

ANALISA HARGA PASAR OFFICE TOWER CITY OF TOMORROW SURABAYA BERDASARKAN METODE PERBANDINGAN DATA PASAR DAN METODE PENDEKATAN BIAYA

Hanie Teki Tjendani¹, Wateno Oetomo²

¹Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: hanie_tekitjendani@yahoo.com

²Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: wateno@untag-sby.ac.id

Abstrak

Surabaya merupakan kota yang mempunyai perkembangan begitu pesat. Untuk menunjang perkembangan tersebut Lippo Group mendirikan *Super Block* dengan konsep *Everything in One*, yang didalamnya terdapat mall, apartemen, perkantoran dan hotel. Sampai saat ini hotel belum dapat difungsikan karena masih dalam kondisi bangunan struktur saja. Dana pembangunan hotel akan diusahakan dari mengagunkan bangunan *Office Tower* sebanyak 4 tower dari 6 tower yang ada karena 2 tower yang lain sudah tersewa. Untuk mendapatkan nilai Pasar 4 tower yang akan diagunkan maka perlu diadakan suatu penelitian sehingga kita dapatkan berapa nilai rupiah yang akan kita dapatkan jika mengagunkan 4 buah tower tersebut. Maka dilakukanlah suatu penelitian untuk mengetahui harga pasar perkantoran *City of Tomorrow*. Ada 3 metoda yang dapat digunakan untuk menentukan harga pasar yaitu metode perbandingan data pasar (*Market Data Approach*), metode pendekatan biaya (*Cost Approach*) dan metode kapitalisasi pendapatan. Karena obyek yang kita lakukan penelitian masih berupa bangunan struktur tanpa finishing maka metode ketiga tidak dapat kita lakukan sehingga kita lakukan dengan menggunakan metode pertama dan kedua, yaitu metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya. Dari hasil penelitian didapatkan nilai pasar dari 4 buah Office Tower adalah sebesar **Rp. 52.153.029.000,00** nilai tersebut adalah biaya yang kita dapatkan dari mengagunkan office tower untuk membangun hotel sampai hotel tersebut bisa dioperasikan dan dapat menghasilkan pemasukan. Disarankan untuk penelitian selanjutnya adalah dengan nilai agunan yang didapatkan tersebut mampu membiayai berapa persen dari rencana hotel keseluruhan. Sehingga pihak pemilik dapat mengusahakan dana tambahan sehingga hotel dapat dibangun 100%.

Kata kunci : harga pasar, metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Surabaya merupakan kota yang senantiasa berkembang menawarkan keuntungan dan kesempatan bagi penduduknya yang berjumlah kurang lebih 3 juta jiwa. Kota dengan julukan Kota Pahlawan ini merupakan pusat perekonomian di Jawa Timur pada khususnya dan Indonesia bagian timur pada umumnya. Surabaya merupakan persimpangan perdagangan antara kepulauan di daerah timur dan barat yang mempunyai perkembangan sangat pesat untuk pertumbuhan industri dan perdagangan.

Hal tersebut membuka kesempatan para pengembang untuk turut serta mengambil bagian dalam pengembangan

kawasan *Super Block* untuk menjawab semua tuntutan yang dibutuhkan suatu kota yang perkembangannya begitu pesat. Sebuah pusat bisnis dan gaya hidup masa depan - *City of Tomorrow* - diatur dalam lanskap yang unik di lokasi seluas 2,6 hektar yang memiliki fasilitas perkantoran, hotel, perumahan, pendidikan, rekreasi, dan hiburan. *City of Tomorrow* memiliki 6 menara dengan bentuk yang futuristik dan sebuah menara apartemen dan hotel dengan 40 lantai.

Superblock milik Lippo Group yang terletak di Jl. A Yani No. 288 Surabaya ini pembangunannya dimulai pada tahun 2005 direncanakan mempunyai konsep *Everything in One* sehingga mempunyai fasilitas-fasilitas antara lain :

1. Pusat Perbelanjaan (*Cito Mall*)

2. Perkantoran (*Cito Office*)
 3. Apartemen (*Aryaduta Residences*)
 4. Hotel (*Hotel Aryaduta*)
 5. Sekolah (*Universitas Pelita Harapan*)
- Sampai saat ini yang sudah beroperasi di *City of Tomorrow* (CITO) adalah :

1. Pusat Perbelanjaan (*CITO Mall*)
2. Apartemen (*The Aryaduta Residences*)
3. Sekolah (*Universitas Pelita Harapan*)

Untuk Perkantoran sudah tersewa sebanyak 2 Tower dan sudah dioperasikan sebagai Universitas Pelita Harapan. Sedangkan untuk hotel pembangunannya belum dapat terealisasi hingga tahap finishing akibat terhambat oleh masalah dana. Untuk itu perlu dicarikan jalan keluar dari permasalahan tersebut dimana sangat disayangkan jika suatu properti yang terletak di daerah strategis seperti bundaran Waru tidak dimanfaatkan secara optimal. Salah satu cara untuk mendapatkan dana adalah dengan penjaminan sebagian aset dari perkantoran yang belum terjual. Sehingga dana tersebut dapat digunakan untuk melanjutkan pekerjaan hotel.

Perkantoran yang dimiliki *City of Tomorrow* ini terdiri dari 6 buah tower yang dilengkapi dengan taman dilantai paling bawah dari masing-masing tower, adapun status dari perkantoran tersebut adalah :

NO	NAMA TOWER	STATUS	LUAS AREA (m ²)	KETERANGAN
1	Paris Tower	Available	2.032,03	Belum Tersewa
2	London Tower	Available	2.142,06	Belum Tersewa
3	Chicago Tower	Available	1.864,16	Belum Tersewa
4	New York Tower	Available	2.166,84	Belum Tersewa
5	Zurich Tower	Tersewa	2.223,65	Kampus UPH
6	Tokyo Tower	Tersewa	3.442,26	Kampus UPH

Sumber : *City of Tomorrow Building Management*, 2011

Dari tabel diatas maka dapat kita lihat luas area yang dapat dijamin agar mendapatkan dana untuk melanjutkan pekerjaan finishing hotel yaitu seluas : 8.205,09 m².

Sehubungan dengan hal tersebut diatas perlu dilakukan penilaian properti. Metode penilaian yang dapat digunakan ada 3 metode yaitu Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dan

Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*). Nilai pasar perkantoran yang dihitung adalah nilai aset unit perkantoran yang belum terjual atau tersewa. Dalam penyusunan proposal ini metode yang digunakan adalah Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mewujudkan maksud dari pengembang mendapatkan dana melanjutkan pekerjaan finishing hotel maka timbul pertanyaan berapakan jumlah dana yang didapat dari menjaminkan aset perkantoran yang belum terjual/tersewa. Dari latar belakang permasalahan tersebut diatas maka kita dapatkan perumusan masalah yang sebenarnya yaitu :

1. Bagaimanakah melakukan penilaian harga pasar berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*) ?
2. Bagaimanakah melakukan penilaian harga pasar berdasarkan Metode Pendekatan Biaya. (*Cost Approach*)?
3. Berapakan Nilai Pasar *Office Tower City of Tomorrow-Surabaya* yang belum terjual dan tersewa?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui nilai pasar Perkantoran *City of Tomorrow* Surabaya yang belum tersewa dan terjual berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar
2. Untuk mengetahui nilai pasar Perkantoran *City of Tomorrow* Surabaya yang belum tersewa dan terjual berdasarkan Metode Pendekatan Biaya.
3. Menentukan Nilai Pasar *Office Tower City of Tomorrow-Surabaya*

II. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini selain mencari solusi pengembang *City of Tomorrow* akan masalah kekurangan dana untuk melanjutkan pembangunan finishing hotel juga mengacu pada penelitian terdahulu yang merupakan Tugas Akhir mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya tahun 2011, Dwi Yuniarti dengan judul Analisa Nilai Pasar Rumah di Perumahan Gayungsari Regency Surabaya. Penelitian tersebut bertujuan mengetahui nilai pasar dari perumahan Gayungsari Regency. Metode yang digunakan adalah Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya. Metode Perbandingan Data Pasar diselesaikan dengan membandingkan obyek penilaian dengan data pembanding. Dalam melakukan perbandingan harga pasar dilakukan penyesuaian sehingga didapatkan nilai indikasi. Metode Pendekatan Biaya diselesaikan dengan cara menghitung biaya membangun baru bangunan yang kemudian dikurangi dengan penyusutan. Nilai tanah dihitung dengan perbandingan data pasar.

2.2 Dasar Teori

Standar Penilaian Indonesia atau SPI adalah Standar yang dipakai oleh Penilai untuk melakukan kegiatan penilaian. SPI bersifat wajib (*mandatory*) bagi semua Penilai yang melakukan kegiatan penilaian di Indonesia.

Dalam melakukan penilaian terhadap suatu obyek properti maka seorang penilai harus mempunyai pengetahuan teknik (*engineering*), manajemen keuangan, metode penilaian dan sebagainya. Oleh karena sulit sekali atau hampir tidak ada seseorang yang mempunyai keahlian yang bermacam-macam maka penilaian pada umumnya sudah menjadi usaha bersama oleh beberapa profesional dari beberapa disiplin ilmu. Penilaian yang berkait dengan kerja seorang ahli properti atau real estate adalah penilai tanah dan penilai bangunan sedangkan penilaian yang berkait dengan industri disebut penilai industri dan peralatan

Istilah-istilah yang dikenal dalam dunia penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 2007 adalah :

1. Penilaian
Proses pekerjaan seorang Penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu.
2. Penilai
Seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman yang sehari-hari melakukan kegiatan praktek penilaian sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki.
3. Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu barang dan jasa
4. Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga.
5. Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa, atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut.
6. Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli.
7. Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.
8. Asumsi adalah dugaan yang dianggap benar. Asumsi melibatkan fakta, kondisi dan situasi yang mempengaruhi properti yang dinilai atau pendekatan penilaian tetapi mungkin verifikasinya tidak mungkin atau tidak berarti untuk dilakukan.
9. Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan,

yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

10. Nilai Sisa adalah nilai properti, tanpa nilai tanah, seperti jika dijual secara terpisah untuk setiap bagiannya dan tidak lagi dimanfaatkan untuk penggunaannya saat ini
11. Penyusutan adalah suatu pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomi.
12. Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.
13. Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya penggantian baru, pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan.

2.3 PRINSIP DASAR PENILAIAN

Beberapa prinsip dasar penilaian dapat dilakukan dalam suatu penilaian properti (Supriyanto,2002) antara lain:

1. Prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi adalah prinsip penggunaan paling layak dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset yang dinilai tersebut
2. Prinsip persediaan dan permintaan adalah properti mempunyai nilai bila properti tersebut dapat digunakan. Nilai akan naik bila persediaan berkurang sementara permintaan bertambah.
3. Prinsip Penggantian adalah pembeli tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan dengan biaya pembelian properti lain yang sama, bahkan cenderung ingin membeli

properti yang lebih murah.

4. Prinsip Keuntungan yang diharapkan adalah harapan akan keuntungan dimasa yang akan datang atas penggunaan properti tersebut. Suatu properti akan mempunyai nilai secara proporsional sesuai dengan harapan keuntungan dari properti tersebut.
5. Prinsip Adanya Perubahan adalah properti selalu berubah-ubah. Nilai akan dipengaruhi oleh banyak variabel, antara lain jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, kontrol permintaan terhadap perubahan arus transportasi, adanya pusat perbelanjaan baru dan perubahan politik negara.
6. Prinsip kesesuaian adalah properti yang terletak pada lingkungan yang cocok, baik sosial maupun ekonomi, akan mempunyai nilai maksimum. Properti yang terletak di daerah yang kurang cocok, nilainya akan menjadi minimal.
7. Prinsip Persaingan adalah semua bentuk usaha bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, tidak terkecuali usaha di bidang properti. Bila permintaan besar, keuntungan akan besar. Besarnya keuntungan menarik minat developer lain untuk membangun properti yang sama, sehingga terjadi persaingan. Nilai properti dipengaruhi oleh tingkat persaingan.
8. Prinsip penambahan dan Pengurangan Pendapatan adalah penambahan biaya pada suatu usaha belum tentu memberikan perubahan penambahan dalam pendapatan.
9. Prinsip Penggunaan yang tepat adalah tanah dan bangunan harus dinilai sesuai dengan penggunaan awalnya. Properti harus dinilai berdasarkan penggunaan yang tepat.

2.4 METODE PENILAIAN PROPERTI

Menurut Hidayati, W dan Harjanto, B (2003) dalam bukunya Konsep Dasar Penilaian Properti, untuk melakukan penilaian digunakan suatu Metode Pendekatan yang pada dasarnya terdiri atas :

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

Metode-metode diatas penggunaannya tergantung pada kondisi dan jenis properti yang akan dinilai. Metode penilaian yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*) dan Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*). Metode-metode itu dipilih karena kondisi *Office Tower* yang menjadi obyek penilaian masih dalam kondisi belum terpakai sehingga tidak bisa diterapkan Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

2.4.1 Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode perbandingan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*sales comparison method*) atau metode perbandingan data langsung (*direct market comparison method*) adalah metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti yang sejenis yaitu dengan cara penilai harus mendapat 3 atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai kemudian dibuat penyesuaiannya terhadap property yang dinilai.

Menurut Prawoto,2003, dalam bukunya berjudul *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, Prosedur penilaian dengan Metode Perbandingan Data Pasar adalah sebagai berikut :

1. Penilai harus melakukan penelitian pasar tentang informasi transaksi penjualan yang terjadi, permintaan dan penawaran yang serupa dengan properti yang akan dinilai mencakup ciri-ciri jenis properti, ukuran, kondisi properti secara fisik, lokasi dan zoning.
2. Melakukan verifikasi informasi dengan mengkonfirmasi bahwa data yang

diperoleh akurat dan terjadi transaksi yang wajar antara *willing buyer* dan *willing seller*. Verifikasi akan mendatangkan tambahan informasi tentang pasar.

3. Memilih properti pembanding yang relevan seperti harga per hektar, harga per meter persegi dan sebagainya.
4. Membandingkan harga properti pembanding dengan properti yang akan dinilai berdasarkan unsur-unsur yang dibandingkan dan sesuaikan harga setiap pembanding dengan properti yang di nilai.

2.4.2 Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Dengan menggunakan Metode Pendekatan 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*). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode kalkulasi biaya. Nilai pasar bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Rumus Umum :

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

Langkah-langkah yang diperlukan:

- ▶ Hitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar, dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip *Highest and Best Use*
- ▶ Hitung biaya realisasi baru dari bangunan & prasarana
- ▶ Hitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional dan ekonomis)
- ▶ Kurangi biaya realisasi baru dengan besarnya penyusutan akan diperoleh nilai pasar bangunan
- ▶ Nilai pasar tanah di tambah nilai pasar bangunan sama dengan nilai properti dengan metode pendekatan biaya.

Menghitung Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New)

Dalam menghitung biaya pengganti baru terdapat 4 macam metode yang dapat digunakan, yaitu

1. Metode survey kuantitas (*quantity survey method*)
2. Metode unit terpasang (*unit inplace method*)
3. Metode meter persegi (*square meter method*)
4. Metode Index biaya (*Index method*)

Menghitung Penyusutan Bangunan/ Depresiasi

Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*), diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan untuk dapat memperoleh nilai pasar dari bangunan atau nilai pasar dari properti yang dinilai. Depresiasi dari bangunan tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100% baru. Karena dalam penilaian yang kita tentukan adalah nilai bangunan bukan biaya membangun baru bangunan. Ingat bahwa biaya membangun bangunan tidak sama dengan nilai bangunan. Bangunan akan mempunyai nilai bila bangunan tersebut mempunyai kegunaan bagi manusia. Terdapat 3 Macam Penyusutan/Depresiasi bangunan, yaitu :

1. Kerusakan fisik (*physical deterioration*) contohnya rusak, lapuk, retak, mencegas atau kerusakan pada strukturnya
2. Kemunduran Fungsional (*functional obsolescence*) contohnya, perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya
3. Kemunduran Economic (*economic obsolescence*)

contohnya perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan lain yang membatasi peruntukan dan lain-lain.

Ditinjau dari sumber penyusutan, penyusutan fisik dan kemunduran fungsional dipengaruhi dari dalam (internal) sedangkan kemunduran ekonomis dari luar properti (external) Rumus umum menghitung depresiasi / penyusutan

1. Kerusakan fisik
Penyusutan fisik = (umur efektif / umur manfaat) x 100%
2. Kemunduran fungsional & ekonomis
Kemunduran fungsional / kemunduran ekonomis =
% kemunduran fungsional/ekonomis x (100% - % penyusutan fisik)

2.4.3 Metode Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (Income Approach)

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*) berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari properti dan nilai dari properti itu sendiri. Nilai dari properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk menghasilkan keuntungan. Metode ini dikenal juga sebagai metode kapitalisasi karena pendapatan bersih yang dihasilkan oleh suatu properti dikapitalisasi menjadi nilai kini melalui perhitungan matematis yang disebut dengan kapitalisasi.

Dalam hal ini kami tidak akan membahas Metode ini karena kondisi bangunan yang kami lakukan penilaian masih dalam posisi belum dilakukan pekerjaan finishing dan belum pernah difungsikan.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Penelitian tentang penilaian suatu properti yang akan dipakai untuk penjaminan yang bertujuan untuk mengetahui berapa dana yang akan didapatkan untuk pengembangan kawasan lain yang masih

berada dalam satu kompleks bangunan (*Block Building*). Obyek penelitian yang diambil adalah Perkantoran yang berada dalam Super Block City of Tomorrow yang berlokasi di Jl A Yani No. 288 Surabaya. Metode penilaian yang dipakai adalah Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*) dan Metode Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*). Hasil dari penelitian ini nantinya berupa nilai pasar dari Perkantoran City of Tomorrow Surabaya. Tujuan penelitian ini untuk mendapatkan nilai pasar dari perkantoran yang belum terjual atau tersewa untuk menambah biaya *finishing* hotel yang ada di *Super Block City of Tomorrow*.

3.2 Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini diperlukan data pendukung untuk menghasilkan hasil yang diinginkan. Data-data yang diperlukan adalah : nilai tanah, peta lokasi, gambar properti, biaya pembangunan baru, data properti pembanding dan lain sebagainya.

3.2.1 Pengumpulan dan Pengolahan Data

Jenis data yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

1. Metode Perbandingan Data Pasar
 - 1) Data Penjualan Properti
 - 2) Data Kontrak Pengguna Properti
 - 3) Data Penawaran
 - 4) Daftar properti yang sebanding dengan perkantoran City of Tomorrow Surabaya.
2. Metode Kalkulasi Biaya
 - 1) Harga jual tanah, data pembanding di sekitar lokasi.
 - 2) Data teknis perkantoran City of Tomorrow Surabaya
 - 3) Data harga bangunan untuk menetapkan biaya pengganti
 - 4) Daftar analisa harga SNI

Jika data-data telah terkumpul maka data tersebut diolah menggunakan Metode Kalkulasi Biaya dan Metode Perbandingan Data Pasar.

3.3 Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- 1) Pengumpulan data teoritis yang diperlukan sebagai landasan teori dalam penyusunan tesis ini.
- 2) Pengumpulan data berupa gambar bangunan yang akan di nilai, harga jual tanah disekitar obyek dimana dilakukan penelitian dan data biaya pembangunan baru.
- 3) Melakukan analisa data dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)
- 4) Melakukan analisa data dengan menggunakan Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- 5) Mendapatkan hasil perhitungan berupa nilai pasar suatu properti.
- 6) Kesimpulan dan Saran.

3.4 Analisa Data

3.4.1 Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)

- a) Melakukan penelitian tentang transaksi penjualan yang terjadi pada proyek yang serupa dengan properti yang akan dinilai.
- b) Melakukan verifikasi bahwa data yang didapat akurat dan terjadi transaksi yang wajar (*willing buyer dan willing seller*)
- c) Memilih properti pembanding yang relevan
- d) Melakukan perbandingan antara properti pembanding dengan properti yang akan dinilai berdasarkan unsur-unsur yang akan dinilai.

3.4.2 Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

- 1) Menghitung biaya penggantian baru dengan cara : Metode Survey Kuantitas (*Quantity Survey Method*). Biaya pengganti baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung.

- 2) Menghitung biaya penyusutan.
Ada beberapa macam penyusutan yang dipergunakan untuk menghitung besarnya penyusutan yang terjadi pada bangunan, yaitu :
- a) Penyusutan karena kerusakan fisik
Penyusutan Fisik = $(\text{Umur Efektif} / \text{Umur Manfaat}) \times 100\%$
 - b) Penyusutan karena Kemunduran Fungsional.
Penyusutan ini dikarenakan perencanaan kurang baik, yang berkaitan dengan ukuran, bentuk dan lain-lain
 - c) Penyusutan karena Kemunduran Ekonomis
Penyusutan karena faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan pemerintah, dan peraturan-peraturan lain yang membatasi.

3.4.3 Rekonsiliasi Nilai Indikasi

Nilai Indikasi adalah nilai yang dihasilkan salah satu Metode Pendekatan. Kesimpulan nilai didasarkan pada indikasi nilai dari berbagai metode penilaian yang digunakan dan penilaian dilakukan menggunakan minimal 2 pendekatan. Penilaian harus memberikan pertimbangan yang rasional dalam menentukan metode penilaian yang digunakan dan bobot tertinggi atas metode tersebut dalam mencapai kesimpulan nilai yang direkonsiliasi.

IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1. Deskripsi Data

Properti yang dinilai adalah perkantoran *City of Tomorrow* yang terletak di Jl A Yani No 228 Surabaya di seputaran bundaran Waru dengan batas-batas, di bagian utara berbatasan dengan Gedung Graha Pangeran, bagian timur adalah Jalan A Yani, selatan Jalan Tol menuju Bandara

Juanda sedangkan bagian Barat adalah pemukiman warga Dukuh Menanggal.

Jadi Perkantoran ini mempunyai letak yang strategis dilalui jalan tol yang menuju ke dan dari Bandar Udara Internasional Juanda.

4.1.1 City of Tomorrow Surabaya

City of Tomorrow merupakan suatu *Block Building* yang didirikan di tanah seluas ± 26.000 m² yang direncanakan terdiri dari bangunan pusat perbelanjaan atau Mall, Apartemen, Perkantoran, Universitas dan Hotel.

Obyek yang akan dilakukan penilaian adalah Perkantoran atau *Office Tower*. *Office Tower* ini terdiri dari 6 lokasi yang berdiri diatas *Roof Mall* yaitu :

1. Paris Tower
2. London Tower
3. Chicago Tower
4. New York Tower
5. Zurich Tower (Sudah Tersewa)
6. Tokyo Tower (Sudah Tersewa)

Dari keenam *Office Tower* yang ada, masih ada 4 *Tower* yang belum berfungsi dan masih berupa bangunan struktur tanpa *finishing* dengan luas lantai 8.205,09 m², pada bangunan inilah yang akan dilakukan penilaian.

4.1.2. Data Properti Pembanding

Data properti pembanding yang digunakan dalam penelitian ini adalah digunakan untuk mengestimasi nilai tanah dan bangunan pada metode perbandingan data pasar.

4.1.2.1 Data Pembanding Tanah

1. Data Pembanding I

Tanah seluas 2.000 m² yang terletak di Jl. Dukuh Menanggal dengan batas - batas sebelah utara jalan raya Dukuh Menanggal, sebelah timur Graha Pangeran , sebelah selatan City of Tomorrow dan sebelah barat tanah milik desa Dukuh Menanggal. Tanah yang akan dijual ini ditawarkan dengan harga Rp. 3.500.000,- / m²

2. Data Pembanding II

Tanah seluas 5.000 m² terletak di Jl. A Yani yaitu disebelah selatan Gedung

Sucofindo, harga penawaran untuk tanah ini Rp. 5.000.000,- / m²

3. Data Perbandingan III

Tanah seluas 7.000 m² ini terletak di Jl. A Yani sebelah selatan gudang Dolog dengan harga penawaran Rp. 6.500.000,- / m².

Dalam mendapatkan hasil perhitungan maka diperlukan beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu Penyesuaian Data Perbandingan meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Waktu Transaksi : waktu transaksi ketiga data perbandingan adalah sama pada tahun 2012, maka tidak perlu diadakan penyesuaian.

2. Luas Tanah : Data yang dinilai mempunyai luas tanah yang lebih kecil dari pada data perbandingan sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

Data Perbandingan I :

$$-(100\% - (3049,69/2000,00 \times 100\%)) \times \text{Rp. } 3.500.000,- = \text{Rp. } 1.836.957,50$$

Data Perbandingan II :

$$-(100\% - (3049,69/5000,00 \times 100\%)) \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 1.950.310,-$$

Data Perbandingan III :

$$-(100\% - (3049,69/7000,00 \times 100\%)) \times \text{Rp. } 6.500.000,- = \text{Rp. } 3.668.145,-$$

3. Lokasi : Lokasi untuk ketiga data berbeda sehingga perlu dilakukan penyesuaian.

Data Perbandingan I : karena letaknya paling berdekatan dengan lokasi obyek penelitian maka diberi persentase penyesuaian sebesar 40 %.

Sehingga didapatkan Nilai penyesuaian : $40\% \times \text{Rp. } 3.500.000,- = \text{Rp. } 1.400.000,-$

Data Perbandingan II dan Data Perbandingan III : diberikan persentase penyesuaian masing-masing 1/2 dari sisa nilai bobot yang ada yaitu $60\% : 2 = 30\%$.

Sehingga didapatkan nilai penyesuaian untuk

Data Perbandingan II :

$$30\% \times \text{Rp. } 5.000.000,- = \text{Rp. } 1.500.000,-$$

Data Perbandingan III :

$$30\% \times \text{Rp. } 6.500.000,- = \text{Rp. } 1.950.000,-$$

4. Fasilitas : Semua data perbandingan mempunyai fasilitas yang sama sehingga tidak diperlukan data

perbandingan

5. Kondisi Lingkungan : kondisi lingkungan untuk ketiga lokasi dan data lokasi yang dibandingkan adalah sama sehingga tidak diperlukan penyesuaian.

6. Pembobotan : untuk perbandingan I karena mempunyai total penyesuaian yang paling mendekati dengan properti yang dinilai maka diberi bobot terbesar yaitu 40%, sedangkan data perbandingan II dan III diberi bobot masing-masing 1/2 dari sisa bobot yang ada.

4.1.2.2 Data Perbandingan Perkantoran

Data perbandingan yang kami gunakan adalah Bangunan Perkantoran yang terletak di Surabaya sesuai dengan lokasi Bangunan yang kami teliti.

1. Data Perbandingan I

Bangunan di City of Tomorrow Surabaya yang dibeli untuk keperluan kantor, lokasinya terletak di Exterior Shop atau yang menghadap langsung ke jalan raya. Terletak di Jl. A Yani No. 288 Surabaya. Kondisi bangunan siap pakai bila dengan pemakaian standart.

2. Data Perbandingan II

Bangunan perkantoran Trillium Office, terletak di Jl. Pemuda Surabaya. Kantor yang ditawarkan menghadap ke gedung Telkomsel Jl. Embong Kenongo, Surabaya. Kondisi bangunan tanpa finishing lantai dan tanpa plafond .

3. Data Perbandingan III

Bangunan yang berlokasi di Royal Plaza Jl. A Yani Surabaya, yang dibeli dan digunakan untuk kantor. Dengan kondisi siap pakai untuk pemakaian standart.

4.2 Analisa Nilai Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)

Metode perbandingan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*sales comparison method*) atau metode perbandingan data

langsung (*direct market comparison method*) atau metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti sejenis yaitu dengan cara Penilaian. Dalam penelitian ini kami gunakan 3 pembanding sebagai syarat minimal dari properti yang sedang ditawarkan. Kemudian dibuat penyesuaian terhadap properti yang akan dinilai.

**Nilai Indikasi dari properti =
 Harga Jual Property yang sebanding +/- penyesuaian**

Tabel Perbandingan Data Pasar Perkantoran didapatkan dari perhitungan penyesuaian sebagai berikut

- Penyesuaian Luas tanah Pembanding I:

$$\left(\frac{346,09}{3049,69} \times 100\%\right) \times Rp12.004.631,60 = Rp1.362.329,60$$

- Penyesuaian Luas Bangunan Pembanding I :

$$\left(\frac{346,09}{8.205,09} \times 100\%\right) \times Rp12.004.631,60 = Rp506.354,34$$

- Penyesuaian Waktu , tidak dilakukan karena harga penawaran ini dikeluarkan pada tahun yang sama.
- Penyesuaian Lokasi, untuk pembanding I dan pembanding III tidak dilakukan penyesuaian karena terletak di lokasi yang sama yaitu Jl. A Yani, sedangkan untuk Pembanding II kami pergunakan penyesuaian - 10% karena obyek penelitian letaknya kurang lebih 10 km dari Data Pembanding II yang terletak lebih ke dalam kota sehingga penyesuaian didapatkan : -10% x Rp 14.209.158,82 = - Rp 1.420.915,88
- Penyesuaian Kondisi Perlengkapan, Obyek penelitian kami adalah dalam kondisi bangunan struktur saja dengan finishing Exterior Kaca dan ACP (Aluminium Composit Panel) tanpa ada finishing lantai, plafond, ME, dan belum terpasang Lift dan instalasinya. Untuk itu kami memberikan penyesuaian

sebesar -60% karena pekerjaan yang belum dilakukan untuk menjadi fasilitas siap pakai seperti Data-data pembandingnya adalah sebesar 60%. Jadi hasil perhitungan penyesuaian adalah sebagai berikut,

- ✧ Data Pembanding I : - 60% x Rp. 12.004.631,61 = - Rp. 7.202.778,96
- ✧ Data Pembanding II : - 60% x Rp 14.209.158,82 = - Rp. 7.104.579,41
- ✧ Data Pembanding III: - 60% x Rp 13.500.000,00 = - Rp. 8.100.000,00

- Mutu Bangunan, tidak dilakukan penyesuaian karena mempunyai mutu bangunan yang sama yaitu sama sama sebagai high rise building.

- Jumlah Penyesuaian, merupakan jumlah dari seluruh nilai penyesuaian. Nilai Indikasi adalah Harga Penawaran Data Pembanding dikurangi Jumlah Penyesuaian.

- Pembebanan, bobot 40% diberikan pada Data Pembanding yang paling mendekati Obyek penelitian sedangkan bobot sisanya dibagi 2 untuk masing - masing Data Pembanding lainnya, sehingga Data Pembanding II dan Data Pembanding III memiliki bobot masing-masing 30% .

- Indikasi Nilai Properti : Nilai Indikasi x Pembobotan

4.3 Analisa Nilai Pasar dengan Metode Pendekatan Biaya (Cost Approach).

Dalam perhitungan dengan metode pendekatan biaya ini, dilakukan perhitungan biaya pembangunan gedung baru dengan Quantity Surveyor Method atau Metode Survey Kuantitas. Biaya pengganti baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung.

4.3.1 Perhitungan Biaya Penggantian Baru

Perhitungan penggantian baru dilakukan dengan metode Survey Kuantitas yaitu dengan melakukan perhitungan secara detail terhadap seluruh komponen-komponen bangunan. Sehingga didapatkan Rekapitulasi biaya penggantian baru Office Tower yang dapat dilihat pada Tabel 4.3.

Perhitungan lengkap biaya penggantian baru didapatkan dari Bill of Quantity, Gambar Denah, Tampak dan Potongan Office Tower

Tabel 4.3 Rekapitulasi Biaya Pengganti Baru Office Tower

RENCANA ANGGARAN BIAYA
 PROYEK OFFICE TOWER
 CITY OF TOMORROW - SURABAYA
 REKAPITULASI

NO	URAIAN	JML HARGA
1	BILL NO. 1 : PEKERJAAN PERSIAPAN PRASARANA DAN PENUNJANG	Rp3,516,936,664
2	BILL NO. 2 : PEKERJAAN TOWER	Rp27,716,870,092
2.1	Paris Tower	Rp7,220,949,986
2.2	London Tower	Rp6,516,048,577
2.3	Chicago Tower	Rp7,164,179,797
2.4	New York Tower	Rp6,815,691,732
	SUB TOTAL I JASA/OVERHEAD PEMBORONG 10%	Rp31,233,806,756 Rp3,123,380,676
	SUB TOTAL II DIBULATKAN PPN 10%	Rp34,357,187,431 Rp34,357,200,000 Rp3,435,720,000
	TOTAL	Rp37,792,920,000

Terbilang :
 Tiga Puluh Tujuh Milyar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah

4.3.2 Biaya Penyusutan (Depresiasi)

Depresiasi adalah penurunan nilai suatu properti atau aset karena waktu dan pemakaian. Depresiasi pada suatu properti atau aset biasanya disebabkan karena satu

atau lebih faktor diantaranya kerusakan fisik akibat pemakaian dari alat atau properti tersebut. Perhitungan depresiasi ini dimaksudkan untuk mencari berapa besar depresiasi yang terjadi pada bangunan.

Depresiasi atau penyusutan dibagi menjadi 3 (tiga) :

1. Penyusutan Fisik = umur efektif / umur ekonomis x 100%
 Pada obyek penilaian ini pembangunannya dilakukan pada tahun 2007. Sehingga didapat umur efektif adalah 5 tahun (2012 - 2007). Sedangkan untuk umur efektif perkantoran adalah 45 tahun (Poerbo, 1989), sehingga penyusutan fisik bangunan adalah : $5/45 \times 100\% = 11.11\%$
2. Penyusutan Fungsional
 Penyusutan fungsional dari bangunan ini tidak diperhitungkan karena tidak adanya perubahan fungsi bangunan.
3. Penyusutan Ekonomis
 Untuk penyusutan yang diakibatkan oleh kemunduran ekonomis dianggap 0% karena tidak ada perubahan sosial yang terjadi.

4.3.3 Nilai Properti Berdasarkan Metode Pendekatan Biaya

Berdasarkan Rumus Nilai Bangunan :
 (Biaya Reproduksi Baru Bangunan - Penyusutan) + Nilai Tanah

Jadi :
 Biaya Reproduksi Baru
 =Rp. 37.792.920.000,-
 Penyusutan 11.11% . Rp. 37.792.920.000,-)
 =Rp. 4.198.793.412,- -
 =Rp. 33.594.126.588,-
 Nilai Tanah
 =Rp. 16.755.748.608.59 +
 Nilai Bangunan
 =Rp. 50.349.875.197.59

Dengan Huruf :
 # Lima Puluh Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Seratus Sembilan Puluh Tujuh Rupiah Lima Puluh Sembilan Sen #

4.4 Rekonsiliasi Nilai Akhir

Setelah kita dapatkan hasil perhitungan dari kedua metode yang kita pakai yaitu Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya, maka tiba saatnya kita lakukan pembobotan pada setiap Metode. Dimana jumlah pembobotan dari kedua metode tersebut harus 100%. Pada penelitian ini Metode Perbandingan Data Pasar kami berikan pembobotan sebesar 60% dan untuk Metode Pendekatan Biaya kami berikan pembobotan 40%. Sehingga rekonsiliasi nilai akhir dapat dilihat pada tabel 4.4 berikut ini :

Tabel 4.4 Rekonsiliasi Nilai Akhir

URAIAN	METODE	
	Metode Perbandingan Data Pasar	Metode Pendekatan Biaya
Nilai Pasar	Rp53,355,131,984.53	Rp50,349,875,197.59
Pembobotan	60%	40%
Nilai	Rp32,013,079,190.72	Rp20,139,950,079.04
Jumlah	Rp52,153,029,269.75	
Dibulatkan	Rp52,153,029,000.00	

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari penelitian untuk mendapatkan Nilai Pasar Perkantoran City of Tomorrow Surabaya dengan Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya, ini maka :

1. Nilai Pasar yang didapatkan adalah sebesar Rp. 52.153.029.000,00 (Lima Puluh Dua Milyar Seratus Lima Puluh Tiga Juta Dua Puluh Sembilan Ribu Rupiah) atau Rp 6.356.180,00/m² (Enam Juta Tiga Ratus Lima Puluh Enam Ribu Seratus Delapan Puluh Rupiah per meter persegi), gedung dengan luas lantai 8.205,09 m² ini dalam kondisi bangunan struktur saja.

2. Nilai Pasar tersebut adalah Nilai yang akan digunakan untuk melakukan Renovasi Hotel Aryaduta hingga dapat dioperasikan dan menghasilkan pendapatan untuk Building Management.

5.2. Saran

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah :

1. Menentukan berapa biaya pembangunan hotel sampai selesai 100% sesuai dengan disain yang sudah direncanakan.
2. Menentukan kekurangan biaya yang harus ditambahkan jika sudah tersedia dana sebesar **Rp. 52.153.029.000,00** (Lima Puluh Dua Milyar Seratus Lima Puluh Tiga Juta Dua Puluh Sembilan Ribu Rupiah) hasil dari perkantoran yang diagunkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Heru, Gatot. 2007. *Analisa Nilai Pasar Hotel Imelda di Magetan*. Tugas Akhir S1 Jurusan Teknik Sipil ITS
- Hidayati, W dan Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Komite Penyusun SPI. 2007, *Standar Penilaian Indonesia 2007*. Komite Penyusun SPI 2007.
- Prawoto, A. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFE
- Supriyanto, B. 2000. *Rekayasa Penilaian Jilid 1*. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- Supriyanto, B. 2000. *Rekayasa Penilaian Jilid 2*. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- Yuniariati, Dwi. 2011. *Analisa Nilai Pasar Rumah di Perumahan Gayungsari Regency Surabaya*. Tugas Akhir S1 Jurusan Teknik Sipil ITS