1.274.000	1.573.000	1.862.000	2.013.000	2.176.000	Jl. Pulo Lentut

Sumber : KPP Pratama Jakarta Cakung Satu

Di era otonomi dan desentralisasi daerah kini, serta juga era globalisasi, dimana kiprah pemerintah – baik pusat maupun daerah – semakin dipantau dan dituntut pertanggungjawaban segala kinerjanya, pengelolaan asset – termasuk tanah – secara baik adalah penting. Sebab, tanpa pengelolaan yang baik terhadap asset tidak akan mungkin kinerja menjadi baik. Seperti usaha swasta, dimana pengelolaan terhadap asset – termasuk modal dan hutang – adalah penting untuk meraih keuntungan, demikian pula dengan pemerintah. Di bawah kendala untuk berhutang dan ketersediaan modal, utamanya pemerintah di negara-negara berkembang, maka pengelolaan asset ini penting untuk menampilkan kinerja yang prima. Sejalan dengan itu, pengelolaan tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung adalah penting bagi Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur untuk mencapai kinerja yang prima.

Di antara langkah awal untuk dapat mengelola tanah ini secara baik, bagi Pemerintah Kota Administratif Jakarta Timur, adalah mengetahui harga/nilainya secara tepat. Dengan mengetahui nilai tanah secara tepat maka penentuan-penentuan selanjutnya, seperti: besarnya sewa jika ingin disewakan, besarnya kewajiban pajak apabila ingin mengenakan pajak atas tanah (PBB), peluang untuk mengalihkan penggunaannya ke pilihan lain, dan sebagainya dapat dilakukan dengan baik.

Hanya mendasarkan diri pada data NJOP, yang dihasilkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu Jakarta Timur, dalam penentuan penggunaan tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung seperti yang dikemukakan di atas, tentu tidak baik.<sup>1</sup> Sebab, seperti terlihat pada tabel 1.6, sejauh ini Kantor PBB Cakung Satu memperlakukan nilai/harga tanah yang sama untuk semua perusahaan di zona yang sama. Dengan demikian harga/nilai tanah di bagian muka kawasan dengan bagian belakang kawasan adalah sama. Ini jelas tidak benar. Yang benar adalah, harga/nilai tanah di bagian muka kawasan tentu akan lebih mahal/tinggi dibandingkan dengan bagian belakang kawasan. Hal ini merupakan kenyataan dalam transaksi tanah di kawasan ini. Selain daripada itu, memperlakukan harga secara sama untuk semua bidang tanah tanpa memperhatikan lokasi jelas akan berakibat tidak adil dalam pemungutan pajak (PBB). Dengan memberlakukan penentuan harga seperti ini maka perusahaan yang memiliki/memanfaatkan tanah di lokasi lebih strategis membayar PBB sama dengan di lokasi kurang strategis. Padahal, siapapun yang pernah datang dan masuk ke dalam Kawasan Industri Pulo Gadung pasti mengetahui bahwa kondisi prasarana (jalan) di bagian depan kawasan (dekat gerbang utama) lebih baik daripada kondisi jalan yang letaknya makin ke dalam dan ke belakang kawasan industri tersebut. Dengan perkataan lain, lokasi tanah atau perusahaan yang berada di depan kawasan adalah lebih strategis, dan menikmati fasilitas pembangunan jalan oleh Pemerintah DKI Jakarta, lebih besar daripada yang berada di dalam kawasan.

---

<sup>1</sup> Penentuan NJOP tanah dan bangunan di Kawasan ini, selama ini, dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu, Jakarta Timur. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Satu merupakan kantor pajak yang mengurus pungutan pajak Pemerintah Pusat. PBB adalah pajak Pemerintah Pusat yang hasilnya dibagikan ke daerah. Karena pajak ini pajak Pemerintah Pusat maka revaluasi atasnya menjadi sering terlambat.

## 1.2 Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang tersebut di atas maka masalah yang akan dijawab oleh penelitian ini adalah: berapakah sesungguhnya (lebih tepatnya) harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung?

## 1.3 Tujuan Penelitian

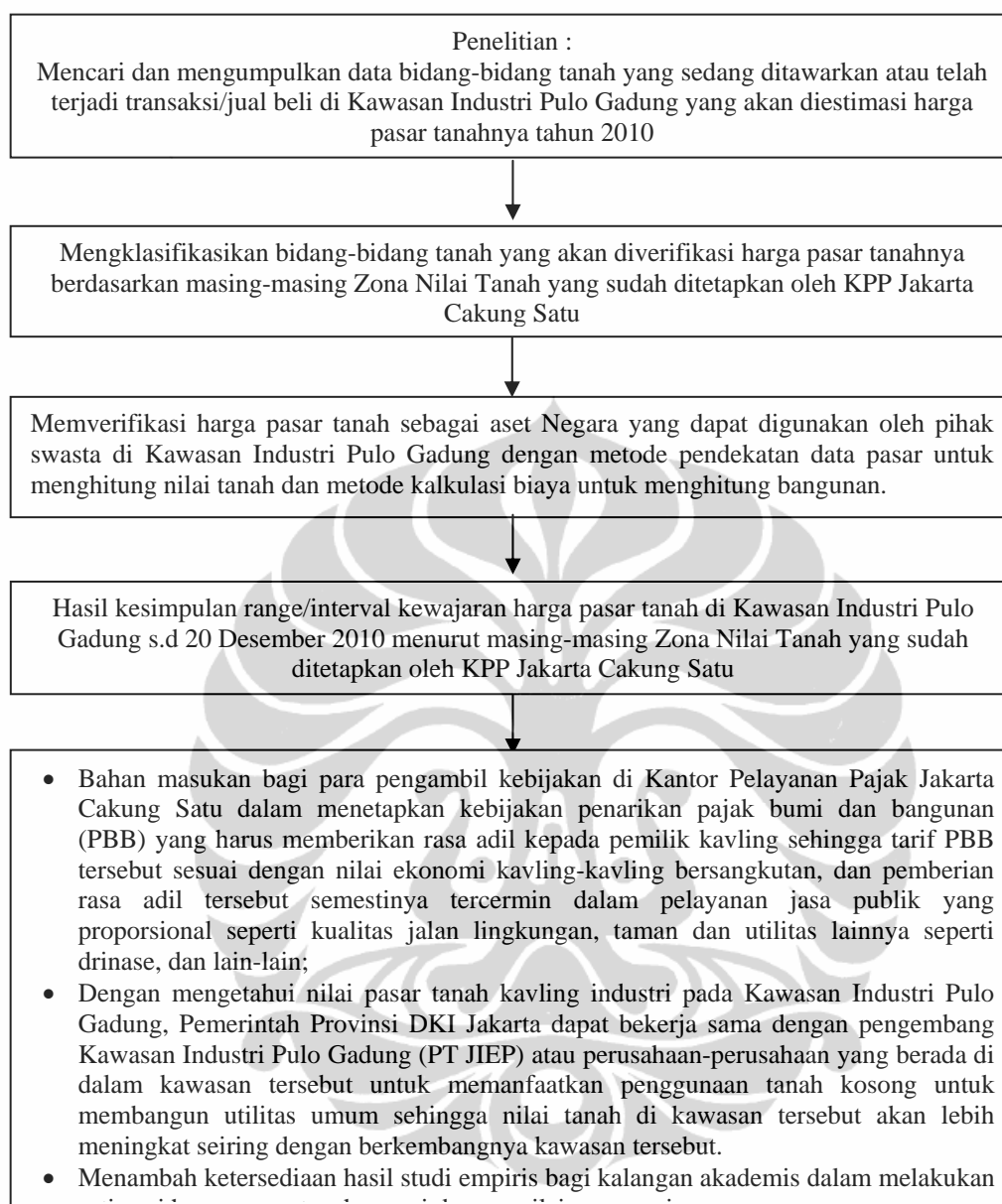
Tesis ini bermaksud untuk mengetahui harga pasar tanah wajar di Kawasan Industri Pulo Gadung.

## 1.4 Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian

Terkait dengan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka peneliti bermaksud mengestimasi harga pasar tanah pada Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010 berdasarkan Standar Penilaian Indonesia tahun 2007 dengan metode pendekatan data pasar untuk menilai tanah dan metode kalkulasi biaya untuk menghitung bangunan sampai tanggal (*cut of date*) 20 Desember 2010.

## 1.5 Bagan Alur Penelitian

Di dalam rencana penelitian ini, peneliti ingin mengestimasi harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010. Dengan demikian bagan alur penelitian pada **Gambar 1.2** berikut ini.



**Gambar 1.2 Bagan Alur Penelitian**

## 1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kawasan Industri Pulo Gadung. Penentuan lokasi Kawasan Industri Pulo Gadung (KIP) dilakukan karena kawasan tersebut merupakan kawasan industri pertama di Indonesia yang dikelola oleh PT JIEP (Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung) dan berada di wilayah Jakarta Timur dimana perkembangan kawasannya cukup strategis dilihat dari kemudahan aksesibilitas kawasan tersebut dan di dalamnya terdapat sekitar

460 investor/tenant yang memiliki kontribusi terhadap perkembangan kota Jakarta Timur dari sektor industri. Sedangkan waktu penelitian, yang dimulai dari penyusunan rancangan penelitian, hingga pelaksanaan penelitian, penulisan laporan, seminar hasil penelitian, ujian hasil akhir dan perbaikan laporan penelitian, direncanakan akan berlangsung selama 7 (tujuh) bulan. Secara rinci jadwal waktu penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.7.

**Tabel 1.7**  
**Jadwal Waktu Penelitian**

No	Item Kegiatan	Waktu Pelaksanaan Kegiatan (2010)						
		Juni	Juli	Agust	Sept	Okt	Nov	Des
1	Penulisan proposal penelitian							
2	Diskusi & konsultasi dengan dosen pembimbing							
3	Pengumpulan data dan penelitian lapangan							
4	Analisis data dan hasil penelitian							
5	Penulisan laporan hasil penelitian							
6	Seminar hasil penelitian							
7	Ujian akhir							
8	Penyempurnaan laporan penelitian							

### 1.7 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan menghasilkan suatu analisis yang dapat bermanfaat untuk:

1. Bahan pertimbangan bagi para pengambil kebijakan di Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Cakung Satu dalam menetapkan kebijakan penarikan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang harus memberikan rasa adil kepada pemilik kavling sehingga tarif PBB tersebut sesuai dengan nilai ekonomi kavling-kavling bersangkutan, dan pemberian rasa adil tersebut semestinya tercermin dalam pelayanan jasa publik yang proporsional seperti kualitas jalan lingkungan, taman dan utilitas lainnya seperti drainase, dan lain-lain;
2. Dengan mengetahui nilai pasar tanah kapling industri pada Kawasan Industri Pulo Gadung, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat bekerja

sama dengan pengembang Kawasan Industri Pulo Gadung (PT JIEP) atau perusahaan-perusahaan yang berada di dalam kawasan tersebut untuk memanfaatkan penggunaan tanah kosong untuk membangun utilitas umum sehingga nilai tanah di kawasan tersebut akan lebih meningkat seiring dengan berkembangnya kawasan tersebut.

3. Menambah ketersediaan hasil studi empiris bagi kalangan akademis dalam melakukan estimasi harga pasar tanah sesuai dengan nilai pasar wajar.

## 1.8 Sistematika Penulisan

Penulisan laporan hasil penelitian akan mengacu kepada ketentuan penulisan tesis yang berlaku pada Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- **BAB 1 – Pendahuluan.** Bagian ini akan menggambarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup dan keterbatasan penelitian, bagan alur penelitian, lokasi dan waktu penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.
- **BAB 2 – Metode Estimasi Nilai Tanah: Studi Literatur.** Bagian ini akan mendeskripsikan tentang cara-cara yang umum yang dapat dilakukan untuk mengestimasi nilai tanah dan Pendekatan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2007 dalam menilai sebuah bidang tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*market comparison approach*), Metode Kalkulasi Biaya (*replacement cost approach*), Metode Pendekatan Pendapatan (*income capitalization approach*) dan mendeskripsikan kapan (dalam kondisi bagaimana) biasanya masing-masing cara ini digunakan.
- **BAB 3 – Kawasan Industri Pulo Gadung.** Bagian ini akan mendeskripsikan tentang konsep kawasan industri yang akan merujuk kepada berbagai literatur yang digunakan untuk mendukung kerangka pemikiran dalam penelitian, Penetapan Kawasan Industri di Pulo Gadung, kondisi Kawasan Industri Pulo Gadung saat ini, dan kondisi masyarakat di sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung.

- **BAB 4 – Estimasi Harga Pasar Tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung dengan Metode Pendekatan Data Pasar Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2007.** Bab ini menggambarkan tentang metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam mengestimasi harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010, jenis dan sumber data, pengalaman lapangan ketika penggalian informasi yang dilakukan, metode sampling, serta hasil estimasi harga pasar tanah, serta implikasi apabila hitungan yang dilakukan dalam penelitian ini digunakan.
- **BAB 5 – Kesimpulan dan Saran.** Bagian ini akan menyajikan kesimpulan hasil temuan-temuan penting dari penelitian, dan saran dari peneliti terkait dengan rekomendasi yang dapat diusulkan oleh peneliti guna perbaikan kebijakan penarikan pajak bumi dan bangunan yaitu tarif PBB berdasarkan NJOP yang harus memberikan rasa adil kepada pemilik kavling industri pada Kawasan Industri Pulo Gadung sehingga sesuai dengan nilai ekonomi kavling-kavling yang bersangkutan dan pemberian rasa adil ini seharusnya juga tercermin dalam pemberian layanan jasa publik yang proporsional seperti perbaikan kualitas jalan lingkungan, taman, dan lain-lain.



## **BAB 2**

### **TINJAUAN LITERATUR**

Bab ini akan berisi tentang bahasan tentang beberapa cara atau metode untuk menentukan (menaksir) nilai tanah. Ada banyak sekali metode yang pernah dikembangkan dan diajukan pakar, tetapi di sini tidak semua metode itu akan dibicarakan. Yang akan dibicarakan di sini hanyalah yang relatif umum dilakukan, yaitu: (i) *market comparison approach*, (ii) *replacement cost approach* dan (iii) *income capitalization approach*. Selain metode yang umum digunakan ini, setidaknya di masa lalu, di banyak negara, bab ini juga akan membahas tentang metode yang dikembangkan di Indonesia, yaitu apa yang disebut dengan: Standar Penilaian (*Property*) di Indonesia atau SPI.

Namun demikian, untuk melengkapi bahasan tentang metode-metode yang disebutkan di atas, ada baiknya di bab ini dibicarakan terlebih dahulu perihal arti/konsep dari nilai sebidang tanah.

#### **2.1 Arti Dari Nilai Tanah (*Land or Real Value*)**

Nilai (*value*), menurut Barlowe (1978), adalah kemampuan sesuatu memenuhi keinginan. Nilai ujian yang dicapai mahasiswa menunjukkan seberapa jauh kemampuan mahasiswa menjawab soal ujian sebagaimana yang diinginkan oleh pengajarnya. Nilai pada suatu pertandingan, yang dicapai oleh suatu tim, menunjukkan seberapa jauh tim tersebut berhasil memenuhi prasyarat keunggulan tim yang telah digariskan sebelumnya oleh para perancang pertandingan. Maka, sejalan dengan ini, nilai suatu properti, termasuk tanah, adalah seberapa jauh kemampuan properti (tanah) tersebut memenuhi keinginan mereka yang berkepentingan dengan properti itu.

Ada banyak pihak yang berkepentingan dengan sebidang tanah. Calon pembeli, jika tanah itu hendak dijual, mempunyai keinginan-keinginan tertentu terhadap tanah yang hendak dibelinya. Harga/nilai tanah yang bersedia untuk dia beli, sejauh dia rasional, tidak akan berbeda jauh dari besarnya keinginan memiliki tanah itu. Jika si calon pembeli adalah seorang pengusaha maka niscaya harga tanah yang dia sedia beli itu akan dipengaruhi oleh ekspektasinya terhadap keuntungan-keuntungan yang mungkin dia raih

dari penggunaan tanah tersebut dalam usahanya. Jika si calon pembeli itu adalah seorang penikmat keindahan lingkungan, maka harga tanah yang sedia ia beli juga tidak akan berbeda banyak dengan besarnya rasa kenikmatan yang akan diperolehnya tinggal di tanah tersebut.

Berbeda dengan calon pembeli tadi, petugas pajak berkepentingan mengumpulkan penerimaan pajak yang cukup, yang dapat menyamai target yang telah ditetapkan. Jadi, petugas pajak mungkin sekali akan menilai sebidang tanah berdasarkan estimasinya terhadap sumbangan pajak atas tanah tersebut yang signifikan untuk mencapai target penerimaan. Para mistikus (spiritualis) lain lagi. Jika ia menilai bahwa tanah tersebut memiliki aura spiritual, maka harga tanah yang sedia ia beli sangat tergantung pada besarnya aura spiritual tersebut dibandingkan dengan harga yang ditawarkan oleh pemiliknya.

Jadi, harga/nilai dari sebidang tanah bisa berbeda tergantung dari siapa yang berminat terhadap tanah tersebut. Sebidang tanah dapat memiliki nilai politis, sosial, agamis, bisnis, dan sebagainya. Nilai-nilai ini berbeda satu sama lain. Berkaitan dengan ini, Barlowe pun mengatakan bahwa: *"value is a word of many meanings"*.

Dalam tesis ini nilai dari sisi yang lain – kecuali dari sisi ekonomi – tidak akan diperhatikan, karena yang dibicarakan oleh tesis ini adalah nilai tanah sebagai aktiva. Tanah yang dibicarakan adalah tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung. Tanah ini milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Tanah ini merupakan aktiva (asset) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang harus dikelola secara baik.

Seperti dikemukakan di awal bab ini bahwa terdapat enam metode utama dalam penilaian tanah menurut Standar Penilaian Indonesia, maka di bawah ini adalah uraian dari masing-masing pendekatan itu.

## **2.2 Pendekatan Dalam Penilaian Nilai Tanah**

Di dalam SPI tahun 2007 (PPI 1 Penilaian Real Properti hal 18-19) disebutkan bahwa metode utama dalam penilaian tanah adalah :

### 2.2.1 Teknik perbandingan data pasar

Harus diakui bahwa nilai atau harga tanah yang paling ideal adalah nilai atau harga tanah yang mencerminkan penggunaan tanah pada tingkat tertinggi dan terbaiknya (*the highest and the best use of land/HBU*). *Highest and Best Use* (HBU) menurut Standar Penilaian Indonesia adalah penggunaan paling layak dan optimal dari suatu real properti, yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti yang dinilai tersebut. Sayangnya keadaan ideal ini sangat sulit, dan nyaris mustahil untuk dapat kita praktekan. Sebab amatlah sulit bagi kita sebagai penaksir untuk memastikan bahwa penggunaan tanah yang akan kita nilai tersebut betul-betul berada pada keadaan demikian (penggunaan tanah pada tingkat tertinggi dan terbaiknya). Penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukkan atau rencana penggunaan tanah versi rencana tata ruang kota saja belum bisa menjamin bahwa penggunaan tanah tersebut adalah penggunaan tanah pada tingkat tertinggi dan terbaiknya. Sebab rencana tata ruang kota pada umumnya disusun berdasarkan proyeksi kebutuhan distribusi dan alokasi sumber daya yang diperkirakan paling efisien dan paling efektif. Kenyataannya rencana tata ruang kota sering dikaji ulang dan disusun kembali (*review*) setelah beberapa tahun berjalan. Lebih dari itu, rencana tata ruang kota memang diharuskan untuk disusun ulang untuk disesuaikan dengan perkembangan proyeksi kebutuhan pembangunan terbaru.

Oleh karena itu, Appraisal Institute<sup>1</sup> menyarankan agar para penilai tanah jangan hanya terpaku kepada penggunaan tanah tertinggi dan terbaiknya saja melainkan juga kondisi-kondisi faktualnya yaitu nilai persil yang dipengaruhi oleh penggunaannya yang spesifik dan perkembangan yang terjadi pada persil dan lokasi tempat persil itu berada (*existing improvement*). Sebab penggunaan tanah tertinggi dan terbaiknya lebih ditentukan oleh pendapatan (*income*), biaya (*costs*) dan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) pada masa mendatang (*future*), yang

---

<sup>1</sup> Appraisal Institute, 1999, *The Appraisal Of Real Estate*, 10th ed., Chicago, Illinois, USA, p. 324.

sudah barang tentu belum terjadi. Baik Appraisal Institute maupun Roland R. Renne<sup>2</sup> jauh sebelumnya melihat suatu metode yang membebaskan para penilai atau penaksir dari kesukaran-kesukaran pada cara penentuan penggunaan tanah tertinggi dan terbaiknya tadi. Metode dimaksud dikenal dengan Metode Perbandingan (*comparison method*), yang "meniadakan" perlunya perkiraan pendapatan atau biaya dan tingkat kapitalisasi pada masa mendatang, yang tentu saja penuh ketidakpastian dan akan sangat menyulitkan si penilai (*appraiser*). Metode perbandingan atau biasa juga disebut "metode perbandingan harga penjualan" (*the sale-price comparison method*) atau Metode Perbandingan Data Langsung (*Direct Market Comparison Method*) merupakan teknik penaksiran/penentuan nilai tanah berdasarkan nilai tanah yang telah diketahui/dikenali melalui persil-persil tanah lain (pembanding) yang telah ditransaksikan.

Metode perbandingan biasa digunakan untuk menaksir nilai properti-properti rumah tinggal yang tunggal (*single-family residential*). Mengingat teknik atau metode ini hanya menilai tanah saat ini (*present value*) berdasarkan data harga penjualan tanah-tanah pembanding di masa lalu dan hampir tidak memperhitungkan nilai tanah pada masa depan (*future value*), maka nilai tanah yang didapat seringkali dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan spekulatif pada periode optimistik (*booming*) yang terkadang tidak bisa diterima akal sehat. Sebaliknya pada masa depresi atau resesi berat, prospek masa depan serba dilihat melalui kaca mata suram sehingga nilai-nilai tanah hanya mempunyai sedikit saja hubungannya dengan nilai ekonomi sebenarnya (kemampuan tanah atau properti dalam menghasilkan keuntungan ini pada jangka panjang) (Helmit, 2009).

Jadi penilaian berdasarkan pendekatan perbandingan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data

---

<sup>2</sup> Renne, Roland R., 1958, Land Economics, Harper & Brothers Publishers, New York, p. 232-233.

jual-beli. Dalam hal objek yang serupa tidak diketahui nilai jualnya, maka harga jual dari objek lain yang sejenis biasanya dapat dipertimbangkan sebagai bukti terbaik dari nilai pasar. Untuk itu diperlukan data karakteristik kualitatif dan kuantitatif objek yang diketahui nilai pasarnya dengan objek yang akan dinilai. Karakteristik ini menyangkut berbagai atribut properti yang mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, jenis hak atas tanah dan atribut legalitas lainnya, akses terhadap sarana dan prasarana umum, atribut dinamis, dan atribut lingkungan sekelilingnya. Atribut fisik terutama mencakup luas, bentuk, jenis tanah, geologi, kemiringan, tersedianya air tanah, dan sebagainya. Atribut hak pemilikan tanah terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan tanah yang belum bersertifikat. Atribut akses terhadap sarana dan prasarana umum meliputi keterkaitannya dengan prasarana saluran buangan air kotor, saluran buangan air hujan, jalan lokal, jalan utama, sekolah, pusat perbelanjaan, akses terhadap tempat kerja dan sebagainya. Atribut dinamis meliputi keterkaitan properti tersebut dengan bagaimana masyarakat menilai properti tersebut dikaitkan dengan kenyamanan lingkungan pemukiman yang berhubungan dengan status sosial penghuninya, keindahan lingkungan, dan sebagainya. Atribut lingkungan sekelilingnya menyangkut pengaruh alam sekelilingnya terhadap lingkungan pemukiman tersebut, seperti sering terjadinya hujan, tanah longsor, banjir, dan kerusakan lingkungan lainnya. Pendekatan perbandingan harga pasar terutama diterapkan untuk penentuan nilai tanah, tetapi tidak tertutup kemungkinan dapat pula dipergunakan untuk penentuan nilai bangunan (Sidik, 2000).

Dengan demikian metode perbandingan bersandar pada nilai pasar (*market value*), atau nilai kontan penjualan tanah-tanah pada saat ini dan masa lalu, dan pasar tanah atau properti itu sendiri dalam menilai prospek masa depan sangat bergantung pada pengalaman-pengalaman penilaian pada beberapa tahun sebelumnya (statistik). Oleh karena itu, metode perbandingan banyak digunakan di negara-negara Eropa akan menjadi metode yang baik sekali untuk periode waktu di mana nilai tanah relatif

stabil, atau perekonomian umum dalam keadaan relatif stabil (tanpa gejolak). Dan sebaliknya metode ini akan tidak memuaskan kita untuk periode waktu di mana nilai tanah sangat berfluktuasi seperti pada masa depresi ataupun booming (Helmit, 2009).

Selain kelemahannya dalam mengkalkulasi keadaan perekonomian umum yang sedang berfluktuasi, kelemahan-kelemahan lain dari teknik atau metode perbandingan ini antara lain adalah:

- (1) Sulitnya memperoleh data harga tanah yang sebenarnya, mengingat harga tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau instansi lainnya seringkali sudah bukan lagi harga tanah sebenarnya melainkan harga untuk sekedar memenuhi tujuan formal seperti Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau sebagai dasar perhitungan honorarium PPAT; dan
- (2) Relatif jarang terjadi peristiwa jual-beli tanah dalam suatu lokasi (zona) yang kita amati.

Oleh karena itu, Renne menyarankan agar sebelum data jual-beli tanah kita pertimbangkan sebagai bahan penentuan nilai tanah melalui metode perbandingan, kita harus memastikan terlebih dahulu terpenuhinya tiga kondisi berikut:

- (1) Adanya cukup data mutasi (peralihan) kepemilikan tanah secara sukarela;
- (2) Adanya alat atau cara yang efektif untuk membedakan antara data penjualan tanah dengan mencantumkan harga sebenarnya dan data penjualan tanah dengan mencantumkan harga yang bukan harga sebenarnya;
- (3) Cukup tersedia data berupa catatan-catatan peralihan hak (Pergantian hak) kepemilikan/penguasaan tanah yang memperlihatkan harga-harga penjualan yang ditransaksikan (harga sebenarnya), misalnya berupa data transaksi atau daftar akta jual beli tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sumber-sumber data penjualan tanah yang bisa kita manfaatkan antara lain notaris, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional pada tingkat kabupaten/kota), dan iklan pada Surat Kabar. Untuk melengkapi informasi atau data penjualan, para penaksir/*appraiser* dapat melakukan wawancara dengan para pembeli, para penjual, dan *broker* atau *developer*. Selain tersedia cukup data penjualan, Metode Perbandingan akan cukup efektif apabila pada lokasi atau lingkungan tempat subyek (tanah yang akan dinilai) itu berada terjadi perubahan harga yang cepat sepanjang beberapa tahun lalu. Namun bila data penjualan seperti itu saat ini tidak tersedia untuk lokasi tersebut, maka si penaksir/ penilai perlu memperluas penyelidikannya ke lokasi/ lingkungan lain untuk kemudian dilakukan suatu penyesuaian (*adjustment*) untuk elemen lokasi, atau perlu memperluas penyelidikan data penjualan masa lalu (statistik) pada lokasi yang sama dan kemudian dilakukan penyesuaian untuk elemen kondisi pasar (terutama waktu atau tanggal penjualan).

Pendekatan perbandingan penjualan (*the sales comparison approach*) - demikian penyebutan lain terhadap teknik atau metode perbandingan - digunakan untuk menilai tanah yang benar-benar kosong (*vacant land*) atau seolah-olah (dianggap) kosong untuk tujuan-tujuan penaksiran. Pendekatan perbandingan juga bisa dianggap sebagai suatu teknik yang paling disukai bila data penjualan yang bisa diperbandingkan memang cukup tersedia. Dalam metode ini, penjualan-penjualan persil yang mirip harus dianalisis, diperbandingkan, dan disesuaikan sedemikian rupa guna menghasilkan suatu indikasi nilai bagi subyek (tanah yang sedang dinilai). Memang, kunci proses perbandingan adalah memperhitungkan kemiripan atau ketidakmiripan antara subyek dan persil-persil tanah yang diperbandingkan. Si penaksir/penilai mengumpulkan data penjualan aktual, mengidentifikasi kemiripan - kemiripan dan perbedaan-perbedaan dari data yang terkumpul tersebut, menyesuaikan harga-harga penjualan persil yang diperbandingkan untuk

menghitung sifat-sifat ketidakmiripan dari tanah yang sedang dinilai (subyek), dan menyusun suatu kesimpulan mengenai nilai pasar subyek (persil tanah yang dinilai) (Helmit, 2009).

Dapat disimpulkan bahwa Teknik Perbandingan Data Pasar untuk penilaian tanah melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. Meskipun data transaksi adalah sangat penting, analisis dan penawaran dan harga yang ditawarkan untuk bidang tanah yang sejenis yang merupakan properti pesaing dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar.

### **2.2.2 Teknik Pengembangan Lahan**

Teknik pengembangan lahan dapat diaplikasikan dalam penilaian tanah. Proses ini meliputi proyeksi pengembangan tanah menjadi sejumlah kavling, membuat analisis pendapatan dan biaya yang terkait serta mendiskontokan pendapatan bersih menjadi indikasi nilai. Teknik ini mungkin dapat diterima dalam beberapa situasi, namun tergantung kepada sejumlah asumsi yang mungkin sangat sulit untuk dikaitkan dengan definisi Nilai Pasar. Penilai disarankan untuk berhati-hati dalam pembuatan asumsi dan disarankan untuk membuat pengungkapan secara utuh.

Apabila pembanding tanah langsung tidak tersedia, metode berikut ini dapat diterapkan dengan kehati-hatian.

### **2.2.3 Teknik Alokasi**

Alokasi adalah teknik perbandingan tidak langsung yang mengembangkan perbandingan (rasio) antara nilai tanah dan nilai pengembangan atau bentuk hubungan lainnya antara komponen properti. Hasilnya adalah ukuran yang mengalokasikan harga pasar total terhadap komponen tanah dan pengembangan untuk tujuan perbandingan.



Kelemahan metode ini terletak pada tidak mudahnya menentukan proporsi atau rasio nilai tanah terhadap nilai properti keseluruhan, sehingga tidak bisa menghasilkan indikasi nilai tanah subyek secara meyakinkan, dan oleh karena itu metode alokasi ini jarang digunakan, kecuali untuk kepentingan praktis dan tidak menuntut suatu ketelitian yang tinggi, misalnya untuk penentuan biaya ganti rugi atau kompensasi bagi para pemilik tanah atau bangunan pada suatu lokasi untuk dikembangkan menjadi bangunan lain oleh pengembang swasta atau pemerintah. Sebab pada suatu tanah atau persil dengan status Hak Milik (HM) seseorang, misalnya, bisa saja bangunan di atasnya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikuasai oleh orang lainnya. Atau di atas suatu tanah negara atau tanah Pemda, orang menguasai bangunan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Hal ini lumrah terjadi di daerah perkotaan, khususnya di kota-kota besar. Sedangkan keuntungan yang diberikan metode alokasi adalah ia akan menjadi suatu teknik yang bisa kita gunakan manakala kita kesulitan memperoleh data penjualan tanah-tanah kosong yang menjadi persil-persil pembanding pada lokasi atau lingkungan (zona) di mana persil subyek berada. Pada lokasi-lokasi di daerah-daerah perkotaan yang padat biasanya memang jarang ditemukan persil-persil atau tanah-tanah kosong sebagai persil-persil pembanding (Helmit, 2009).

#### 2.2.4 Teknik Ekstraksi

Ekstraksi adalah teknik perbandingan tidak langsung (terkadang disebut abstraksi). Teknik ini menghitung estimasi nilai dan pengembangan dengan menerapkan analisis biaya dikurangi depresiasi dan mengekstraksi hasilnya dari harga total properti pembanding. Residu yang dihasilkan adalah indikasi dari nilai tanah.

Metode ekstraksi sering digunakan sebagai teknik untuk menilai tanah-tanah pertanian dan perkebunan di mana nilai bangunannya pada umumnya relatif kecil bila dibandingkan dengan nilai properti keseluruhan (nilai tanah plus nilai bangunannya). Sebagaimana kita ketahui bahwa Properti (maksudnya “properti riil” atau *real property*) adalah tanah

berikut seluruh benda-benda buatan manusia yang melekat pada bidang tanah tersebut sebagai satu kesatuan, baik yang berada pada di atas, maupun yang di bawah permukaan tanah dimaksud. Sedangkan tanah yang kita maksudkan dalam Nilai Tanah adalah tanah dalam keadaan “kosong” (*vacant land*), tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya.

### **2.2.5 Teknik Penyisaan Tanah**

Teknik Penyisaan Tanah untuk penilaian tanah juga menerapkan data pendapatan dan biaya sebagai elemen dalam analisisnya. Analisis finansial dibuat atas pendapatan bersih yang dapat dihasilkan oleh suatu penggunaan yang menghasilkan pendapatan dan pengurangan dari pendapatan bersih dibuat untuk unsur pengembalian finansial (*financial return*) yang dibutuhkan dalam pengembangan tanah. Pendapatan sisa dianggap sebagai residu untuk tanah dan dikapitalisasikan ke dalam indikasi nilai. Metode ini terbatas untuk properti penghasil pendapatan dan terutama diterapkan untuk properti yang relatif baru dimana asumsi yang dibutuhkan lebih sedikit.

### **2.2.6 Tanah dapat juga dinilai berdasarkan kapitalisasi sewa tanah.**

Jika tanah dapat secara independen menghasilkan pendapatan sewa, sewa ini dapat dikapitalisasikan ke dalam indikasi Nilai Pasar apabila data pasar cukup tersedia. Bagaimanapun, diperlukan ketelitian untuk menghindari kesalahan dikarenakan syarat dan kondisi dalam perjanjian sewa tanah yang tidak merepresentasikan pasar tertentu. Sebagai tambahan, karena sewa tanah mungkin dibuat jauh sebelum tanggal penilaian, tingkat sewa yang dinyatakan di dalam perjanjian kemungkinan sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini dan tingkat kapitalisasi pendapatan saat ini mungkin sulit didapatkan.

## **2.3 Pendekatan SPI Tahun 2007 Dalam Menilai Sebuah Bidang Tanah**

Berikut adalah macam-macam metode untuk melakukan penilaian tanah dan bangunan, antara lain :

### 2.3.1 Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Market Comparison Approach*)

Metode Perbandingan Data Pasar dilakukan dengan membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti yang sejenis. Dalam melakukan penilaian, penilai diharapkan dapat mengumpulkan sebanyak mungkin data pembanding. Beberapa ahli penilai menyebutkan minimal diperlukan 8 (delapan) pembanding sebagai syarat melakukan penilaian dengan Metode Perbandingan Data Pasar. Di Indonesia pada umumnya syarat tersebut sulit untuk dipenuhi, kecuali pada lingkungan pemukiman (*Real Estate*). Data pembanding yang lazim diperlukan untuk menilai properti di Indonesia minimal 3 (tiga) data. Untuk menilai dengan metode ini diperlukan terlebih dahulu analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai. Dalam menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, dapat ditentukan berdasarkan pengalaman penilai atau dapat juga digunakan cara-cara matematis. Dalam perhitungan matematis dapat diketahui hubungan korelasi antara nilai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai. Oleh karena itu dalam metode perbandingan data pasar ini membandingkan data jual beli (Data penawaran/data transaksi) properti yang sejenis/sebanding dan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai. Yang perlu diperhatikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai bagi setiap lokasi, berbeda. Karena tanah mempunyai sifat yang unik, memiliki karakteristik yang berbeda pada suatu lokasi. Penyesuaian atas data pasar terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai akan menghasilkan Nilai Indikasi.

**RUMUS UMUM :**

DATA PASAR PROPERTI YANG SEJENIS/SEBANDING ±  
PENYESUAIAN = NILAI INDIKASI PROPERTI YANG DINILAI

Untuk menilai properti dengan Metode Perbandingan Data Pasar, ada tiga macam metode. Ketiga metode ini bila diamati maka dapat disimpulkan bahwa ketiga macam metode ini adalah sama.

**Ketiga macam metode itu ialah :**

**1. Metode Tambah Kurang (*Pluses and Minuses Method*)**

Dengan metode ini penyesuaian dilakukan dengan cara membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai secara keseluruhan serta menganalisis lebih dan kurang dari data pembanding yang ada.

Metode ini akan dapat menghasilkan nilai yang akurat apabila obyek yang dinilai mempunyai banyak faktor persamaan dengan data pembanding yang tersedia.

Jadi metode ini disarankan untuk digunakan apabila data pembanding mempunyai banyak faktor persamaan dengan properti yang dinilai.

**2. Metode Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*)**

Dengan metode ini penyesuaian dilakukan dengan cara menganalisis lebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai. Faktor-faktor ini kemudian digunakan untuk menghitung penyesuaian antara properti yang dinilai dengan data pembanding yang tersedia. Perhitungan dilakukan secara terinci sesuai dengan faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai. Bila properti yang dinilai mempunyai faktor yang lebih dari data yang tersedia maka penyesuaiannya adalah **positif**, sedangkan bila properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari data yang tersedia maka penyesuaiannya adalah **negatif**.

Penyesuaian dilakukan dalam satuan sejumlah besaran Rupiah (Besaran Mata Uang). Penyesuaian positif dan negatif selanjutnya dijumlah akan menghasilkan Nilai Indikasi Properti yang dinilai.

Metode ini akan lebih teliti bila dibandingkan dengan Metode Tambah Kurang. Metode ini dapat digunakan untuk menilai properti yang data pembandingnya lebih banyak perbedaannya dari properti yang dinilai, tetapi masih dalam toleransi yang wajar.

**3. Metode Persentase (*Percentage Method*)**

Metode ini sama dengan Metode Jumlah Rupiah, penyesuaian dilakukan dengan cara menganalisis lebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai. Faktor-faktor ini kemudian digunakan untuk

menghitung penyesuaian antara properti yang dinilai dengan data perbandingan yang tersedia. Perhitungan dilakukan secara terinci sesuai dengan faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai. Bila properti yang dinilai mempunyai faktor yang lebih dari data yang tersedia maka persentase penyesuaiannya adalah positif (misal + 5 %), sedangkan bila properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari data yang tersedia maka persentase penyesuaiannya adalah negatif (misal - 5 %). Penyesuaian yang dilakukan dalam persentase, kemudian dijumlahkan antara satu faktor penyesuaian dengan faktor penyesuaian yang lain akan menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

**Persyaratan digunakan Metode Pendekatan Data Pasar :**

- Properti terletak pada daerah yang mempunyai peruntukan yang sama dengan data yang tersedia.
- Data yang tersedia cukup banyak untuk dapat menganalisis dengan Metode Pendekatan Data Pasar
- Properti yang dinilai mempunyai banyak faktor persamaan dengan data yang tersedia
- Data yang tersedia relatif baru.

**Langkah-langkah yang diperlukan dalam melakukan penilaian harga tanah dengan metode pendekatan perbandingan data pasar, sebagai berikut :**

**1. Pengumpulan Data**

Kumpulkan data, lakukan analisis data yang diperoleh, kemudian dicatat dalam buku data. Kemudian buatlah sketsa peta data untuk mempermudah analisa data.

Data dapat diperoleh dari beberapa sumber data sebagai berikut :

- a. Broker/Real Estate Agent/Agen Properti
- b. Developer

- c. Iklan-iklan baik surat kabar, majalah maupun papan iklan penjualan langsung di lokasi
- d. Orang yang terlibat langsung dengan transaksi yang baru terjadi
- e. Arsip hasil penilaian dan data yang ada
- f. Investor.

## 2. Analisis Data

Data/transaksi harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini :

- a. Data jual beli yang kita peroleh berjalan tanpa paksaan dari pihak manapun (*Willing Seller and Buyer*)
- b. Jual beli belum lama berlangsung/penawaran belum lama berlangsung.
- c. Jual beli harus punya kesamaan dalam :
  - Peruntukan
  - Bentuk tanah
  - Lokasi yang sejenis
  - Sifat-sifat fisik dan sosial
  - Ukuran luas
  - Cara jual beli (tunai)

## 3. Penyesuaian

Penyesuaian dilakukan untuk menyesuaikan kondisi properti yang dinilai dengan kondisi properti pembanding.

- a. Analisis dan sesuaikan data pembanding dengan properti yang dinilai
- b. Penyesuaian untuk perbedaan yang ada berdasarkan :
  - Waktu
  - Lokasi
  - Sifat-sifat fisik (baik tanah maupun bangunan)
  - Dan lain-lainnya sesuai karakteristik data dari properti yang dinilai.

## 4. Kesimpulan Nilai

Dari beberapa **Nilai Indikasi** yang didapat dari data pembandingan yang ada, maka dilakukan perhitungan pembobotan untuk

**Universitas Indonesia**

mendapatkan suatu nilai berdasarkan **Metode Perbandingan Data pasar**.

### **TEKNIK PENYESUAIAN**

Dalam penilaian dengan menggunakan *Market Data Approach*/Metode Pendekatan Data Pasar, yang juga dikenal sebagai *Direct Market Comparison Method*, diperlukan suatu *adjustment* atau penyesuaian dari data yang dipergunakan untuk menilai. Penyesuaian data yang digunakan untuk menilai adalah penting untuk dapat menghasilkan hasil penilaian yang akurat dan dapat dipercaya. Dari data pembanding yang diperoleh di lapangan, jarang sekali diperoleh data yang sama dengan properti yang dinilai. Data pembanding biasanya diperoleh dengan kondisi yang berbeda dari properti yang dinilai, baik waktu transaksi, kualitas properti, kuantitas properti yang meliputi luas tanah dan luas bangunan, spesifikasi bahan bangunan yang digunakan, serta lokasi properti seperti lebar jalan, taman yang ada di depan properti, lingkungan sekitar dan lain sebagainya, yang harus dilihat oleh seorang penilai yang berpengalaman sehingga menghasilkan penilaian yang akurat.

Jadi dalam melakukan penyesuaian data pembanding dengan properti yang dinilai perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

- **Waktu transaksi dari data yang digunakan untuk nilai**

Dalam teori ekonomi dikenal adanya teori waktu dan uang, yaitu teori yang menyatakan bahwa nilai uang saat ini akan lebih berharga daripada saat nanti. Hal ini disebabkan beberapa faktor dalam kehidupan ekonomi yaitu faktor inflasi yakni kenaikan tingkat harga rata-rata dalam perekonomian nasional.

Dalam konsep ini, bila kita membahas pendapatan atau uang yang diinvestasikan, maka pembelian suatu properti dapat dikatakan sebagai investasi dalam bidang properti. Investor akan mengharapkan pendapatan yang minimum sama dengan bunga atas deposito baik pendapatan berupa income dan pendapatan karena apresiasi nilai properti.

Inflasi yaitu kenaikan tingkat harga rata-rata yang dapat diikuti pada indeks harga, pada data statistik yang dikeluarkan BPS (Biro Pusat Statistik).

Untuk pendapatan atas uang yang diinvestasikan kita mengenal rumus:

$$F = P (1 + i)^n$$

F = Future Value / nilai yang akan datang (Rupiah)

P = Present Value / Nilai sekarang (Rupiah)

i = interest / bunga per tahun (%)

n = tahun

Dari kedua besaran ini dapat kiranya dilakukan penyesuaian harga penjualan terhadap waktu penjualan. Dasar perhitungan nilai waktu dan uang serta inflasi dapat mempertimbangkan penyesuaian harga terhadap waktu penjualan/kapan penjualan terjadi.

- **Kualitas dari properti data pembanding**

Kualitas dari properti di sini membicarakan kualitas pekerjaan bangunan.

Kualitas dari data pembanding dengan properti yang dinilai dibandingkan, bila data pembanding mempunyai kualitas yang lebih baik maka penyesuaiannya adalah negatif dan sebaliknya bila pembanding mempunyai kualitas yang lebih jelek maka berarti penyesuaiannya adalah positif.

Kualitas di sini membicarakan mutu atas pekerjaannya, bukan kualitas bahan yang digunakannya.

- **Luas tanah dan luas bangunan data yang diperoleh**

Luas tanah yang baik sebagai data pembanding adalah luas tanah yang proporsional dengan properti yang dinilai. Proporsional, sebagai contoh luas tanah data pembanding adalah 350 m<sup>2</sup> sedang properti yang dinilai luasnya 400 m<sup>2</sup>. Yang dikatakan tidak proporsional



misalnya luas tanah data pembanding 450 m<sup>2</sup> sedang properti yang dinilai luasnya 12.000 m<sup>2</sup>.

Bila dinyatakan dalam persentase sulit untuk dikatakan berapa persen perbedaan antara data pembanding dengan properti yang dinilai agar data dapat dipercaya dan proporsional. Bila kita menggunakan Metode Grafis dan Metode Statistik dalam perhitungannya dapat kita tentukan berapa tingkat kepercayaan yang dapat diterima dan bagaimana hubungan korelasi antar variabel yang mempengaruhi nilai. Demikian juga untuk bangunan, diharapkan data luas properti pembanding proporsional dengan data properti yang dinilai.

- **Spesifikasi properti data pembanding**

Spesifikasi dari properti di sini membicarakan spesifikasi bangunan. Spesifikasi dari data pembanding dengan properti yang dinilai dibandingkan, bila data pembanding mempunyai spesifikasi yang lebih baik maka berarti penyesuaiannya adalah negatif, dan sebaliknya bila pembanding mempunyai spesifikasi yang lebih jelek maka berarti penyesuaiannya adalah positif.

- **Lokasi data pembanding**

Properti dengan lebar jalan di depan lebih lebar akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti dengan lebar jalan di depan yang lebih sempit. Properti dengan taman di depan akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang terletak berhadapan dengan properti yang lain. Secara pasti dengan data yang ada, perhitungan penyesuaiannya dapat dilakukan dengan cara statistik. Dengan cara manual/konvensional berdasarkan pada pengalaman penilai.

Data dari lokasi yang lebih bagus akan mengalami penyesuaian negatif bila dibandingkan dengan properti yang dinilai dan mempunyai lokasi yang lebih jelek, dan sebaliknya.

- **Lingkungan data pembandingan**

Lingkungan ini berhubungan dengan keadaan sekitar lokasi data maupun properti yang dinilai. Kondisi ini dapat memberikan penyesuaian negatif maupun positif tergantung data dan properti yang dinilai. Lingkungan yang nyaman cenderung properti mudah dijual, nilainya tinggi karena income yang diharapkan cukup tinggi.

- **Perlengkapan properti pembandingan**

Perlengkapan properti meliputi pagar, telpon, pendingin udara (AC), pemanas air, PAM, listrik dan lain-lain yang berhubungan dengan perlengkapan bangunan. Data dibandingkan dengan properti yang dinilai untuk penyesuaiannya.

- **Kondisi data yang diperoleh, data transaksi atau data penawaran**

Dari kondisi data yang diperoleh, perlu diketahui ada data transaksi dan data penawaran. Dari keduanya dapat dipelajari kondisi pasar yang terjadi saat data diperoleh.

Dari kondisi pasar dapat diketahui bahwa kondisi Boom dan kondisi Resesi. Kondisi Boom menggambarkan keadaan jual beli dalam kondisi tidak wajar. Persediaan terbatas permintaan tinggi, spekulator bertarung untuk mendapatkan keuntungan sehingga harga tidak terkendali, dalam kondisi demikian data penawaran sangat rawan, untuk dapat dikatakan sebagai data pasar. Dan sebaliknya bila kondisi resesi, seorang ingin menjual cepat, maka data pasar akan juga dapat tidak sesuai dengan kondisi yang wajar.

Jadi terhadap data transaksi maupun data penawaran perlu kita perhatikan kondisi dimana transaksi maupun penawaran terjadi.

- **Kondisi transaksi yang terjadi**

Kondisi transaksi penting juga menjadi pertimbangan penilai, karena transaksi dengan tekanan tidak dapat mencerminkan Nilai Pasar.

Demikian juga penawaran dalam kondisi terpaksa tidak menggambarkan Nilai Pasar.

### **PEMBOBOTAN**

Pembobotan dilakukan untuk menentukan **Nilai Pasar** dari properti yang dinilai dari nilai indikasi yang ada. Berilah **Bobot/pembebanan** yang lebih **besar** bagi pembanding yang mempunyai perbedaan yang **paling sedikit** dengan **properti** yang **dinilai**. Yang perlu diperhatikan dalam memberikan bobot adalah besarnya bobot atas hasil perhitungan nilai indikasi diharapkan seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembanding yang telah dianalisis dan sesuai dengan properti yang dinilai. Sedang jumlah bobot yang diberikan harus berjumlah 100 % (seratus persen).

#### **2.3.2 Metode Kalkulasi Biaya (*Replacement Cost Approach*)**

Dengan menggunakan Metode Kalkulasi Biaya, Nilai Properti (Tanah dan Bangunan) diperoleh dengan menganggap Tanah sebagai Tanah Kosong, Nilai tanah dihitung dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*).

Nilai Bangunan dihitung dengan Metode Kalkulasi Biaya. Nilai Pasar bangunan diperoleh dengan mengurangi Biaya Penggantian Baru (*Replacement Cost, New*) bangunan dengan Penyusutan/Depresiasi bangunan pada saat penilaian.

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

#### **RUMUS UMUM:**

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

Biaya dalam Metode Kalkulasi Biaya dibagi menjadi dua bagian yaitu:

- Biaya langsung, yaitu : biaya yang langsung berhubungan dengan Bangunan seperti biaya upah buruh dan biaya material komponen

bangunan yang berhubungan dengan bangunan, biaya *overhead* kontraktor, keuntungan kontraktor biaya profesional lainnya yang terkait untuk membangun seperti Arsitek, Konstruktor, surveyor.

- Biaya tidak langsung, yaitu : Biaya uang atau bunga yang tidak terkait langsung dengan fisik konstruksi, tetapi diperlukan dalam biaya Pembangunan Properti. Biaya tidak langsung termasuk bunga selama masa konstruksi, pajak, biaya ahli hukum terkait, akuntan, Penilai dan lain-lainnya bila diperlukan. Semua biaya ini harus diperhitungkan tergantung jenis bangunannya.

**Langkah-langkah yang diperlukan dalam melakukan metode kalkulasi biaya, sebagai berikut :**

1. Hitung Nilai Tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dapat dikembangkan sesuai dengan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (“*Highest and best use*”).
2. Hitung Biaya Penggantian Baru (“*Replacement Cost, New*”) dan Bangunan dan Sarana Pelengkap Lainnya.

Untuk menghitung Biaya Penggantian Baru (*Replacement Cost, New*) pada Metode Kalkulasi Biaya ada 4 (empat) macam metode yang dikenal yaitu:

**a. Metode Survey Kuantitas / *Quantity Survey Method***

Dengan metode ini biaya membangun atau instalasi seluruh komponen dari bangunan baru dijumlahkan. Biaya langsung yaitu biaya yang berhubungan langsung dengan Bangunan seperti biaya upah buruh dan biaya material komponen bangunan yang berhubungan dengan bangunan, biaya *overhead* kontraktor, keuntungan kontraktor, biaya profesional lainnya yang terkait untuk membangun seperti Arsitek, Konstruktor, surveyor, ditambah Biaya tidak langsung yaitu bunga selama masa konstruksi, pajak, biaya ahli hukum terkait, akuntan, Penilai dan lain -lainnya bila diperlukan.

Dalam perhitungan Metode Survei Kuantitas ini diperlukan spesifikasi lengkap dan bangunan/bestek lengkap dan gambar-gambar yang diperlukan untuk perhitungan.

Metode ini tidak biasa digunakan oleh seorang Penilai, tetapi lebih banyak digunakan oleh Kontraktor untuk mendapatkan volume yang diperlukan dengan teliti. Kontraktor memerlukan perhitungan ini untuk mengontrol besarnya volume kerja di lapangan, dan menentukan jadwal waktu pekerjaan (*“Time Schedule”*).

### **Perhitungan biaya pengganti baru bangunan dengan Metode Survei Kuantitas/*Quantity Survey Method*.**

Menghitung biaya pengganti baru bangunan dengan cara metode survei kuantitas yaitu menghitung masing-masing volume dari masing-masing komponen yang membentuk bangunan. Menentukan biaya satuan dari tiap-tiap komponen bangunan.

Baik biaya langsung maupun tidak langsung, keuntungan kontraktor dan Pajak Pertambahan Nilai serta Bunga pada masa konstruksi diperhitungkan untuk mendapatkan biaya pengganti baru bangunan.

#### **b. Metode Unit Terpasang / *Unit In Place Method***

*Unit in place method* mempunyai banyak macam variasi, dan nama yang berbeda tetapi pada dasarnya sama. Dasar dari metode ini adalah unit biaya yang membentuk bangunan termasuk biaya langsung dan biaya tidak langsung. Satuan unit biaya tetap dihitung berdasarkan Metode Survei Kuantitas. Beberapa unit biaya seperti lantai dan langit-langit biaya dihitung per meter persegi lantai.

Pintu dan Jendela dihitung per meter persegi pintu termasuk perlengkapannya seperti engsel, kunci, kusen dan daun pintu/daun jendela. Pekerjaan listrik, unit biaya dihitung berdasarkan jumlah titik lampu termasuk saklar dan stop kontak.

Metode unit terpasang ini oleh masing-masing penilai maupun kontraktor dapat berbeda tergantung pada kebijaksanaan perjanjian sistem unit terpasang. Misalnya sebagian Penilai dan Kontraktor memasukan unsur pajak pada hitungan rekapitulasi akhir, ada juga yang memasukan unsur pajak pada tiap unit bahan bangunan terpasang. Data unit terpasang juga perlu diperhatikan dalam penggunaannya, karena sistem yang berbeda dan setiap Penilai maupun Kontraktor maka mungkin perlu adanya penyesuaian biaya unit terpasang suatu komponen bangunan.

Untuk mendapatkan Biaya Pengganti Baru dari suatu bangunan dilakukan dengan cara menjumlahkan Biaya Pengganti Baru komponen bangunan yaitu volume komponen-komponen bangunan dikalikan biaya unit terpasang dari komponen-komponen tersebut.

#### **Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan dengan Metode Unit Terpasang / *Unit In Place Method***

Untuk mengestimasi biaya pembuatan baru dengan Metode Unit Terpasang/*Unit In Place Method*, biaya dari masing-masing unit terpasang dari harta tetap yang dinilai diperhitungkan/ diestimasi terpisah/ sendiri-sendiri, kemudian ditambahkan hingga diperoleh total Biaya Pembuatan Baru Bangunan.

Semua komponen yang ada, diukur masing-masing bila diperlukan, dan kemudian tiap-tiap komponen tersebut dikalikan dengan biaya per unit. **Metode unit terpasang** memerlukan uraian lebih detail dari tipe bangunan yang akan dihitung dibandingkan bila digunakan **Metode Meter Persegi**. Dengan demikian, metode ini memerlukan waktu yang lebih, tetapi lebih teliti bila dibandingkan dengan **Metode Meter Persegi**.

#### **c. Metode Meter Persegi / *Square Meter Method***

Untuk menghitung Biaya Pengganti Baru bangunan dilakukan dengan cara membandingkan Biaya Pengganti Baru bangunan per

meter persegi dengan Biaya Pengganti Baru bangunan yang sebanding atau yang sejenis.

Biaya Pengganti Baru bangunan data pembanding dihitung berdasarkan Metode Survei Kuantitas dibagi luas bangunan.

Untuk mendapatkan Biaya Pengganti Baru bangunan dilakukan dengan cara mengalikan luas bangunan dengan biaya per meter persegi bangunan yang sebanding. Bila terdapat perbedaan spesifikasi maupun klasifikasi antara bangunan yang menjadi pembanding dengan bangunan yang dihitung biayanya, maka perlu dilakukan penyesuaian sesuai dengan spesifikasi dan klasifikasinya. Metode ini sering dikenal pula sebagai Metode Perbandingan (*Comparative Method*).

#### **Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan dengan Metode Meter Persegi / *Square Meter Method*.**

Untuk mengestimasi biaya pengganti baru bangunan dengan Metode Meter Persegi/ *Square Meter Method*, penilai harus mendapatkan dimensi bangunan untuk menghitung luas lantai bangunan. Dari kumpulan data biaya untuk metode meter persegi, penilai harus mendapatkan biaya pembanding dan bermacam-macam, biaya pengganti baru bangunan. Penilai juga harus mempunyai biaya pedoman sebagai dasar biaya konstruksi. Pedoman biaya yang sama dipengaruhi spesifikasi bangunan dan tipe konstruksi, dan pedoman ini biasanya diperbaharui tiap kuartal atau apabila mungkin setiap bulan.

#### **d. Metode Indeks Biaya / *Index Method***

Metode Indeks ini digunakan untuk menyesuaikan Biaya Pengganti Baru bangunan pada saat ini dengan berdasarkan Biaya Pengganti Baru bangunan pada saat dibangun. Biaya Pengganti Baru bangunan saat ini dapat naik maupun turun tergantung pada besarnya Indeks Biaya pada saat ini.

Menghitung Indeks Biaya dilakukan dengan membandingkan Indeks Biaya saat ini dengan Indeks Biaya yang lampau/Indeks Biaya saat dibangun.

### **Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan dengan Metode Indeks Biaya / *Index Method*.**

Bila metode indeks biaya digunakan untuk menghitung Biaya Penggantian Baru suatu bangunan, agar diperoleh nilai yang teliti biasanya tidak digunakan sendiri/ satu metode saja.

Metode ini digunakan bila diketahui Biaya Pembangunan yang asli/ *Original Construction Cost*. Dengan memperhatikan indeks biaya pada saat dibangun dengan Indeks pada saat ini berdasarkan statistik, dapat diperoleh Biaya Penggantian Baru pada saat ini.

**Rumus umumnya** Biaya Pengganti Baru Sekarang =  

$$\frac{\text{Indeks Biaya Saat ini}}{\text{Indeks Biaya Lampau}} \times \text{Biaya Pengganti Baru saat dibangun}$$

Dari keempat macam metode di atas, Metode Survei Kuantitas memberikan perhitungan biaya yang paling teliti. Metode Unit Terpasang juga dapat menghasilkan perhitungan yang cukup teliti, bila dilakukan oleh seorang estimator yang cukup ahli. Kedua Metode ini memerlukan waktu yang lebih dibandingkan bila menggunakan Metode Meter Persegi. Sedangkan Metode Indeks Biaya jarang digunakan tersendiri karena dapat gagal dalam perhitungan beberapa struktur yang berbeda. Metode ini dapat digunakan sebagai kontrol bila digunakan satu dan metode yang lainnya.

3. Hitung besarnya Penyusutan oleh semua penyebab, antara lain :
  - Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*).



Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya. Pertimbangan-pertimbangan disesuaikan dengan umur, kondisi fisik yang ada.

- Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*).  
Perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lain-lain.
- Kemunduran Ekonomis (*Economic Obsolescence*).  
Faktor-faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan lain yang membatasi peruntukan dan lain-lain.

### **Perhitungan Penyusutan/Depresiasi Bangunan**

Dalam melakukan penilaian dengan Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*) diperlukan satu tahapan yang cukup penting yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan, untuk dapat diperoleh Nilai Pasar dari bangunan atau Nilai Pasar dari Properti yang dinilai.

Depresiasi dari bangunan seperti telah kita ketahui tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi tentunya dipengaruhi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100 % baru. Karena dalam penilaian yang akan kita tentukan adalah **Nilai Bangunan** bukan **Biaya Membangun Bangunan**. (Ingat bahwa Biaya Membangun Bangunan belum tentu sama dengan Nilai Bangunan, Bangunan akan mempunyai Nilai bila bangunan tersebut mempunyai kegunaan bagi Manusia).

Dalam Perhitungan dengan Metode Kalkulasi Biaya yang akan kita peroleh adalah biaya reproduksi baru/Biaya Pembuatan Baru dari bangunan, yakni adalah biaya untuk membangun baru bangunan yang kita nilai, berdasarkan harga patokan bahan bangunan pada saat penilaian. Sedang Properti/Bangunan yang kita nilai pada umumnya bangunan yang tidak baru lagi, maka tentunya properti/bangunan telah mengalami penurunan. Penurunan atas kondisi bangunan ini yang disebut sebagai

Penyusutan / Depresiasi. Depresiasi dapat terjadi karena beberapa sebab yang juga dipengaruhi oleh banyak macam faktor, baik faktor-faktor **internal** maupun faktor-faktor **eksternal** dari bangunan yang dinilai. Dengan demikian dapat kita mengerti bahwa besarnya penyusutan/depresiasi dipengaruhi oleh bermacam sebab dari faktor internal maupun eksternal, baik yang berpengaruh secara langsung maupun secara tidak langsung. Besarnya pengaruh dari faktor-faktor tersebut, besar dan kecilnya juga tidak sama.

Untuk bangunan, besarnya depresiasi/penyusutan antara lain dipengaruhi oleh **umur bangunan, bahan bangunan yang digunakan, kualitas bahan bangunan / kelas bahan bangunan, kualitas pelaksanaan bangunan, baik buruknya pemeliharaan bangunan dan faktor internal lainnya seperti model, ukuran, arsitektur, interior dan eksterior bangunan, serta faktor eksternal seperti peraturan pemerintah, kondisi lingkungan, dan peruntukan.**

#### **Definisi-Definisi**

Sebagai batasan umum atau definisi dari depresiasi/penyusutan dapat dijelaskan sebagai berikut:

*Depreciation — may be defined as any loss in value from original construction cost. The loss in value may come from wear and tear or the presence of features that are deficient excessive or simply currently undesirable. There may also be external factors that cause a loss in value. **Accrued depreciation** is the total depreciation from time of construction to the date of appraisal due to all causes.*

**Penyusutan /depresiasi** — dapat didefinisikan sebagai Pengurangan Nilai dari Nilai Pembuatan Baru. Pengurangan Nilai dapat dari pemakaian dan kerusakan atau keadaan sekarang yang kurang baik. Mungkin juga faktor luar yang menyebabkan pengurangan Nilai. Penyusutan adalah jumlah penyusutan dari waktu membangun sampai saat penilaian.

Dari tiga golongan penyusutan / depresiasi di atas, dengan kata lain, dapat kita katakan bahwa Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*) dan Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*) adalah suatu kerugian yang disebabkan oleh faktor-faktor internal yang terjadi atas Bangunan yang dinilai, sedangkan Kemunduran Ekonomis (*Economic Obsolescence*) adalah suatu kerugian yang disebabkan oleh faktor-faktor eksternal yang terjadi di luar bangunan/properti yang dinilai.

Beberapa istilah yang perlu diketahui sebelum kita menghitung besarnya depresiasi / penyusutan suatu bangunan adalah:

**Umur manfaat bangunan** adalah umur manfaat dari bangunan untuk tetap dapat digunakan seperti fungsinya. Umur manfaat bangunan di Indonesia tergantung kepada kualitas bahan yang digunakan, tergantung pada kualitas pekerjaan dan kualitas pelaksanaan bangunan.

**Umur efektif bangunan** (*effective age*) adalah umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan tersebut saat penilaian (*observed condition*).

### **Menghitung Depresiasi / Penyusutan**

Dalam teknik menghitung Depresiasi/Penyusutan ada 2 macam cara yang kita kenal yaitu:

1. Teknik tidak Langsung (*Indirect Method*)

Teknik perhitungan depresiasi/penyusutan bangunan secara tidak langsung, adalah teknik dengan cara menganalisis perbedaan antara Nilai Properti Baru (Biaya Pembuatan Baru Bangunan + Nilai Tanah) dengan Nilai Properti berdasarkan harga Pasar pada saat penilaian, dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*), atau dengan menggunakan Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

Jadi besarnya depresiasi/penyusutan bangunan tersebut dapat diperoleh dengan cara menghitung Biaya Pembuatan Baru Bangunan pada saat penilaian; yang kemudian berdasarkan Perbandingan Data Pasar, dihitung besarnya Nilai Bangunan saat Penilaian (setelah

mengalami penyusutan). Selisih antara Biaya Pembuatan Baru Bangunan pada saat penilaian dengan Nilai Pasar Bangunan pada saat penilaian dikenal sebagai depresiasi/penyusutan. Nilai bangunan saat Penilaian juga dapat dihitung berdasarkan teknik penyisaan bangunan dengan Metode Pendekatan Pendapatan.

Catatan : Tanah tidak pernah mengalami depresiasi/penyusutan.

Cara ini kemudian dipakai sebagai dasar untuk menentukan depresiasi/ penyusutan bangunan yang sejenis atau yang serupa. Besarnya depresiasi/ penyusutan bangunan yang kita peroleh dengan teknik tidak langsung/ *indirect method* kemudian kita sebut sebagai Data Pembanding (*Reference Point*) bagi bangunan yang lainnya.

Untuk bangunan yang memiliki perawatan yang lebih jelek dari kondisi data pembanding (*Reference Point*) maka presentase depresiasinya per tahun diambil lebih besar dari depresiasi data pembanding (*Reference Point*). Sedang untuk kondisi yang sebaliknya dimana perawatan bangunan lebih baik dan kondisi data pembanding (*Reference Point*) maka presentase depresiasinya per tahun diambil lebih kecil dari depresiasi data pembanding (*Reference Point*).

## 2. Teknik langsung (*Direct Method*).

Untuk menggunakan teknik ini, Penilai harus cermat dalam melakukan pengamatan terhadap Properti yang akan dinilai.

Dalam perhitungan Depresiasi/ Penyusutan dengan Metode Langsung (*Direct Methods*), dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

### a. Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*).

Metode garis lurus ini hanya terbatas untuk menghitung depresiasi fisik saja dan dalam perhitungan ini dianggap depresiasi/ penyusutan fisik bangunan tetap/ konstan setiap tahun.

Metode ini dibagi menjadi 2 (dua) macam cara yaitu:

### 1. Metode Garis Lurus berdasarkan umur fisik bangunan.

Metode ini lebih banyak mengandalkan kemampuan dan pengalaman Penilai. Ini disebabkan metode ini tidak banyak dipengaruhi oleh data dan perhitungan yang rumit.

Jadi Akurasi dari perhitungan depresiasi ini sangat dipengaruhi oleh kemampuan penilainya dan pengalamannya sebagai data pembanding (*reference point*).

Untuk menentukan kerusakan fisik dengan cara ini dilakukan tahapan sebagai berikut:

- Tentukan terlebih dahulu umur/ masa manfaat bangunan.
- Tentukan umur efektif bangunan (*effective age*) berdasarkan kondisi bangunan tersebut (*observed condition*)

Umur efektif bangunan sangat dipengaruhi oleh kondisi suatu bangunan, sedang kondisi fisik suatu bangunan sangat dipengaruhi mutu bahan yang digunakan dan pemeliharaan atas bangunan tersebut.

Hubungan antara mutu bahan bangunan dengan kondisi bangunan dapat digambarkan sebagai berikut:

- Mutu bahan yang jelek menyebabkan kondisi bangunan akan nampak lebih jelek dari umur yang sebenarnya, masa manfaat bangunan pendek.
- Mutu bahan yang baik menyebabkan kondisi bangunan akan nampak lebih baik dari umur yang sebenarnya, masa manfaat bangunan panjang.

Hubungan antara pemeliharaan bangunan dengan kondisi bangunan dapat digambarkan sebagai berikut:

- Pemeliharaan yang baik pada suatu bangunan akan menyebabkan kondisi bangunan nampak lebih baik dari umur yang sebenarnya.

- Pemeliharaan yang normal pada suatu bangunan akan menyebabkan kondisi bangunan nampak normal, seperti umur yang sebenarnya.
- Pemeliharaan yang jelek pada suatu bangunan akan menyebabkan kondisi bangunan nampak lebih jelek dari umur yang sebenarnya.

Oleh sebab itu apabila pemeliharaan **jelek**, umur efektif bangunan akan nampak **lebih tua** dari **umur sebenarnya**, sedangkan apabila pemeliharaan **baik**, umur efektif bangunan akan nampak **lebih muda** dari **umur sebenarnya**, sedangkan apabila pemeliharaan **normal**, maka umur efektif sama dengan **umur sebenarnya**.

## 2. Metode Garis Lurus berdasarkan Pengamatan Kondisi komponen bangunan.

Perhitungan ini lebih rumit dari perhitungan depresiasi dengan cara metode garis lurus berdasarkan umur fisik bangunan.

Dalam perhitungan ini masing-masing komponen bahan yang membentuk bangunan diperkirakan besarnya depresiasi/ penyusutan. Untuk dapat menentukan besarnya depresiasi/ penyusutan secara tepat perlu pengamatan yang teliti dari kondisi masing-masing komponen. Untuk bangunan yang tua cara ini sulit untuk dilakukan. Sehingga apabila cara ini diterapkan pada bangunan tua harus dilakukan pengamatan secara lebih cermat.

### b. Metode Terinci (*Breakdown Method*).

Metode ini dapat digunakan untuk menghitung depresiasi bangunan yang diakibatkan oleh kerusakan fisik, kemunduran fungsi maupun kemunduran ekonomi.

**Kerusakan fisik** dan **kemunduran fungsi** ini, ada yang **dapat diperbaiki** (*curable*) dan ada yang **tidak dapat diperbaiki**

(*incurable*). Sedang kemunduran ekonomis, karena dipengaruhi oleh **faktor eksternal** maka kemunduran ini **tidak dapat diperbaiki (*incurable*)**.

Dengan metode ini Penyusutan / Depresiasi dibagi menjadi:

**Kerusakan Fisik.**

- Dapat diperbaiki (*curable*).

Metode terinci untuk menghitung kerusakan fisik yang dapat diperbaiki (*curable*) :

Kerusakan fisik yang dapat diperbaiki biasanya disebabkan pemeliharaan yang kurang baik, karena kondisi dari komponen-komponen bangunan yang kurang baik sehingga komponen bangunan tersebut kurang sempurna. Kondisi ini dapat diperbaiki sehingga menjadi baik.

Berkurangnya nilai karena kerusakan fisik yang dapat diperbaiki, dapat diperkirakan dengan berdasarkan pada jumlah biaya yang dipergunakan untuk perbaikan maupun mengganti bagian yang tidak sempurna.

- Tidak dapat diperbaiki (*incurable*).

Metode terinci untuk menghitung kerusakan fisik yang tidak dapat diperbaiki (*incurable*) :

Pada prinsipnya secara teknis semua bangunan yang mengalami kerusakan dapat diperbaiki baik substruktur maupun superstruktur. Hanya besarnya biaya apakah memadai atau tidak. Jadi yang dimaksud tidak dapat diperbaiki di sini adalah apabila besarnya biaya yang digunakan untuk perbaikan ini terlalu besar yang berarti tidak ekonomis lagi (**ingat bahwa Nilai tidak sama dengan Biaya**). Jadi apabila besarnya biaya untuk perbaikan kerusakan tidak seimbang dengan peningkatan nilai, maka dikatakan **Tidak dapat diperbaiki (*incurable*)**. Kerusakan pada pondasi bangunan misalnya, dapat dikatakan sebagai tidak dapat diperbaiki (*incurable*). Karena biaya

perbaikan yang tinggi, yang mungkin biaya akan sama dengan pembuatan baru.

Cara memperhitungkan besarnya kerusakan fisik yang tidak dapat diperbaiki adalah sebagai berikut:

langkah pertama, menghitung kerusakan fisik bangunan dengan Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*), langkah kedua: tambahkan presentase kerusakan fisik yang tidak dapat diperbaiki sehingga besarnya kerusakan fisik akan bertambah besar.

### **RUMUS UMUM:**

Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*)

$$\text{PENYUSUTAN FISIK} = \frac{\text{UMUR EFEKTIF}}{\text{UMUR MANFAAT}} \times 100\%$$

Keterangan :

- Penyusutan Fisik = %
- Umur efektif = tahun
- Umur manfaat = tahun

### **Kemunduran Fungsi.**

- Dapat diperbaiki (*curable*).

Metode terinci untuk menghitung kerusakan fungsi yang dapat diperbaiki (*curable*) :

Kemunduran fungsi yang dapat diperbaiki seperti modernisasi dapur, penambahan kamar mandi, penambahan kamar tidur bila dimungkinkan, penggantian sistem pipa dan listrik, penggantian sistem pendingin.

- Tidak dapat diperbaiki (*incurable*).

Untuk dapat mengestimasi besarnya kemunduran fungsi yang tidak dapat diperbaiki secara akurat, penilai harus dibekali dengan pengetahuan tentang bangunan.



Tanpa dibekali pengetahuan yang baik mengenai bangunan, penilai tidak akan dapat menentukan kemunduran fungsi tersebut.

Karena kemunduran fungsi ini tidak dapat dilihat seperti pada kerusakan fisik seperti retak tembok, kerusakan pintu dan lain-lainnya.

Kemunduran fungsi yang tidak dapat diperbaiki ini adalah menyangkut pada tata ruang dimensi ruang yang tidak efisien, letak kolom yang kurang tepat, tidak terpenuhinya prinsip **“Highest and Best Use”**.

Kemunduran fungsi disebabkan oleh perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang berhubungan dengan disain, ketinggalan mode, ukuran-ukuran ruang yang tidak sesuai karena terlalu besar maupun terlalu kecil, pengaturan ruang yang salah, fasilitas yang rusak hingga tidak berfungsi.

#### **Kemunduran Ekonomis.**

- Tidak dapat diperbaiki (*incurable*).

Kemunduran ekonomis pada umumnya tidak dapat diperbaiki karena seperti disebutkan di depan adalah karena pengaruh luar (eksternal) misalnya : lingkungan sekitar lokasi yang jelek, adanya perubahan peraturan pemerintah, peraturan peruntukan (zoning). Penurunan nilai karena kemunduran ekonomis biasanya diketahui dari penurunan nilai sewa bangunan disekitar.

#### **RUMUS UMUM :**

Kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis =  
 % KEMUNDURAN FUNGSIONAL / EKONOMIS x  
 (100 % — ... % PENYUSUTAN FISIK)

Keterangan :

- Kemunduran fungsional = %
- Kemunduran Ekonomis = %
- Penyusutan Fisik = %

4. Kurangi Biaya Penggantian Baru (“*Replacement Cost, New*”) dengan Besarnya Penyusutan maka diperoleh Nilai Pasar Bangunan.
5. Nilai Pasar Tanah ditambah Nilai Pasar Bangunan sama dengan Nilai Pasar Properti yang Diperoleh dengan Metode Kalkulasi Biaya.

### 2.3.3 Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Capitalization Approach*)

Pendekatan pendapatan digunakan untuk penilaian properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*). Aliran pendapatan tersebut menghasilkan pendapatan tertinggi akan sebanding dengan tingkat resiko dan tercermin dalam nilai objek penilaian tersebut. Metode pendekatan pendapatan berkaitan dengan prinsip penilaian yakni :

- Prinsip antisipasi (kemungkinan keuntungan yang diharapkan) & perubahan
- Prinsip supply & demand
- Substitusi : market oriented, estimasi harga sewa, biaya operasi, discount Rate, capitalization rate
- Keseimbangan : lokasi dan jenis properti, penggunaan tanah yang efisien, disain bangunan yang efisien.
- Faktor-faktor eksternal : peraturan pemerintah, fasilitas transportasi.

Metode dalam pendekatan pendapatan terbagi menjadi 4 (empat), yaitu :

1. *Direct capitalization* (kapitalisasi langsung)

Nilai objek penilaian didapatkan dari membagi *income* (pendapatan satu tahun) dengan *Capitalization Rate* (tingkat kapitalisasi)

Nilai objek penilaian/value =  $\frac{\text{income}}{\text{Capitalization rate}}$

Capitalization rate

2. *Gross Income Multiplier* (GIM)

Yakni dengan mengalikannya dengan *Potential Gross Income Multiplier* (pengali pendapatan kotor potensial).

Sale price = potential gross income x potential gross income multiplier

Nilai objek penilaian merupakan fungsi dari pendapatan yang dapat dihasilkan oleh bangunan komersial tersebut.

3. *Discounted Cash Flow* (DCF)

Nilai objek penilaian didapatkan dengan mendiskontokan (mengalihkan dengan *discount factor* tertentu) rangkaian pendapatan yang akan datang menjadi nilai sekarang.

$$V = \frac{NOI_1}{[1+i]^1} + \frac{NOI_2}{[1+i]^2} + \frac{NOI_{n-1}}{[1+i]^{n-1}} + \frac{NOI_n}{[1+i]^n}$$

V = Value

NOI = Net operating income

i = Discount rate

4. *Residual Technique*, terbagi atas :

- *Land residual technique* (nilai bangunan diketahui)
- *Building residual technique* (nilai tanah diketahui)
- *Property residual technique* (nilai tanah dan bunga diketahui)

Nilai tanah/bangunan didapatkan dengan mengurangi annual income dari elemen yang diketahui (tanah/bangunan) terhadap *net operating income* properti dan kemudian mengkapitalisasikannya dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

NOI = x

Annual income tanah = y

Annual income bangunan = x y

Nilai bangunan = [x y] / Rp<sup>2</sup>

Nilai properti = Nilai tanah + **nilai bangunan**

**Langkah-langkah yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan, sebagai berikut :**

1. Pengumpulan data, meliputi data harga sewa, data *service charge*, data biaya operasional, dan lain-lain.
2. Perhitungan pendapatan yakni melakukan proyeksi pendapatan dan biaya, serta menghitung pendapatan bersih tahunan dengan :
  - Melakukan riset terhadap *income & expense* (pendapatan dan pengeluaran) dari objek penilaian dan properti pembanding.
  - Melakukan estimasi besarnya *Potential Gross Income* (pendapatan kotor potensial) dari objek penilaian.
  - Melakukan estimasi besarnya *Vacancy & Collection Loss* (tingkat kekosongan dan kehilangan pendapatan) dari objek penilaian.
  - Menghitung *Effective Gross Income* (pendapatan kotor efektif) dengan mengurangi tingkat kekosongan dan kehilangan pendapatan dari total pendapatan kotor potensial.
  - Melakukan estimasi besarnya total biaya operasional, terdiri dari biaya tetap, biaya variabel dan cadangan.
  - Menghitung *Net Operating Income* (pendapatan bersih operasi) dengan mengurangi total biaya operasional dari pendapatan kotor efektif.
3. Perhitungan rate, meliputi : mengestimasi terminal *value* (menentukan *capital rate*).
4. Penentuan nilai sekarang maksudnya menghitung nilai objek penilaian melalui metode kapitalisasi langsung atau metode arus kas terdiskonto.

### **BAB 3**

## **KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG**

Hubeis (2007: 132) mengemukakan bahwa kawasan industri adalah sebuah kawasan, yaitu tanah yang cukup luas, dimana berbagai jenis perusahaan beroperasi di dalamnya dengan harapan teraihnya keuntungan ekonomi, seperti: biaya transportasi yang lebih rendah, kemudahan dalam berurusan dengan administrasi pemerintahan, mendapatkan limbah positif (eksternalitas) dari keberadaan perusahaan lain, dan sebagainya. Biaya transportasi yang relatif rendah, dari memilih lokasi perusahaan di kawasan industri ini, tiada lain karena pada umumnya kawasan industri telah dilengkapi dengan prasarana perhubungan yang memadai. Kemudahan dalam berurusan dengan administrasi pemerintahan karena pada banyak kasus kawasan industri memang sengaja diadakan dan dikembangkan oleh pemerintah.

Dalam kajiannya tentang kawasan industri di Indonesia, Safrizal (2008: 144) mengatakan bahwa kawasan-kawasan industri di Indonesia dikembangkan oleh pemerintah (Indonesia) dalam rangka menumbuhkan manfaat (keuntungan) ekonomi bagi perusahaan-perusahaan yang memilih lokasi di kawasan industri tersebut di samping juga untuk mendukung pertumbuhan ekonomi melalui pertumbuhan sektor industri. Sampai dengan tahun 2007 yang lalu, saat kajian Safrizal ini dilakukan, di Indonesia sedikitnya ada empat kawasan industri yang cukup penting, yang sengaja diadakan dan dikembangkan di Indonesia yang dimulai pada waktu pendirian Kawasan Industri Pulo Gadung di DKI Jakarta kemudian disusul dengan pembangunan kawasan industri Rungkut di Surabaya, kawasan industri Lhok Suemawe di Aceh, kawasan industri Cilacap di Cilacap. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri menggariskan bahwa kawasan industri di Indonesia adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang, yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan pengelola kawasan industri. Perusahaan pengelola ini milik pemerintah, atau setidaknya bertanggung jawab kepada pemerintah sebagai pemegang saham.

Keputusan Presiden yang sama juga menggariskan bahwa sebuah kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

Hubeis (2007: 133) menyebutkan bahwa ciri-ciri kawasan industri adalah :

1. Lahan sudah dilengkapi sarana dan prasarana.
2. Ada suatu badan (manajemen) pengelola yang memiliki izin usaha kawasan industri.
3. Biasanya diisi oleh industri manufaktur (pengolahan beragam jenis).

Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II (kabupaten/kota) yang bersangkutan. Ilustrasi tersebut disajikan pada Tabel 3.1 sedangkan Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengelola kawasan industri.

**Tabel 3.1**  
**Alokasi Peruntukan Lahan Kawasan Industri**

Luas lahan dapat dijual (maksimal 70 %)					
Luas kawasan industri (Ha)	Kavling industri (%)	Kavling komersial (%)	Kavling perumahan (%)	Jalan dan sarana penunjang	Ruang terbuka hijau (%)
10 - 20	65 – 70	Maks 10	Maks 10	Sesuai	Min. 10
> 20 – 50	65 – 70	Maks 10	Maks 10	kebutuhan	Min 10
> 50 – 100	60 – 70	Maks 12,5	Maks 15	Idem	Min 10
> 100 – 200	50 – 70	Maks 15	Maks 20	Idem	Min 10
> 200 – 500	45 – 70	Maks 17,5	10 - 25	Idem	Min 10
> 500	40 – 70	Maks 20	10 - 30	idem	Min 10

*Keterangan:*

- a. Kavling komersial adalah kavling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk sarana penunjang seperti perkantoran, bank, pertokoan/tempat belanja, tempat tinggal sementara, kantin dan sebagainya.
- b. Kavling perumahan adalah kavling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk perumahan pekerja, termasuk fasilitas penunjangnya, seperti tempat olah raga dan sarana ibadah.
- c. Fasilitas yang termasuk sarana penunjang lainnya, antara lain pusat kesegaran jasmani (*fitness-center*), pos pelayanan telekomunikasi, saluran pembuangan air hujan, instalasi pengolahan air limbah industri, instalasi penyediaan tenaga listrik dan unit pemadam kebakaran.
- d. Persentase mengenai penggunaan air tanah untuk jalan dan sarana penunjang lainnya disesuaikan menurut kebutuhan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
- e. Persentase ruang terbuka hijau ditetapkan minimal 10%, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan.

Zona Industri adalah satuan geografis sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya kegiatan industri, baik berupa industri dasar maupun industri hilir, berorientasi kepada konsumen akhir dengan populasi tinggi sebagai penggerak utama yang secara keseluruhan membentuk berbagai kawasan yang terpadu dan beraglomerasi dalam kegiatan ekonomi dan memiliki daya ikat spasial.

Hubeis (2007: 135) menyebutkan bahwa tujuan pembangunan kawasan industri, antara lain:

- a. Mempercepat kawasan industri di daerah.
- b. Memberikan kemudahan bagi kegiatan industri.
- c. Mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri.
- d. Meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.

Pengembangan Kawasan Industri di Indonesia sudah dimulai sejak awal tahun 1970, dengan mengemban dua misi besar. *Pertama*, merangsang tumbuhnya iklim industri, terutama bagi daerah-daerah yang iklim investasinya belum berkembang seperti Cilacap, Cilegon dan Ujung Pandang. *Kedua*, menjadi sarana bagi pengaturan ruang, terutama untuk menghindari timbulnya kasus-kasus polusi lingkungan yang akan berakibat terhadap tuntutan biaya sosial yang tinggi, khususnya di daerah-daerah yang iklim industri dan investasinya tinggi seperti Pulo Gadung di Jakarta, Rungkut di Surabaya dan KIM di Medan. Bahkan melalui Keputusan Presiden No. 53 Tahun 1989 memperbolehkan dunia usaha swasta dalam negeri maupun asing untuk berinvestasi, dengan status mulai dari Persetujuan Prinsip, Izin Lokasi, maupun izin tetap atau sudah beroperasi secara komersial.

Di Indonesia, pewilayahan kawasan industri tampak lebih berorientasi kepada aspek bisnis. Pembukaan wilayah kawasan industri dipilih atas dasar kedekatan wilayah tersebut ke lokasi pelabuhan laut, bandar udara, jalur transportasi yang telah ada lebih dahulu, dan juga pada kedekatan dengan pasar (konsumen). Itu sebabnya kawasan industri di Indonesia banyak yang dibangun di kota-kota besar dan suburban area (pinggiran kota besar), karena dekat dengan jalur transportasi dan konsumen produk-produk industri. Pewilayahan seperti itu merupakan pilihan tepat. Bisnis industri akan mempunyai jaminan efisien, efektif

dan menguntungkan. Namun, pewilayahan kawasan industri yang demikian, seringkali mengabaikan kepentingan sosial yang lain, misal, kawasan industri yang berdiri di daerah pemukiman penduduk sering menimbulkan keresahan masyarakat, karena polusi udara, polusi air tanah dan polusi suara. Di daerah pinggiran kota, pembangunan kawasan industri juga sering kontradiktif dengan kepentingan lain, karena kawasan industri dibangun di atas lahan produktif bagi pertanian. Alih fungsi lahan produktif telah banyak meminggirkan penduduk yang berprofesi sebagai petani, karena tidak mampu untuk alih profesi ke sektor industri akibat tidak memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai. Kondisi tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung, telah menjadi ancaman serius bagi program swasembada pangan, apalagi usaha pembukaan lahan pertanian baru (ekstensifikasi pertanian) sehingga berjalan sangat lambat (Hubeis : 137).

### 3.1 Penetapan Kawasan Industri di Pulo Gadung

Melalui Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. Ib.3/2/35/1969 ditetapkanlah lahan seluas 500 Ha sebagai lokasi kawasan industri dengan nama **Kawasan Industri Pulo Gadung**. Pada saat itu Pulo Gadung masih berupa tanah yang tidak produktif yang sebagian besar terdiri dari rawa-rawa. Sebagai kawasan industri pertama di Indonesia, Kawasan Industri Pulo Gadung pada awalnya dikelola melalui wadah proyek, dengan nama Proyek Industrial Estate Pulo Gadung milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Sejalan dengan perkembangan arus penanaman modal di Indonesia yang meningkat, khususnya di DKI Jakarta, maka lingkup kerja Proyek Industrial Estate Pulo Gadung semakin kompleks. Dan untuk menunjang perkembangan kebutuhan masyarakat industri, Pemerintah memandang perlu adanya penyesuaian diri baik dari segi kelembagaan maupun permodalannya (PT. JIEP, 2004).

Pada tanggal 26 Juni 1973 dibentuklah PT. Persero Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (PT JIEP) yang menggantikan Proyek Industrial Estate Pulo Gadung dengan Akta Notaris Abdul Latief No. 127 Tahun 1973. Adapun penyertaan modal Negara RI pada PT JIEP ditetapkan melalui Peraturan



Pemerintah No. 28 Tahun 1973 dan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. D.V-a.3/2/36/73. Sampai saat ini komposisi pemegang saham PT. JIEP adalah 50 % Negara RI dan 50 % Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Dari 500 Ha luas lahan Kawasan Industri Pulo Gadung sesuai SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta, yang dikelola secara efektif adalah sekitar 416 Ha dan yang telah dibebaskan  $\pm$  395,8 Ha dengan komposisi lahan yang telah terjual 246,3 Ha dan disewakan 23,1 Ha. PT JIEP adalah pemegang hak pengelolaan atas semua tanah yang dibebaskan. Melalui surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 29 April 1981 dan tanggal 14 Maret 1988, perusahaan memperoleh tambahan hak untuk mengelola areal seluas 183,5 Ha untuk perluasan. Kegiatan utama PT JIEP pada areal perluasan ini adalah melakukan pengawasan dan perencanaan perkaplingan atas penggunaan tanah oleh investor dan membebaskan biaya tertentu kepada perusahaan terkait.

### **3.2 Kondisi Kawasan Industri Pulo Gadung Saat Ini**

Kawasan Industri Pulo Gadung mempunyai akses yang memadai bagi transportasi dan distribusi ke seluruh wilayah Jakarta karena lokasinya yang strategis terletak di jantung Kota Jakarta Timur dengan batas-batas wilayah sebelah Utara Jl. Perintis Kemerdekaan, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Utama Kereta Api atau Jl. Kolonel I Gusti Ngurah Rai, sebelah Timur berbatasan dengan Tarumah Indah dan sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Bekasi Raya.

Kawasan Industri Pulo Gadung direncanakan, dibangun, dikembangkan dan dikelola oleh PT JIEP guna penyiapan tanah, prasarana serta fasilitas lainnya yang dibutuhkan bagi penanaman modal. Dalam hal ini, termasuk memberikan pelayanan kepada para penanam modal guna menjamin pendirian dan pengelolaan usahanya. Sebagaimana tertuang dalam perubahan anggaran dasar perusahaan terakhir yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI No. 105, Tambahan Berita Negara RI tanggal 31 Desember 1999 No. 8679, dalam menjalankan usaha utamanya, PT JIEP melakukan kegiatan-kegiatan antara lain :

- Penjualan tanah kapling industri siap bangun untuk kegiatan usaha pada umumnya dan kegiatan industri manufacturing pada khususnya.

Tanah kapling industri disediakan dengan alternatif ukuran 1000 m<sup>2</sup> sampai 1 Ha sehingga memberikan keleluasaan untuk merancang pabrik sesuai dengan kebutuhan. Beberapa keuntungan dari Tanah Kapling Industri yang terletak di jantung Kota Jakarta Timur antara lain: prosedur yang sangat mudah, sarana infrastruktur yang lengkap, *master plan* yang dirancang dengan rapi dan melalui survei yang akurat.

- Penyediaan dan penyewaan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) untuk keperluan industri skala menengah.

Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) terdiri dari 4 (empat) lantai untuk memenuhi kebutuhan para pengusaha yang bergerak di bidang industri berteknologi tinggi. Bangunan ini merupakan bangunan multifungsi berdesain modern yang dapat difungsikan sebagai pabrik, kantor ataupun gudang. BPSP terdiri dari 27 (dua puluh tujuh) ruang dengan 4 (empat) tipe ruangan yakni 210 m<sup>2</sup>, 228 m<sup>2</sup>, 279 m<sup>2</sup>, dan 438 m<sup>2</sup> dengan fasilitas yang memadai seperti pusat informasi, parkir yang luas, sistem keamanan yang baik, *lift* barang dan penumpang, jaringan serat optik dan komunikasi satelit. BPSP akan menjadi tempat yang tepat untuk mencapai prestasi terbaik dalam berbisnis.

- Penyediaan dan penyewaan bangunan Sarana Usaha Industri Kecil (SUIK) untuk keperluan industri skala kecil.

PT JIEP juga membuat Program Pembinaan Pengusaha Kecil. Untuk itu di Kawasan Industri Pulo Gadung menyediakan areal seluas ± 2 Ha yang terdiri dari 94 ruangan dengan ukuran 24 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> dan 72 m<sup>2</sup>.

- Penyediaan dan penyewaan bangunan pergudangan.

Untuk mendukung aktivitas usaha para investor di Kawasan Industri Pulo Gadung, PT JIEP menyediakan area pergudangan yang berlokasi di Komplek Pergudangan. Dengan luas keseluruhan 25.576 m<sup>2</sup>, area pergudangan terdiri dari Gudang tertutup dengan luas 10.176 m<sup>2</sup>, Gudang terbuka dengan luas 3.050 m<sup>2</sup>, dan *Transit Warehouse* dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>.

- Penyediaan Kawasan Berikat (*Export Processing Zone*) untuk perusahaan-perusahaan industri dengan orientasi ekspor.

Di samping berbagai usaha dan kegiatan tersebut, Perusahaan masih mempunyai peluang untuk melakukan kegiatan penunjang seperti penyediaan ruang kantor, sarana perumahan, penyediaan sarana olah raga dan rekreasi, Balai Latihan Kerja, poliklinik, penyediaan jasa *freight forwarding*, serta jasa pemeliharaan terhadap seluruh areal di Kawasan Industri Pulo Gadung (KIP). Sedangkan kegiatan-kegiatan yang dapat dikelola oleh perusahaan maupun melalui kerjasama usaha dengan pihak swasta antara lain usaha jasa konstruksi, jasa konsultasi, penyediaan tenaga kerja, jasa transportasi, serta jasa informasi/telekomunikasi.

Kehadiran sebuah kawasan industri yang terdiri dari perusahaan-perusahaan dengan berbagai jenis industri, akan memberikan dampak positif dan negatif bagi kehidupan masyarakat sekitarnya (*multiplier effect*). Terbukanya peluang kerja dan usaha merupakan salah satu dampak positif dari hadirnya investor yang memproduksi di Kawasan Industri, meskipun tidak dipungkiri adanya dampak negatif yang timbul dari limbah industri yang dihasilkan dari perusahaan. Dalam rangka menjaga keseimbangan dan kelestarian lingkungan demi terciptanya kawasan industri yang ramah lingkungan, PT JIEP selaku pengelola Kawasan Industri Pulo Gadung bekerjasama dengan BPLHD (Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Konsultan Lingkungan Hidup untuk mengimplementasikan Analisis mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Kawasan Industri Pulo Gadung. Beberapa hal yang dilakukan untuk mengantisipasi terhadap terjadinya berbagai bentuk pencemaran khususnya limbah cair dan udara sebagaimana tercantum dalam dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), adalah melakukan monitoring secara berkala terhadap industri-industri yang mempunyai potensi melakukan pencemaran lingkungan kawasan, sehingga dapat diprediksi dan diketahui industri-industri pencemar lingkungan dan juga melakukan pendataan serta analisis secara rutin terhadap kualitas badan air, limbah cair, dan kualitas udara. PT JIEP telah mempunyai AMDAL (Analisis

Mengenai Dampak Lingkungan) yang terdiri dari RKL, RPL dan Studi Evaluasi Lingkungan dengan nomor rekomendasi RKL dan RPL : 801/M/9/1993 tanggal 18 September 1993, untuk itu bagi perusahaan-perusahaan yang beroperasi di Kawasan Industri Pulo Gadung hanya diwajibkan untuk menyusun dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemeliharaan Lingkungan (UPL) ke PT JIEP.

Berikut adalah jenis industri yang terdapat di Kawasan Industri Pulo Gadung berdasarkan limbah yang dihasilkan :

Kimia	:	8 %
Makanan	:	7%
Elektronik	:	5%
Tekstil/Garmen	:	4%
Farmasi/Kosmetik	:	8%
Percetakan	:	10%
Kayu	:	5%
Logam	:	24%
Aluminium/Kulit/Plastik	:	5%
Automotif	:	4%
Workshop, Bangunan, Kantor	:	9%
Lain-lain	:	10%

Sumber : PT JIEP, 2004

Sampai tahun 2004, jumlah tenaga kerja di Kawasan Industri Pulo Gadung berjumlah ± 60.000 orang dan jumlah investor/tenant sebagai berikut :

Investor Tanah Kapling Industri	:	243
Penyewa Bangunan Pabrik Siap Pakai	:	79
Penyewa Pergudangan	:	16
Penyewa bangunan lain-lain	:	20
Sarana Usaha Industri Kecil	:	31

Sumber : PT JIEP, 2004

### 3.3 Kehidupan Masyarakat di Sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung

Perkampungan yang bersebelahan dengan Kawasan Industri Pulo Gadung antara lain Kampung Sumur II, Kampung Pulo Kambing, Kampung Lio, Kampung Bulak, Kampung Jembatan, Kampung Buaran, Kampung Rawa Terate, Kampung Jahe dimana kondisi masyarakatnya sebagian besar bekerja di Kawasan tersebut yang berasal dari berbagai daerah di Indonesia. Berikut ini gambaran perkampungan yang bersebelahan dengan Kawasan Industri Pulo Gadung :



**Gambar 3.1** Perkampungan di Sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung

Dengan adanya kawasan industri, maka disekitar daerah tersebut tumbuh banyak kontrakan dan kos-kosan. Tidak jauh sekitar 300 meter terdapat pasar induk Pulo Gadung, lokasi penyewaan truk-truk yang akan

mengangkut barang dari dan ke Kawasan Industri Pulo Gadung dan terminal Pulo Gadung yang mencerminkan sebagian kegiatan perekonomian di sekitar Kawasan Industri Pulo Gadung. Pertumbuhan ekonomi daerah akan cenderung lebih cepat pada daerah dimana terdapat konsentrasi kegiatan ekonomi yang cukup besar. Kondisi tersebut selanjutnya akan mendorong proses pembangunan daerah melalui penyediaan lapangan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat (Sjafrizal, 2008 : 119)



## BAB 4

### NILAI TANAH DI SEJUMLAH BIDANG TANAH DI KAWASAN INDUSTRI PULO GADUNG

Bab ini merupakan inti dari keseluruhan isi tesis ini. Di bab ini nilai taksiran dari sejumlah bidang tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung akan dikemukakan. Taksiran didasarkan pada metode penaksiran (*appraisal*) baku (*standard*) Indonesia, atau SPI. SPI merupakan sebuah pendekatan dalam penaksiran nilai tanah yang disusun oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). Dengan menggunakan SPI Tahun 2007 sebagai pendekatan dalam penaksiran maka unsur legalitas jelas terkandung pada nilai tanah yang ditaksir, sebab SPI itu sendiri merupakan metode baku yang disarankan oleh pemerintah dalam menaksir (menilai) nilai tanah di Indonesia.

Di bagian awal bab ini akan dikemukakan terlebih dahulu bagaimana bidang-bidang tanah sampel akan ditentukan. Bagian selanjutnya adalah berapa besar nilai bidang-bidang tanah sampel itu menurut penaksiran dengan SPI Tahun 2007. Bagian akhir akan diperbandingkan nilai taksiran bidang-bidang tanah tersebut dengan nilai taksiran kantor pajak bumi dan bangunan (PBB), yang sebagian tercermin pada NJOP.

#### **4.1 Metode yang digunakan dalam mengestimasi harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2007.**

Cara yang akan ditempuh untuk melakukan penilaian itu adalah dengan mengaplikasikan standar penilaian tanah yang dirumuskan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) yang kerap disebut Standar Penilaian Indonesia (SPI). SPI ini memiliki peranan penting bagi pelaku penilaian (para penilai), pengguna jasa, dan lembaga-lembaga pemerintah maupun lembaga terkait lainnya. Bagi para penilai, SPI ini menjadi panduan dalam menjalankan praktek penilaian, sedangkan bagi pengguna jasa, dapat menjadi acuan dalam pemanfaatan hasil penilaian. Sementara bagi pemerintah maupun lembaga terkait lainnya, SPI ini dapat menjadi perangkat kontrol dalam pelaksanaan penilaian di Indonesia. SPI

mengacu kepada *International Valuation Standards (IVS) 2005* edisi ke-7 yang dikeluarkan oleh *International Valuation Standards Committee (IVSC)* dan standar-standar penilaian lainnya di dunia, serta mengembangkannya sesuai dengan kebutuhan dan kondisi di Indonesia. Indonesia melalui MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia), merupakan salah satu anggota dari 43 negara atau 48 asosiasi anggota IVSC, dan dengan demikian meratifikasi penggunaan IVS sebagai acuan standar penilaian di Indonesia. IVSC sendiri dalam perjalanannya akan direorganisasi menjadi *International Valuation Standards Council* yang diharapkan akan lebih independen dan profesional dalam penyusunan standar internasional. SPI Tahun 2007 merupakan penyempurnaan dari SPI tahun sebelumnya yang terbit di tahun 1994, 2000, dan 2002. Penyempurnaan SPI dari waktu ke waktu adalah sesuai dengan dianutnya prinsip perubahan, dimana perubahan tersebut tidak terelakkan serta akan terus menerus terjadi walaupun dilaksanakan secara bertahap. SPI tidak membahas mengenai teori penilaian dan metodologi penilaian secara rinci, tetapi lebih kepada mekanisme praktek penilaian yang dilakukan, termasuk penyusunan, interpretasi dan pelaporan dari informasi yang relevan dengan penugasan penilaian.

Penerapan Penilaian tanah berdasarkan SPI Tahun 2007 terbagi dalam 3 (tiga) pendekatan yaitu : Metode pendekatan perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Pada penelitian ini digunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk menentukan nilai tanah, sedangkan untuk menghitung bangunan (pabrik/gudang) digunakan pendekatan kalkulasi biaya. Penelitian ini tidak menggunakan pendekatan pendapatan karena pendekatan pendapatan digunakan untuk melakukan penilaian terhadap aset atau kekayaan yang berkemampuan menghasilkan pendapatan pada masa datang, dengan kata lain aset yang produktif seperti hotel, restoran, perkebunan. Tujuan dari penelitian adalah menentukan harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010. Syarat untuk dapat melakukan metode pendekatan data pasar adalah tersedianya data transaksi jual beli maupun data penawaran yang memadai. Data transaksi jual beli Tahun 2010 (02 Januari 2010 – 20 Desember 2010) yang diperlukan diperoleh

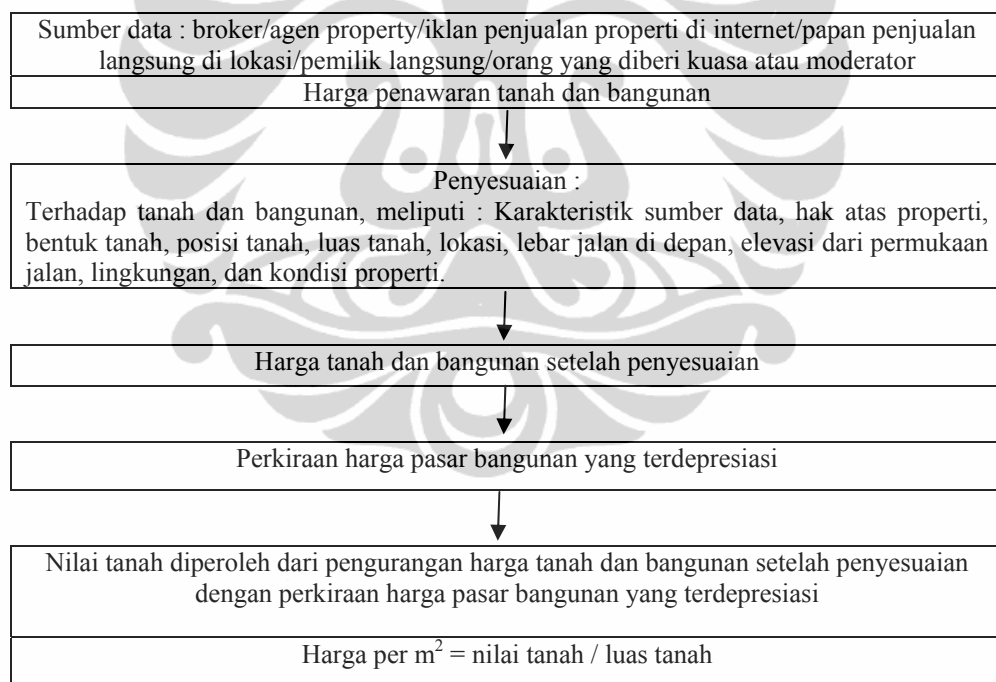


melalui notaris/PPAT atau Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur; dan untuk data penawaran diperoleh dari iklan-iklan di internet, maupun papan iklan penjualan langsung di lokasi maupun dari broker/agen properti seperti : *top properti, terraland property, century 21, progoraya, win property, beda property*, atau orang yang terlibat langsung dengan penawaran/transaksi yang akan terjadi. Setelah itu dilakukan survei ke lapangan untuk melakukan validasi terhadap subjek dan objek tanah/pabrik/gudang berdasarkan data transaksi maupun data penawaran yang diperoleh. Teknik wawancara yang mendalam (*in-depth interview*) dilakukan untuk verifikasi atas informasi yang diperoleh dan digunakan dalam penilaian untuk menentukan sejauh mana informasi yang dimaksud dapat diandalkan. Setelah melakukan survei ke lapangan, langkah selanjutnya adalah mengestimasi nilai tanah dengan menggunakan pendekatan penilaian yaitu pendekatan data pasar untuk menilai tanah, sedangkan untuk melakukan penilaian bangunan (pabrik/gudang) digunakan metode kalkulasi biaya.

Pada metode pendekatan data pasar, harga pasar tanah dapat diperoleh dengan cara (1) apabila data berasal dari transaksi jual beli dan merupakan tanah kosong maka harga pasar tanah/m<sup>2</sup> diperoleh dari nilai jual beli dibagi dengan luas tanah, (2) apabila merupakan data penawaran, maka dilakukan penyesuaian untuk memperoleh nilai indikasi transaksi, setelah itu baru dibagi dengan luas tanah dari tanah kosong tersebut. Penyesuaian tersebut dilakukan antara lain untuk memperoleh kemungkinan nilai transaksi yang akan terjadi. Namun apabila berupa pabrik ataupun gudang, maka nilai tanahnya dinilai dengan menggunakan metode pendekatan data pasar, sedangkan untuk menghitung bangunan digunakan metode kalkulasi biaya.

Pada Metode kalkulasi biaya tersebut, dilakukan perkiraan biaya-biaya untuk membuat bangunan baru atau dikenal dengan istilah “Biaya Penggantian Baru Bangunan”, dimana untuk dapat menghitung biaya penggantian baru bangunan menggunakan metode Meter Persegi, karena dianggap metode tersebut cukup dapat mewakili informasi kondisi pabrik/gudang yang akan dinilai dengan cara mengalikan luas bangunan dengan biaya per meter persegi komponen pembentuk bangunan. Biaya komponen pembentuk bangunan

tersebut adalah dari Jurnal Harga Satuan, Konstruksi dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011. Setelah diperoleh biaya penggantian baru bangunan, dilakukan perhitungan penyusutan. Penyusutan tersebut dihitung dengan menggunakan metode langsung yaitu dengan melakukan pengamatan secara cermat terhadap bangunan yang akan dinilai. Metode garis lurus berdasarkan umur fisik bangunan digunakan untuk menentukan besarnya penyusutan tersebut. Untuk dapat menghitung penyusutan dengan menggunakan metode tersebut, penilai perlu mengetahui umur manfaat bangunan dan umur efektif bangunan. Akhirnya, harga tanah per m<sup>2</sup> adalah dengan mengurangkan nilai transaksi properti (nilai tanah+bangunan) dikurangi dengan biaya penggantian baru bangunan yang terdepresiasi (biaya penggantian baru bangunan dikurangi penyusutan), setelah itu baru dibagi dengan luas tanah dari pabrik/gudang yang sedang dinilai.



**Gambar 4.1 Alur Penilaian menggunakan data penawaran**

#### 4.2 Jenis dan sumber data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (jenis data) yaitu data sekunder dan data primer. Data primer diperoleh dari survei lapangan, yaitu data yang dikumpulkan berdasarkan tabel yang tersedia yang kesemuanya mencerminkan kondisi harga pasar tanah tempat penelitian (lihat lampiran 1. Pengambilan data lapangan; dan lampiran 2. Checklist penilaian). Data primer yang dimaksud adalah data transaksi jual beli yang terjadi selama tahun 2010 (02 Januari s.d 20 Desember 2010) dan data penawaran. Data transaksi jual beli dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur, sedangkan data penawaran dapat diperoleh dari pemilik langsung yang menjual tanah/pabrik/gudang maupun dari broker/agen properti seperti top properti, terralnd property, century 21, progoraya, win property, beda property.

Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai instansi baik pemerintah maupun non pemerintah seperti Kantor Pelayanan Pajak Cakung Satu untuk data NJOP tanah, ZNT, Laporan analisis ZNT/NIR di Kawasan Industri Pulo Gadung, PT.JIEP (Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung) selaku pengembang Kawasan Industri Pulo Gadung untuk peta Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010, Dinas Tata Ruang DKI Jakarta untuk peta blok kawasan Industri Pulo Gadung yang dapat mendukung kelengkapan data.

Jenis-jenis data yang diperlukan dalam mengestimasi harga pasar tanah Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 disajikan secara rinci yang dapat dilihat pada **Tabel 4.1**.

**Tabel 4.1**  
**Jenis Data yang diperlukan**

No.	Jenis Data	Sumber Data	
		Instansi Pemerintah	Instansi Non Pemerintah
1.	NJOP, ZNT, laporan analisis ZNT/NIR	Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Cakung Satu	
2.	Nilai transaksi jual beli selama tahun 2010 (2 Januari s.d 20 Desember 2010), jenis hak, luas tanah, peta bidang tanah	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur	
3.	Peta blok Kawasan Industri Pulo Gadung	Dinas Tata Ruang DKI Jakarta	

Universitas Indonesia

(Sambungan Tabel 4.1)

No.	Jenis Data	Sumber Data	
		Instansi Pemerintah	Instansi Non Pemerintah
4.	Harga penawaran dari tanah/pabrik/gudang yang sedang ditawarkan		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broker/Agen Properti (top properti, terraland property, century 21, progoraya, win property, beda property)</li> <li>• Pemilik/ Orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan</li> </ul>
5.	Peta Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010.		PT. JIEP

### 4.3 Pengalaman lapangan ketika penggalian informasi yang dilakukan

Untuk memperoleh data pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung peneliti mensurvei satu per satu objek yang akan dinilai harga pasar tanahnya. Beberapa kendala yang dihadapi pada waktu survei ke lapangan seperti : sulitnya untuk memperoleh data penawaran yang memadai karena informasi mengenai tanah/pabrik/gudang yang akan dijual hanya diketahui oleh orang-orang tertentu; pada saat akan melakukan validasi atas objek maupun subjek dari properti yang ditawarkan, seringkali penjual mengharapkan orang yang menanyakan informasi tersebut harus memang benar-benar orang yang akan membeli; kemudian keterbatasan informasi yang rinci pada saat survei ke lapangan mengenai kondisi fisik bangunan pabrik/gudang, struktur bangunan, tahun dibangun/direnovasi, serta masih terdapat informasi harga penawaran pabrik yang sedang dijual yang disebarakan oleh agen properti melalui iklan internet namun informasi mengenai pabrik yang sedang dijual tersebut tanpa sepengetahuan pemilik pabrik. Hal ini terjadi pada pabrik yang terletak di Jalan Pulo Gadung I bekas PT. Yuga Metal Industries (Berdasarkan keterangan langsung pemilik Bapak Mamat Saidi pada tanggal 31 Agustus 2010 Pukul 10.05). Sedangkan untuk data jual beli yang teregister di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010, peneliti mengecek satu per satu data tersebut untuk dapat dijadikan sampel penelitian dengan melakukan survei lapangan dalam rangka memastikan kebenaran data yang

diperoleh serta cek lokasi sampel berdasarkan peta garis dan peta foto udara yang ada di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur.

Selanjutnya pada saat rekonsiliasi data peta yang diperoleh dari PT. JIEP selaku pengembang untuk dilakukan penggabungan (*overlay*) dengan peta yang ada di Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Cakung Satu menggunakan aplikasi smartmap, peneliti dapat memperoleh data mengenai zona nilai tanah Kawasan Industri Pulo Gadung untuk kemudian memetakan zona tersebut pada peta kerja Kawasan Industri Pulo Gadung yang dibuat oleh PT. JIEP.

#### **4.4 Metode sampling**

Pemilihan sampel yang dilakukan oleh peneliti adalah berdasarkan data penawaran yang diperoleh dari broker/agen properti maupun dari pemilik langsung atau orang yang terlibat langsung dalam properti yang sedang ditawarkan, serta berdasarkan data jual beli yang teregister/terdaftar di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010 (02 Januari 2010 s.d 20 Desember 2010). Data penawaran diperoleh dari broker/agen properti, iklan di internet maupun papan penjualan langsung di lokasi dan data penawaran yang diperoleh dari pemilik/orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan, kemudian kita validasi subjek dan objek dari properti yang ditawarkan tersebut dengan melakukan survei lapangan, hasilnya diperoleh sebanyak 8 (delapan) data penawaran dimana 5 (lima) berupa tanah kosong dan 3 (tiga) data berupa pabrik yang sedang ditawarkan. Berikut adalah data penawaran yang menjadi sampel penelitian sebanyak 8 (delapan) data setelah dilakukan survei lapangan untuk mengestimasi harga pasar tanahnya :

**Tabel 4.2**  
**Data Penawaran**

Lokasi	Penggunaan saat survei	Luas tanah	Luas bangunan	Legalitas tanah	Harga penawaran	Sumber data	ZNT
Jl. Rawa Sumur Timur	Tanah kosong	5.000 m <sup>2</sup>	-	SHGB	Rp 11,5 Milyar	Century 21	AJ
Jl. Pulo Kambing 2	Tanah kosong	20.000 m <sup>2</sup>	-	SHGB	Rp 50 Milyar	Pemilik	AB
Jl. Pulo Kambing 3	Tanah kosong	25.000 m <sup>2</sup>	-	SHM	Rp 55 Milyar	Win property	AD
Jl. Pulo Kambing Raya	Tanah kosong	13.000 m <sup>2</sup>	-	SHM	Rp 32,5 Milyar	Pemilik	AM
Jl. Pulo Kambing Raya	Tanah kosong	8.439 m <sup>2</sup>	-	SHM	Rp 27 Milyar	Beda property	AI
Jl. Pulo Gadung 1	Pabrik	2.072 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	SHGB	Rp 9 Milyar	Pemilik langsung Bpk Mamat Saidi	AL
Jl. Pulo Lentut	Pabrik	14.668 m <sup>2</sup>	7.936 m <sup>2</sup>	SHGB	Rp 42 Milyar	Progoraya	CA
Jl. Pulo Kambing Raya	Pabrik	6.895 m <sup>2</sup>	5.875 m <sup>2</sup>	SHGB	Rp 27,5 Milyar	Progoraya	AI

Untuk data transaksi jual beli di tanah-tanah yang dijual/dibeli didapat dari Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010. Data di Kantor Pertanahan ini menyajikan diperoleh sebanyak 23 (dua puluh tiga) bidang tanah yang jual beli. Keseluruhan data tanah ini dimanfaatkan oleh penelitian ini. Berikut data transaksi jual beli yang teregister di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010 pada tabel 4.3.

**Tabel 4.3**  
**Data transaksi jual beli yang teregister**  
**di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010**  
**(02 Januari 2010 s.d 20 Desember 2010)**

Kelurahan	Jenis Hak	No. Hak	Pemilik Baru	Luas tanah (m <sup>2</sup> )	NIB (Nomor Identifikasi bidang)	Surat Ukur	Nilai yang tertera dalam Akta Jual Beli (Rp)	ZNT *)
Jatinegara	HGB	176	PT. Suyuga Pratama Indonesia	1.950	00078	GS.018 06/1990	4.600.000.000	AB
Jatinegara	HGB	224	PT. Royal Sutan Agung	2.443	00062	GS.013 58/1992	6.365.968.000	AD
Jatinegara	HGB	186	PT. Royal Sutan Agung	2.458	00060	GS.011 80/1990	6.064.708.000	AD
Jatinegara	HGB	225	PT. Pulogadung Tempajaya	2.850	-	GS.011 79/1990	6.830.000.000	AD
Jatinegara	HGB	1643	Ikapharmindo Putramas	2.918	02050	SU.000 18/2010	6.349.568.000	AI
Jatinegara	HGB	416	PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia	3.510	02022	GS.105 04/1997	6.938.000.000	AI
Jatinegara	HGB	1642	Distri-versa Buanamas	3.902	02049	SU.000 17/2010	8.512.512.000	AI
Jatinegara	HGB	453	Urip Tjendera	5.000	-	SU.000 30/1998	17.500.000.000	AI
Jatinegara	HGB	55	PT. Kalbe Farma	5.000	00707	GS.015 69/1982	18.500.000.000	AM
Jatinegara	HGB	54	PT. Sinar Himalaya	5.266	00217	GS.000 40/1979	15.500.000.000	AI
Jatinegara	HGB	93	PT. Unitama Pusaka Sempurna	5.830	-	GS.013 98/1984	17.150.000.000	AB
Jatinegara	HGB	57	PT. Mitra Media Film Laboratorium	5.986	-	GS.076 86/1982	24.733.018.000	AM
Jatinegara	HGB	173	PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia	6.099	-	GS.012 03/1990	17.662.000.000	AI
Jatinegara	HGB	88	PT. Kalbe Farma	6.328	-	GS.027 28/1984	24.000.000.000	AM

(Sambungan Tabel 4.3)

Kelurahan	Jenis Hak	No. Hak	Pemilik Baru	Luas tanah (m <sup>2</sup> )	NIB (Nomor Identifikasi kasi bidang)	Surat Ukur	Nilai yang tertera dalam Akta Jual Beli (Rp)	ZNT *)
Jatinegara	HGB	1221	PT. Bhineka Usaha Jaya	7.600	00967	SU.000 20/2005	26.125.000.000	AI
Jatinegara	HGB	1392	PT. Diametral Involute	7.755	00497	SU.000 32/2006	28.500.000.000	AI
Jatinegara	HGB	86	Karunia Kreasi Jaya	12.070	02048	GS.012 73/1984	32.817.507.000	AI
Jatinegara	HGB	251	PT. SOHO Industri Pharmasi	1.274	00109	SU.000 15/2000	2.051.050.000	AH
Jatinegara	HGB	451	PT. SOHO	5.224	-	SU.057 11/1997	9.670.650.000	AH
Rawa Terate	HGB	102	Leonardi Laud	2.763	00077	GS.023 63/1988	12.000.000.000	AL
Rawa Terate	HGB	96	Rudy Hartono Husada (PT. Balina Agung Perkasa)	5.556	00096	SU.000 62/2008	17.094.792.000	AM
Rawa Terate	HGB	199	PT. Indria	10.341	00074	SU.000 74/1999	33.300.000.000	CA
Rawa Terate	HGB	-	PT. Rekso Nasional Food	5.938	-	-	15.500.000.000	AN

\*) lihat tabel 1.6

Sumber : Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur

Dari 23 (dua puluh tiga) data jual beli yang diperoleh tersebut, 14 (empat belas) data berupa pabrik, 6 (enam) data berupa gudang dan 3 (tiga) data berupa tanah kosong. Setelah diperoleh data jual beli tersebut, peta garis dan peta foto yang ada di Kantor Pertanahan digunakan untuk mengetahui lokasi tanah yang diteliti untuk mempermudah dalam melakukan survei lapangan.

Dengan demikian, jumlah keseluruhan bidang tanah yang dinilai dalam penelitian ini adalah sebanyak 31 (tiga puluh satu), berasal dari data penawaran maupun data transaksi jual beli selama tahun 2010. Berikut secara



rinci pemilihan sampel yang dilakukan oleh peneliti berdasarkan data penawaran yang diperoleh dari broker/agen properti maupun dari pemilik langsung atau orang yang terlibat langsung dalam properti yang sedang ditawarkan, serta berdasarkan data jual beli yang teregister/terdaftar di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010 (02 Januari 2010 s.d 20 Desember 2010) pada tabel 4.4.

**Tabel 4.4**  
**Pemilihan sampel dalam penelitian**

Data Penawaran		Data transaksi jual beli selama tahun 2010		
Tanah kosong	Pabrik	Pabrik	Gudang	Tanah kosong
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jl. Rawa Sumur</li> <li>• Jl. Pulo Kambing 2</li> <li>• Jl. Pulo kambing 3</li> <li>• Jl. Pulo Kambing Raya</li> <li>• Jl. Pulo Kambing Raya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jl. Pulo Gadung 1 (bekas PT. Yuda Metal Industries)</li> <li>• Jl. Pulo Lentut</li> <li>• Jl. Pulo Kambing Raya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PT. Suyuga Pratama Indonesia</li> <li>• Ikapharmindo Putramas</li> <li>• Distriversa Buanamas</li> <li>• Urip Tjendera</li> <li>• PT. Kalbe Farma</li> <li>• PT. Sinar Himalaya</li> <li>• PT. Unitama Pusaka Sempurna</li> <li>• PT. Mitra Media Film Laboratorium</li> <li>• PT. Kalbe Farma</li> <li>• PT. Diametral Involute</li> <li>• Karunia Kreasi Jaya</li> <li>• Rudy Hartono Husada (PT. Balina)</li> <li>• PT. Indria</li> <li>• PT. Rekso Nasional Food</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PT. Pulogadung Tempajaya</li> <li>• PT. Royal Sutan Agung</li> <li>• PT. Royal Sutan Agung</li> <li>• PT. Bhineka Usaha Jaya</li> <li>• PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia</li> <li>• Leonardi Laud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia</li> <li>• PT. SOHO Industri Pharmasi</li> <li>• PT. SOHO</li> </ul>
5 sampel	3 sampel	14 sampel	6 sampel	3 sampel

#### 4.5 Hasil estimasi harga pasar tanah

Untuk memperoleh harga pasar tanah pada Kawasan Industri Pulo Gadung, berikut ini adalah tahapan-tahapan kegiatan yang dilakukan :

##### 1. Planning Tata Kota

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Dinas Tata Ruang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, peruntukan dari lokasi obyek yang dinilai adalah sebagai kawasan industri. Berdasarkan data Dinas Tata Ruang DKI Jakarta yang diperoleh tahun 2010, untuk Kawasan Industri Pulo Gadung terdapat 9 (Sembilan) blad peta blok sebagaimana tercantum pada tabel 4.5.

**Tabel 4.5**  
**Peta Blok Plan Kawasan Industri Pulo Gadung**

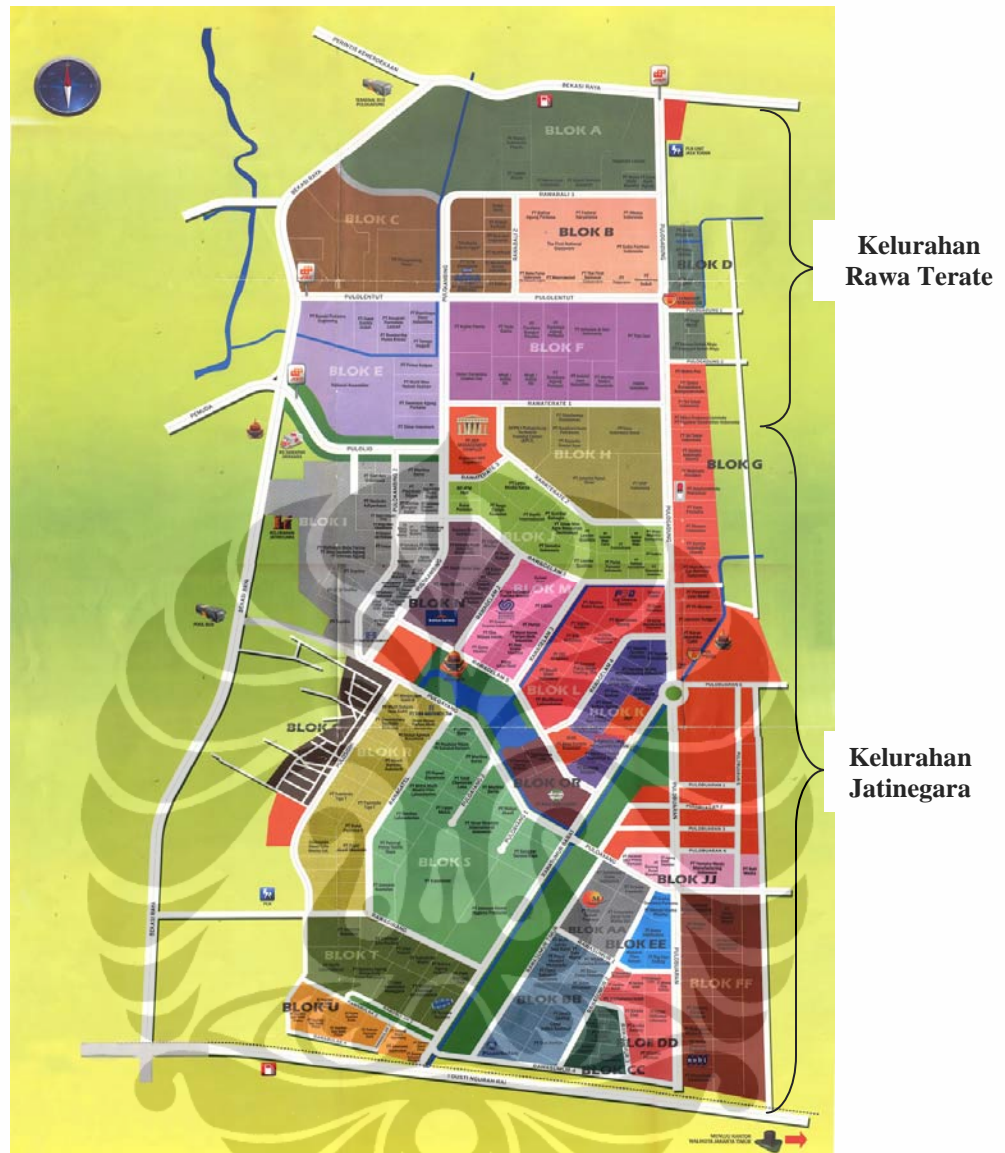
<b>Lembar Rencana Kota (LRK)</b>	<b>Dilaksanakan</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Skala</b>	<b>Tanggal</b>
58/33	Dinas Tata Kota Pemprov. DKI Jakarta	Cakung	1 : 1000	23-07-2008
58/34	PT. Kartindo Sari Patria	-	-	25-10-1982
58/35	PT. Kartindo Sari Patria	-	-	23-10-1982
57/35	PT. Kartindo Sari Patria	-	-	24-9-1982
57/33	Dinas Tata Kota Pemprov. DKI Jakarta	Pulo Gadung/Cakung	1 : 1000	11-08-2008
59/33	Dinas Tata Kota Pemprov. DKI Jakarta	Cakung	1 : 1000	23-07-2008
59/35	Dinas Tata Kota Pemprov. DKI Jakarta	Cakung	1 : 1000	23-07-2008
59/34	PT. Kartindo Sari Patria	-	-	22-09-1982
57/34	Dinas Tata Kota Pemprov. DKI Jakarta	Pulo Gadung / Cakung	1 : 1000	11-08-2008

Mengingat investasi di Kawasan Industri merupakan investasi jangka panjang sehingga untuk peruntukan lahan nya pun tidak mengalami perubahan sampai dengan Tahun 2010 berdasarkan peta blok Kawasan Industri Pulo Gadung yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang DKI Jakarta. Apabila nantinya terjadi perubahan pada peta blok tersebut maka penilai harus memperhitungkan perubahan peruntukan dan penggunaan tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung, yang nantinya akan mempengaruhi terhadap harga tanah di kawasan tersebut. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari PT. JIEP bahwa RTRW Kawasan Industri Pulo Gadung akan berubah pada tahun 2020.

## **2. Peta lokasi Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010**

Kawasan Industri Pulo Gadung terletak di Kecamatan Cakung Satu dan terdiri dari 2 (dua) kelurahan yaitu Kelurahan Rawa Terate dan Kelurahan Jatinegara. Berikut adalah Peta Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010. Pada peta tersebut, Kawasan Industri Pulo Gadung digambarkan terdiri dari Blok A sampai Blok U, kemudian ada Blok AA

sampai Blok FF dan Blok OR dan Blok JJ, dimana Blok D (daerah Jl. Pulo Gadung 1 dan Pulo Gadung 2 merupakan Standar Factory Building/SFB/Industri Sedang) dan Blok G Sebagian (daerah Jl. Pulo Buaran 1 s.d Jl. Pulo Buaran 4 merupakan Bangunan Pabrik Siap Pakai/BPSP/Industri Sedang), Blok K dari peta yang berwarna orange merupakan daerah pergudangan terbuka dan tertutup dan SUIK (Sarana Usaha Industri Kecil), dan blok O merupakan kompleks perumahan Puri Gading Permai yang diperuntukan untuk masyarakat umum serta masih terdapat tanah masyarakat yang belum dibebaskan oleh Pengembang Kawasan Industri Pulo Gadung (PT JIEP) seperti yang terdapat pada Blok R karena masyarakat meminta ganti rugi tanah yang cukup tinggi yakni sekitar Rp 4.000.000,-/m<sup>2</sup> sehingga untuk menjual kembali tanah tersebut kepada investor membuat harga tanah tersebut lebih tinggi lagi. Sedangkan selain blok-blok yang disebutkan sebelumnya merupakan Industri Besar.



**Gambar 4.2 Peta Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010**

Sumber : PT. JIEP 2010

### 3. Perhitungan Harga Pasar Tanah

Untuk dapat melakukan perhitungan harga pasar tanah digunakan pendekatan data pasar. Metode pendekatan data pasar dilakukan untuk menilai tanah saat ini berdasarkan data harga penjualan tanah-tanah pembandingan yang sudah diketahui. Berdasarkan materi diklat properti dasar tahun 2004 yang diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai

Indonesia (MAPPI) disebutkan bahwa untuk dapat melakukan metode pendekatan data pasar harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Properti terletak pada daerah yang mempunyai peruntukan yang sama dengan data yang tersedia
2. Data yang tersedia cukup banyak untuk dapat menganalisis dengan metode pendekatan data pasar
3. Properti yang dinilai mempunyai banyak faktor persamaan dengan data yang tersedia
4. Data yang tersedia relatif baru

Dari persyaratan di atas, terlihat bahwa tanah-tanah yang digunakan dalam penelitian ini mempunyai peruntukan yang sama yakni untuk pabrik atau gudang dengan data yang tersedia dimana data yang tersedia sudah cukup mewakili harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung sebanyak 31 (tiga puluh satu) sampel. Sebab berdasarkan SPI dibutuhkan minimal 3 (tiga) data pembanding untuk menilai pabrik/gudang/tanah kosong dikawasan tersebut. Untuk menilai dengan metode pendekatan data pasar diperlukan terlebih dahulu faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, setelah itu dilakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai.

Berdasarkan materi diklat properti dasar mengenai konsep dan teori daat penilaian yang diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) tanggal 28 Januari 2004 bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, antara lain :

- a. Politik dan peraturan pemerintah seperti peraturan mengenai perubahan peruntukan (zona), pembatasan jumlah tanah yang boleh dibangun (KDB = Koefisien Dasar Bangunan), pembatasan mengenai lantai bangunan (KLB = Koefisien Lantai Bangunan), pembatasan KDH= Koefisien Dasar Hijau, rencana tata kota, beban pajak properti yang berhubungan dengan fasilitas yang disediakan dibandingkan dengan area lainnya dalam lingkungan, dan kualitas fasilitas umum seperti perlindungan polisi dan pemadam kebakaran, dan fasilitas

pemerintahan lainnya seperti kantor pelayanan pajak di dalam kawasan industri.

- b. Faktor ekonomi seperti pendapatan per kapita
- c. Standar kehidupan sosial, seperti kepadatan populasi, kualitas dan ketersediaan fasilitas pendidikan, pengobatan, rekreasi dan komersial.
- d. Pengaruh-pengaruh alam dan kemampuan alam, seperti ancaman banjir, dan lain-lain.

Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah, telah dijelaskan sebelumnya di latar belakang dari bab pendahuluan mengenai faktor ekonomi, faktor sosial dan faktor alam, sedangkan faktor politik dan peraturan pemerintah dapat dianalisis dari peta blok Kawasan Industri Pulo Gadung yang diperoleh dari Dinas Teknis DKI Jakarta, yang dijelaskan di awal bab empat pembahasan dari penelitian ini.

Setelah menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dilakukan penyesuaian (*adjustment*) terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2007 pada panduan penerapan penilaian 1 (PPI 1) mengenai Penilaian Real Properti menyebutkan bahwa elemen perbandingan yang dapat digunakan untuk penyesuaian dalam pendekatan data pasar dengan mengidentifikasi karakteristik khusus dari properti dan transaksi yang dapat menjelaskan variasi harga. Elemen perbandingan berikut ini dianggap mendasar dalam analisis perbandingan data pasar.

**Hak atas properti yang dialihkan.** Identifikasi secara tepat dan hak atas real properti yang dialihkan dalam setiap transaksi pembanding yang dipilih untuk analisis, adalah sangat penting karena harga transaksi selalu ditentukan berdasarkan jenis hak yang dialihkan.

**Syarat Pembiayaan.** Apabila pengaturan pembiayaan yang berbeda dapat menyebabkan harga yang dibayarkan untuk suatu properti berbeda dengan properti lain yang identik, maka jenis dan kondisi pembiayaan dalam transaksi tersebut harus benar-benar dipahami, dianalisis dan diperhitungkan.

**Kondisi penjualan.** Motivasi khusus dan pihak-pihak dalam transaksi di berbagai situasi dapat mempengaruhi harga yang dibayarkan dan bahkan membuat beberapa transaksi menjadi bukan pasar. Contoh dari kondisi khusus dalam penjualan termasuk harga yang lebih tinggi yang dibayarkan pembeli karena bidang tanah memiliki nilai sinergi atau penggabungan; harga lebih murah dibayarkan karena penjual berada dalam kondisi harus cepat menjual; hubungan keluarga, bisnis, finansial antar pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi; pertimbangan pajak yang tidak umum; kurangnya 'exposure' mengenai properti di pasar.

**Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian** adalah pengeluaran yang harus dilaksanakan segera setelah pembelian properti dan bahwa pembeli yang memiliki pemahaman akan menegosiasikan hal tersebut ke dalam harga pembelian. Contoh termasuk biaya perbaikan atau penggantian struktur atau bagian dan struktur, biaya untuk memulihkan kontaminasi lingkungan, atau biaya yang berhubungan dengan perubahan peruntukan untuk ijin pengembangan.

**Kondisi pasar.** Kondisi pasar pada saat transaksi penjualan dari properti pembanding dapat berbeda dengan kondisi pada tanggal penilaian dari properti yang dinilai. Faktor yang mempengaruhi kondisi pasar termasuk nilai properti yang mengalami apresiasi atau depresiasi secara cepat, perubahan pada undang-undang pajak, restriksi bangunan atau pemutihan, fluktuasi pada penawaran dan permintaan, atau kombinasi dan kekuatan yang bekerja bersama-sama untuk mengubah kondisi pasar dari satu waktu ke waktu lainnya.

**Lokasi.** Lokasi dari properti pembanding dan properti subyek dibandingkan untuk memastikan apakah lokasi dan lingkungan sekitarnya berpengaruh terhadap harga yang dibayangkan. Perbedaan faktor lokasi secara ekstrim dapat mengindikasikan bahwa transaksi tidak benar-benar sebanding dan seharusnya dikeluarkan.

**Karakteristik fisik.** Faktor-faktor seperti ukuran, kualitas konstruksi, dan kondisi fisik dari properti yang dinilai dan properti pembanding dijelaskan dan dianalisis oleh penilai. Apabila karakteristik fisik dari properti

pembandingan berbeda dengan karakteristik dari properti yang dinilai, setiap perbedaan dipertimbangkan, dan penilai seharusnya melakukan penyesuaian terhadap pengaruh dari setiap perbedaan tersebut kepada nilai.

**Karakteristik ekonomi.** Kualitas pendapatan, biaya operasional, ketentuan sewa, manajemen dan bauran penyewa digunakan untuk menganalisis properti penghasil pendapatan.

**Penggunaan.** Peruntukan dan restriksi atau limitasi lainnya mempengaruhi penggunaan properti. Apabila terdapat perbedaan pada penggunaan saat ini atau HBU dari properti pembandingan dengan properti yang dinilai, pengaruhnya terhadap nilai seharusnya dipertimbangkan secara hati-hati. Pada umumnya, hanya properti dengan HBU yang sama digunakan dalam analisis perbandingan.

**Komponen non-realty dalam penjualan.** Personal properti, kepentingan bisnis dan komponen properti lainnya yang tidak membentuk real properti dapat dimasukkan dalam harga transaksi atau kepentingan kepemilikan dari properti yang dinilai. Komponen ini seharusnya dianalisis secara terpisah dari real properti. Contoh umum dari personal properti adalah perabotan, perlengkapan dan peralatan (*fixture, furniture and equipment/FF&E*) dan hotel atau restoran.

Dan berdasarkan wawancara langsung dengan penilai nama Hery Purnama MAPPI No. 02-T-01517 pada Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan (*licensed Public Appraisers*) Jl. Hayam Wuruk No. 1-RL Jakarta tanggal 23 Desember 2010 pukul 10.05 mengatakan bahwa penyesuaian yang lazimnya digunakan oleh lembaga penilai independen dalam menentukan harga pasar tanah, antara lain :

1. Karakteristik sumber data. Apabila data penawaran sumbernya berasal dari agen properti diberi penyesuaian 10% sampai 25%, sedangkan pemilik langsung diberi diskon 5% sampai 10%. Hal ini disebabkan agen properti merupakan mitra bisnis dalam jasa layanan informasi properti meliputi tanah, bangunan pabrik maupun bangunan gudang, yang juga membantu investor mencarikan lokasi tanah, bangunan



pabrik maupun bangunan gudang sesuai dengan yang diinginkan dan lebih cenderung mencari keuntungan lebih dari penjualan suatu properti. Sedangkan apabila sumber data berasal dari pemilik langsung, peneliti memberi diskon 5% sampai 10% terhadap harga yang ditawarkan dikarenakan pemilik langsung berbeda dengan agen properti. Penyesuaian ini juga dengan memperhatikan *market over view* di daerah tersebut.

2. Faktor lokasi. Pada dasarnya lokasi pabrik yang paling ideal adalah terletak pada suatu tempat yang akhirnya mampu memberikan total biaya produksi yang rendah dan keuntungan yang maksimal. Lokasi suatu pabrik akan menemukan dekat tidaknya pabrik tersebut ke sumber bahan baku ataupun jasa pemasarannya. Sehingga faktor-faktor tersebut sangat mempengaruhi harga pasar tanah dimana properti tersebut berada.
3. Kondisi data yang diperoleh, data jual beli atau data penawaran melalui tanggal diperolehnya data.
4. Waktu transaksi dari data yang digunakan
5. Atribut fisik, seperti luas tanah dan luas bangunan dari data yang diperoleh, legalitas tanah (apabila masih Sertipikat Hak Milik maka itu hanya atas nama perorangan dan harus dilakukan penurunan hak terlebih dahulu agar peruntukannya dapat digunakan untuk pabrik ataupun gudang, sedangkan apabila berada dalam Kawasan industri harus dalam bentuk badan hukum dan diberikan Hak Guna Bangunan), bentuk tanah, posisi tanah (posisi tanah, untuk tanah yang berada di hoek memiliki posisi yang cukup baik dibandingkan dengan tanah yang berada di tengah karena aksesibilitas untuk masuk menuju properti tersebut lebih banyak), elevasi dari permukaan jalan (apabila berupa tanah kosong, terkait dengan pengurukan tanah yang akan dilakukan apabila tanah tersebut akan dibangun pabrik/gudang), lebar jalan di depan (properti dengan lebar jalan di depan lebih lebar akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti

dengan lebar jalan di depan yang lebih sempit), jalan masuk ke properti.

6. Kualitas dari properti yang dinilai, dalam hal ini kualitas pekerjaan bangunan.
7. Spesifikasi properti yang dinilai, disini membicarakan spesifikasi bangunan.
8. Lingkungan. Lingkungan ini berhubungan dengan keadaan sekitar lokasi data yang dinilai. Properti dengan taman di depan akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang terletak berhadapan dengan properti yang lain.

Karakteristik untuk dapat melakukan penyesuaian sebagaimana yang disampaikan dalam SPI tahun 2007 maupun wawancara langsung tersebut juga sesuai dengan yang dikemukakan dalam materi diklat properti dasar yang diselenggarakan oleh MAPPI tahun 2004 mengenai hal-hal yang dipertimbangkan untuk melakukan penyesuaian yang sudah dijelaskan pada dasar teori sebelumnya mengenai metode pendekatan data pasar berdasarkan SPI Tahun 2007.

### **3.1 Penyesuaian (*adjustment*) terhadap Harga Pasar Tanah dari Data Penawaran**

Terkait dengan latar belakang permasalahan penelitian ini bahwa penentuan NJOP tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung selama ini, dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu Jakarta Timur. Sejauh ini Kantor PBB Jakarta Cakung Satu memperlakukan nilai/harga tanah yang sama untuk semua perusahaan di zona yang sama. Maka peneliti mengambil sampel dari setiap zona nilai tanah. Yang paling baik adalah data yang terjual. Namun begitu tidak ada tanah yang terjual maka dipilih data lain. Data lain yang dipilih normatifnya adalah data permintaan (*demand*) terhadap tanah tersebut, tetapi karena sulit mengetahui siapa orang yang akan membeli tanah/ pabrik/ gudang tersebut. Maka peneliti menggunakan data penawaran. Data penawaran

tersebut yang dipublikasikan secara umum. Tetapi data penawaran cenderung di atas harga pasar tanah. Karenanya data ini harus disesuaikan.

Penyesuaian terhadap harga penawaran (dari broker/agen properti, iklan di internet maupun papan penjualan langsung di lokasi dan data penawaran yang diperoleh dari pemilik/orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan) kemudian divalidasi subjek dan objek dari properti yang ditawarkan tersebut dengan melakukan survei lapangan. Hasil survei memperoleh sebanyak 8 (delapan) data penawaran, dimana 5 (lima) berupa tanah kosong dan 3 (tiga) data berupa pabrik. Berikut adalah **data penawaran** yang menjadi sampel penelitian :

**Data 1 berupa tanah kosong (ZNT : AJ)**

Lokasi	: Jl. Rawa Sumur
Luas Tanah	: 5.000 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: - m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB
Sumber Data	: Century 21
Penawaran	: Rp 2.300.000 per m <sup>2</sup> (Rp 11,5 Milyar)



**Gambar 4.3 Foto tanah kosong di Jl. Rawa Sumur Timur**

Penyesuaian dilakukan dalam range 10% sampai dengan 25% apabila berasal dari broker/agen properti. **Harga per m<sup>2</sup> tanah** diperoleh dari :

$$= \frac{\text{Harga Penawaran} - (\% \text{ penyesuaian} \times \text{harga penawaran})}{\text{Luas tanah}}$$

$$= \frac{\text{kemungkinan transaksi}}{\text{Luas tanah}}$$

Sehingga untuk penyesuaian 10 % diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Rawa Sumur Timur seharga Rp 2.070.000,- sedangkan untuk penyesuaian 25% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Rawa Sumur Timur seharga Rp 1.725.000,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 10% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 25%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti terhadap harga penawaran adalah berdasarkan kuesioner kepada penilai di Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan, mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai, sebagai berikut :

<b>Penyesuaian terhadap tanah dan bangunan</b>	<b>BOBOT (%)</b>
<b>1. Karakteristik Sumber Data :</b>	
• Century 21	20
• Ray white	20
• Progoraya	15
• Terraland Property	14
• Win Property	12
• Top properti	11
• Beda Property	11
• Pemilik langsung	5
• Mediator/Perantara/orang yang diberi kuasa untuk menjual	10
<i>Keterangan :</i> Karakteristik sumber data. Disini dilihat apabila data diperoleh dari broker/ agen properti/pemilik/orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan diberi bobot paling tinggi 20 % sampai 11 % berdasarkan pengisian bobot yang dilakukan oleh penilai di Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan.. Data yang berasal dari agen properti diurutkan dari agen yang cakupan managemen nya lebih besar sampai kepada agen yang kecil.	
<b>2. Hak atas properti :</b>	
• Hak Guna Bangunan	0
• Hak Milik	1
• Hak Pakai	-
• Hak Pengelolaan	-
• Girik/ Tanah Adat	-
• Tanah Negara	-
<i>Keterangan :</i> Hak atas properti, apabila masih berupa Sertipikat Hak Milik, harus ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan karena nilai tertinggi dari suatu properti yang berada di kawasan industri adalah Hak Guna Bangunan untuk pabrik dan berupa badan hukum, sedangkan hak milik itu untuk atas nama perorangan.	
<b>3. Bentuk tanah :</b>	
• bentuk tanah yang tidak beraturan	2
• bentuk tanah teratur (Persegi panjang, segi empat)	0
• Leter L	1

<i>Keterangan :</i> Bentuk tanah. Hal ini terlihat bahwa bentuk tanah yang beraturan atau harmonis memiliki nilai tanah yang lebih tinggi daripada tanah yang memiliki bentuk tidak teratur.	
<b>4. Posisi tanah :</b>	
• Hoek	0
• Tengah	1
<i>Keterangan :</i> Posisi tanah di hoek akan memiliki nilai yang tinggi daripada posisi tanah di tengah karena posisi tanah di hoek memiliki aksesibilitas atau view lebih banyak daripada posisi tanah di tengah yang berhadapan dengan properti yang lain.	
<b>5. Luas tanah :</b>	
• $\leq 5.000 \text{ m}^2$	0
• $5.000 \text{ m}^2 - 1 \text{ Ha}$	1
• $> 1 \text{ Ha}$	0
<i>Keterangan :</i> Untuk bangunan pabrik biasanya maksimal luas sekitar $5.000 \text{ m}^2$ . Sebab apabila gudang memiliki luas lebih dari $5.000 \text{ m}^2$ cenderung tidak efektif. Sedangkan ukuran pabrik yang ideal di atas 1 Ha karena untuk pabrik biasanya di dalamnya juga terdapat bangunan gudang untuk penyimpanan dan distribusi.	
<b>6. Lokasi :</b>	
• Depan kawasan	0
• Tengah kawasan	1
• Belakang kawasan	2
<i>Keterangan :</i> Lokasi properti di depan kawasan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi daripada yang berada di tengah atau di belakang kawasan.	
<b>7. Lebar jalan di depan :</b>	
• Lebar 20 meter (Boulevard + median/jalur hijau)	0
• Lebar 9 meter	1
• Lebar 7 meter	2
<i>Keterangan :</i> Properti dengan lebar jalan di depan lebih lebar, memiliki nilai yang tinggi dibanding dengan properti dengan lebar jalan yang lebih kecil.	
<b>8. Elevasi dari permukaan jalan :</b>	
• rata dengan jalan s.d 20 cm	0
• 20 cm s.d. 50 cm	0
• $> 50 \text{ cm}$	1
<i>Keterangan :</i> Jika elevasinya datar dengan jalan atau maksimal elevasi dari permukaan jalan sampai 20 cm, dapat dikatakan masih normal, namun apabila elevasi dari permukaan tanah lebih dari 50 cm kita harus bertanya apakah daerah di sekitar tersebut sering banjir. Di samping itu apabila elevasi sampai 20 cm, maka apabila akan dilakukan pengurukan tanah, maka secara teknis biaya yang dikeluarkan tidak sebesar apabila elevasinya mencapai lebih dari 50 cm.	
<b>9. Lingkungan :</b>	
• nyaman	0
• banjir	1

<i>Keterangan :</i> Lingkungan yang terkena banjir maka secara otomatis menyebabkan nilai tanah akan menurun. Sedangkan lokasi properti dengan lingkungan yang nyaman cenderung memiliki nilai yang tinggi dan cepat terjual karena income yang diharapkan juga cukup tinggi.	
<b>10. Kondisi properti :</b>	
• terawat	0
• kurang terawat	2
• sedang dalam renovasi	1
• sedang dalam pembangunan $\pm$ ..... %.	1
<i>Keterangan :</i> Kondisi properti, seperti terawat, kurang terawat, sedang dalam renovasi, sedang dalam pembangunan, khusus untuk pabrik (bukan berupa tanah kosong), kondisi bangunan sangat mempengaruhi terhadap nilai bangunan. Sebab yang kita hitung itu bukan biaya membangun bangunan baru, tetapi menghitung nilai bangunan. Sesuatu akan memiliki nilai apabila bangunan tersebut dapat dimanfaatkan. Kondisi pabrik yang kurang terawat diberi bobot besar, karena nilai transaksi yang terjadi setelah dikurangi bobot besar tersebut akan digunakan sebagai biaya untuk melakukan renovasi/perbaikan terhadap kondisi bangunan. Kondisi bangunan juga sangat dipengaruhi oleh mutu bahan bangunan dan pemeliharaan.	

Sehingga penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 24% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai, sebagai berikut :

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data	20	Century 21
2. Hak atas properti	0	HGB
3. Bentuk tanah	0	Beraturan
4. Posisi tanah	0	hoek
5. Luas tanah	0	5.000 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	2	Belakang kawasan
7. Lebar jalan di depan	2	7 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan	0	20 cm
9. Lingkungan	0	kumuh
<b>Jumlah bobot</b>	<b>24</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

Sehingga perhitungan harga pasar tanah secara rinci dapat dilihat pada tabel 4.6.

**Tabel 4.6**  
**Perhitungan Harga Pasar Tanah di Jl. Rawa Sumur**

URAIAN	DATA		
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Rawa Sumur Timur	Jl. Rawa Sumur Timur	Jl. Rawa Sumur Timur
Harga Penawaran	<b>11,5 Milyar</b>	<b>11,5 Milyar</b>	<b>11,5 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 10.350.000.000,-</b>	<b>Rp 8.625.000.000,-</b>	<b>Rp 8.740.000.000,-</b>
Tanggal Data	31-Aug-10	31-Aug-10	31-Aug-10
Sumber Data	Century 21	Century 21	Century 21
Jenis Properti	Tanah kosong	Tanah kosong	Tanah kosong
<b><u>TANAH</u></b>			
Luas	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB	SHGB	SHGB
Bentuk Tanah	persegi panjang	persegi panjang	persegi panjang
Posisi Tanah	hoek	hoek	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	0,20 meter 17 menit	0,20 meter 17 menit	0,20 meter 17 menit
Lebar Jalan di Depan	7 meter	7 meter	7 meter
Jalan masuk	4 meter	4 meter	4 meter
Peruntukan Tanah	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.070.000,-</b>	<b>Rp 1.725.000,-</b>	<b>Rp 1.748.000,-</b>

**Data 2 berupa tanah kosong di Jl. Pulo kambing 2 (ZNT: AB)**

Lokasi : Jl. Pulo Kambing 2  
 Luas tanah : 20.000 m<sup>2</sup>  
 Luas bangunan : - m<sup>2</sup>  
 Legalitas tanah : SHGB  
 Sumber data : Pemilik  
 Penawaran : Rp. 2.500.000,- per m<sup>2</sup>  
 (Rp 50 Milyar)



**Gambar 4.4 Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 2**

Pada data 2 berupa tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 2, melihat sumber data yang diperoleh dan dari hal-hal yang dipertimbangkan pada saat penyesuaian dilakukan terhadap tanah kosong tersebut, penyesuaian dilakukan dalam range 5% sampai dengan 10% apabila berasal dari pemilik/orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan. **Harga per m<sup>2</sup> tanah** diperoleh dari :

$$= \frac{\text{Harga Penawaran} - (\% \text{ penyesuaian} \times \text{harga penawaran})}{\text{Luas tanah}}$$

$$= \frac{\text{kemungkinan transaksi}}{\text{Luas tanah}}$$

Sehingga untuk penyesuaian 5% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Kambing 2 seharga Rp 2.375.000,- sedangkan untuk penyesuaian 10% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 2.250.000,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 5% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 10%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 7% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai, sebagai berikut :



Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data	5	Pemilik
2. Hak atas properti	0	HGB
3. Bentuk tanah	0	beraturan
4. Posisi tanah	1	tengah
5. Luas tanah	0	20.000 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan	1	9 meter
8. Elevasi dari permukaan tanah	0	10 cm
9. Lingkungan	0	nyaman
<b>Jumlah bobot</b>	<b>7</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

Sehingga perhitungan harga pasar tanah secara rinci dapat dilihat pada tabel 4.7.

**Tabel 4.7**  
**Perhitungan Harga Pasar Tanah di Jl. Pulo Kambing 2**

URAIAN	DATA		
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Pulo Kambing 2	Jl. Pulo Kambing 2	Jl. Pulo Kambing 2
Harga Penawaran	<b>50 Milyar</b>	<b>50 Milyar</b>	<b>50 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	5%	10%	7%
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 47.500.000.000,-</b>	<b>Rp 45.000.000.000,-</b>	<b>Rp 46.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	2-Sep-10	2-Sep-10	2-Sep-10
Sumber Data	Pemilik	Pemilik	Pemilik
Jenis Properti	Tanah kosong	Tanah kosong	Tanah kosong
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB	SHGB	SHGB
Bentuk Tanah	leter L	leter L	leter L
Posisi Tanah	tengah	tengah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter	0,10 meter	0,10 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	5 menit	5 menit	5 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter	9 meter	9 meter
Jalan masuk	15 meter	15 meter	15 meter
Peruntukan Tanah	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.375.000,-</b>	<b>Rp 2.250.000,-</b>	<b>Rp 2.325.000,-</b>

**Data 3 berupa tanah kosong (ZNT : AD)**

Lokasi	: Jl. Pulo Kambing 3
Luas Tanah	: 25.000 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: - m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHM
Sumber Data	: Win Property
Penawaran	: Rp. 2.200.000,- per m <sup>2</sup> (Rp 55 Milyar)

**Gambar 4.5 Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 3**

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari agen properti, maka dilakukan penyesuaian Sehingga untuk penyesuaian 10% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Kambing 3 seharga Rp 1.980.000,- sedangkan untuk penyesuaian 25% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 1.650.000,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 10% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 25%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 16% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai, sebagai berikut :

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber dat	12	Win property
2. Hak atas properti	1	HM
3. Bentuk tanah	1	tidak beraturan
4. Posisi tanah	1	tengah
5. Luas tanah	0	20.000 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan	1	9 meter
8. Elevasi dari permukaan tanah	0	5 cm
9. Lingkungan	0	nyaman
<b>Jumlah bobot</b>	<b>16</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

Sehingga perhitungan harga pasar tanah secara rinci dapat dilihat pada tabel 4.8.

**Tabel 4.8**  
**Perhitungan Harga Pasar Tanah di Jl. Pulo Kambing 3**

URAIAN	DATA		
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Pulo Kambing 3	Jl. Pulo Kambing 3	Jl. Pulo Kambing 3
Harga Penawaran	<b>55 Milyar</b>	<b>55 Milyar</b>	<b>55 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 49.500.000.000</b>	<b>Rp 41.250.000.000</b>	<b>Rp 46.200.000.000</b>
Tanggal Data	2-Sep-10	2-Sep-10	2-Sep-10
Sumber Data	Win Property	Win Property	Win Property
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>25.000 m<sup>2</sup></b>	<b>25.000 m<sup>2</sup></b>	<b>25.000 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHM	SHM	SHM
Bentuk Tanah	Segi 8 (tidak beraturan)	Segi 8 (tidak beraturan)	Segi 8 (tidak beraturan)
Posisi Tanah	tengah	tengah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter	0,05 meter	0,05 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	5 menit	5 menit	5 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter	9 meter	9 meter
Jalan masuk	7 meter	7 meter	7 meter
Peruntukan Tanah	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.980.000,-</b>	<b>Rp 1.650.000,-</b>	<b>Rp 1.848.000,-</b>

**Data 4 berupa tanah kosong (ZNT : AM)**

Lokasi	: Jl. Pulo Kambing Raya
Luas Tanah	: 13.000 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: - m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHM
Sumber Data	: Pemilik
Penawaran	: Rp 2.500.000,- per m <sup>2</sup> (Rp 32,5 Milyar)

**Gambar 4.6 Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya**

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari pemilik/orang yang terlibat langsung dengan properti yang sedang ditawarkan, maka dilakukan penyesuaian. Sehingga untuk penyesuaian 5% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Kambing Raya seharga Rp 2.375.000,- sedangkan untuk penyesuaian 10% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 2.250.000,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 5% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 10%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 7% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai sebagai berikut :

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data	5	Pemilik
2. Hak atas properti	1	HM
3. Bentuk tanah	0	Beraturan
4. Posisi tanah	0	hoek
5. Luas tanah	0	13.000 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	depan kawasan
7. Lebar jalan di depan	1	9 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan	0	20 cm
9. Lingkungan	0	Nyaman
<b>Jumlah bobot</b>	<b>7</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

Sehingga perhitungan harga pasar tanah secara rinci dapat dilihat pada tabel 4.9.

**Tabel 4.9**  
**Perhitungan Harga Pasar Tanah di Jl. Pulo Kambing Raya**

URAIAN	DATA		
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya
Harga Penawaran	<b>32,5 Milyar</b>	<b>32,5 Milyar</b>	<b>32,5 Milyar</b>
Kemungkinan penyesuaian	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 30.875.000.000,-</b>	<b>Rp 29.250.000.000,-</b>	<b>Rp 30.225.000.000,-</b>
Tanggal Data	2-Sep-10	2-Sep-10	2-Sep-10
Sumber Data	Pemilik	Pemilik	Pemilik
Jenis Properti	Tanah kosong	Tanah kosong	Tanah kosong
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>13.000 m<sup>2</sup></b>	<b>13.000 m<sup>2</sup></b>	<b>13.000 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHM	SHM	SHM
Bentuk Tanah	segi empat	segi empat	segi empat
Posisi Tanah	hoek	hoek	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	+0,2 meter	+0,2 meter	+0,2 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	10 menit	10 menit	10 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter	9 meter	9 meter
Jalan masuk	9 meter	9 meter	9 meter
Peruntukan Tanah	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.375.000,-</b>	<b>Rp 2.250.000,-</b>	<b>Rp 2.325.000,-</b>

**Data 5 berupa tanah kosong (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Pulo Kambing Raya
Luas Tanah	:	8.439 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	- m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHM
Sumber Data	:	Beda Property
Penawaran	:	Rp 3.199.431,- per m <sup>2</sup> (Rp 27 Milyar)

**Gambar 4.7 Foto tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya**

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari agen properti, maka dilakukan penyesuaian Sehingga untuk penyesuaian 10% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Kambing Raya seharga Rp 2.879.488,- sedangkan untuk penyesuaian 25% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 2.399.573,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 10% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 25%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 14% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai sebagai berikut:

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data	11	Beda property
2. Hak atas properti	1	HM
3. Bentuk tanah	0	beraturan
4. Posisi tanah	0	hoek
5. Luas tanah	1	8.439 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan	1	9 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan	0	5 cm
9. Lingkungan	0	nyaman
<b>Jumlah bobot</b>	<b>14</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

Sehingga perhitungan harga pasar tanah secara rinci dapat dilihat pada tabel 4.10.

**Tabel 4.10**

**Perhitungan Harga Pasar Tanah di Jl. Pulo Kambing Raya**

URAIAN	DATA		
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>	<b>Kota Jakarta Timur</b>	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya
Harga Penawaran	<b>27 Milyar</b>	<b>27 Milyar</b>	<b>27 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 24.300.000.000</b>	<b>Rp 20.250.000.000</b>	<b>Rp 23.220.000.000</b>
Tanggal Data	2-Sep-10	2-Sep-10	2-Sep-10
Sumber Data	Beda Property	Beda Property	Beda Property
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>8.439 m<sup>2</sup></b>	<b>8.439 m<sup>2</sup></b>	<b>8.439 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHM	SHM	SHM
Bentuk Tanah	segi empat	segi empat	segi empat
Posisi Tanah	hoek	hoek	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter	0,05 meter	0,05 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	5 menit	5 menit	5 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter	9 meter	9 meter
Jalan masuk	7 meter	7 meter	7 meter
Peruntukan Tanah	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang	pabrik dan gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.879.488,-</b>	<b>Rp 2.399.573,-</b>	<b>Rp 2.751.511,-</b>

**Data 6 berupa pabrik (ZNT : AL)**

Lokasi	:	Jl Pulo Gadung 1
Luas Tanah	:	2.072 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	1.100 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB
Sumber Data	:	Pemilik langsung Bpk. Mamat Saidi
Penawaran	:	Rp 4.343.629,- per m <sup>2</sup> (Rp 9 Milyar)

**Gambar 4.8 Foto Pabrik di Jl. Pulo Gadung 1**

Penilaian berdasarkan pendekatan biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan ini biasanya dipergunakan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah saja atau tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan seperti berupa **pabrik/gudang**. Ada beberapa komponen yang harus diperhatikan, yaitu:

- 1) **nilai tanah**, ditentukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar;

Dari dasar teori yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya mengenai metode kalkulasi biaya berdasarkan SPI Tahun 2007, menjelaskan rumus umum di bawah ini

**RUMUS UMUM:**

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



Nilai properti (tanah dan bangunan) tersebut dapat diperoleh dari data transaksi jual beli dari Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur maupun dari data penawaran. Apabila berasal dari data penawaran, maka nilai properti (tanah dan bangunan) tersebut harus dilakukan penyesuaian terlebih dahulu, sehingga nantinya diperoleh nilai indikasi / kemungkinan nilai transaksi yang terjadi.

- 2) **biaya penggantian baru bangunan** khususnya untuk konstruksi bangunan, ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka memperbaiki atau mempertahankan nilai bangunan tersebut. Untuk menghitung biaya penggantian baru bangunan tersebut, peneliti menggunakan metode Meter Persegi karena dianggap metode tersebut cukup dapat mewakili informasi kondisi pabrik/gudang yang akan dinilai dengan cara mengalikan luas bangunan dengan biaya per meter persegi komponen pembentuk bangunan. Untuk biaya komponen pembentuk bangunan, kita harus mempunyai biaya pedoman sebagai dasar biaya konstruksi dengan menggunakan Jurnal Harga Satuan, Konstruksi dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011.

Komponen-komponen pembentuk bangunan berdasarkan materi diklat properti dasar yang diselenggarakan oleh MAPPI tahun 2004, antara lain :

1. Pondasi, adalah bagian dari bangunan yang berfungsi mendukung seluruh berat bangunan yang selanjutnya meneruskan berat bangunan ke tanah.

Macam pondasi yang dikenal antara lain:

- a. Pondasi umpak
- b. Pondasi menerus
- c. Pondasi tapak/ Pondasi setempat
- d. Pondasi tiang pancang
- e. Pondasi sumuran beton
- f. Dan lain-lainnya

2. Rangka bangunan, adalah bagian bangunan yang berfungsi menunjang dinding, atap langit-langit. Yang termasuk rangka bangunan ini meliputi kolom, balok, sloop.

Macam rangka bangunan yang dikenal antara lain:

- a. Rangka beton
- b. Rangka baja
- c. Rangka kayu
- d. Dan lain-lainnya

3. Dinding, adalah bagian bangunan yang merupakan penutup ruang, penutup antar ruang. Yang termasuk dinding biasanya dalam harga satuan termasuk plesteran dan cat dindingnya. termasuk pintu dan jendela.

Macam dinding bangunan yang dikenal antara lain:

- a. Dinding batu bata dipleser
- b. Dinding batu bata lapis keramik
- c. Dinding batako dipleser dan dicat
- d. Dinding batako dipleser dan dilapis keramik.
- e. Dan lain-lainnya

4. Langit-langit, adalah bagian bangunan yang merupakan penutup antara lantai dan atap. Yang termasuk langit-langit dalam harga satuan meliputi penggantung langit-langit dan pengecatannya.

Macam langit-langit yang dikenal antara lain:

- a. Plywood rangka kayu borneo
- b. Teakwood rangka kayu borneo dan dicat.
- c. Gypsum board rangka kayu borneo dan dicat
- d. Akustik rangka kayu borneo.
- e. Dan lain-lainnya

5. Atap, adalah bagian bangunan yang merupakan penutup dari bangunan secara keseluruhan. Yang termasuk atap dalam harga satuan meliputi reng, kaso beserta kuda kuda dan bahan penutup atap sendiri.

Macam atap yang dikenal antara lain:

- a. Atap genteng beton rangka kayu borneo
  - b. Atap genteng keramik rangka kayu borneo
  - c. Atap sirap rangka kayu borneo
  - d. Atap genteng tegola rangka kayu borneo.
  - e. Dan lain-lainnya
6. Lantai, adalah bagian bangunan yang merupakan penutup dan bagian bawah bangunan. Yang termasuk lantai dalam harga satuan meliputi penutup lantai pasangan dan pasir urug.

Macam lantai yang dikenal antara lain:

- a. Lantai keramik
  - b. Lantai teraso
  - c. Lantai marmer
  - d. Lantai granit
  - e. Lantai marmer italy
  - f. Dan lain-lainnya
- 3) **Penyusutan**, dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomi. Penyusutan fisik ditentukan dengan memperhatikan penurunan kualitas yang besarnya penyusutan dihitung dengan menentukan besarnya biaya untuk merenovasi. Setelah diperoleh biaya penggantian baru bangunan, dilakukan perhitungan penyusutan menggunakan metode langsung dengan melakukan pengamatan secara cermat terhadap bangunan yang akan dinilai, dimana metode langsung ini menggunakan metode garis lurus berdasarkan umur fisik bangunan. Untuk dapat menghitung penyusutan dengan menggunakan metode tersebut, kita perlu mengetahui umur manfaat bangunan dan umur efektif bangunan. Umur manfaat bangunan, berdasarkan wawancara langsung dengan penilai profesional nama Hery Purnama MAPPI No. 02-T-01517 pada Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan (*licensed Public Appraisers*) Jl. Hayam Wuruk No. 1-RL Jakarta tanggal 23 Desember 2010 pukul 10.05 mengatakan bahwa bangunan pabrik atau gudang

memiliki umur manfaat selama **40 tahun** untuk dapat digunakan sebagaimana fungsinya (lihat lampiran 3). Sedangkan umur efektif bangunan yang merupakan umur bangunan pada saat penilaian yaitu tahun 2010 dapat diperoleh dengan cara :

**Umur efektif bangunan = tahun saat penilaian – tahun dibangun**

sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk bangunan pabrik atau gudang dalam menentukan besarnya penyusutan fisik adalah :

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{Umur efektif bangunan}}{\text{Umur manfaat bangunan}} \times 100\%$$

$$\text{Penyusutan fisik} = \frac{(\text{tahun saat penilaian} - \text{tahun dibangun})}{40 \text{ tahun}} \times 100\%$$

Setelah kita mengetahui besarnya nilai transaksi pabrik/gudang (nilai tanah dan bangunan) yang sudah dilakukan penyesuaian apabila berasal dari data penawaran, besarnya biaya penggantian baru bangunan yang terdepresiasi (maksudnya biaya penggantian baru bangunan setelah dikurangi dengan besarnya penyusutan), maka kita dapat memperoleh besarnya nilai tanah. Selanjutnya besarnya nilai tanah tersebut kita bagi dengan luas tanah, maka akan diperoleh harga tanah per m<sup>2</sup>. Dapat disimpulkan :

$$\text{Nilai tanah} = \text{nilai properti (tanah dan bangunan)} - (\text{biaya penggantian baru bangunan} - \text{penyusutan})$$

$$\text{Nilai tanah} = \text{nilai properti (tanah dan bangunan)} - \text{biaya penggantian baru bangunan terdepresiasi.}$$

$$\text{Harga tanah per m}^2 = \frac{\text{nilai tanah}}{\text{luas tanah}}$$

Pada data 6 pabrik yang sedang dijual di Jl. Pulo Gadung 1 ini, penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> seperti dijelaskan di atas, dapat dilihat dari tabel 4.11 dan 4.12 secara rinci di bawah ini :

**Tabel 4.11**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik**  
**di Jl. Pulo Gadung 1**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Gadung 1			
Luas tanah	2.072 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	1.100 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	65 ton	13.800	897.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	150 m <sup>3</sup>	465.953	69.892.950
	Sloof	30 m <sup>3</sup>	2.125.831	63.774.930
Dinding	Pasangan Bata Plester	455 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	765.157.120
Atap	Singalum	{1100 m <sup>2</sup> + (25% x 1100 m <sup>2</sup> )}	130.000	178.750.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	1100 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	229.208.760
lantai keramik	(40 x 40 cm)	1100 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	152.166.300
Langit-langit	Eksposes, menggunakan glassbull +aluminium foil	1375 m <sup>2</sup>	(15.066+ 9.269)	33.460.625
Plafon	Triplek	1100 m <sup>2</sup>	120750	132.825.000
Pintu	Plat Besi	(3 m x 1,25 m) x 2 pintu	1.200.000	9.000.000
Jendela	Kisi-Kisi Besi & Aluminium	125 m	139.000	17.375.000
Pengecatan	Kaca (Kantor)	25 m <sup>2</sup>	134.000	3.350.000
	Dicat	3640 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243 /m <sup>2</sup>	205.609.040
<b>Jumlah</b>				<b>2.757.569.725</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari agen properti, maka dilakukan penyesuaian Sehingga untuk penyesuaian 5% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Gadung 1 seharga Rp 3.294.652,- sedangkan untuk penyesuaian 10% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 3.077.471,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 5% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 10%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 9% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai sebagai berikut:

**Universitas Indonesia**

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data.	5	Pemilik
2. Hak atas properti	0	HGB
3. Bentuk tanah.	0	beraturan
4. Posisi tanah	1	tengah
5. Luas tanah.	1	2.072 m <sup>2</sup>
6. Lokasi.	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan.	2	7 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan.	0	datar
9. Lingkungan.	0	nyaman
10. Kondisi properti	0	terawat
Jumlah bobot	<b>9</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

**Tabel 4.12**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik**  
**di Jl. Pulo Gadung 1**

URAIAN	DATA		
	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Pulo Gadung 1	Jl. Pulo Gadung 1	Jl. Pulo Gadung 1
Harga Penawaran	<b>9 Milyar</b>	<b>9 Milyar</b>	<b>9 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 8.550.000.000</b>	<b>Rp 8.100.000.000</b>	<b>Rp 8.190.000.000</b>
Tanggal Data	02 Sept 2010	02 Sept 2010	02 Sept 2010
Sumber Data	Pemilik lsg Bpk. Mamat Saidi	Pemilik lsg Bpk. Mamat Saidi	Pemilik lsg Bpk. Mamat Saidi
Jenis Properti	Bekas Pabrik (PT. Yuga Metal Industries)	Bekas Pabrik (PT. Yuga Metal Industries)	Bekas Pabrik (PT. Yuga Metal Industries)
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>2.072 m<sup>2</sup></b>	<b>2.072 m<sup>2</sup></b>	<b>2.072 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB berakhir 2016	SHGB berakhir 2016	SHGB berakhir 2016
Posisi Tanah	tengah	tengah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter	0 meter	0 meter
Lebar Jalan di depan	7 meter	7 meter	7 meter

URAIAN	DATA		
Jalan Masuk	4 meter	4 meter	4 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	12 menit	12 menit	12 menit
Harga per m <sup>2</sup>	Rp 3.294.652,-	Rp 3.077.471,-	Rp 3.120.907,-
<b>BANGUNAN</b>			
Luas	1.100 m <sup>2</sup>		
Tahun Dibangun	1995		
Penggunaan	Pabrik		
Rangka	Baja		
Jumlah lantai	2 lantai		
Lantai	keramik		
Dinding	pasangan bata plester		
Atap	singalum		
Langit-langit	plafon (triplek)		
Kondisi fisik	cukup baik		
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.506.882,-		
Asumsi BPB	Rp 2.757.569.725,-		
Penyusutan Fisik	37,5 %		
Perawatan/maintenance	-5%		
Penyusutan Lain2	5%		
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-37,5%- (-5%)-5%) x BPB = Rp 1.723.481.078,-		

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
<b>• Dengan penyesuaian 5 %</b>			
Rp 8.550.000.000,- = nilai tanah + Rp 1.723.481.078,-	nilai tanah = Rp 6.826.518.922,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah = Rp 3.294.652,-	2.072	1.100
<b>• Dengan penyesuaian 10 %</b>			
Rp 8.100.000.000,- = nilai tanah + Rp 1.723.481.078,-	nilai tanah = Rp 6.376.518.922,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah =	2.072	1.100

Universitas Indonesia

	Rp 3.077.471,-		
<b>• Dengan penyesuaian 9 %</b>			
Rp 8.190.000.000,- = nilai tanah + Rp 1.723.481.078,-	nilai tanah = Rp 6.466.518.922,-	2.072	1.100
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah = Rp 3.120.907,-		

**Data 7 berupa pabrik (ZNT : CA)**

Lokasi : Jl. Pulo Lentut  
 Luas Tanah : 14.668 m<sup>2</sup>  
 Luas Bangunan : 7.936 m<sup>2</sup>  
 Legalitas Tanah : SHGB No. 518 dan SHGB No. 519  
 berakhir tanggal 30 September 2010  
 Sumber Data : Progoraya  
 Penawaran : Rp 2.863.376,- per m<sup>2</sup>  
 (Rp 42 Milyar)



**Gambar 4.9 Foto Pabrik di Jl. Pulo Lentut**

Dari data pabrik yang sedang dijual di Jl. Pulo Lentut ini, penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama seperti dijelaskan di atas, dapat dilihat dari tabel 4.13 dan 4.14 secara rinci di bawah ini :



**Tabel 4.13**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik**  
**di Jl. Pulo Lentut**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Lentut			
Luas tanah	14.668 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	7.936 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	455 ton	13.800	6.279.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	1050 m <sup>3</sup>	465.953	489.250.650
Dinding	Sloof	210 m <sup>3</sup>	2.125.831	446.424.510
	Pasangan Bata Plester	3185 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	5.356.099.840
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Atap	Singalum	{7936 m <sup>2</sup> + (10%x7936)}	130000	1.134.848.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	7936 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.653.637.018
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	3968 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	548.905.344
Plafon	Triplek	3968 m <sup>2</sup>	120705	479.136.000
Pintu Jendela	Kaca list aluminium	(3 m x 1,25 m) x 2 pintu	457.000	3.427.500
	Kisi-Kisi Besi & Aluminium	150 m	139.000	20.850.000
Pengecatan	Kaca (Kantor)	712 m <sup>2</sup>	134000	95.408.000
	Dicat	25480 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	17.989/m <sup>2</sup>	916.719.440
<b>Jumlah</b>				<b>17.423.706.300</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari agen properti, maka dilakukan penyesuaian Sehingga untuk penyesuaian 10% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Lentut seharga Rp 1.864.315,- sedangkan untuk penyesuaian 25% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 1.434.809,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 10% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 25%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 18% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai sebagai berikut:

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data	15	Progoraya
2. Hak atas properti	0	HGB
3. Bentuk tanah	0	beraturan
4. Posisi tanah	1	tengah
5. Luas tanah.	0	14.668 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan	0	20 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan	0	10 cm
9. Lingkungan	0	nyaman
10. Kondisi properti	2	Kurang terawat
Jumlah bobot	<b>18</b>	

\*) Penyesuaian dilakukan sesuai SPI dan pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

**Tabel 4.14**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik di Jl. Pulo Lentut**

URAIAN	DATA		
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>	<b>Kota Jakarta Timur</b>	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Lentut	Jl. Pulo Lentut	Jl. Pulo Lentut
Harga Penawaran	<b>42 Milyar</b>	<b>42 Milyar</b>	<b>42 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>18%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 37,8 M</b>	<b>Rp 31,5 M</b>	<b>Rp 34.440.000.000,-</b>
Tanggal Data	31 Agust 2010	31 Agust 2010	31 Agust 2010
Sumber Data	Progoraya	Progoraya	Progoraya
Jenis Properti	Pabrik	Pabrik	Pabrik
Luas	<b>14.668 m<sup>2</sup></b>	<b>14.668 m<sup>2</sup></b>	<b>14.668 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	2 (dua) SHGB berakhir tahun 2010	2 (dua) SHGB berakhir tahun 2010	2 (dua) SHGB berakhir tahun 2010
Posisi Tanah	Tengah	tengah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,1 meter	0,1 meter	0,1 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter	20 meter	20 meter
Jalan Masuk	4 meter	4 meter	4 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	8 menit	8 menit	8 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.864.315,-</b>	<b>Rp 1.434.809,-</b>	<b>Rp 1.635.245,-</b>
Luas	<b>7.936 m<sup>2</sup></b>		
Tahun Dibangun	1994		
Penggunaan	Pabrik		
Rangka	Baja		
Jumlah lantai	2 lantai		

Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	kurang baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.195.528,-
Asumsi BPB	Rp 17.423.706.300,-
Penyusutan Fisik	40%
Perawatan/maintenance	-10%
Penyusutan Lain2	10%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-40%- (-10%)-10%) x BPB
	= Rp 10.454.223.780,-

<b>Nilai properti (tanah dan bangunan) =            nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)</b>		<b>Luas            Tanah            (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas            Bangunan            (m<sup>2</sup>)</b>
<b>a. Dengan penyesuaian 10%</b>			
Rp 37.800.000.000 = nilai tanah + Rp 10.454.223.780,-	nilai tanah = Rp 27.345.776.220,-	14.668	7.936
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah = Rp 1.864.315,-		
<b>b. Dengan penyesuaian 25%</b>			
Rp 31.500.000.000 = nilai tanah + Rp 10.454.223.780,-	nilai tanah = Rp 21.045.776.220,-		
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah = Rp 1.434.809,-		
<b>c. Dengan penyesuaian 19%</b>			
Rp 34.440.000.000 = nilai tanah + Rp 10.454.223.780,-	nilai tanah = Rp 23.985.776.220,-	14.668	7.936
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah / luas tanah = Rp 1.635.245,-		

**Data 8 berupa pabrik (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Pulo Kambing Raya
Luas Tanah	:	6.895 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	5.875 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB berakhir 2028
Sumber Data	:	Progoraya
Penawaran	:	Rp. 3.988.397,- per m <sup>2</sup> (Rp 27,5 Milyar)



**Gambar 4.10 Foto Pabrik di Jl. Pulo Kambing Raya**

Dari data pabrik yang sedang dijual di Jl. Pulo Kambing Raya ini, penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama seperti dijelaskan di atas, dapat dilihat dari tabel 4.15 dan 4.16 secara rinci di bawah ini :

**Tabel 4.15**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik**  
**di Jl. Pulo Kambing Raya**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Kambing Raya			
Luas tanah	6.895 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	5.875 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	325 ton	13.800	4.485.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	750 m <sup>3</sup>	465.953	349.464.750
	Sloof	150 m <sup>3</sup>	2.125.831	318.874.650
Dinding	Pasangan Bata Plester	2275 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	3.825.785.600
Atap	Singalum	{5875 m <sup>2</sup> + (10% $\times$ 5875 m <sup>2</sup> )}	130000	840.125.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	5875 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.224.183.150
lantai keramik	granit (60 x 60 cm)	2937 m <sup>2</sup>	(350.000/m <sup>2</sup> + 53.333)	1.184.589.021
Plafon	Triplek	2937 m <sup>2</sup>	120.750	354.642.750
Pintu	Kaca	(3 m x 1,25 m) x 6 pintu	457.000	10.282.500
Jendela	Kisi-Kisi Besi & Aluminium	180 m	139.000	25.050.000
	Kaca (Kantor)	270 m <sup>2</sup>	134.000	36.180.000
Pengecatan	Dicat	18.200 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.028.045.200
Jumlah				<b>13.682.192.620</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

Selanjutnya penentuan harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sama dengan sebelumnya, karena sumber data berasal dari agen properti, maka dilakukan penyesuaian Sehingga untuk penyesuaian 10% diperoleh harga per m<sup>2</sup> tanah di Jl. Pulo Kambing Raya seharga Rp 2.250.117,- sedangkan untuk penyesuaian 25% diperoleh per m<sup>2</sup> tanah seharga Rp 1.651.853,-. Penyesuaian tersebut dilakukan dari range paling rendah 10% sampai dengan penyesuaian paling tinggi 25%. Sedangkan penyesuaian yang dilakukan peneliti adalah memberikan penyesuaian 16% terhadap harga penawaran dengan mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi penyesuaian terhadap objek yang dinilai sebagai berikut:

Penyesuaian*)	Bobot	Data
1. Karakteristik sumber data.	15	progoraya
2. Hak atas properti	0	HGB
3. Bentuk tanah	0	beraturan
4. Posisi tanah	0	hoek
5. Luas tanah	1	6.895 m <sup>2</sup>
6. Lokasi	0	Depan kawasan
7. Lebar jalan di depan.	0	20 meter
8. Elevasi dari permukaan jalan	0	5 cm
9. Lingkungan.	0	nyaman
10. Kondisi properti	0	terawat
Jumlah bobot	<b>16</b>	

\*) pembobotan dilakukan berdasarkan pengamatan di lapangan terhadap objek yang dinilai

**Tabel 4.16**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah dari pabrik**  
**di Jl. Pulo Kambing Raya**

URAIAN	DATA		
Kota	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya	Jl. Pulo Kambing Raya
Harga Penawaran	<b>27,5 Milyar</b>	<b>27,5 Milyar</b>	<b>27,5 Milyar</b>
Kemungkinan Penyesuaian	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>
Kemungkinan Transaksi	<b>Rp 24.750.000.000,-</b>	<b>Rp 20.625.000.000,-</b>	<b>Rp 23.100.000.000,-</b>
Tanggal Data	31 Agust 2010	31 Agust 2010	31 Agust 2010
Sumber Data	Progoraya	Progoraya	Progoraya
Jenis Properti	Pabrik	Pabrik	Pabrik
<b>TANAH</b>			
Luas	<b>6.895 m<sup>2</sup></b>	<b>6.895 m<sup>2</sup></b>	<b>6.895 m<sup>2</sup></b>

Legalitas Tanah	SHGB berakhir tahun 2028	SHGB berakhir tahun 2028	SHGB berakhir tahun 2028
Posisi Tanah	hoek	hoek	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter	0,05 meter	0,05 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter	20 meter	20 meter
Jalan Masuk	6 meter	6 meter	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	7 menit	7 menit	7 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.250.117,-</b>	<b>Rp 1.651.853,-</b>	<b>Rp 2.010.808,-</b>

<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>5.875 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1999
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.328.884,-
Asumsi BPB	Rp 13.682.192.620,-
Penyusutan Fisik	27,5%
Perawatan/maintenance	0%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-27,5%-0%-5%) x BPB
	= Rp 9.235.480.019,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
<b>a. Dengan penyesuaian 10 %</b>			
Rp 24.750.000.000 = nilai tanah + Rp 9.235.480.019,-	nilai tanah = Rp 15.514.519.980,-	6.895	5.875
	harga tanah/m <sup>2</sup> = Rp 2.250.117,-		
<b>b. Dengan penyesuaian 25 %</b>			
Rp 20.625.000.000 = nilai tanah + Rp 9.235.480.019,-	nilai tanah = Rp 11.389.519.980,-	6.895	5.875
	harga tanah/m <sup>2</sup> = Rp 1.651.853,-		
<b>c. Dengan penyesuaian 16 %</b>			
Rp 23.100.000.000 = nilai tanah + Rp 9.235.480.019,-	nilai tanah = Rp 13.864.519.980,-	6.895	5.875
	harga tanah/m <sup>2</sup> = Rp 2.010.808,-		

### 3.2 Perhitungan harga pasar tanah dari Data Transaksi Jual Beli

Data yang paling baik adalah data transaksi jual beli karena harga yang diperoleh tidak membutuhkan penyesuaian seperti yang terjadi pada data penawaran. Untuk data transaksi jual beli dari Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur selama tahun 2010 diperoleh sebanyak 23 (dua puluh tiga) data jual beli yang keseluruhan dijadikan sampel dalam penelitian ini. Dari 23 (dua puluh tiga) data jual beli yang diperoleh tersebut, dimana 14 (empat belas) data berupa pabrik, 6 (enam) data berupa gudang dan 3 (tiga) data berupa tanah kosong. Berikut adalah **data transaksi jual beli** yang menjadi sampel penelitian sebanyak 23 (dua puluh tiga) data untuk mengestimasi harga pasar tanahnya :

#### **Data 1 berupa tanah kosong atas nama PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Gelam IV Kav. II
Luas Tanah	:	3.510 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	- m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 416
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 6.938.000.000,-



**Gambar 4.11 Foto tanah kosong an.  
PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia**

Untuk menghitung harga pasar tanah dari data transaksi jual beli yang berupa tanah kosong seperti an PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia dapat dilakukan dengan cara membagi nilai transaksi jual beli dengan luas tanah sehingga diperoleh harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sebagaimana dijelaskan pada tabel 4.17.

**Tabel 4.17  
Hasil perhitungan harga pasar tanah an.  
PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Gelam IV Kav. II
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 6.938.000.000,-</b>
Tanggal Data	20-Des-10
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Tanah kosong
<b>TANAH</b>	
Luas	<b>3.510 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	persegi panjang
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	15 menit
Lebar Jalan di Depan	7 meter



Jalan masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.976.638,-</b>

**Data 2 berupa tanah kosong atas nama PT. SOHO (ZNT : AH)**

Lokasi	: Jl. Rawa Kepiting
Luas Tanah	: 5.224 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: - m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 451
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 9.670.650.000,-



**Gambar 4.12 Foto tanah kosong an. PT. SOHO**

Untuk menghitung harga pasar tanah dari data transaksi jual beli yang berupa tanah kosong dilakukan dengan cara membagi nilai transaksi jual beli dengan luas tanah sehingga diperoleh harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sebagaimana dijelaskan pada tabel 4.18.

**Tabel 4.18**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. SOHO.**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Kepiting
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 9.670.650.000,-</b>
Tanggal Data	20-Des-10
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur

Jenis Properti	Tanah kosong
<b>TANAH</b>	
Luas	5.224 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	persegi panjang
Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	14 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter
Jalan masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik atau gudang
Harga per m <sup>2</sup>	Rp 1.851.196,-

**Data 3 berupa tanah kosong atas nama PT. SOHO Industri Pharmasi (ZNT : AH)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Kepiting
Luas Tanah	:	1.274 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	- m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 251
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 2.051.050.000,-



**Gambar 4.13 Foto tanah kosong an. PT. SOHO Industri Pharmasi Indonesia**

Untuk menghitung harga pasar tanah dari data transaksi jual beli yang berupa tanah kosong dilakukan dengan cara membagi nilai transaksi jual beli dengan luas tanah sehingga diperoleh harga pasar tanah per m<sup>2</sup> sebagaimana dijelaskan pada tabel 4.19.

**Tabel 4.19**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an.**  
**PT. SOHO Industri Pharmasi Indonesia**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Kepiting
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 2.051.050.000,-</b>
Tanggal Data	20-Des-10
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Tanah kosong
<b>TANAH</b>	
Luas	<b>1.274 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	Segi empat
Posisi Tanah	Hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	14 menit
Lebar Jalan di Depan	9 meter
Jalan masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik atau gudang
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.609.929,-</b>

**Data 4 berupa Gudang atas nama PT. Pulogadung Tempajaya (ZNT : AD)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Sumur Blok III U Kav. No. 2
Luas Tanah	:	2.850 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	1.950 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 225
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 6.830.000.000,-



**Gambar 4.14 Foto Gudang an. PT. Pulogadung Tempajaya**  
**Universitas Indonesia**

Langkah-langkah yang dilakukan untuk menghitung harga pasar tanah dari data transaksi jual beli yang berupa gudang/pabrik, pada dasarnya sama dengan menghitung harga pasar tanah gudang/pabrik yang berasal dari data penawaran. Bedanya hanya pada data transaksi jual beli, nilai transaksinya tidak membutuhkan penyesuaian. Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah gudang/pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.20 dan 4.21.

**Tabel 4.20**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Gudang an.**  
**PT. Pulogadung Tempajaya di Jl. Rawa Sumur Barat**

<b>Gudang</b>	Jl. Rawa Sumur Barat			
Luas tanah	2.850 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	1.950 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Galian Pondasi		864 m x 0,90 m x 0,8 m	39.469	24.552.876
	Footing Beton & Batu Kali	864 m x 0,52 m x 0,8 m	465.953	167.474.691
	Sloof	864 m x 0,40 m x 0,20 m	2.125.831	146.937.439
Dinding	Cor kolom	432 m x 0,20 m x 0,12 m	2.594.332	26.898.034
	Pasangan Bata Plester	864 m x 6 m	(178.691 + 31.517)	1.089.718.272
Atap rangka atap	Singalum	{1950 m <sup>2</sup> + (5%x1950)}	130000	266.175.000
		1950 m <sup>2</sup> x 5 kg/m <sup>2</sup>	13800	134.550.000
Lantai	Rabat Beton 20 cm	1950 m x 20 cm	2.083.716	812.649.240
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	2047 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9269)	49.813.745
Pintu	besi	(4 m x 4 m) x 1 pintu	1.200.000	19.200.000
Jendela	Kaca list aluminium	(1,25 m x 2 m) x 6 buah	139000	2.085.000
Pengecatan	Dicat	5184 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	17.989/m <sup>2</sup>	186.509.952
<b>Jumlah</b>				<b>2.926.564.249</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.21**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Pulogadung Tempajaya**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Sumur Barat
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 6.830.000.000,-</b>
Tanggal Data	02 Sept 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Gudang
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>2.850 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	Segi empat
Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter
Lebar Jalan di depan	7 meter
Jalan masuk	7 meter
Peruntukan Tanah	Gudang
Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	15 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.883.058,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>1.950 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1990
Penggunaan	Gudang
Rangka	Baja
Jumlah lantai	1 lantai
Lantai	Rabat beton 20 cm
Lantai keramik	-
Dinding	Bata Plester
Atap	Singalum
Pintu	Besi
Jendela	Kaca list aluminium
Langit-langit	menggunakan glassbul aluminium foil
Kondisi fisik	cukup baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 1.500.802,-
<b><u>Perhitungan BP Terdepresiasi Bangunan</u></b>	

Asumsi Biaya Pengganti Baru	Rp 2.926.564.249,-
Penyusutan Fisik	50%
Perawatan/maintenance	-5%
Penyusutan Lain-lain	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 50\% - (-5\%) - 5\%) \times \text{Rp } 2.926.564.249,-$
	=Rp 1.463.282.125,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
6.830.000.000 = nilai tanah + Rp 1.463.282.125,-	nilai tanah = Rp 5.366.717.875,-	2.850	1.950
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 1.883.059,-		

**Data 5 berupa Gudang atas nama PT. Royal Sutan Agung (ZNT : AD)**

Lokasi	: Jl. Rawa Bulak II Blok U Kav. 14 dan Kav.15
Luas Tanah	: 4.901 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 2.734 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 224 dan SHGB No. 186
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 12.430.676.000,-



**Gambar 4.15 Foto Gudang an. PT. Royal Sutan Agung**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa gudang per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.22 dan 4.23.

**Tabel 4.22**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Gudang an.**  
**PT. Royal Sutan Agung di Jl. Rawa Bulak II**

<b>Gudang</b>	Jl. Rawa Bulak II Blok U Kav. No. 14 dan Kav. No. 15			
Luas tanah	4.901 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	2.734 m <sup>2</sup>			
Spesifikasi Bangunan	Jenis Bahan/Pekerjaan*	Ukuran*)	Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)	Harga Satuan Biaya
Galian		1210 m x 0,90 m x 0,8 m	39.469	34.385.393
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	1210 m x 0,52 m x 0,8 m	465.953	234.542.102
	Sloof	1210 m x 0,40 m x 0,20 m	2.125.831	205.780.441
	Cor kolom	672 m x 0,20 m x 0,12 m	2.594.332	41.841.387
Dinding	Pasangan Bata Plester	1092 m x 6 m	(178.691 +31.517)	1.377.282.816
Atap rangka atap	Singalum	{2734 m <sup>2</sup> +(5% $\times$ 2734)}	130000	373.191.000
		2734 m <sup>2</sup> x 5 kg/m <sup>2</sup>	13800	188.646.000
Lantai	Rabat Beton 15cm	2734 m <sup>2</sup> x 15cm	2.083.716	854.531.932
Pintu	besi	(4 m x 4 m) x 2 pintu	1.200.000	38.400.000
Jendela	Kaca	(1 m x 2 m) x 4 buah	962500	7.700.000
Pengecatan	Dicat	6.552 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	370.096.272
Jumlah				<b>3.726.397.343</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.23**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Royal Sutan Agung**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Bulak II
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	Rp 12.430.676.000,-
Tanggal Data	02 Sept 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Gudang
<b>TANAH</b>	
Luas	<b>4.901 m<sup>2</sup></b>

Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	persegi panjang
Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	7 meter
Jalan masuk	10 meter
Peruntukan Tanah	Gudang
Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	20 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.194.205-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>2.734 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1992
Penggunaan	Gudang
Rangka	Baja
Jumlah lantai	1 lantai
Lantai	Rabat beton 15 cm
Lantai keramik	-
Dinding	Bata Plester
Atap	Singalum
Pintu	Besi
Jendela	Kisi-kisi besi dan kaca
Langit-langit	eksposes
Kondisi fisik	cukup baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 1.362.984,-
Asumsi Biaya Pengganti Baru	<b>Rp 3.726.397.343,-</b>
Penyusutan Fisik	45%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain-lain	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-45%- 5%-5%) x Rp 3.726.397.343,-
	=Rp 1.676.878.804,-

<b>Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)</b>		<b>Luas Tanah (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)</b>
12.430.676.000,- = nilai tanah + Rp 1.676.878.804,-	nilai tanah = Rp 10.753.797.200,-	4.901	2.734
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah Rp 2.194.205,-		



**Data 6 berupa Gudang atas nama PT. Bhineka Usaha Jaya (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Pulo Gadung Raya 20
Luas Tanah	:	7.600 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	7.693 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 1221
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 26.125.000.000,-

**Gambar 4.16 Foto Gudang an. PT. Bhineka Usaha Jaya**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa gudang per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.24 dan 4.25.

**Tabel 4.24****Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Gudang an. PT. Bhineka Usaha Jaya di Jl. Pulo Gadung Raya**

<b>Gudang</b>	Jl. Pulo Gadung Raya			
Luas tanah	7.600 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	7.693 m <sup>2</sup>			
Spesifikasi Bangunan	Jenis Bahan/Pekerjaan*	Ukuran*)	Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)	Harga Satuan Biaya
Galian		3240 m x 0,90 m x 0,8 m	39.469	92.073.283
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	3240 m x 0,52 m x 0,8 m	465.953	628.030.092
	Sloof	3240 m x 0,40 mx 0,20 m	2. 125.831	551.015.395
	Cor kolom	1620 m x 0,20 m x 0,12 m	2.594.332	100.867.628
Dinding	Pasangan Bata Plester	3240 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	5.448.591.360
Atap	Singalum	{7693 m <sup>2</sup> + (5% $\times$ 7693)}	130.000	1.050.094.500
rangka atap		7693 m <sup>2</sup> x 5 kg/m <sup>2</sup>	13.800	530.817.000
Lantai	Rabat Beton 15cm	7693m <sup>2</sup> x 15cm	2.083.716	2.404.504.078
Lantai keramik	Ukuran 10 x 20 cm	7693 m <sup>2</sup>	(33500+53.333)	668.006.269

Spesifikasi Bangunan	Jenis Bahan/Pekerjaan*	Ukuran*)	Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)	Harga Satuan Biaya
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	8078 m <sup>2</sup>	(15.066+ 9.269)	196.578.130
Pintu	Kaca list aluminium	(3 mx1,25 m) x x 1 pintu	457000	1.713.750
Pintu samping	besi	3 m x 1,25 m x 4 pintu	1.200.000	18.000.000
Jendela	Kaca list aluminium	(0,5 m x 80 m) x 3 panjang (lantai)	139.000	16.680.000
	Kaca (kantor)	(1 m x1,5 m) x 4 buah	134000	804.000
Pengecatan	Dicat	25920 m <sup>2</sup> x x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.464.117.120
Jumlah				<b>13.171.892.610</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.25**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Bhineka Usaha Jaya**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Gadung Raya
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 26.125.000.000</b>
Tanggal Data	02 Sept 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Gudang
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>7.600 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	Segi empat
Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,20 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter
Jalan masuk	4 meter
Peruntukan Tanah	Gudang
Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	12 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.536.265,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>7.693 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1995
Penggunaan	Gudang

URAIAN	DATA
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Rabat beton 15 cm
Lantai keramik	10 cm x 20 cm
Dinding	Bata Plester
Atap	Singalum
Pintu	Kaca list aluminium
Jendela	Kisi-kisi besi+aluminium +Kaca polos tebal 10 mm
Langit-langit	menggunakan glassbul dan aluminium foil
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 1.712.192,-
Asumsi Biaya Pengganti Baru	Rp 13.171.892.610,-
Penyusutan Fisik	38%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain-lain	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-38%-5%-5%) x Rp 13.171.892.610,-
	=Rp 6.849.384.157,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
26.125.000.000 = nilai tanah + Rp 6.849.384.157,-	nilai tanah = Rp 19.275.615.840,-	7.600	7.693
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah Rp 2.536.265,-		

**Data 7 berupa Gudang atas nama PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Sumur/Pulo Gadung Kav. Kode II.k.2
Luas Tanah	:	6.099 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	4.122 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 173
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 17.662.000.000,-



**Gambar 4.17 Foto Gudang an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa gudang per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.26 dan 4.27.

**Tabel 4.26**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Gudang an.**  
**PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia**  
**di Jl. Rawa Sumur/Pulo Gadung Kav. Kode II.k.2**

<b>Gudang</b>	Jl. Rawa Sumur/Pulo Gadung Kav. Kode II.k.2				
Luas tanah	6.099 m <sup>2</sup>				
Luas bangunan	4.122 m <sup>2</sup>				
spesifikasi bangunan	Jenis Bahan/Pekerjaan*	Ukuran*)	Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)	Harga Satuan Biaya	
Galian	Footing Beton & Batu Kali	1814 m x 0,90 m x 0,8 m	39.469	51.549.672	
Pondasi		1814 m x 0,52 m x 0,8 m	465.953	351.619.317	
		Sloof	1814 m x 0,40 m x 0,20 m	2.125.831	308.500.595
		Cor kolom	1008 m x 0,20 m x 0,12 m	2.594.332	62.762.080
Dinding	Pasangan Bata Plester	1684 m x 12 m	(178.691 + 31.517)	4.247.883.264	
Atap	Singalum	{4122 m <sup>2</sup> +(5%x4122)}	130	562.653.000	
rangka atap		4122 m <sup>2</sup> x 5 kg/m <sup>2</sup>	13.8	284.418.000	
Lantai	Rabat Beton 15cm	4122 m <sup>2</sup> x 15cm	2.083.716	1.288.361.603	
Pintu	besi	(4 m x 4 m) x 2 pintu	1.200.000	38.400.000	
Pintu kantor	Kaca list aluminium	(2,5 m x 6 m) x x 2 pintu	457	13.710.000	
Jendela	Kaca	(1 m x 2 m) x 65 buah	962.5	125.125.000	
Pengecatan	Dicat	20208 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.141.469.088	
Jumlah				<b>8.476.451.619</b>	

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.27**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an.**  
**PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Sumur/Pulo Gadung kav. Kode II.k.2
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 17.662.000.000</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Gudang
<b>TANAH</b>	
Luas	<b>6.099 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Bentuk Tanah	Persegi panjang
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter
Jalan masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	Gudang
Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	14 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.103.693,-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>4.122 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1995
Penggunaan	Gudang
Rangka	Baja
Jumlah lantai	3 lantai
Lantai	Rabat beton 15 cm
Dinding	Bata Plester
Atap	Singalum
Pintu	Kaca list aluminium dan pintu besi
Jendela	Kisi-kisi besi+aluminium +Kaca polos tebal 10 mm
Kondisi fisik	Kurang baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.056.393,-
Asumsi Biaya Pengganti Baru	<b>Rp 8.476.451.619,-</b>
Penyusutan Fisik	38%
Perawatan/maintenance	-5%

Penyusutan Lain-lain	10%
Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 38\% - (-5\%) - 10\%) \times \text{Rp } 8.476.451.619,-$
	=Rp 4.831.577.423,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
17.662.000.000 = nilai tanah + Rp 4.831.577.423,-	nilai tanah = Rp 12.830.422.580,-	6.099	4.122
	harga tanah/m <sup>2</sup> = Rp 2.103.693,-		

**Data 8 berupa Gudang atas nama Leonardi Laud (ZNT : AL)**

Lokasi : Jl. Pulo Gadung Kav. No : ID. 6B dan 6C  
 Luas Tanah : 2.763 m<sup>2</sup>  
 Luas Bangunan : 2.000 m<sup>2</sup>  
 Legalitas Tanah : SHGB No. 102  
 Sumber Data : Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur  
 Berdasarkan Akta Jual Beli : Rp 12.000.000,-



**Gambar 4.18 Foto Gudang an. Leonardi Laud**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa gudang per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.28 dan 4.29.

**Tabel 4.28**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Gudang an.**  
**Leonardi Laud di Jl. Pulo Gadung**

<b>Gudang</b> Jl. Pulo Gadung Kav. No : ID. 6B dan 6C				
Luas tanah 2.763 m <sup>2</sup>				
Luas bangunan 2.000 m <sup>2</sup>				
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Galian		864 m x 0,90 m x 0,8 m	39.469	24.552.876
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	864 m x 0,52 m x 0,8 m	465.953	167.474.691
	Sloof	864 m x 0,40 m x 0,20 m	2.125.831	146.937.439
	Cor kolom	480 m x 0,20 m x 0,12 m	2.594.332	29.886.705
Dinding	Pasangan Bata Plester	819 m x 6 m	(178.691 + 31.517)	1.032.962.112
Atap rangka atap	Singalum	{2000 m <sup>2</sup> + (5% x 2000)}	130000	273.000.000
		2000 m <sup>2</sup> x 5 kg/m <sup>2</sup>	13800	138.000.000
Lantai	Rabat Beton 15cm	2000 m <sup>2</sup> x 15 cm	2.083.716	625.114.800
Langit-langit	Ekspose, menggunakan glassbull dan aluminium foil	2100 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9.269)	51.103.500
Pintu	besi	(2 m x 3 m) x 2 pintu	1.200.000	14.400.000
Jendela	Kaca list kayu	(0,3 m x 1 m) x 9 buah	139000	375.3
Pengecatan	Dicat	4914 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	277.572.204
Jumlah				<b>2.781.379.627</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.29**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. Leonardi Laud**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Gadung Kav. No : ID. 6B dan 6C
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 12.000.000.000</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Gudang
<b>TANAH</b>	
Luas	<b>2.763 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB

URAIAN	DATA
Bentuk Tanah	Persegi panjang
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	6 meter
Jalan masuk	3 meter
Peruntukan Tanah	Gudang
Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama	10 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 3.562.950,-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	2005
Penggunaan	Gudang
Rangka	Baja
Jumlah lantai	1 lantai
Lantai	Rabat beton 15 cm
Dinding	Bata Plester
Atap	Singalum
Pintu	Menggunakan glassbull dan aluminium foil
Jendela	besi
Langit-langit	Kaca list kayu
Kondisi fisik	cukup baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 1.390.690,-
Asumsi Biaya Pengganti Baru	<b>Rp 2.781.379.627,-</b>
Penyusutan Fisik	12,5%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain-lain	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 12,5\% - 5\% - 5\%) \times \text{Rp } 2.781.379.627,-$ = Rp 2.155.569.211,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
12.000.000.000 = nilai tanah + Rp 2.155.569.211,-	nilai tanah = Rp 9.844.430.789,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 3.562.950,-	2.763	2.000



**Data 9 berupa pabrik atas nama PT. Indria (ZNT : CA)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Terate 1
Luas Tanah	:	13.431 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	8.942 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 199
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 33.300.000.000,-

**Gambar 4.19 Foto Pabrik an. Indria**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.30 dan 4.31.

**Tabel 4.30**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Indria Jl. Rawa Terate 1**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Terate 1			
Luas tanah	13.431 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	8.942 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	520 ton	13.800	7.176.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	1200 m <sup>3</sup>	465.953	559.143.600
	Sloof	240 m <sup>3</sup>	2.125.831	510.199.440
Dinding	Pasangan Bata Plester	3640 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	6.121.256.960
Atap	Singalum	{8900 m <sup>2</sup> + (5% x 8900 m <sup>2</sup> )}	130.000	1.214.850.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	8900 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.854.507.240
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	4450 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	615.581.850
Langit-langit	Menggunakan glassbul dan aluminium foil	9345 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9.269)	227.410.575

Plafon	Triplek	4.450 m <sup>2</sup>	120.750	537.337.500
Pintu	pintu kaca list kayu	(3 m x 1,25 m) x 4 buah	457000	6.855.000
Jendela	Kaca list kayu	(1 m x 1,5 m) x 50 buah	411108	30.838.500
	Kaca list aluminium	(1 m x 1,5 m) x 50 buah	139000	10.425.000
Pengecatan	Dicat	29.120 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.644.872.320
Jumlah				<b>20.509.277.990</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.31**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Indria**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Terate 1
Harga Penawaran	-
Kemungkinan penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 33,3 M</b>
Tanggal Data	08 Sept 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>13.431 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Posisi Tanah	Tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
Lebar Jalan di depan	9 meter
Jalan Masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	5 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.563.133,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>8.942 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1996
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)

URAIAN	DATA
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.293.590,-
Asumsi BPB	Rp 20.509.277.990,-
Penyusutan Fisik	35%
Perawatan/maintenance	0%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-35%-0%-5%) x BPB
	= Rp 12.305.566.790,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 33.300.000.000 = nilai tanah + Rp 12.305.566.790,-	nilai tanah = Rp 20.994.433.210,-	13.431	8.942
	harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 1.563.133,-		

**Data 10 berupa pabrik an. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas dan Ikapharmindo Putramas (ZNT : AI)**

Lokasi : Jl. Rawa Terate 1  
 Luas Tanah : 18.890 m<sup>2</sup>  
 Luas Bangunan : 12.541 m<sup>2</sup>  
 Legalitas Tanah : SHGB No. 86, SHGB No. 1642 dan SHGB No. 1643  
 Sumber Data : Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur  
 Berdasarkan Akta Jual Beli : Rp 47.679.587.000,-



**Gambar 4.20 Foto Pabrik an. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas dan Ikapharmindo Putramas**

Pabrik an. Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas dan Ikapharmindo Putramas terdiri atas 3 (tiga) sertipikat HGB dan berdiri dalam 1 (satu) bangunan sesuai kondisi di lapangan, sehingga perhitungan harga biaya penggantian baru bangunan dilakukan secara keseluruhan. Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.32 dan 4.33.

**Tabel 4.32**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**Karunia Kreasi Jaya, Distriversa Buanamas dan Ikapharmindo Putramas di**  
**Jl. Rawa Terate 1**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Terate 1			
Luas tanah	18.890 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	12.541 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	715 ton	13800	9.867.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	1650 m <sup>3</sup>	465.953	768.822.450
	Sloof	330 m <sup>3</sup>	2.125.831	701.524.230
Dinding	Pasangan Bata Plester	5005 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	8.416.728.320
Atap	Singalum	{12541 m <sup>2</sup> + (10% x 12541 m <sup>2</sup> )};	130000	1.793.363.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	12541 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	2.613.188.236
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	8360 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	1.156.463.880
Plafon	Triplek	8360 m <sup>2</sup>	120.750	1.009.470.000
Pintu	Kaca	(3 m x 1,25 m) x 6 pintu	457000	10.282.500
Jendela	Kaca (Kantor) list aluminium	725 m <sup>2</sup>	139000	100.775.000
Pengecatan	Dicat	40.040 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	2.261.699.440
<b>Jumlah</b>				<b>28.699.317.060</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.33**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. Karunia Kreasi Jaya,**  
**Distriversa Buanamas dan Ikapharmindo Putramas**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Terate 1
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Diskon	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 55 Milyar</b>
URAIAN	DATA
Tanggal Data	31 Agust 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>18.890 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,5 meter
Lebar Jalan di depan	9 meter
Jalan Masuk	10 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	5 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.536.529,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>12.541 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1996
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.288.439,-
Asumsi BPB	<b>Rp 28.699.317.060,-</b>
Penyusutan Fisik	35%
Perawatan/maintenance	-5%

Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 35\% - (-5\%) - 5\%) \times \text{BPB}$
	= Rp 18.654.556.090,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 47.679.587.000 = nilai tanah + Rp 18.654.556.090,-	nilai tanah = Rp 29.025.030.910,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 1.536.529,-	18.890	12.541

**Data 11 berupa pabrik atas nama PT. Sinar Himalaya (ZNT : AI)**

Lokasi	: Jl. Pulo Gadung Raya
Luas Tanah	: 5.266 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 3.240 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 54
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 15.500.000.000,-



**Gambar 4.21 Foto Pabrik an. PT.Sinar Himalaya**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.34 dan 4.35.

**Tabel 4.34**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Sinar Himalaya di Jl. Pulo Gadung Raya**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Gadung Raya			
Luas tanah	5.266 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	3.240 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan</b>	<b>Ukuran</b>	<b>Harga jadi berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	195 ton	13800	2.691.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	450 m <sup>3</sup>	465.953	209.678.850
	Sloof	90 m <sup>3</sup>	2.125.831	191.324.790
Dinding	Pasangan Bata Plester	1365 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	2.295.471.360
Atap	Singalum	{3240 m <sup>2</sup> + (10%x 3240 m <sup>2</sup> )}	130000	463.320.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	3240 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	675.123.984
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	3240 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	448.198.920
Plafon	Triplek	3240 m <sup>2</sup>	120.750	391.230.000
Pintu	Kayu	(1 m x 3 m) x 3 buah	545.555	4.909.995
Jendela	Kaca	(4 m x 1,5 m) x 17 buah	134000	13.668.000
Pengecatan	Dicat	10920 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	616.827.120
Jumlah				<b>8.000.753.019</b>

**Tabel 4.35**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Sinar Himalaya**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Gadung Raya
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 15.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>5.266 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No.54
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,20 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter
Jalan Masuk	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang

Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	12 menit
Harga per m <sup>2</sup>	Rp 2.107.783,-
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	3.240 m <sup>2</sup>
Tahun Dibangun	1996
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.469.368,-
Asumsi BPB	Rp 8.000.753.019,-
Penyusutan Fisik	35%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-35%-5%-5%) x BPB
	= Rp 4.400.414.160,-

<b>Nilai properti (tanah dan bangunan) =            nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)</b>		<b>Luas            Tanah            (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas            Bangunan            (m<sup>2</sup>)</b>
Rp 15.500.000.000 = nilai tanah + Rp 4.400.414.160,-	nilai tanah = Rp 11.099.585.840,-  harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.107.783,-	5.266	3.240

**Data 12 berupa pabrik atas nama PT. Mitra Media Film Laboratorium  
(ZNT : AM)**

Lokasi	: Jl. Rawa Gatel
Luas Tanah	: 5.986 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 6.500 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 57
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 24.733.018.000,-





**Gambar 4.22 Foto Pabrik an.  
PT. Mitra Media Film Laboratorium**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.36 dan 4.37.

**Tabel 4.36  
Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.  
PT. Mitra Media Film Laboratorium di Jl.Rawa Gatel**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Gatel			
Luas tanah	5.986 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	6.500 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	390 ton	13800	5.382.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	900 m <sup>3</sup>	465.953	419.357.700
	Sloof	1800 m <sup>3</sup>	2.125.831	3.826.495.800
Dinding	Pasangan Bata Plester	2730 m x 12 m	(178.691 + 31.517)	6.886.414.080
Atap	Singalum	{6500 m <sup>2</sup> + (5% x 6500 m <sup>2</sup> )}	130000	887.250.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	6500 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.354.415.400
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	6500 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	899.164.500
Plafon	Triplek	6500 m <sup>2</sup>	120.750	784.875.000
Pintu	Kaca	(2 m x 3 m) x 2 buah	719000	8.628.000
Jendela	Kaca	(3 m x 2 m) x 36 buah	134000	28.944.000
Pengecatan	Dicat	32760 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	17.989/m <sup>2</sup>	1.178.639.280
Jumlah				<b>21.656.183.760</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.37**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an.**  
**PT. Mitra Media Film Laboratorium**

URAIAN	DATA
Kota	Kota Jakarta Timur
Lokasi	Jl. Rawa Gatel
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 24.733.018.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>5.986 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No. 57
Posisi Tanah	tengah
URAIAN	DATA
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter
Lebar Jalan di depan	9 meter
Jalan Masuk	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	9 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.322.908,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>6500 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1994
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	3 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 3.331.721,-
Asumsi BPB	<b>Rp 21.656.183.760,-</b>
Penyusutan Fisik	40%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain2	5%

Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 40\% - 5\% - 5\%) \times \text{BPB}$
	= Rp 10.828.091.880,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 24.733.018.000 = nilai tanah + Rp 10.828.091.880,-	nilai tanah = Rp 13.904.926.120,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.322.908,-	5.986	6.500

**Data 13 berupa pabrik atas nama PT. Kalbe Farma (ZNT : AM)**

Lokasi	: Jl. Rawa Gatel Blok S Kav.No. 39-40
Luas Tanah	: 11.328 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 8.014 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No.88 dan SHGB No. 55
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 42.500.000.000,-



**Gambar 4.23 Foto Pabrik an. PT. Kalbe Farma**

Pabrik an. Kalbe Farma terdiri atas 2 (tiga) sertipikat HGB dan berdiri dalam 1 (satu) bangunan sesuai kondisi di lapangan, sehingga perhitungan harga biaya penggantian baru bangunan dilakukan secara keseluruhan. Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.38 dan 4.39.

**Tabel 4.38**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Kalbe Farma di Jl. Rawa Gatel**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Gatel Blok S Kav. No. 39 - 40			
Luas tanah	11.328 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	8.014 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	455 ton	13800	6.279.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	1050 m <sup>3</sup>	465.953	489.250.650
	Sloof	210 m <sup>3</sup>	2.125.831	446.424.510
Dinding	Pasangan Bata Plester	3185 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	5.356.099.840
Atap	Singalum	{8014 m <sup>2</sup> + (10%x 8014 m <sup>2</sup> )}	130000	1.146.002.000
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	8815 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9.269)	214.513.025
Lantai	Rabat Beton 10 cm	8014 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.669.890.002
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	8014 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	1.108.600.662
Plafon	Triplek	8014 m <sup>2</sup>	120.750	967.690.500
Pintu	Kaca	(1,25 m x 3 m) x 2 buah	719000	5.392.500
Jendela	Kaca list aluminium	(1 m x 2 m) x 34 buah	139000	9.452.000
Pengecatan	Dicat	25480 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.439.263.280
<b>Jumlah</b>				<b>19.131.578.970</b>

**Tabel 4.39**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Kalbe Farma**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Gatel Blok S Kav.No. 39 - 40
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
<b>Nilai Transaksi</b>	<b>Rp 42.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>11.328 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No.88 dan SHGB No. 55
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	9 meter

Jalan Masuk	10 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	10 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.865.106,-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>8.014 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1995
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.387.270,-
Asumsi BPB	<b>Rp 19.131.578.970,-</b>
Penyusutan Fisik	37,5%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-37,5%-5%-5%) x BPB
	= Rp 10.044.078.960,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 42.500.000.000 = nilai tanah + Rp 10.044.078.960,-	nilai tanah = Rp 32.455.921.040,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.865.106,-	11.328	8.014

**Data 14 berupa pabrik atas nama Urip Tjendera (PT. Lokomotif Ekasakti) (ZNT : AI)**

Lokasi	: Jl. Rawa Gelam IV/1
Luas Tanah	: 5.000 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 3.816 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 453
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 17.500.000.000,-



**Gambar 4.24 Foto Pabrik an. Urip Tjendera**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.40 dan 4.41.

**Tabel 4.40**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**Urip Tjendera di Jl. Rawa Gelam IV/1**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Gelam IV No. 1			
Luas tanah	5.000 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	3.816 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	228 ton	13800	3.146.400.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	525 m <sup>3</sup>	465.953	244.625.325
	Sloof	175 m <sup>3</sup>	2.125.831	372.020.425
Dinding	Pasangan Bata Plester	1593 m x 12 m	(178.691 + 31.517)	4.018.336.128
Atap	Singalum	{3816 m <sup>2</sup> + (10% x 3816 m <sup>2</sup> )}	130000	545.688.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	3816 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	795.146.026
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	3816 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	527.878.728
Plafon	Triplek	3816 m <sup>2</sup>	120.750	460.782.000
Pintu	kaca	(2 m x 3 m) x 2 buah	457000	5.484.000
Jendela	Kaca list aluminium	(1 m x 2 m) x 32 buah	139000	8.896.000
Pengecatan	Dicat	19116 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	17.989/m <sup>2</sup>	687.755.448
Jumlah				<b>10.813.012.080</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.41**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. Urip Tjendera**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Gelam IV No.1
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 17.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>3.816 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No.453
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,10 meter
Lebar Jalan di depan	7 meter
Jalan Masuk	10 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	15 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.094.308,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>3.816 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1996
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	3 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	cukup baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.833.599,-
Asumsi BPB	<b>Rp 10.813.012.080,-</b>
Penyusutan Fisik	35%
Perawatan/maintenance	-5%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	$(100\% - 35\% - (-5\%) - 5\%) \times \text{BPB}$
	= Rp 7.028.457.852,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 17.500.000.000 = nilai tanah + Rp 7.028.457.852,-	nilai tanah = Rp 10.471.542.150,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.094.308,-	5.000	3.816

**Data 15 berupa pabrik atas nama PT. Unitama Pusaka Sempurna (ZNT : AB)**

Lokasi	: Jl. Pulo Kambing Raya
Luas Tanah	: 5.830 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 2.748 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 93
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 17.150.000.000,-



**Gambar 4.25 Foto Pabrik an. PT. Unitama Pusaka Sempurna**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.42 dan 4.43.



**Tabel 4.42**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Unitama Pusaka Sempurna di Jl. Pulo Kambing Raya**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Kambing Raya			
Luas tanah	5.830 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	2.748 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	163 ton	13800	2.249.400.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	375 m <sup>3</sup>	465.953	174.732.375
	Sloof	75 m <sup>3</sup>	2.125.831	159.437.325
Dinding	Pasangan Bata Plester	1138 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	1.913.733.632
Atap	Singalum	{2748 m <sup>2</sup> + (10% x 2748 m <sup>2</sup> )}	130000	392.964.000
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	3023 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9.269)	73.564.705
Lantai	Rabat Beton 10 cm	2748 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	572.605.157
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	2748m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	380.139.084
Plafon	Triplek	2748 m <sup>2</sup>	120.750	331.821.000
Pintu	Kaca	(2 m x 3 m) x 2 buah	457000	5.484.000
Jendela	Kaca	(3 m x 2 m) x 30 buah	139000	25.020.000
Pengecatan	Dicat	9104 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	514.248.544
Jumlah				<b>6.793.149.822</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.43**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Unitama Pusaka Sempurna**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Kambing Raya
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 17.150.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>5.830 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No. 93
Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,15 meter

Universitas Indonesia

Lebar Jalan di depan	20 meter
Jalan Masuk	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	7 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.359.078,-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>2.748 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1994
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.472.034,-
Asumsi BPB	Rp 6.793.149.822,-
Penyusutan Fisik	40%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-40%-5%-5%) x BPB
	= Rp 3.396.574.911,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 17.150.000.000 = nilai tanah + Rp 3.396.574.911,-	nilai tanah = Rp 13.753.425.090,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.359.078,-	5.830	2.748

**Data 16 berupa pabrik atas nama PT. Diametral Involute (ZNT : AI)**

Lokasi	:	Jl. Pulo Gadung Raya
Luas Tanah	:	7.755 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	6.900 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 1392
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 28.500.000.000,-



**Gambar 4.26 Foto Pabrik an. PT. Diametral Involute**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per  $m^2$  sebagaimana tabel 4.44 dan 4.45.

**Tabel 4.44**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Diametral Involute di Jl. Pulo Gadung Raya**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Gadung Raya			
Luas tanah	7.755 $m^2$			
Luas bangunan	6.900 $m^2$			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	410 ton	13800	5.658.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	945 $m^3$	465.953	440.325.585
	Sloof	189 $m^3$	2.125.831	1.892.125.831
Dinding	Pasangan Bata Plester	2867 $m \times 8 m$	(178.691 + 31.517)	4.821.330.688
Atap	Singalum	{6900 $m^2$ + (10% $\times$ 6900 $m^2$ )}	130000	986.700.000
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	7590 $m^2$	(15.066 + 9.269)	184.702.650
Lantai	Rabat Beton 10 cm	6900 $m^2 \times 10 cm$	2.083.716	1.437.764.040
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	6900 $m^2$	(85.000 + 53.333)	954.497.700
Plafon	Triplek	6900 $m^2$	120.750	833.175.000
Pintu	Kaca list aluminium	(1 m x 3 m) x 6 buah	457000	8.226.000
Jendela	Kaca list aluminium	(2 m x 2 m) x 20 buah	139000	11.120.000
Pengecatan	Dicat	22936 $m^2 \times 2$ (luar dlm)	28.243/ $m^2$	1.295.562.896
<b>Jumlah</b>				<b>18.523.530.390</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.45**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Diametral Involute**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Gadung Raya
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 28.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<u>TANAH</u>	
Luas	<b>7.755 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No. 1392
Posisi Tanah	Hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0,05 meter
Lebar Jalan di depan	20 meter
Jalan Masuk	8 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	13 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp2.062.749,-</b>
<u>BANGUNAN</u>	
Luas	<b>6.900 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	2003
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.684.570,-
Asumsi BPB	<b>Rp 18.523.530.390,-</b>
Penyusutan Fisik	17,5%
Perawatan/maintenance	10%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-17,5%-10%-5%) x BPB
	= Rp 12.503.383.010,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 28.500.000.000 = nilai tanah + Rp 12.503.383.010,-	nilai tanah = Rp 15.996.616.990,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.062.749,-	7.755	6.900

**Data 17 berupa pabrik atas nama PT. Balina Agung Perkasa (ZNT : AM)**

Lokasi	:	Jl. Rawa Bali I No. 1
Luas Tanah	:	5.556 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	:	7.153 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	:	SHGB No. 96
Sumber Data	:	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	:	Rp 17.094.792.000,-



**Gambar 4.27 Foto Pabrik an. PT. Balina Agung Perkasa**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.46 dan 4.47.

**Tabel 4.46**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Balina Agung Perkasa di Jl. Rawa Bali I/1**

<b>Pabrik</b>	Jl. Rawa Bali I No. 1			
Luas tanah	5.556 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	7.153 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	423 ton	13800	5.837.400.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	975 m <sup>3</sup>	465.953	454.304.175
	Sloof	195 m <sup>3</sup>	2.125.831	414.537.045
Dinding	Pasangan Bata Plester	2958 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	4.974.362.112
Atap	Singalum	{7153 m <sup>2</sup> + (10% x 7153 m <sup>2</sup> )}	130000	1.022.879.000
Langit-langit	Menggunakan glassbull dan aluminium foil	7868 m <sup>2</sup>	(15.066 + 9.269)	191.467.780
Lantai	Rabat Beton 10 cm	7153 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	1.490.482.055
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	7153 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	989.495.949
Plafon	Triplek	7153 m <sup>2</sup>	120.750	863.724.750
Pintu	Kaca	(1,25 m x 3 m) x 5 buah	457000	8.568.750
Jendela	Kaca list kayu	(3 m x 2 m) x 10 buah	134000	8.040.000
Pengecatan	Dicat	23664 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	1.336.684.704
<b>Jumlah</b>				<b>17.591.946.320</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.47**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Balina Agung Perkasa**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Rawa Bali I No. 1
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 17.094.792.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>5.556 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No. 96

Posisi Tanah	hoek
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	9 meter
Jalan Masuk	15 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	12 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 2.443.557,-</b>
<b><u>BANGUNAN</u></b>	
Luas	<b>7.153 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1980
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.459.380,-
Asumsi BPB	Rp 17.591.946.320,-
Penyusutan Fisik	75%
Perawatan/maintenance	0%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-75%-0%-5%) x BPB
	= Rp 3.518.389.264,-

<b>Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya pengganti baru - penyusutan)</b>		<b>Luas Tanah (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)</b>
Rp 17.094.792.000 = nilai tanah + Rp 3.518.389.264,-	nilai tanah = Rp 13.576.402.740,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 2.443.557,-	5.556	7.153

**Data 18 berupa pabrik atas nama Suyuga Pratama Indonesia (ZNT : AB)**

Lokasi	: Jl. Pulo Kambing II Kav No. 18
Luas Tanah	: 1.950 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 1.131 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB No. 176
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 4.600.000.000,-

**Universitas Indonesia**



**Gambar 4.28 Foto Pabrik an. PT. Suyuga Pratama Indonesia**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.48 dan 4.49.

**Tabel 4.48**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Suyuga Pratama Indonesia di Jl. Pulo Kambing II Kav No. 18**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Kambing II Kav No. 18			
Luas tanah	1.950 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	1.131 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*)</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	65 ton	13800	897.000.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	150 m <sup>3</sup>	465.953	69.892.950
	Sloof	30 m <sup>3</sup>	2.125.831	63.774.930
Dinding	Pasangan Bata Plester	455 m x 8 m	(178.691 + 31.517)	765.157.120
Atap	Singalum	{1131 m <sup>2</sup> + (10% x 1131 m <sup>2</sup> )}	130000	161.733.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	1131 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	235.668.280
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	1131 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	156.454.623
Plafon	Triplek	1131 m <sup>2</sup>	120.750	136.568.250
Pintu	Kaca	(1 m x 3 m) x 6 buah	719000	12.942.000
Jendela	Kaca	(3 m x 2 m) x 4 buah	411180	9.868.320
Pengecatan	Dicat	3640 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	205.609.040
Jumlah				<b>2.714.668.513</b>

\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan



**Tabel 4.49**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Suyuga Pratama Indonesia**

URAIAN	DATA
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Kambing II Kav No. 18
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 4.600.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<u>TANAH</u>	
Luas	<b>1.950 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB No. 176
Posisi Tanah	tengah
Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	7 meter
Jalan Masuk	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	8 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.454.085,-</b>
<u>BANGUNAN</u>	
Luas	<b>1.131 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	2002
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	2 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.400.237,-
Asumsi BPB	Rp 2.714.668.513,-
Penyusutan Fisik	20%
Perawatan/maintenance	10%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-20%-10%-5%) x BPB
	= Rp 1.764.534.533-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah + (biaya penggantian baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 4.600.000.000 = nilai tanah + Rp 1.764.534.533,-	nilai tanah = Rp 2.835.465.467,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 1.454.085,-	1.950	1.131

**Data 19 berupa pabrik atas nama PT. Rekso Nasional Food (ZNT : AN)**

Lokasi	: Jl. Pulo Ayang Raya
Luas Tanah	: 5.938 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 3.708 m <sup>2</sup>
Legalitas Tanah	: SHGB
Sumber Data	: Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Berdasarkan Akta Jual Beli	: Rp 15.500.000.000,-



**Gambar 4.29 Foto Pabrik an. PT. Rekso Nasional Food**

Sehingga untuk memperoleh harga pasar tanah berupa pabrik per m<sup>2</sup> sebagaimana tabel 4.50 dan 4.51.

**Tabel 4.50**  
**Perhitungan biaya penggantian baru bangunan Pabrik an.**  
**PT. Rekso Nasional Food di Jl. Pulo Ayang Raya**

<b>Pabrik</b>	Jl. Pulo Ayang Raya			
Luas tanah	5.938 m <sup>2</sup>			
Luas bangunan	3.708 m <sup>2</sup>			
<b>Spesifikasi Bangunan</b>	<b>Jenis Bahan/Pekerjaan*</b>	<b>Ukuran*</b>	<b>Harga jadi **) berdasarkan Jurnal (Harga Bahan + Upah)</b>	<b>Harga Satuan Biaya</b>
Struktur	Rangka Baja	221 ton	13800	3.049.800.000
Pondasi	Footing Beton & Batu Kali	510 m <sup>3</sup>	465.953	237.636.030
	Sloof	102 m <sup>3</sup>	2.125.831	216.834.762
Dinding	Pasangan Bata Plester	1547 m x 6 m	(178.691 + 31.517)	1.951.150.656
Atap	Singalum	{3708 m <sup>2</sup> + (10% $\times$ 3078 m <sup>2</sup> )}	130000	530.244.000
Lantai	Rabat Beton 10 cm	3.708 m <sup>2</sup> x 10 cm	2.083.716	772.641.893
Lantai keramik	(40 x 40 cm)	3708 m <sup>2</sup>	(85.000 + 53.333)	512.938.764
Plafon	Triplek	3708 m <sup>2</sup>	120.750	447.741.000
Pintu	Kaca	(3 m x 1,25 m) x 4 buah	457000	6.855.000
Jendela	Kaca list kayu	(1 m x 1,5 m) x 14 buah	411180	8.634.780
Pengecatan	Dicat	9282 m <sup>2</sup> x 2 (luar dlm)	28.243/m <sup>2</sup>	524.303.052
Jumlah				<b>8.258.779.937</b>

\*\*\*) Jurnal Harga Satuan, Konstruksi, dan Interior Edisi XXX Tahun 2010/2011

\*) tinjauan lapangan

**Tabel 4.51**  
**Hasil perhitungan harga pasar tanah an. PT. Rekso Nasional Food**

<b>URAIAN</b>	<b>DATA</b>
Kota	<b>Kota Jakarta Timur</b>
Lokasi	Jl. Pulo Ayang Raya
Harga Penawaran	-
Kemungkinan Penyesuaian	-
Nilai Transaksi	<b>Rp 15.500.000.000,-</b>
Tanggal Data	20 Des 2010
Sumber Data	Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur
Jenis Properti	Pabrik
<b><u>TANAH</u></b>	
Luas	<b>5.938 m<sup>2</sup></b>
Legalitas Tanah	SHGB
Posisi Tanah	tengah

Elevasi dari Permukaan Jalan	0 meter
Lebar Jalan di depan	7meter
Jalan Masuk	6 meter
Peruntukan Tanah	Pabrik & gudang
Waktu ke lokasi di pintu gerbang utama	14 menit
Harga per m <sup>2</sup>	<b>Rp 1.810.576,-</b>
<b>BANGUNAN</b>	
Luas	<b>3.708 m<sup>2</sup></b>
Tahun Dibangun	1997
Penggunaan	Pabrik
Rangka	Baja
Jumlah lantai	1 lantai
Lantai	Keramik
Dinding	pasangan bata plester
Atap	singalum
Langit-langit	plafon (triplek)
Kondisi fisik	Baik
Harga / m <sup>2</sup>	Rp 2.227.287,-
Asumsi BPB	<b>Rp 8.258.779.937,-</b>
Penyusutan Fisik	32,5%
Perawatan/maintenance	5%
Penyusutan Lain2	5%
Indikasi BP Terdepresiasi	(100%-32,5%-5%-5%) x BPB
	= Rp 4.748.798.464,-

Nilai properti (tanah dan bangunan) = nilai tanah +(biaya pengganti baru - penyusutan)		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
Rp 15.500.000.000 = nilai tanah + Rp 4.748.798.464,-	nilai tanah = Rp 10.751.201.540,- harga tanah/m <sup>2</sup> = nilai tanah/luas tanah = Rp 1.810.576,-	5.938	3.708

#### 4. Kesimpulan Perhitungan Harga Pasar Tanah yang berasal dari data penawaran maupun data transaksi jual beli.

Data yang digunakan untuk menghitung harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung menggunakan data penawaran dan data transaksi jual beli. Untuk data penawaran dari 8 (delapan) data tersebut, bila dirinci 5 (lima) berupa tanah kosong dan 3 (tiga) data berupa pabrik

yang sedang ditawarkan. Sedangkan dari 23 (dua puluh tiga) data jual beli terbagi atas 14 (empat belas) data berupa pabrik, 6 (enam) data berupa gudang dan 3 (tiga) data berupa tanah kosong. Dari hasil perhitungan harga pasar tanah tersebut dapat disimpulkan berapa harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 sebagai berikut :

**Tabel 4.52**  
**Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah di Kawasan Industri**  
**Pulo Gadung Tahun 2010**

Sampel penelitian	Harga pasar tanah wajar
<b>a. asal dari data penawaran</b>	
1. Tanah kosong Jl. Pulo Kambing 2 (HGB)	2.250.000,- sampai 2.375.000,-
2. Tanah kosong Jl. Pulo Kambing 3 (SHM)	1.650.000,- sampai 1.980.000,-
3. Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya (SHM)	2.399.573,- sampai 2.879.488,-
4. Pabrik di Jl.Pulo Kambing Raya (HGB)	1.651.853,- sampai 2.250.117,-
5. Tanah kosong Jl. Rawa Sumur Timur (HGB)	1.725.000,- sampai 2.070.000,-
6. Pabrik di Jl. Pulo Lentut	1.434.809,- sampai 1.864.315,-
7. Pabrik an. PT. Yuga Metal Industri	3.077.471,- sampai 3.294.652,-
8. Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya (SHM)	2.250.000,- sampai 2.375.000,-
<b>b. asal dari data transaksi jual beli</b>	
1. Tanah kosong an. PT. SOHO (HGB 451)	1.851.196,-
2. Tanah kosong an. PT. SOHO Industri Pharmasi (HGB 251)	1.609.929,-
3. Pabrik an. Suyuga Pratama Indonesia (HGB 176)	1.454.085,-
4. Pabrik an PT. Unitama Pusaka Sempurna (HGB 93)	2.359.078,-
5. Gudang an. Pulogadung Tempajaya (HGB 225)	1.883.059,-
6. Gudang an. PT. Royal Sutan Agung (HGB 224 dan HGB 186)	2.194.205,-
7. Pabrik an. PT. Bhineka Usaha Raya di Jl.Pulo Gadung Raya (HGB 1221)	2.536.265,-
8. Pabrik an. PT. Diametral Involute (HGB 1392)	2.062.749,-

9. Pabrik an. PT. Sinar Himalaya (HGB 54)	2.107.783,-
10. Tanah kosong an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia (HGB 416)	1.976.638,-
11. Pabrik an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia (HGB 173)	2.103.693,-
12. Pabrik an. Urip Tjendera/ Lokomotif Ekasakti (HGB 453)	2.094.308,-
13. Pabrik an. PT. Karunia Kreasi Jaya (HGB 86), PT. Distriversa Buanamas (HGB. 1642), Ikapharmindo Putramas (HGB 1643)	1.536.529,-
14. Pabrik an. PT. Kalbe Farma (HGB 55 dan HGB 88)	2.865.106,-
15. Pabrik an. PT. Mitra Media Film Laboratorium (HGB 57)	2.322.908,-
16. Pabrik an. Rekso Nasional Food (HGB)	1.810.576,-
17. Pabrik an. Leonardi Laud	3.562.950,-
18. Pabrik an. Rudy Hartono Husada/ PT. Balina Agung Perkasa (HGB 96)	2.443.557,-
19. Pabrik an. PT. Indria (HGB 199)	1.563.133,-

Pendekatan penilaian baik itu menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar maupun metode kalkulasi biaya yang digunakan dalam penelitian ini, dalam prakteknya tidak berdiri sendiri-sendiri tetapi saling melengkapi. Meskipun demikian, karena penilaian ini lebih bersifat penaksiran, maka hasil penilaian tidak selamanya dengan tepat dapat menggambarkan nilai pasar wajar suatu properti. Kontroversi tentang penilaian ini diperkirakan akan tetap berlanjut seiring dengan dinamika persepsi masyarakat terhadap nilai sesuatu properti, antara lain, direfleksikan oleh makin kompleksnya komponen-komponen yang menentukan nilai properti, kegunaan, dan kelangkaan tanah terutama untuk jenis penggunaan tertentu, dan di lain pihak makin berkembangnya teknologi penilaian yang mampu mengakomodir penentuan nilai tersebut. Upaya yang ditempuh untuk mendapatkan hasil penilaian yang memadai

terutama dilakukan dengan menggunakan sistem penilaian properti yang dianggap dapat memberikan indikasi nilai yang paling dapat diterima oleh semua pihak. Dalam pasar properti dapat diartikan berhubungan dengan hak dan minat terhadap tanah dan bangunan, termasuk transaksi berbagai macam unit properti, seperti pabrik, gudang dengan nilai tinggi yang mencerminkan adanya berbagai tipe pembeli dan penjual, pengetahuan-pengetahuan mengenai kondisi kawasan setempat dan faktor lokasi. Namun pasar properti juga dapat diartikan yang lain adalah transaksi yang terjadi diantara pembeli dan penjual dimana properti itu terletak. Jika data transaksi yang terjadi di satu lokasi atau satu kawasan tersebut dikumpulkan, kita akan mendapatkan suatu pola harga untuk setiap properti yang diperjual belikan di lokasi atau kawasan industri tersebut.

Di dalam teori ekonomi, pasar yang ideal merupakan keadaan dimana semua pembeli dan penjual bertemu dalam persaingan yang sempurna (*perfect competition*) dan semua pihak mengetahui kuantitas dan kualitas barang yang diminta dan yang tersedia untuk dipilih dan hanya harga saja yang ditentukan. Jika keadaan ini terjadi harga pasar merupakan nilai tukar barang tersebut. Akan tetapi pasar properti secara umum belum tentu menjadi ukuran nilai tukar properti. Kondisi ini disebabkan properti terletak pada lokasi yang tetap, tidak dapat dipindah, maka pasar yang terjadi diantara pembeli dan penjual terbatas pada suatu tempat atau lingkungan saja. Ini yang membatasi jumlah pembeli dan penjual sehingga dapat menimbulkan keadaan monopoli. Sehingga pengaruh lokasi terhadap nilai properti tampak sangat menonjol. Dalam pasar properti tidak sama untuk setiap properti yang ada/heterogen seperti dari letak, bentuk, tingkat penyusutan yang tentu akan berbeda-beda satu sama lain dan akan membawa pengaruh kepada nilai. Selera pembeli dan kepentingan pembeli yang berbeda yang mana penilaiannya hanya dapat dicerminkan oleh pasaran secara umum. Karena setiap properti berbeda, maka tidak ada cara lain daripada survei tanah untuk mendapatkan data pasar di Indonesia. Hal ini terutama berkenaan tidak adanya data pasar yang dikembangkan.

Pensurvei atau penilai harus melakukan dari pintu ke pintu dengan tujuan untuk mendapatkan data yang relevan untuk survei.

#### **4.5 Nilai Tanah Sampel Menurut SPI Versus Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Satu**

Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) merupakan suatu rangkaian kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian, serta pengolahan data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan. Di dalamnya terdapat unsur Nomor Objek Pajak (NOP), Blok, Zona Nilai Tanah (ZNT), Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKD), dan program komputer. Terkait dengan penelitian ini adalah unsur blok dan zona nilai tanah (ZNT). Berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak No. KEP-533/PJ/2000 disebutkan bahwa blok merupakan zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/ atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan pajak bumi dan bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan. Jadi batas-batas suatu blok harus ditentukan berdasarkan suatu karakteristik fisik yang tidak berubah dalam jangka waktu yang lama. Untuk itu, batas-batas blok harus memanfaatkan karakteristik batas geografis permanen yang ada, jalan arteri, jalan lokal, jalan kampung/desa, jalan setapak/gang/lorong, rel kereta api, sungai, saluran irigasi, saluran buangan air hujan (*drainase*), kanal dan lain-lain. Dalam membuat batas blok, persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah tidak diperkenankan melampaui batas desa/kelurahan dan dusun. Batas lingkungan dan RT/RW tidak perlu diperhatikan dalam penentuan batas blok. Dengan demikian dalam satu blok kemungkinan terdiri dari satu RT/RW atau lebih. Sedangkan Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. ZNT sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan

**Universitas Indonesia**



dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat imajiner. Oleh karena itu secara teknis, penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai antar zona. Namun pada prakteknya penentuan suatu ZNT dapat didasarkan pada tersedianya data pasar yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan.

Pembuatan ZNT dan penentuan ZIR berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak No. KEP-533/PJ/2000 sebagai berikut :

- (i) Peta kelurahan/desa yang telah ada batas-batas bloknya.
  - 1) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
    - Nilai Pasar Tanah yang hampir sama.
    - Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama
    - Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda
    - Mempunyai potensi nilai yang sama.
- (ii) Analisa Data Penentuan NIR
  - 1) Analisa data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, sehingga untuk ZNT yang berbeda harus menggunakan halaman baru. Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut :
    - Data relatif baru
    - Data Transaksi atau penawaran yang wajar
    - Lokasi yang relatif berdekatan
    - Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama
    - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.
  - 2) Penyesuaian
 

Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisa disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut :

    - a. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut.

- b. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
- c. Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.

(iii) Pembuatan Peta ZNT Akhir

- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan/desa.
- 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
- 3) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.

Penentuan NIR dilakukan sebagai dasar penyusunan SK Menteri Keuangan tentang Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi sebagai dasar pengenaan PBB. Penentuan NJOP tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung selama ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu Jakarta Timur dimana KPP tersebut juga berada di dalam Kawasan Industri tersebut. Namun PBB memperlakukan Nilai tanah (NIR) yang sama untuk semua zona nilai tanah yang ada di Kawasan Industri Pulo Gadung. Kawasan Industri Pulo Gadung berdasarkan data yang diperoleh dari KPP tersebut terdiri atas 12 ZNT, dimana terdapat 2 (dua) ZNT yang tidak diperoleh data karena data penawaran maupun data jual beli tidak tersedia yaitu Zona AL (Kelurahan Jatinegara) dan Zona AV (Kelurahan Rawa Terate). Oleh karena itu dalam penelitian ini menunjukkan harga pasar tanah wajar yang berbeda-beda untuk setiap zonanya sebagaimana terlihat pada tabel 4.53.

**Tabel 4.53**  
**Harga pasar tanah wajar di setiap zona nilai tanah**  
**pada Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010**

No.	Kelurahan	ZNT	Sampel bidang tanah	Harga pasar tanah per m <sup>2</sup> (Rp)
1	Jatinegara	AB	• Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 2	2.250.000,- sampai 2.375.000,-
			• Pabrik an. Suyuga Pratama Indonesia	1.454.085,-
			• Pabrik an PT. Unitama Pusaka Sempurna	2.359.078,-
2		AD	• Tanah kosong Jl. Pulo Kambing 3	1.650.000,- sampai 1.980.000,-
			• Gudang an. Pulogadung Tempajaya	1.883.059,-
			• Gudang an. PT. Royal Sutan Agung	2.194.205,-
3		AH	• Tanah kosong an. PT. SOHO	1.851.196,-
			• Tanah kosong an. PT. SOHO Industri Pharmasi	1.609.929,-
4		AI	• Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya	2.399.573,- sampai 2.879.488,-
			• Pabrik di Jl. Pulo Kambing Raya	1.651.853,- sampai 2.250.117,-
			• Pabrik an. PT. Bhineka Usaha Raya	2.536.265,-
			• Pabrik an. PT. Diametral Involute	2.062.749,-
			• Pabrik an. PT. Sinar Himalaya	2.107.783,-
			• Tanah kosong an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia	1.976.638,-
			• Pabrik an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia	2.103.693,-
			• Pabrik an. Urip Tjendera/ Lokomotif Ekasakti	2.094.308,-
			• Pabrik an. PT. Karunia Kreasi Jaya, PT. Distriversa Buanamas, Ikapharmindo Putramas	1.536.529,-

5		AJ	• Tanah kosong Jl. Rawa Sumur Timur	1.725.000,- sampai 2.070.000,-
6		AL	(tidak ada data penawaran/jual beli)	---
7		AM	• Pabrik an. PT. Kalbe Farma • Pabrik an. PT. Mitra Media Film Laboratorium	2.865.106,- 2.322.908,-
8		AN	• Pabrik an. Rekso Nasional Food	1.810.576,-
9	Rawa Terate	AL	• Pabrik an. PT. Yuga Metal Industri • Pabrik an. Leonardi Laud	3.077.471,- sampai 3.294.652,- 3.562.950,-
10		AM	• Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya • Pabrik an. Rudy Hartono Husada/ PT. Balina Agung Perkasa	2.250.000,- sampai 2.375.000,- 2.443.557,-
11		AV	(tidak ada data penawaran/jual beli)	---
12		CA	• Pabrik di Jl. Pulo Lentut • Pabrik an. PT. Indria	1.434.809,- sampai 1.864.315,- 1.563.133,-

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa :

**Sampel berdasarkan Zona Nilai Tanah yang ditentukan oleh KPP Jakarta Cakung Satu, sebagai berikut :**

Zone **AB** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing 2  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.250.000,- sampai 2.375.000,-
2. Pabrik an. Suyuga Pratama Indonesia  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.454.085,-
3. Pabrik an PT. Unitama Pusaka Sempurna  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.359.078,-

Zona **AD** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Tanah kosong Jl. Pulo Kambing 3  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.650.000,- sampai 1.980.000,-

Universitas Indonesia

2. Gudang an. Pulogadung Tempajaya  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.883.059,-
3. Gudang an. PT. Royal Sutan Agung  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.194.205,-

**Zona AH** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Tanah kosong an. PT. SOHO  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.851.196,-
2. Tanah kosong an. PT. SOHO Industri Pharmasi  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.609.929,-

**Zona AI** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.399.573,- sampai 2.879.488,-
2. Pabrik di Jl.Pulo Kambing Raya  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.651.853,- sampai 2.250.117,-
3. Pabrik an. PT. Bhineka Usaha Raya di Jl.Pulo Gadung Raya  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.536.265,-
4. Pabrik an. PT. Diametral Involute  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.062.749,-
5. Pabrik an. PT. Sinar Himalaya  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.107.783,-
6. Tanah kosong an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.976.638,-
7. Pabrik an. PT. Yamaha Music Manufacturing Indonesia  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.103.693,-
8. Pabrik an. Urip Tjendera/ Lokomotif Ekasakti  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.094.308,-
9. Pabrik an. PT. Karunia Kreasi Jaya, PT. Distriversa Buanamas, Ikapharmindo Putramas  
Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.536.529,-

**Zona AJ** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Tanah kosong Jl. Rawa Sumur Timur

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.725.000,- sampai 2.070.000,-

**Zona AL** : (Kelurahan Jatinegara)

(tidak tersedia data penawaran maupun data transaksi jual beli)

**Zona AM** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Pabrik an. PT. Kalbe Farma (HGB 55 dan HGB 88)

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.865.106,-

2. Pabrik an. PT. Mitra Media Film Laboratorium

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.322.908,-

**Zona AN** : (Kelurahan Jatinegara)

1. Pabrik an. Rekso Nasional Food

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.810.576,-

**Zona AL** : (Kelurahan Rawa Terate)

1. Pabrik an. PT. Yuga Metal Industri

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 3.077.471,- sampai 3.294.652,-

2. Pabrik an. Leonardi Laud

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 3.562.950,-

**Zona AM** : (Kelurahan Rawa Terate)

1. Tanah kosong di Jl. Pulo Kambing Raya

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.250.000,- sampai 2.375.000,-

2. Pabrik an. Rudy Hartono Husada/ PT. Balina Agung Perkasa

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 2.443.557,-

**Zona AV** : (Kelurahan Rawa Terate)

(tidak tersedia data penawaran maupun data transaksi jual beli)

Zona CA : (Kelurahan Rawa Terate)

1. Pabrik di JL. Pulo Lentut

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.434.809,- sampai 1.864.315,-

2. Pabrik an. PT. Indria

Harga pasar tanah/m<sup>2</sup> = 1.563.133,-

Sehingga apabila harga pasar tanah dari tabel di atas dibandingkan dengan nilai NJOP tahun 2010 yang berlaku di kawasan tersebut, akan menunjukkan kesimpulan range/interval harga pasar tanah wajar di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010 adalah sebagai berikut :

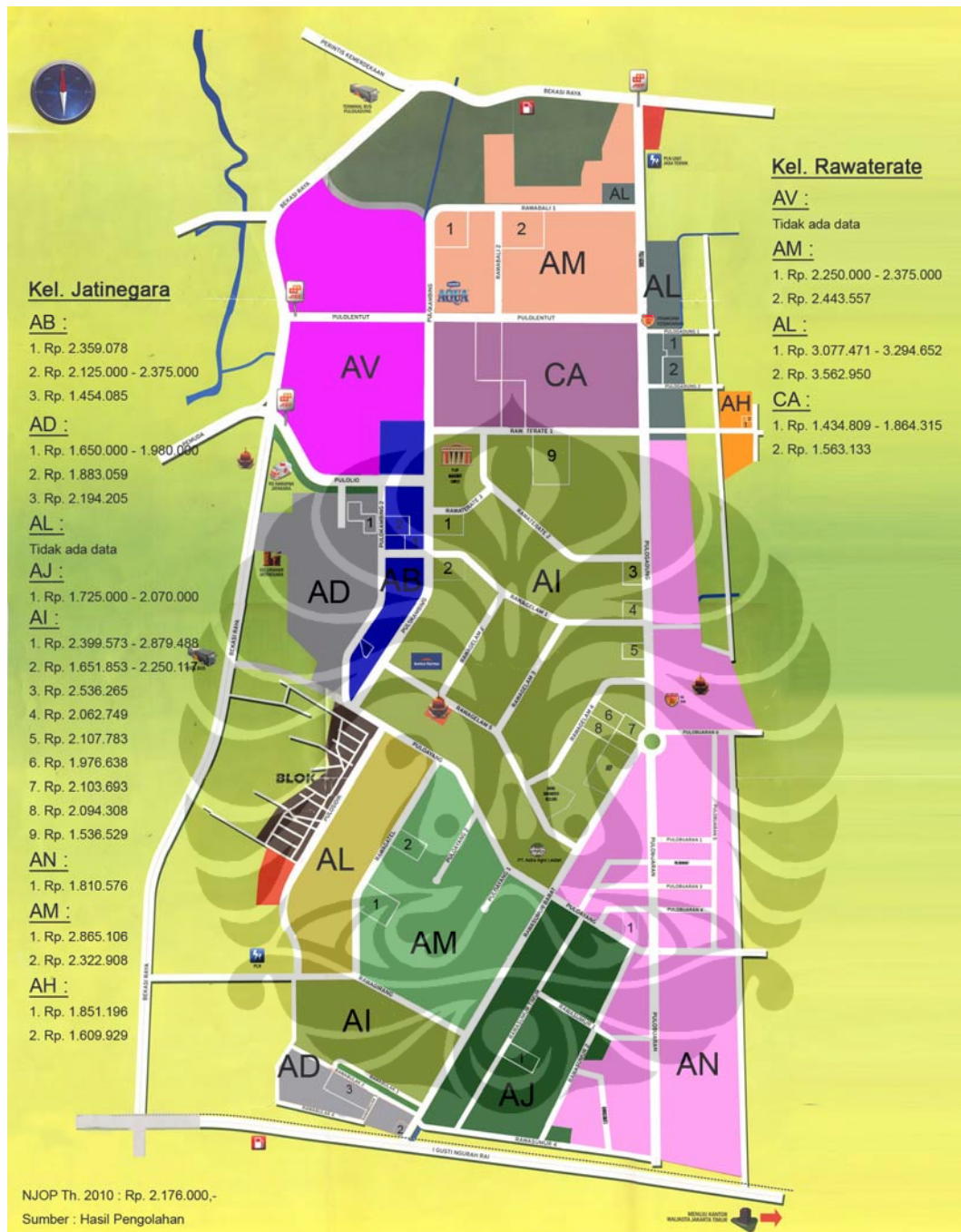
**Tabel 4.54**

**Nilai tanah sampel menurut SPI versus KPP Jakarta Cakung Satu**

No.	Kelurahan	ZNT	Keterangan	NJOP tahun 2010*)	Harga pasar tanah per m <sup>2</sup> (Rp)
1	Jatinegara	AB	Jl. Pulo Kambing	Rp 2.176.000,-	1.454.085,- sampai 2.375.000,-
2		AD	Jl. Pulo Kambing	Rp 2.176.000,-	1.650.000,- sampai 2.194.205,-
3		AH	Jl. Rawa Kepiting	Rp 2.176.000,-	1.609.929,- sampai 1.851.196,-
4		AI	KO. SUIK	Rp 2.176.000,-	1.536.529,- sampai 2.879.488,-
5		AJ	Rawa Sumur	Rp 2.176.000,-	1.725.000,- sampai 2.070.000,-
6		AL	Jl. Pulo Sidik	Rp 2.176.000,-	(tidak ada data penawaran/jual beli)
7		AM	Jl. Rawa Gatel, Pulo Ayang	Rp 2.176.000,-	2.322.908,- sampai 2.865.106,-
8		AN	BPSP	Rp 2.176.000,-	1.810.576,-
9	Rawa	AL	Jl. Pulo Gadung	Rp 2.176.000,-	3.077.471,- sampai 3.562.950,-
10	Terate	AM	Jl. Pulo Gadung	Rp 2.176.000,-	2.250.000,- sampai 2.443.557,-
11		AV	Jl. Pulo Lentut	Rp 2.176.000,-	(tidak ada data penawaran/jual beli)
12		CA	Jl. Pulo Lentut	Rp 2.176.000,-	1.434.809,- sampai 1.864.315,-

\*) lihat tabel 1.6

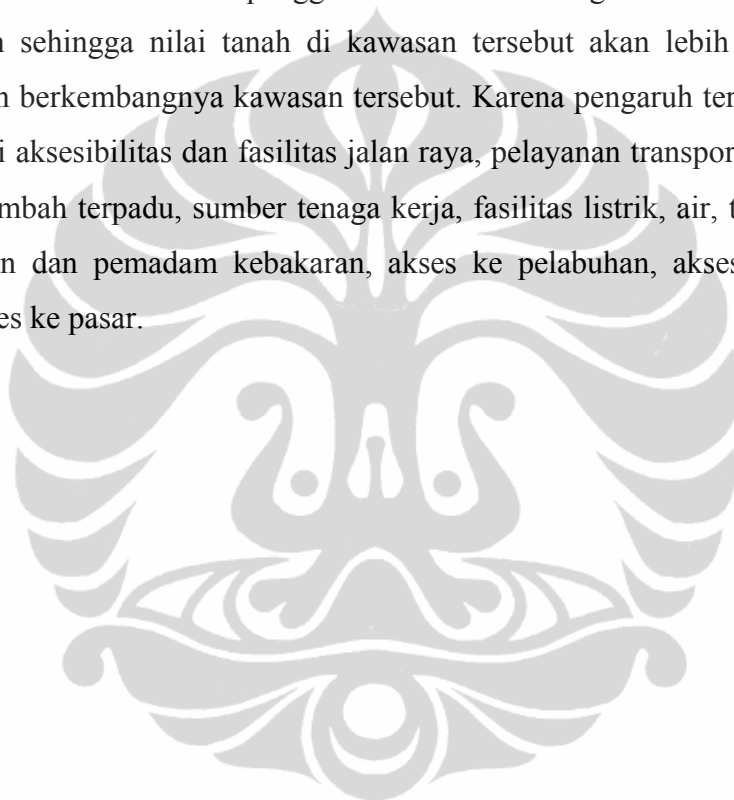
Setelah kita mengetahui harga pasar tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010, peneliti melakukan pemetaan ZNT berdasarkan peta kerja yang diperoleh dari PT. JIEP tahun 2010 dengan mengacu kepada data ZNT yang ditetapkan oleh KPP Jakarta Cakung Satu dengan cara mengecek tiap-tiap blok untuk dimasukkan ke dalam peta kerja yang berasal dari PT JIEP sesuai dengan ZNT yang ditentukan oleh KPP tersebut. Berikut peta Kawasan Industri Pulo Gadung hasil pengolahan yang dilengkapi dengan harga pasar tanahnya beserta zona nilai tanah berdasarkan data Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Satu.



Sebagaimana kita ketahui bahwa Kawasan Industri Pulo Gadung merupakan *leading sektor* memberikan kontribusi terbesar dalam PDRB di Jakarta Timur. Dengan mengetahui harga pasar tanah di kawasan industri tersebut diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pengambil kebijakan di Kantor Pelayanan Pajak Cakung Satu dalam menetapkan kebijakan penarikan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang harus memberikan rasa adil kepada pemilik



kavling sehingga tarif PBB tersebut sesuai dengan nilai ekonomi kavling-kavling bersangkutan, dan pemberian rasa adil tersebut semestinya tercermin dalam pelayanan jasa publik yang proporsional seperti kualitas jalan lingkungan, taman dan utilitas lainnya seperti drainase, dan lain-lain. Dengan mengetahui nilai pasar tanah kapling industri pada Kawasan Industri Pulo Gadung, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat bekerja sama dengan pengembang Kawasan Industri Pulo Gadung (PT JIEP) atau perusahaan-perusahaan yang berada di dalam kawasan tersebut untuk memanfaatkan penggunaan tanah kosong untuk membangun utilitas umum sehingga nilai tanah di kawasan tersebut akan lebih meningkat seiring dengan berkembangnya kawasan tersebut. Karena pengaruh terhadap nilai tanah meliputi aksesibilitas dan fasilitas jalan raya, pelayanan transportasi publik, pengolahan limbah terpadu, sumber tenaga kerja, fasilitas listrik, air, telepon dan gas, keamanan dan pemadam kebakaran, akses ke pelabuhan, akses ke bahan baku, dan akses ke pasar.



## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini akan menyajikan kesimpulan hasil temuan-temuan penting dari penelitian, dan saran dari peneliti terkait dengan rekomendasi yang dapat diusulkan oleh peneliti guna perbaikan kebijakan penarikan pajak bumi dan bangunan yaitu tarif PBB berdasarkan NJOP yang harus memberikan rasa adil kepada pemilik kavling industri pada Kawasan Industri Pulo Gadung sehingga sesuai dengan nilai ekonomi kavling-kavling yang bersangkutan dan pemberian rasa adil ini seharusnya juga tercermin dalam pemberian layanan jasa publik yang proporsional seperti perbaikan kualitas jalan lingkungan, taman, dan lain-lain.

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Harga atau nilai tanah tidak seperti yang dikemukakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Cakung Satu dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari NJOP.

Hal ini disebabkan penentuan harga atau nilai tanah yang dilakukan dalam penelitian ini mengikuti prosedur yang ada dalam SPI dimana input data pasar diverifikasi dengan melakukan penyesuaian terhadap tanah maupun bangunan dan penyusutan, meliputi : karakteristik sumber data, hak atas properti, bentuk tanah, posisi tanah, luas tanah, posisi, lebar jalan di depan, elevasi dari permukaan jalan, lingkungan, dan kondisi properti. Sedangkan yang dilakukan oleh KPP Jakarta Cakung Satu, untuk penentuan nilai indikasi rata-rata (NIR)/nilai pasar wajar yang mewakili nilai tanah di setiap zona nilai tanah : tidak sesuai dengan Keputusan Dirjen Pajak No. KEP-533/PJ/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran, pendataan, dan penilaian subjek dan objek pajak dalam rangka pembentukan dan pemeliharaan SISMIOP yaitu tidak melakukan perhitungan NJOP bangunan berdasarkan DBKB, dan tidak menghitung besarnya penyusutan yang terjadi dari suatu bangunan dan penyesuaian yang dilakukan tidak mempertimbangkan faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai tanah, seperti lokasi, letak dan bentuk tanah, elevasi dari permukaan jalan, dan legalitas tanah. Hal ini disebabkan karena jumlah tenaga penilai yang ada

**Universitas Indonesia**

di KPP Cakung Satu hanya 2 (dua) orang dan penentuan NJOP tanah untuk tahun berikutnya hanya berdasarkan tabel lampiran IA dan IB Keputusan Menteri Keuangan No. 523/KMK.04/1998 mengenai klasifikasi, penggolongan dan penentuan Nilai jual permukaan bumi dari A7 (Rp 2.176.000,-) naik kelas menjadi A6 (Rp 2.352.000,-) karena tuntutan target penerimaan PBB yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.

2. Harga/nilai tanah berbeda di setiap zona nilai tanah yang ada di Kawasan Industri Pulo Gadung Tahun 2010.

Hal ini disebabkan penentuan nilai tanah didasarkan pada tersedianya data pasar yang layak, yang mewakili nilai tanah pada zona yang bersangkutan. Penentuan nilai berbeda di setiap zona nilai tanah didasarkan pada bidang tanah tersebut memiliki peruntukan yang sama, lokasi yang berdekatan, menikmati fasilitas sosial dan fasilitas umum yang hampir sama, dan memiliki aksesibilitas yang hampir sama.

## 5.2 Saran

Agar pemerintah melakukan perhitungan kembali terhadap tanah-tanah, setidaknya dengan memanfaatkan standar penilaian tanah yang ada di Indonesia (SPI), khususnya yang ada di Kawasan Industri Pulo Gadung, dan seluruh bidang tanah di wilayahnya mengingat :

1. Konflik ganti rugi tanah sering terjadi;
2. PBB akan diserahkan pengelolaannya ke daerah tahun 2014.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU :

Helmit, Herman. (2009). Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan (Teori dan Praktek Penilaian Tanah) : Penerbit CV. Mandar Maju.

Raleigh Barlowe (1978), Land Economics: The Economics of Real Estate, Prentice-Hall. Inc., New Jersey.

Prof. Sjafrizal (2008), Ekonomi Regional : Teori dan Aplikasi. Baduose Media. Padang.

Sidik, Machfud. (2000). Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia.

Hubeis, Musa. (2007). Dasar-dasar Manajemen Industri : Edisi pertama Jakarta - Penerbit Inti Prima 1 jilid 238 hal.

Yayasan Pandu Bangun Persada Nusantara. (2010). Jurnal Harga Satuan Bahan Bangunan, Konstruksi dan Interior Edisi XXX Tahun 2010 – 2011.

Erviantor, Wulfram. (2007). Cara tepat menghitung biaya bangunan : Edisi pertama Yogyakarta - Penerbit Andi 148 hal.

Ahmad, Rosman. (2009). Bahan bangunan sebagai dasar pengetahuan : Edisi kedua Jakarta – Penerbit Banguncipta Pustaka.

MAPPI. (2004). Diklat properti dasar.

Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). (2007). *Standar Penilaian Indonesia*.

Company Profile PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP). (2004).

### PERATURAN :

Keputusan Menteri Keuangan RI No. 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP – 16/PJ.16/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

**WAWANCARA :**

Purnama, Hery (2010, Desember 23), Personal Interview



## Lampiran 1. Pengambilan Data Lapangan

**Jenis Bangunan** : Pabrik/ Gudang/ Tanah Kosong  
Harga Penawaran :  
Luas Tanah :  
Luas bangunan :  
Sumber Data :

1. Lokasi :
2. Kemungkinan transaksi :
3. Luas Tanah :
4. Luas Bangunan :
5. Legalitas Tanah :
6. Bentuk Tanah :
7. Posisi Tanah :
8. Elevasi Tanah :
9. Lebar Jalan :
10. Jarak dari Pintu Depan :
11. Waktu ke lokasi dari pintu gerbang utama :
12. Jalan Masuk :

### Bangunan

Jumlah lantai :  
Tahun dibangun :  
Tahun renovasi :

### Rangka

Atap :  
Langit-langit :  
Jendela :  
Dinding :  
Pintu :  
Partisi :  
Fasilitas berupa telepon :  
Listrik :  
AC :  
Kondisi :

### Sarana Pelengkap

- Saluran Air : terbuat dari pasangan batu bata plester dengan panjang  $\pm$  .... m.
- Pagar depan : panjang  $\pm$  .... m, tinggi pagar ... m. Pagar dikelilingi pasangan beton cetak/ besi/ tembok.

## Lampiran 2. Checklist Penilaian

1. Properti yang dinilai : Pabrik/Gudang/Tanah Kosong
  
2. Alamat Properti :
  
3. Penghuni Properti :  Pemilik  
 Penyewa / Pengontrak  
 Keadaan Kosong  
 Lainnya
  
4. Kondisi Bangunan :  Terawat  
 Kurang terawat  
 Sedang dalam renovasi  
 Sedang dalam pembangunan  $\pm$  ..... %  
 Lainnya
  
5. Batasan / Patok Tanah Kosong  
(diisi apabila properti yang dinilai hanya berupa tanah kosong)  
 Jelas  
 Tidak Jelas
  
6. Tingkat Pertumbuhan di Lokasi Properti  
(pertumbuhan ekonomi /masyarakat)  
 Cepat  
 Stabil  
 Lambat
  
7. Hasil pengecekan Tata Kota, apakah properti terkena rencana jalan atau berada di dalam wilayah jalur hijau  
 Ya, Keterangan  
 Tidak

8. Lokasi properti merupakan daerah banjir / di bawah tegangan tinggi ?
- Ya, Keterangan
- Tidak
9. Lingkungan di sekitar lokasi properti merupakan daerah banjir ?
- Ya, Keterangan
- Tidak
10. Lingkungan di sekitar lokasi properti merupakan pemukiman kumuh / rawan
- Ya, Keterangan
- Tidak
11. Jalan masuk dan keluar ke lokasi properti hanya memiliki 1 akses
- Ya, Keterangan
- Tidak
12. Nilai properti ( 3 tahun terakhir)
- Meningkat
- Stabil
- Menurun
13. Frekuensi permintaan/penjualan di lokasi properti
- Meningkat
- Sedang
- Menurun
14. Kecepatan properti sampai laku dijual
- Tinggi (< 3 bulan)
- Sedang (3 -6 bulan)
- Lambat ( > 6 bulan)



### LAMPIRAN 3. UMUR EKONOMIS BANGUNAN

KELAS	RANGKA	LANTAI	ATAP	DINDING
I	Struktural steel reinforced concrete (anti api)	Reinforced concrete, concrete on steel deck	Formed concrete / Gypsum on steel deck	Beton, batu, metal & glass panels
II	Reinforced Concrete (tahan api)	Concrete slab on grade. Wood / concrete plank / steel deck on steel floor joist	Rangka Kayu / baja dengan penutup atap genteng, sirap, asbes gelombang, dll, concrete plank	Bata, Batako, dll
III	Timber, steel (tak tahan api)	Concrete slab on grade. Rangka kayu / besi dengan penutup lantai kualitas rendah	Rangka Kayu / besi dengan penutup atap seng gelombang, plastik, dll	Seng gelombang, aluminium gelombang, papan kay, dll

JENIS BANGUNAN	I	II	III	JENIS BANGUNAN	I	II	III	JENIS BANGUNAN	I	II	III
Apartement	50 - 60	50 - 55	45 - 50	Governmental Building	55 - 60	50 - 55	40 - 50	Office Building	50 - 60	45 - 55	40 - 50
Auditorium	50	45 - 50	40 - 45	Gymnasium	45	40	35	Post Office	55 - 60	50 - 55	45
Bank	50 - 60	45 - 55	40 - 50	Garage	40 - 45	35 - 40	30 - 35	Poultry House	-	30	10 - 25
Bowling Alley	40	35 - 40	30 - 35	Hotel	50 - 60	45 - 50	40 - 50	Potato Storage	-	20 - 30	15 - 25
Barn & Stable	-	20 - 40	15 - 35	Hangar	-	35 - 40	30 - 40	Rectory	50 - 55	45 - 50	40 - 45
City Club	50 - 60	45 - 50	40 - 45	Hospital	45 - 50	40 - 45	35 - 40	Retail Store	50 - 55	45 - 50	40 - 45
Club House	-	40 - 45	35 - 40	Industrial Building	50 - 55	40 - 50	35 - 45	Residential	50 - 60	45 - 50	35 - 45

JENIS BANGUNAN	I	II	III	JENIS BANGUNAN	I	II	III	JENIS BANGUNAN	I	II	III
Country Club	-	45 - 50	40 - 45	Jail	50 - 55	40 - 45	-	( Single Family )			
College & University	50 - 60	40 - 50	35 - 45	Loft	50 - 60	40 - 55	35 - 50	Restaurant	40 - 45	35 - 40	30 - 35
Church	50 - 60	45 - 60	40 - 50	Lumber Yard Building	-	20 - 30	15 - 25	Showroom	40 - 45	35 - 40	30 - 35
Creamery	-	25 - 45	20 - 45	Library	50 - 60	45 - 55	40 - 50	Shipping Dock	-	-	35
Dormitory	50 - 60	45 - 55	40 - 45	Mortuary	-	45 - 50	-	School	50	40 - 45	35 - 40
Department Store	50 - 55	45 - 50	-	Multiple & Row House	50 - 55	45 - 50	40 - 45	Shower Building	-	30	25
Dispensary	-	35 - 45	30 - 40	Market	40	35 - 40	30 - 35	Shed & Out Building	-	-	10 - 25
Dairy	-	20 - 35	15 - 30	Motel	40 - 45	35 - 40	30 - 35	Theatre	45 - 50	40 - 45	30 - 40
fraternity House	50 - 55	45 - 50	40 - 45	Medical Office	45 - 50	40 - 45	35 - 40	Warehouse	50 - 55	40 - 50	35 - 45
Fire station	50	45	40	Multipurpose Building	-	40 - 45	35 - 40				

## Petunjuk

JENIS BANGUNAN	UMUR EKONOMIS
Kantor bertingkat banyak	50
Bangunan permanen rangka beton	40
Gudang rangka baja	40
Bangunan rangka kayu	20
Fasilitas bangunan	20

(Sumber : KJPP Toto Suharto &amp; Rekan)