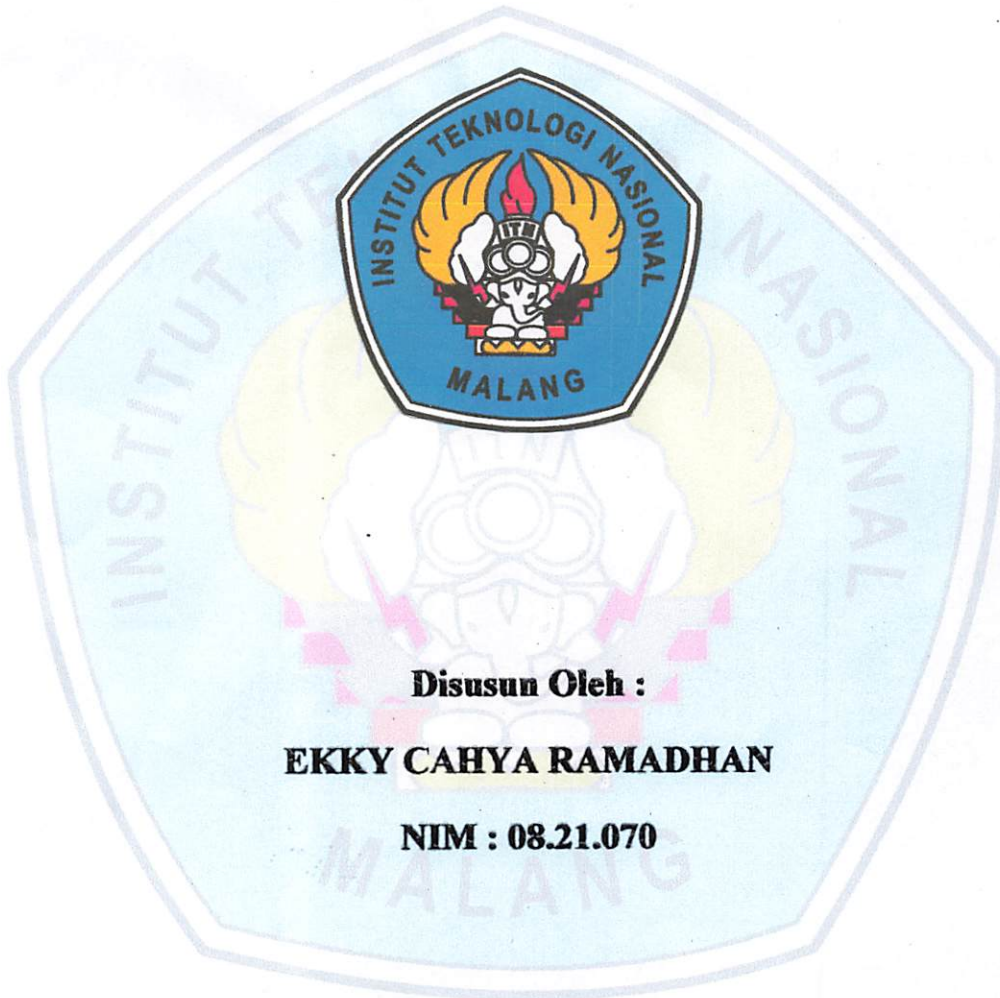


SKRIPSI

**PENENTUAN HARGA PRODUK PERUMAHAN
WILAYAH KABUPATEN SIDOARJO**



Disusun Oleh :

EKKY CAHYA RAMADHAN

NIM : 08.21.070

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONALMALANG**

2012

**LEMBAR PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PENENTUAN PRODUK HARGA PERUMAHAN
WILAYAH KABUPATEN SIDOARJO**

Disusun Dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang

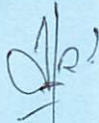
Disusun Oleh :

EKKY CAHYA RAMADHAN

NIM : 08.21.070

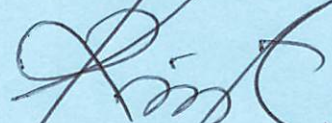
Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



(Lila Ayu Ratna.W,ST.,MT.)

Dosen Pembimbing II



(Ripkianto, ST., MT.)

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1


(Ir. H. Hirijanto, MT.)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2012**

LEMBAR PENGESAHAN

PENENTUAN PRODUK HARGA PERUMAHAN WILAYAH KABUPATEN SIDOARJO

SKRIPSI

Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada hari : Selasa

Tanggal : 14 Agustus 2012

Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Disusun Oleh :

EKKY CAHYA RAMADHAN

NIM : 08.21.070


Disahkan Oleh :

Ketua



(Ir. H. Hirijanto, MT.)

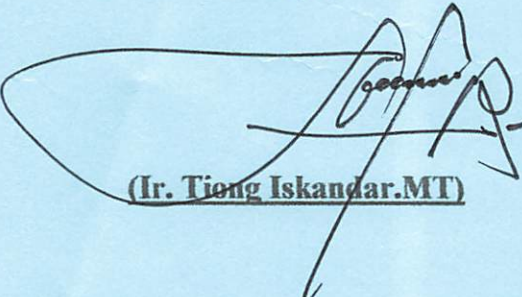
Sekretaris



(Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.)

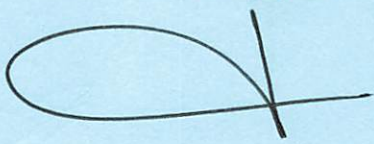
Anggota Penguji :

Penguji I



(Ir. Tiang Iskandar, MT.)

Penguji II



(Ir. Ibnu Hidayat P.J., MT.)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2012**



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Ekky Cahya Ramadhan**
NIM : **08.21.070**
Program Studi : **TEKNIK SIPIL S-1**
Fakultas : **TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya dengan judul :

“Penentuan Produk Harga Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo” adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur seluruhnya karya orang lain kecuali disebut dari sumber aslinya yang tercantum dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Malang, September 2012

Yang membuat pernyataan,



(Ekky Cahya Ramadhan)

ABSTRAKSI

Ekky Cahya Ramadhan, 2012, Penentuan Harga Produk Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo, Dosen Pembimbing I : Lila Ayu RatnaW.,ST,MT., Dosen Pembimbing II: Ripkianto.,ST,MT.

Kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu kabupaten yang perkembangan penduduknya begitu pesat, sangat berpengaruh pada kondisi ekonomi dan pendapatan masyarakatnya. Hal ini sangat berdampak terhadap permintaan masyarakat akan hunian atau sebagai tempat kegiatan yang nyaman berupa perumahan. Tingginya permintaan masyarakat Sidoarjo terhadap hunian atau sebagai tempat kegiatan yang nyaman, menuntut masyarakat untuk menentukan harga, lokasi dan tipe rumah yang sesuai dengan jenis pekerjaan dan daya beli masyarakat.

Data primer dalam penelitian ini didapatkan dari wawancara dan kuisioner terhadap masyarakat sidoarjo dan sebelum dilakukan analisa deskriptif terhadap data perlu adanya validitas terhadap data primer. Data sekunder adalah berupa harga satuan upah dan bahan untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo, Perda izin mendirikan bangunan dan hasil penelitian terdahulu. Metode analisa kelayakan investasi perumahan baru wilayah Kabupaten Sidoarjo ini adalah *Net Present Value (NPV)* dan *Internal Rate of Return (IRR)*.

Hasil analisa data yang didapatkan menurut minat konsumen adalah produk perumahan baru di Kecamatan Krian dengan daya beli masyarakat untuk rumah tipe 36 dengan harga 150 juta dan angsuran sebesar 1,5 – 2 juta. Dari analisa kelayakan investasi untuk perumahan baru yang akan dibangun menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* didapat nilai $NPV = \text{Rp. } 35,879,305.27$ dan bernilai positif, maka pembangunan perumahan layak untuk dilaksanakan. Dari metode *Internal Rate of Return (IRR)* didapatkan nilai $IRR = 15,01793 \%$ yang artinya pembangunan perumahan tersebut bernilai $> 12 \%$ (tingkat suku bunga), maka pembangunan perumahan layak untuk dilaksanakan. Harga untuk produk perumahan adalah $\text{Rp. } 224,920,660.26$ dan dari perhitungan *Capital Recovery* untuk menghitung didapatkan nilai angsuran sebesar $\text{Rp. } 1,481,986.55$ untuk masa angsuran selama 15 tahun.

Kata Kunci : produk perumahan, harga produk, sidoarjo.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang berlimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“Penentuan Harga Produk Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo”**.

Besar ketulusan kami untuk mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Soeparno Djiwo, MT. selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Ir. Agus Santoso, MT. selaku Dekan FTSP Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Bapak Ir. H. Hirijanto, MT. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil S – 1 ITN Malang.
4. Ibu Lila Ayu Ratna Winanda ST, MT. selaku Sekretaris Program Studi Teknik Sipil S-1 ITN Malang dan Dosen Pembimbing I .
5. Bapak Ripkianto ST, MT. selaku Dosen Pembimbing II
6. Kedua Orang Tua, Ayah dan Ibu Tercinta.
7. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Madani ITN Malang.
8. Seluruh kawan – kawan Civil Evo 2008.
9. Rekan-rekan lainnya yang memberi dorongan dan kerja sama atas terselesaikannya skripsi ini.

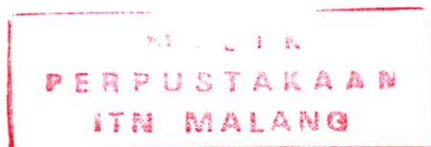
Penyusun menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini dimungkinkan terdapat kesalahan dan kekurangan. Oleh karena itu kami mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dan mendidik sehingga dapat kami jadikan sebagai bahan perbaikan laporan ini ataupun laporan selanjutnya.

Demikain laporan ini kami susun dengan sebaik-baiknya, semoga bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Malang, Sept 2012

Penyusun

Ekky Cahya Ramadhan



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	
LEMBAR PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAKSI	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL	viii
BAB I. PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah.....	4
I.3 Tujuan Penelitian	4
I.4 Manfaat Penelitian	4
I.5 Batasan Masalah	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Penelitian Sebelumnya	6
2.2 Pengertian Perumahan	7
2.3 Pengertian Harga, Lokasi, Bangunan, dan Lingkungan	12
2.4 Pengertian Perilaku Konsumen	23
2.4.1 Proses Pengambilan Keputusan Pembelian	26

Peta Administrasi Kabupaten Sidoarjo

No	Nama	Alamat	pekerjaan	lokasi yang dipilih	Alasan pemilihan lokasi	Fasilitas tambahan	Tipe & Harga	Catatan perhitungan yang dilampirkan
1	Bobbi Santoso	Gedangan	PHS	Gedangan	Akses jalan masuk mudah	aman / Taman bermain	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
2	Hendi	Buduran	Ma keling	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
3	Andri Paragustu	Krian	Syasta	Krian	Akses jalan masuk mudah	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
4	Rudhi, M	Kara g langung	Diker	Krian	Akses jalan masuk mudah	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
5	Prak otio	Sedati	Solir taxi	Kahuripan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Tempat ibadah	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
6	Midreiti	Gejangan	Karyawan BnK	Gedangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
7	Susan o	Jl. Malesabit No.33	Syasta	Sedati	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
8	Ardilaksono	Si harip	Karyawan mshpion	Krian	Akses jalan masuk mudah	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
9	Rozkin	Ma jpanit	Diker	Sedati	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
10	Mest /	Silokare	Pedagang	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
11	Januar Amirhanlo	Sudodono	Wir swasta	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	45 - 200 juta	2 - 2,5 juta
12	Junia hidayat	Krian	Ma keling	Waru	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	2,5 - 3 juta
13	Welli Purnihan	Jatani prima 17 wiru	Syasta	Gedangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
14	Rohi	Banji - Bendo III	Pedagang	Tulangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
15	Herhaino	Pucang anom	Karyawan swasta	Buduran	Akses jalan masuk mudah	Tempat ibadah	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
16	Naili	Swabun pahli	Syasta	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Tempat ibadah	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
17	H.M.Mizam	Jl. Kulik barat 17	Syasta	Tulangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
18	Kam.	Buduran	Karawan	Buduran	Akses jalan masuk mudah	Kolam renang	36 - 150 juta	2 - 2,5 juta
19	Waki 1	Pucang anom	Wir swasta	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
20	Tadi 5	Perum pranti	Wir swasta	Sedati	Akses jalan masuk mudah	Tempat ibadah	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
21	Suratno	Karingboong	Syasta	Waru	Akses jalan masuk mudah	Kolam renang	36 - 170 juta	1,5 - 2 juta
22	Aryati	Banjir kemantren	Syasta	Gedangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
23	B. Hanrynti	Jl. Hyam wuruk	Wir swasta	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
24	Marlin	Sicokerto	Wir swasta	Tulangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
25	Jahnu 1	Jl. Kemaraan selatan	Pelaksana pemerintahan	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
26	Dhan	Taufurlungin	PHS	Krian	Akses jalan masuk mudah	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
27	Sikr	Wimomya	Pedagang	Krian	Akses jalan masuk mudah	Kolam renang	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
28	Kusurna	Karingboong	PHS	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
29	Jiani	Perum krian indah	Legistik	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
30	Kusrianti	Perum krian indah	C. unu	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
31	Rudi 3.	Krian indah	PHS	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
32	Raymond dizar	Per doki jati	Syasta	Gedangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
33	Soeeng	gejangan	Syasta	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
34	Miska	Waru	Karawan	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
35	Khotimah	krian indah regency	Karawan	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
36	Indr.	krian indah regency	-	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
37	Ningsih	krian indah regency	-	Krian	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
38	Efendil	Taman indah regency	Syasta	Tarik	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	aman / Taman bermain	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
39	Wahyu P.U	Buduran	Syasta	Krian	Akses jalan masuk mudah	Lapangan olah raga	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
40	Pitoy 2	Waru	Syasta	Gedangan	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Tempat ibadah	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
41	Agung boedianto	Krian indah	Syasta	Tarik	Jl. ut dari keraman	aman / Taman bermain	45 - 180 juta	2 - 2,5 juta
42	Edi	Jl.K.H.Ibrahim 22	Syasta	Waru	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Lapangan olah raga	36 - 160 juta	1,5 - 2 juta
43	Algetho priantio	Buduran	Karawan	Gedangan	Akses jalan masuk mudah	Tempat ibadah	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta
44	Anang	Saphire residence	Wir swasta	Gedangan	Akses jalan masuk mudah	Lapangan olah raga	45 - 180 juta	2 - 2,5 juta
45	Marnid	Banjir kemantren	Syasta	Buduran	Akses jalan masuk mudah	Tempat ibadah	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
46	Dendi	Krian	Sajaman	Krian	Akses jalan masuk mudah	Lapangan olah raga	45 - 180 juta	1,5 - 2 juta
47	Dendi	Candi hantar wetan	Syasta	Buduran	Kec. elatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	Tempat beach	36 - 150 juta	1,5 - 2 juta

Sumber : Data Primer

Hasil Kuisiomer Penentuan Harga Produsi: Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo

4. Menurut anda, tipe berapa untuk sebuah produk perumahan kelas menengah beserta kisaran harga untuk produk perumahan yang anda inginkan ?

- a. 36 → a. 150 juta
 b. 160 juta
 c. 170 juta
- 45 → a. 180 juta
 b. 190 juta
 200 juta
- c. 54 → a. 210 juta
 b. 220 juta
 c. 230 juta

5. Berapa cicilan perbulan yang anda inginkan / sanggupi sesuai tipe produk perumahan yang telah anda pilih ?

- a. 1,5 – 2 juta
 2 – 2,5 juta
 c. 2,5 – 3 juta
 d. > 3 juta

Atas Perhatian, waktu, dan partisipasi Bapak/ibu/saudara/i sekalian saya mengucapkan terimakasih.

Malang, Juni 2012

Peneliti

Ekky Cahya Ramadhan

(08.21.070)



PENENTUAN HARGA PRODUK PERUMAHAN WILAYAH KABUPATEN SIDOARJO

Peneliti : Ekky Cahya Ramadhan (08.21.070)

Identitas responden :

Nama : Damar Andrianto
Alamat : Sukodono - Sidoarjo
Pekerjaan : Karyawan

Mohon dijawab pertanyaan – pertanyaan berikut sesuai dengan hasil pengamatan Bapak/Ibu/Sdr.
Beri tanda (x) untuk pilihan yang di anggap paling benar.

1. Dimana lokasi yang paling strategis yang anda inginkan untuk sebuah produk perumahan ?

- a. Buduran
- b. Gedangan
- c. Waru
- d. Sedati
- e. Daerah lain, sebutkan



2. Alasan pemilihan lokasi tersebut di atas ?

- a. Akses jalan masuk perumahan mudah
- b. Kedekatan dengan pusat kota, tempat kerja dan beraktifitas
- c. Lain – lain, sebutkan

3. Fasilitas tambahan seperti apa yang anda inginkan untuk sebuah perumahan ?

- a. Kolam renang
- b. Tempat ibadah / mushola
- c. Taman / taman bermain
- d. Lapangan olahraga (tenis, voli, basket)

Hasil Kuisisioner Penentuan Harga
Produk Perumahan Wilayah
Kabupaten Sidoarjo

Tabel 4.1 Struktur Biaya Modal Investasi

Uraian	Jumlah Biaya Total	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan	Bulan
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
a. Tanah	Rp. 2,470,300,800.00	2,470,300,800.00	Persiapan										
b. Masterplan dan Desain	Rp. 5,000,000.00	5,000,000.00											
c. Sertifikat Induk	Rp. 184,125,100.00	184,125,100.00											
d. Penyambungan PLN	Rp. 29,940,000.00	29,940,000.00											
e. Prasarana dan Sarana	Rp. 326,479,737.15	326,479,737.15											
f. Fisik Rumah	Rp. 3,059,730,000.00			1,121,901,000.00		611,946,000.00		713,937,000.00		203,982,000.00		203,982,000.00	203,982,000.00
- Tipe 36/90	Rp. 101,991,000.00												
g. IMB	Rp. 5,589,000.00												
- IMB per Rumah	Rp. 186,300.00			2,049,300.00		1,117,800.00		1,304,100.00		372,600.00		372,600.00	372,600.00
h. PLN rumah-rumah	Rp. 37,605,000.00												
- Biaya Instalasi Per Rumah	Rp. 1,253,500.00			13,788,500.00		7,521,000.00		8,774,500.00		2,507,000.00		2,507,000.00	2,507,000.00
i. Umum dan administrasi	Rp. 78,000,000.00		6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00
- Administrasi 30 Unit Rumah	Rp. 15,000,000.00			5,500,000.00		3,000,000.00		3,500,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00
j. Pemasaran Opening	Rp. 18,900,000.00			18,900,000.00									
Total	Rp. 6,230,669,637.15	3,015,845,637.15	6,500,000.00	1,168,638,800.00	6,500,000.00	630,084,800.00	6,500,000.00	734,015,600.00	6,500,000.00	214,361,600.00	6,500,000.00	214,361,600.00	6,500,000.00
Total biaya investasi	Rp. 6,230,669,637.15												
Total Pendapatan Penjualan Rumah													
Pendapatan dari penjualan rumah tipe 36/90 m2 i:7.75 %				11 Unit	6 Unit		7 Unit	2 Unit		2 Unit		2 Unit	2 Unit
Harga Penjualan Untuk 1 Unit Rumah	Rp.			228,457,886.70	225,535,315.11		222,650,130.84	219,801,855.59		216,990,017.20		214,214,149.54	
Harga Penjualan Rumah yang terjual	Rp.			2,513,036,753.65	1,353,211,890.69		1,714,406,007.46	439,603,711.17		433,980,034.39		428,428,299.09	

Tabel 4.8 Nilai Net Present Value (NPV) i=12% = 0.01000

Month	Sum	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investment	6,230,669,637.15													
Revenues				2,474,127,262.83		1,332,260,034.11		1,687,861,761.85		432,797,301.94		427,260,696.87		421,794,919.40
Operation		(3,015,845,637.15)	(6,500,000.00)	(1,168,638,800.00)	(6,500,000.00)	(630,084,800.00)	(6,500,000.00)	(734,015,600.00)	(6,500,000.00)	(214,361,600.00)	(6,500,000.00)	(214,361,600.00)	(6,500,000.00)	(214,361,600.00)
Taxable Income				1,305,488,462.83		702,175,234.11		953,846,161.85		218,435,701.94		212,899,096.87		207,433,319.40
Income Tax 10 %				(130,548,846.28)		(70,217,523.41)		(95,384,616.19)		(21,843,570.19)		(21,289,909.69)		(20,743,331.94)
Income A/T				1,174,939,616.55		631,957,710.70		858,461,545.67		196,592,131.75		191,609,187.18		186,689,987.46
A/T Cash Flow		3,214,824,000.00		1,174,939,616.55		631,957,710.70		858,461,545.67		196,592,131.75		191,609,187.18		186,689,987.46
Discounted Factor		1.000	0.996	0.980	0.971	0.961	0.951	0.942	0.933	0.923	0.914	0.905	0.896	0.887
Discounted Cash Flow		3,214,824,000.00	(6,435,643.56)	1,151,788,664.39	(6,308,835.96)	607,298,938.53	(6,184,526.97)	808,709,608.75	(6,062,667.36)	181,549,535.34	(5,943,208.86)	173,461,297.55	(5,826,104.16)	165,677,884.73
Net Present Value			35,879,305.27											

Modal sendiri

**Tabel 4.4 Struktur Biaya dan
Modal Investasi**

LAMPIRAN



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura-gura 2
Jl. Raya Karanglo Km. 2
Malang

UJIAN SKRIPSI PRODI TEKNIK SIPIL S-1

FORM REVISI / PERBAIKAN

BIDANG _____

Nama :

Ekky

NIM :

0921030

Hari / tanggal :

/

Perbaiki materi Skripsi meliputi :

Perbaiki Bauran Material

Revisi 9/9/12

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Tugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, _____ 2012

Dosen Penguji

Malang, _____ 2012

Dosen Penguji

(_____)

(_____)



FORM REVISI / PERBAIKAN
BIDANG _____

Nama : ERIKY CAHYA R
NIM : 0821070
Hari / tanggal : _____ / _____

Perbaikan materi Skripsi meliputi :

- Annual Cost dicari
diketahui maka KPR.
- Garis diperbaiki
- Kesimpulan diperbaiki

Perbaikan Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Ujian dilaksanakan. Bila melebihi masa 14 hari, maka tidak dapat diikuti Yudisium.

Tugas Akhir telah diperbaiki dan disetujui :

Malang, 3 - 9 - 2012
Dosen Penguji

Malang, _____ 20
Dosen Penguji



FORM REVISI / PERBAIKAN BIDANG _____

Nama: **EKKY CAHYA R.**
NIM: **0821.070**
Hari tanggal: _____

Perbaikan materi Seminar Hasil Tugas Akhir meliputi:

Ruangas & rnyuan perbaikan
Abstrak diperbarui
Rogan air diperbarui

Perbaikan Seminar Hasil Skripsi harus diselesaikan selambatnya 14 hari terhitung sejak pelaksanaan Seminar. Bila melebihi 14 hari, maka tidak dapat diikuti Ujian Skripsi.

Pengumpulan berkas untuk Ujian Skripsi dengan menyertakan lembar pengesahan dari Dosen Pembahas dan Kaprodi

Skripsi telah diperbaiki dan disetujui:

Malang, 14 - 8 - 2012
Dosen Pembahas

Malang, _____ 20____
Dosen Pembahas



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

Nomor : ITN- 0305.09/21/B/TA/II/Gnp 2012
Lampiran : -
Perihal : **Bimbingan Skripsi**

03 Mei 2012

Kepada Yth : **Bpk./ Ibu Ripkianto, ST., MT**
Dosen Institut Teknologi Nasional Malang
Di -

MALANG

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa sesuai dengan kesediaan saudara/i. atas permohonan dari Mahasiswa :

Nama : **Ekky Cahya Ramadhan**
Nim : **08 21 070**
Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**


Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
"Penentuan Produk Harga Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo".

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi.

Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
03 Mei 2012 'd 02 Nopember 2012. Apabila melebihi batas waktu yang telah di tentukan tetapi belum selesai, maka mahasiswa yang bersangkutan wajib memperpanjang masa bimbingannya.

Demikian atas perhatiannya kami di sampaikan banyak terima kasih.

Ketua Program Studi Teknik Sipil (S-1)
Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan


Ir. H. Hirijanto, MT
NIP. 101 88 00182

Tembusan Kepada Yth :
1. Arsip.



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

Nomor : ITN- 0305.09/21/B/TA/II/Gnp 2012
Lampiran : -
Perihal : **Bimbingan Skripsi**

03 Mei 2012

Kepada Yth : **Bpk./ Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT**

Dosen Institut Teknologi Nasional Malang

Di -

MALANG

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa sesuai dengan kesediaan saudara/i. atas permohonan dari Mahasiswa :

Nama : **Ekky Cahya Ramadhan**

Nim : **08 21 070**

Prodi : **Teknik Sipil (S-1)**

Untuk dapat Membimbing Skripsi dan Mendampingi Seminar Skripsi dengan judul :
"Penentuan Produk Harga Perumahan Wilayah Kabupaten Sidoarjo".

Maka dengan ini kami menugaskan Saudara sebagai dosen pembimbing Skripsi.

Waktu penyelesaian Skripsi tersebut selama 6 (Enam) bulan terhitung mulai tanggal :
03 Mei 2012 ^{1/4} **02 Nopember 2012**. Apabila melebihi batas waktu yang telah di tentukan tetapi belum selesai, maka mahasiswa yang bersangkutan wajib memperpanjang masa bimbingannya.

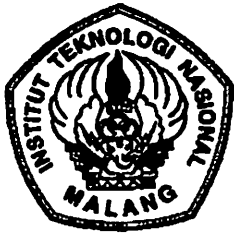
Demikian atas perhatiannya kami di sampaikan banyak terima kasih.

Ketua Program Studi Teknik Sipil (S-1)
Fakultas Teknik Sipil & Perencanaan

Ir. H. Hirijanto, MT
NIP. 101 88 00182

Tembusan Kepada Yth :

1. Arsip.



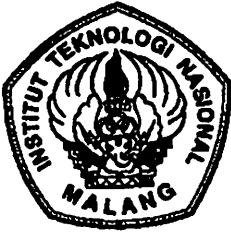
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Ekky Cahya Ramadhan
Nim : 08.21.070
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Dosen Pembimbing : Ripkianto. ST, MT.

No.	Tanggal	Uraian	Paraf
		All seminar hasil	



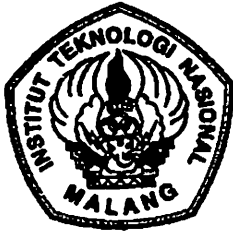
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Ekky Cahya Ramadhan
Nim : 08.21.070
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Dosen Pembimbing : Ripkianto. ST, MT.

No.	Tanggal	Uraian	Paraf
		Menghitung biaya modal Alternatif biaya modal 1. Bank 2. Mandiri dan bank	Rent
		Uk analisis pendapatan Mitar jual rumah	Rent
		evaluasi analisis kelengkapan (NPV) dan IRR	Rent
		komparasi semua dan dan rumusan masalah	Rent



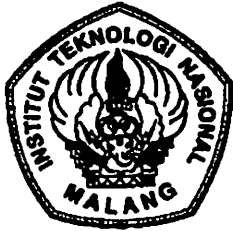
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Ekky Cahya Ramadhan
Nim : 08.21.070
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Dosen Pembimbing : Ripkianto. ST, MT.

No.	Tanggal	Uraian	Paraf
		- format tulisan di perbaiki dan di cek ulang	
		Analisis / tabulasi di lengkapi dengan gambar histogram dan grafik sesuai hasil analisa	
		- Grafik perbaikan pada bab IV - Bab III Metodologi dan Sempurnakan - dan jitu lain	



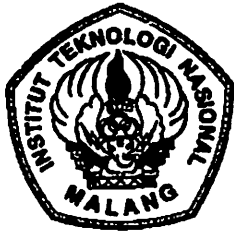
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Ekky Cahya Ramadhan
Nim : 08.21.070
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Dosen Pembimbing : Lila Ayu Ratna. W. ST, MT.

No.	Tanggal	Uraian	Paraf
		balok kayu + kasa + Aspal Aca & struktural	d/a



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

Jl. Bendungan Sigura-gura No.2 Telp.(0341) 551431 Malang 65145

LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Ekky Cahya Ramadhan
Nim : 08.21.070
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Dosen Pembimbing : Lila Ayu Ratna. W. ST, MT.

No.	Tanggal	Uraian	Paraf
1	19 Juni 2012	perbaiki: kuesioner. Sebar!.	df
2	27 Juni 2012	- Rata-rata hasil kuesioner - gambar site plan / layout perumahan	df
3	13 Juli 2012	- Site plan perbaikan, 30 produk perumahan - Lanjutkan	df
4		perbaiki desain	df
		cash flow → Dua awal. akhir Dua general	df
		posisi di sini kusi an.	df
		gata total P di kusi (A) uraian atas F & gata nilai P pd cash flow	df

DAFTAR PUSTAKA

Hariadi, M.Wahyu Tri. (2010). *Studi Kelayakan Investasi Dengan Analisa Ekonomi Teknik Pada Perumahan Permata Regency*. ITN-Malang.

Kodoatie, Robert J. (1995). *Analisis Ekonomi Teknik*. Penerbit Andi Yogyakarta

Soeharto, I. 1999. *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*, Jilid I, Erlangga, Jakarta.

Djamin, Z. 1984. *Perencanaan & Analisa Proyek*, Edisi Satu, Universitas Indonesia, Jakarta.

Kuswadi, 2007. *Analisis Keekonomian Proyek*. Penerbit Andi Yogyakarta

Pujawan, I Nyoman. 1995. *Ekonomi Teknik*, Edisi 1, Penerbit PT. Guna Widya Indonesia, Jakarta.

Aliludin, Arson. 2007. *Ekonomi Teknik*. Penerbit PT Raja Grafindo Persada Indonesia, Jakarta

Dengan Analisis Investasi pada usaha pengembang perumahan memiliki banyak aspek dan satu dengan lainnya saling berhubungan , antara lain aspek : teknis dan nonteknis, ekonomi, sumber dana, peraturan-peraturan /perijinan, penjualan,dan masalah tanah itu sendiri. Perumahan adalah gedung yang dibangun oleh manusia di atas tanah yang sifatnya tidak dapat berpindah namun memiliki nilai ekonomi yang dapat dikuasai (Atkinson,Gjrant H.,pereye W., 1974). Karekteristik investasi pembangunan perumahan memiliki dua kategori yaitu kategori ekonomi dan kategori fisik (Fillmore,1991). Karakteristik ekonomi adalah faktor yang mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*).

Sebelum membangun perumahan untuk memenuhi permintaan tersebut penulis juga perlu melakukan analisis investasi dengan tujuan untuk mengetahui layak atau tidaknya investasi tersebut dilakukan. Untuk mengetahui investasi tesebut layak atau tidaknya pemilik perlu melihat aspek-aspek studi kelayakan diantaranya aspek pemasaran, aspek teknis dan produksi, aspek manajemen, aspek ekonomi dan sosial, aspek hukum, serta aspek keuangan. Salah satu aspek yang penting adalah aspek keuangan, karena dalam aspek keuangan ini akan terlihat *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PBP)*, dan *Internal rate Of Return (IRR)* dan *Profitability Index (PI)* apakah layak untuk dibangun.



I.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, peneliti dapat merumuskan masalah yang timbul yaitu :

1. Seberapa besar minat masyarakat kabupaten sidoarjo terhadap produk perumahan ?
2. Seberapa besar daya beli masyarakat kabupaten sidoarjo terhadap produk perumahan ?
3. Bagaimana kelayakan investasi terhadap produk baru perumahan tersebut ?
4. Berapa harga produk perumahan ?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis tugas akhir ini adalah :

1. Untuk menentukan lokasi, harga rumah, dan tipe rumah yang diminati masyarakat Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui daya beli masyarakat Sidoarjo terhadap produk perumahan.
3. Untuk mendapatkan hasil dari analisis investasi terhadap perumahan yang telah ditentukan.
4. Untuk menentukan harga produk perumahan yang sesuai permintaan.

I.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini adalah :

1. Penentuan terhadap harga produk perumahan yang sesuai.
2. Pertimbangan untuk masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan.

3. Salah satu dasar penilaian properti untuk keperluan investasi.
5. Menambah wacana dalam bidang penilaian properti bagi pihak pembeli maupun penyedia.
6. Dapat digunakan untuk referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang berkaitan dengan Analisis Investasi.

I.5 Batasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan dalam penelitian maka penulis membatasi cakupan pembahasan masalah studi sebagai berikut :

1. Basis data berasal dari data kuisioner dan wawancara
2. Sasarannya adalah masyarakat di kalangan ekonomi menengah.
3. Daerah yang ditinjau adalah wilayah Kabupaten Sidoarjo.
4. Penelitian dibatasi oleh kerangka waktu pada saat penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Sebelumnya

Penelitian mengenai penentuan harga produk perumahan yang penulis angkat, adalah pengembangan dari penelitian terdahulu dengan judul “Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Membeli Rumah (Studi Kasus di Perumahan Bukit Semarang Baru, Semarang). Tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh Agustinus Primananda (2010) adalah Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh variabel berupa harga, lokasi, bangunan dan pengaruh lingkungan terhadap keputusan pembelian rumah di Perumahan Bukit Semarang Baru.

Pengembangan penulis dari penelitian terdahulu adalah penulis mencoba sorot kembali variabel berupa harga, lokasi, dan bangunan sebagai dasar untuk acuan kami untuk merencanakan perumahan yang ditentukan atau diinginkan oleh masyarakat Kabupaten Sidoarjo. Selain itu mengingat akan ditentukannya harga produk perumahan yang baru, maka perlu dilakukan kegiatan Analisis Investasi pada perumahan ini. Aplikasi analisis investasi juga tergantung terhadap beberapa aspek terkait yang harus ditinjau antara lain adalah aspek finansial / biaya, aspek teknis, aspek sosial, ekonomi maupun aspek lingkungan.

2.2 Pengertian Perumahan

(Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat) adalah :

a. Rumah

Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah sebagai tempat membina keluarga, tempat berlindung dari iklim dan tempat menjaga kesehatan keluarga.

b. Rumah Sehat

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi ketentuan atau ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni rumah dari bahaya atau gangguan kesehatan, sehingga memungkinkan penghuni memperoleh derajat kesehatan yang optimal.

c. Perumahan

Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

d. Permukiman

Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Beberapa pengertian perumahan yang lain :

- a. Menurut UU RI No.4 Tahun 1992 Pasal 1 Ayat (2), rumah mempunyai arti bangunan dan lingkungan tempat tinggal dilengkapi dengan sarana dan prasarana fasilitas yang memenuhi syarat-syarat guna mendukung kehidupan manusia.
- b. Menurut Arthur C.S. (*Housing : Symbol, Structure, Site*, 1990), filosofi rumah sama dengan tubuh manusia yang membutuhkan penutup berupa rumah atau shelter.
- c. Menurut Sam Davis (*The Form of Housing*), rumah kemudian akan disebut menjadi perumahan apabila menjadi sekumpulan kesatuan di atas petak-petak lahan individu atau sebagai kelompok rumah gandeng atau sebagai bangunan apartemen.
- d. Menurut Y.B. Mangunwijaya (1995), rumah memang bisa dianggap mesin, alat pergandaan produksi. Tetapi lebih dari itu, rumah adalah citra, cahaya pantulan jiwa dan cita-cita kita. Ia adalah lambang yang membahasakan segala yang manusiawi, indah dan agung dari dia yang membangunnya; kesederhanaan dan kewajarannya yang memperteguh hati setiap manusia. Rumah memang kita gunakan, namun lebih dari itu, rumah adalah cerminan jiwa yang bermartabat.

Standar dan Ketentuan Perumahan :

Sebagai wadah kehidupan manusia, rumah dituntut untuk dapat memberikan sebuah lingkungan binaan yang aman, sehat dan nyaman. Untuk itulah Pemerintah dengan wewenang yang dimilikinya memberikan arahan, standar peraturan dan ketentuan yang harus diwujudkan oleh pihak

pengembang. Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Sesuai dengan UU No 4 Tahun 1992, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk :

- a. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
- b. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum.
- c. Melakukan penghijauan lingkungan.
- d. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan.
- e. Membangun rumah. Lokasi kawasan perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain :

- a. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara).
- b. Dapat disediakan air bersih (air minum).
- c. Memberikan kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya.
- d. Mempunyai aksesibilitas yang baik.
- e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
- f. Tidak berada di bawah permukaan air setempat.
- g. Mempunyai kemiringan yang rata.

Dalam menentukan lokasi kawasan perumahan harus pula diperhatikan segi-segi seperti adanya tempat-tempat keramat / bersejarah dan penghidupan penduduknya. Selain itu, pembangunan diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Unsur-unsur permukiman :

Menurut C.A. Doxiadis (Time-Saver Standards for Urban Design, McGraw-Hill, 1966), terdapat lima unsur permukiman, yang menurutnya cukup tepat untuk sebuah pendekatan yang menyeluruh terhadap permukiman, unsur-unsur itu disebut *Ekistic Element*, yaitu :

a. Individu (*man*)

Yang dimaksud disini adalah manusia sebagai individu, meliputi perempuan dan laki-laki.

b. Masyarakat (*society*)

Kegiatan berhadapan dengan orang-orang dan saling berinteraksi dengan kecenderungan populasi, menggolongkan perilaku, kebiasaan sosial, jabatan, pendudukan, pendapatan, dan pemerintahan. Meningkatkan arti pentingnya bermasyarakat adalah hal berharga yang tidak bisa dipisahkan dalam komunitas masyarakat kecil setelah menjadi komunitas yang lebih besar (permukiman).

c. Alam (*nature*)

Menghadirkan ekosistem untuk orang (individu) dan masyarakat beroperasi dan menempatkan kota dan permukiman. Interelasi antara manusia, mesin, permukiman dan alam adalah arti penting seperti halnya daya dukung daerah, benua dan terakhir keseluruhan planet.

d. Pelindung (*shells*)

Pelindung digunakan sebagai istilah yang umum untuk semua bangunan dan struktur.

e. Jaringan (*network*)

Jaringan untuk transportasi, komunikasi dan kegunaan mendukung permukiman, mengikatnya bersama dengan organisasi dan struktur. Perubahan sangat mempengaruhi pola kota dan sering juga pengembangan di (dalam) jaringan dapat mengakibatkan pengembangan baru terhadap kota besar dan masyarakatnya. Doxiadis menemukan kesimpulan untuk permukiman manusia dari perkataan Aristoteles, “bahwa sasaran permukiman untuk sebuah kota besar adalah untuk membuat individu yang bahagia dan aman. Keselamatan tidaklah hanya terbatas pada keselamatan dari peperangan, tetapi keselamatan dari kejahatan, polusi dan bencana alam”. Doxiadis percaya bahwa untuk selamat, untuk tinggal atau hidup dan untuk mencapai kebahagiaan, manusia membangun permukiman yang selalu mengikuti prinsip pokok, yaitu prinsip dasar seorang individu mencari kebahagiaan :

- a. Kontak/interaksi maksimal (*maximal contacts*).
- b. Usaha minimum (*minimum effort*).
- c. Ruang optimal (*optimum space*).
- d. Lingkungan yang berkualitas (*quality of environment*).
- e. Optimal dalam mengkaji prinsip-prinsip (*optimum in the synthesis of all principles*).

2.3 Pengertian Harga, Lokasi, Bangunan, dan Lingkungan

1. Harga

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa harga adalah jumlah uang atau alat tukar lain yang senilai, yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa pada waktu tertentu dan di pasar tertentu. Harga adalah satu-satunya unsur dalam bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan penjualan. Pada perusahaan-perusahaan besar, penetapan harga biasanya ditangani oleh manajer divisi atau lini produk, akan tetapi pihak manajemen teras tetap menentukan tujuan dan kebijakan umum mengenai harga jual, dan sering juga menyetujui usulan harga yang diajukan oleh para manajernya (Philip Kotler 1998 : 120). Terdapat enam langkah pokok dalam penetapan harga jual suatu produk yang dapat dilakukan oleh produsen (Philip Kotler 1998 : 162), yaitu dengan :

1. Penetapan tujuan pemasaran. Seperti misalnya bertahan hidup, maksimalisasi keuntungan jangka pendek, unggul dalam pangsa pasar, atau unggul dalam kualitas produk.
2. Penentuan kurva permintaan yang akan memperlihatkan jumlah produk yang akan dibeli di pasar dalam waktu tertentu, pada berbagai tingkat harga. Makin inelastis permintaan, makin mampu perusahaan menaik - turunkan harganya.
3. Perusahaan memperkirakan perilaku biaya pada berbagai tingkat produksi dan perilaku biaya dalam kurva pengalamannya.
4. Perusahaan menguji dan mengambil harga - harga pesaing sebagai dasar penetapan harga jualnya sendiri.

5. Perusahaan memilih salah satu dari berbagai metode harga, yaitu : *cost plus, analysis break even dan target profit, perceived value, going rate dan sealedbid pricing.*
6. Menentukan harga akhir yang harus mencerminkan cara-cara psikologis yang paling efektif, harus mempertimbangkan reaksi-reaksi yang mungkin timbul dari distributor, dealer, tenaga penjualan perusahaan, pesaing, pedagang dan pemerintah. Penetapan harga yang dilakukan oleh produsen, dalam hal ini developer perumahan, memiliki beberapa tujuan (Peter, J.Paul & Olson, Jerry C, 2000 : 238), antara lain :
 - a. Meningkatkan penjualan dan menargetkan pangsa pasar.
 - c. Keuntungan jangka panjang maksimum.
 - d. Keuntungan jangka pendek maksimum.
 - e. Pertumbuhan.
 - f. Stabilisasi pasar.
 - g. Menurunkan sensitivitas konsumen terhadap harga.
 - h. Mempertahankan kepemimpinan harga.
 - i. Menakut - nakuti pendatang baru.
 - j. Mempercepat runtuhnya perusahaan - perusahaan marjinal.

Ada dua komponen dasar yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menafsirkan harga rumah secara rasional (Surowiyono, Tutu TW, 2007:101), yaitu:

a. Harga tanah

1. Status tanah

Hal ini menyangkut surat tanah, apakah berupa Sertifikat atau Girik. Sertifikat itu sendiri ada yang berupa Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Dengan status yang berbeda-beda maka harga tanah pun juga akan berbeda-beda.

2. Lokasi tanah

Dalam hal ini tidak membandingkan lokasi di pinggir kota dan di tengah kota yang harganya sudah pasti berbeda. Tetapi lokasi tanah yang terkait dengan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak). Misalnya pada suatu kawasan banyak terdapat NJOP yang sama tetapi harga jual tanahnya berbeda untuk seluruh kawasan tersebut. Karena dalam kawasan itu ada tanah yang terdapat dalam gang dan ada yang di tepi jalan besar. Contoh lain, ada tanah yang terdapat pada lokasi yang sama tetapi salah satu tanah yang dimaksud kondisinya ada di bawah permukaan jalan, jadi sebelum dibangun harus diuruk dulu. Sehingga harganya lebih murah padahal menurut NJOP mempunyai nilai yang sama.

b. Harga bangunan

1. Permanensi bangunan

Permanensi bangunan dibagi menjadi empat, yaitu bangunan tidak permanen, semi permanen, permanen, dan monumental.



2. Usia bangunan

Semakin tua usia sebuah bangunan atau rumah maka akan semakin murah harganya. Karena dianggap ada penyusutan (4% per tahun). Nilai penyusutan ini bisa berubah, semakin terawat sebuah rumah, maka nilai penyusutannya akan semakin kecil dan begitu juga sebaliknya.

3. Bentuk dan ukuran bangunan

Dari segi bentuk, sebaiknya konsumen menilai bentuk bukan dalam arti model saja, tetapi juga pengorganisasian ruang. Dalam arti, apakah sudah sesuai dengan kebutuhan atau belum. Dari segi ukuran sudah bisa dipastikan bahwa semakin besar sebuah rumah maka harganya akan semakin tinggi. Tetapi untuk rumah yang luasnya sama harganya bisaberbeda - beda tergantung jumlah pembagian ruang di dalamnya. Seperti dikutip dari penelitian Muhammad Taufik & Eduardus Tandelilin (2007) bahwa harga merupakan suatu faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pembelian. Hasil tersebut sejalan dengan hasil studi sebelumnya (Rahmawati, 2005) yaitu bahwa transaksi suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Dan juga hukum permintaan yang menyatakan bahwa semakin rendah harga barang maka akan semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut., ataupun sebaliknya (Arsyad, 1997 : 22)

2. Lokasi

Menurut Sudharto P. Hadi (2005 : 104) tahapan dalam pengembangan permukiman secara garis besar dibagi ke dalam tahap perencanaan awal

dan pada tahap operasional (ketika permukiman telah mulai dihuni). Dilihat dari sisi lingkungan, setidaknya ada dua persoalan yang muncul ketika letak pembangunan permukiman telah diputuskan. Pertama, apakah daerah tersebut layak secara ekologis. Karena banyak permukiman yang dibangun di daerah yang seharusnya menjadi daerah konservasi seperti di daerah perbukitan atau daerah resapan air. Sehingga menimbulkan banjir dan berkurangnya cadangan air tanah. Kedua, permukiman yang dibangun oleh suatu badan usaha (*real estate*) hampir seluruhnya menempati daerah pinggiran kota.

Menurut Leaf (1995) kondisi ini dianggap memperburuk dampak lingkungan di perkotaan. Karena menciptakan penghuni kota yang bergantung pada alat transportasi kendaraan bermotor, terutama mobil. UU No 4 Tahun 1992 dan PP No 29 Tahun 1986 tentang ketentuan pokok pengelolaan lingkungan merupakan salah satu sarana untuk melakukan pencegahan terhadap suatu rencana kegiatan, misalnya proyek yang mungkin dapat menyebabkan kerusakan lingkungan. Dalam undang - undang tersebut pengelolaan lingkungan hidup diwajibkan berpegang pada azas pelestarian lingkungan yang serasi dan seimbang bagi peningkatan kesejahteraan manusia. Hal ini berarti kegiatan pembangunan proyek dan pengoperasian unit hasil proyek harus berpatokan pada wawasan lingkungan. Untuk mencapai maksud tersebut diusahakan dengan cara sebagai berikut (Soeharto, Iman, 1996 : 371) :

- a. Memperhatikan kemampuan daya dukung lingkungan lokasi proyek dan alam di sekitarnya.
- b. Mengelola penggunaan sumber daya secara bijaksana dengan merencanakan, memantau, dan mengendalikan secara bijaksana.
- c. Memperkecil dampak negatif dan memperbesar dampak positif. Dua hal penting yang perlu diperhatikan sebagai dasar pertimbangan lokasi (Surowiyono, Tutu TW, 2007:13) adalah kondisi lingkungan secara geografis dan kondisi lingkungan menurut kebutuhan strategis.

a. Secara geografis

Setidaknya ada tujuh hal pokok yang dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk mencegah risiko besar yang dapat terjadi, yaitu :

1. Kelengkapan administrasi.
2. Kondisi geografi.
3. Kondisi geologis.
4. Kebutuhan strategis .
5. Kebutuhan Kepala Keluarga.
6. Kebutuhan Ibu rumah tangga.
7. Kebutuhan untuk anak.



Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan Muhammad Taufik & Eduardus Tandelilin (2007) menyatakan bahwa lokasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi permintaan perumahan, apakah lokasi tersebut berada dipusat kota, dekat dengan sarana pendidikan atau tempat bekerja. Semakin strategis lokasi

perumahan tersebut maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian rumah tersebut.

3. Bangunan

Fenomena desain bangunan tema arsitektur perumahan memang menjadi tren yang berkembang pesat pada masa kini, hingga masing-masing perumahan selalu tampil dengan desain bangunan tema tertentu untuk mengembangkan lingkungannya. Perkembangannya desain arsitektur perumahan masa kini muncul sebagai sebuah komoditi konsumsi manusia sehingga terjadi perubahan makna fungsi hunian sebagai rumah tinggal yang dapat dikembangkan ruang-ruangnya bertambah pada kenyamanan, keamanan, kebanggaan dan keindahan yang akan ditempati.

Fenomena bangunan tematik berawal dari semakin tipisnya batas ruang dan waktu di era teknologi informasi sehingga kita bisa melihat karya-karya arsitektur di tempat yang berbeda hanya dengan berupa visualisasi gambar, hal ini membuat sumber-sumber ide dapat diambil dari mana saja. Namun sampai sejauh mana makna yang ingin ditampilkan perancang melalui visualisasi bangunan. Gelombang arsitektur tematik dalam desain urban memang mempengaruhi perilaku masyarakat, dimana berbagai ragam artefak fisik karya arsitektur yang dilepas begitu saja dari konteks ruang geografis dan waktu kemudian direproduksi sebagai komoditas yang saat ini banyak digunakan sebagai tema keseharian dalam kompleks perumahan urban. Di Semarang sendiri fenomena ini pun sudah tumbuh dari beberapa perumahan. Semua desain tersebut merupakan tawaran tempat tinggal sekaligus menawarkan keindahan fisik bangunan yang berbeda. Namun

sampai sejauh mana makna yang ingin ditampilkan perancang melalui visualisasi bangunan tersebut sampai kepada penggunanya, diperlukan wawasan yang lebih luas tentang pentingnya pemahaman bahwa perancangan harus kembali kepada manusia sebagai penggunanya, bila kita mengingat kembali teori Vitruvius tentang *venustas* yang berarti keindahan, memang pengertian keindahan luas sekali yang didalamnya terdapat ekspresi, proporsi, dan komposisi yang pada prinsipnya masih tergantung dari persepsi pengamatnya seperti yang dikatakan Raskin (1954). Maka dari itu diperlukan wawasan yang cukup bagi konsumen yang akan membeli rumah untuk mengetahui sejauh mana nilai keindahan dari bangunan tersebut. Faktor untuk mempertimbangkan desain rumah yaitu dengan memperhatikan bentuk denah rumah, luas lahan / luas bangunan, tampak rumah. Yang perlu menjadi perhatian adalah :

- a. Kemungkinan pengembangan rumah (luasan tanah yang besar memberikan konsumen berbagai pilihan untuk memperluas rumah).
- b. Perhatikan luas setiap ruangan (bisa dengan leluasa menata interior ruangan).
- c. Tampak rumah (membuat rumah bisa tampil unik, menarik dan merepresentasikan jati diri).
- d. Kapasitas rumah dan jumlah orang yang akan tinggal.
- e. Perawatan berkala terhadap rumah anda.

Sebagai pembeli atau konsumen tentu akan merasa puas apabila mendapatkan kondisi rumah seperti yang diinginkan apalagi sesuai gambar pada brosur.

Bangunan untuk Rumah Sehat pada perumahan biasanya terdapat dua tipe yakni standar dan peningkatan mutu. Maksud tipe standar :

- a. Bangunan 1 lantai memiliki jumlah ruang dan kelengkapan bangunan sesuai type.
- b. Memiliki lantai dengan perkerasan semen.
- c. Dinding bata/batako belum dilakukan finishing/ cat dinding.
- d. Atap genteng dengan warna standar.
- e. Memiliki sambungan listrik.
- f. Memiliki sumber air bersih.
- g. Memiliki saluran pembuangan air kotor dan septic tank.

Sedangkan untuk tipepeningkatan mutu perbedaanya hanya terletak pada :

1. Lantai sudah ditingkatkan menjadi lantai keramik.
2. Dinding sudah ditingkatkan dengan finishing cat dinding.
3. Kamar mandi /wc sudah memakai lantai dan dinding keramik.
4. Atap genteng sudah memakai warna tertentu.

Kualitas bahan bangunan dan desain bangunan menjadi pertimbangan konsumen karena kualitas yang baik akan memberikan ketahanan dan nyaman dalam rumah, serta desain bangunan yang sesuai dengan kriteria konsumen akan berpengaruh terhadap harga rumah itu dan akhirnya mempengaruhi keputusan.

4. Lingkungan

Di Negeri Belanda, istilah lingkungan digunakan menurut dua pengertian. Dalam peraturan perundangan lingkungan diberi arti "keseluruhan air, tanah, udara, manusia, hewan, tumbuhan, barang beserta nasabah antar masing-masing"

(Anon, 1987). Di dalam Ketentuan Umum Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup, lingkungan hidup adalah "kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia dan makhluk hidup lainnya". Pengertian ini mirip dengan yang digunakan dalam peraturan perundangan Negeri Belanda dan menyiratkan pengertian ekosistem. Dengan demikian maka pengelolaan lingkungan bermakna pengaturan keadaan komponen lingkungan masing-masing dan saling nasabahnya untuk memperoleh masalah sebaik-baiknya secara berkelanjutan bagi perikehidupan manusia. Menurut tinjauan produksi, istilah lingkungan dapat dipadankan dengan istilah lahan. Lahan ialah keseluruhan lingkungan alamiah dan budaya yang di dalamnya dilangsungkan kegiatan berproduksi (Shoper & Baird, 1978). Melihat tren perkembangan perumahan sekarang yang memiliki pengaruh gaya berbagai macam aliran, sering kali melupakan bahwa gaya yang diterapkan kadang tidak sesuai dengan kondisi iklim tropis di Indonesia. Membangun di daerah dengan iklim tropis seperti Indonesia, diperlukan pengolahan terhadap kendala yang disebabkan oleh kondisi iklim tropis. Panas sinar matahari yang berlebih, curah hujan yang tinggi, dan kelembaban udara yang tinggi, semua ini perlu ditangani. Tentunya dengan kombinasi dari potensi alam dan desain arsitektural yang tepat akan menciptakan suatu hunian yang nyaman. Prioritas untuk merespon iklim tropis dalam perancangan arsitektural kawasan perumahan sangatlah penting karena

faktor ini akan berpengaruh langsung terhadap kenyamanan lingkungan perumahan yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap rumah- rumah yang ada.

Beberapa faktor yang menjadi bagian penting dalam merespon iklim tropis dalam perancangan perumahan adalah :

1. Perbandingan ruang terbuka (areal hijau) dan ruang tertutup yang ideal. Fungsi dari areal hijau ini untuk mengurangi panas matahari pada lingkungan dan juga sebagai barier terhadap polusi udara sehingga kualitas udara dalam lingkungan dapat dijaga.
2. Desain penataan rumah pada master plan perumahan juga menjadi bagian yang bisa membantu merespon iklim tropis, misalnya dengan memperhatikan garis edar matahari, maka penataan kapling rumah dibuat dengan orientasi utara-selatan (cara ini mampu mengurangi beban rumah dalam mengatasi panas matahari yang berlebihan).
3. Desain arsitektural rumah tinggal yang merespon tren gaya terkini sesuai dengan permintaan pasar tetapi juga tetap merespon kondisi iklim dengan melakukan beberapa penyesuaian desain. Beberapa kriteria jenis lingkungan yang baik untuk dihuni:
 - a. Pepohonan atau taman lingkungan (green area). Tentunya akan lebih nyaman bila lingkungan tempat tinggal asri, teduh sehingga tidak panas, ingatlah bahwa pepohonan yang lebat dan tinggi merupakan barier (penghalang) yang baik terhadap polusi debu.

- b. Lebar jalan masuk perumahan dan lebar jalan lingkungan, jalan yang lebar memberikan kemudahan sirkulasi berkendara, dan setidaknya tidak perlu was-was saat berkendara.
- c. Kepadatan lalu lintas di lingkungan perumahan dan didepan rumah. Berpengaruh terhadap tingkat kebisingan dan keamanan. Bisa jadi tidak bisa tidur dengan tenang karena berisik dan anak tidak leluasa bermain sepeda.
- d. Sarana dan Prasarana pendukung. Bisa jadi perumahan yang dilirik tidak menyediakan sarana – sarana pendukung seperti ; kompleks pertokoan, pusat kebugaran, tempat rekreasi, dan lainnya. Hal ini dapat menjadikan konsumen toleransi bila didaerah sekitar perumahan ada tempat – tempat pendukung yang memenuhi kebutuhan lebih baik. Menurut Hall et.al (2000) ukuran yang sering digunakan indikator-indikator lingkungan yang baik yaitu terkait dengan kondisi jalan dan lingkungan ketetangaan hidup (*liveable*), penataan bangunan, kepadatan lingkungan, integrasi aktivitas berhuni, tempat kerja, belanja, umum, spiritual, dan rekreasi. Indikator-indikator tersebut berpengaruh terhadap rumah yang akan dihuni. Dalam penelitian Adib Abadi (2001) faktor lingkungan merupakan salah satu faktor penting yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah.

2.4 Pengertian Perilaku Konsumen

Perilaku Konsumen adalah tingkah laku dari konsumen, dimana mereka dapat mengilustrasikan pencarian untuk membeli, menggunakan, mengevaluasi dan memperbaiki suatu produk dan jasa mereka. Fokus dari perilaku konsumen adalah bagaimana individu membuat keputusan untuk menggunakan sumber daya mereka yang telah tersedia untuk mengkonsumsi suatu barang. (Cahyo Prabowo 2009) Dua wujud perilaku konsumen :

1. *Personal Consumer* : konsumen ini membeli atau menggunakan barang atau jasa untuk penggunaannya sendiri.
2. *Organizational Consumer* : konsumen ini membeli atau menggunakan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan dan menjalankan organisasi tersebut. Para konsumen sangat beraneka ragam menurut usia, pendapatan, tingkat pendidikan, pola perpindahan tempat, selera. Sangat bermanfaat bagi para pemasar untuk membedakan kelompok konsumen yang memang berbedabeda, dan mengembangkan produk dan jasa yang disesuaikan dengan kebutuhan konsumen itu.



- **Minat Konsumen**

Menurut Assael (2002 : 53) minat beli konsumen (*intention to buy*) adalah sebagai berikut

Intention to buy, once brands are evaluated the consumer intends to purchase brands achieving the highest level of expected satisfaction.

Pengertian minat beli konsumen di atas mengkondisikan bahwa minat beli konsumen timbul dan terbentuk setelah konsumen melakukan

evaluasi terlebih dahulu terhadap sesuatu merek dan akan melakukan pembelian terhadap merek yang dapat memberikan tingkat paling tinggi dari kepuasan yang diharapkan.

Philip Kotler (1994 : 602) titik tolak untuk memahami perilaku pembelian konsumen adalah melalui modal stimulasi AIDA yang berusaha menggambarkan tahap-tahap suatu rangsangan tertentu yang diberikan oleh para pemasar, yaitu sebagai berikut :

- *Attention*, yaitu Timbulnya perhatian konsumen terhadap suatu usaha pemasaran yang diberikan oleh pemasar.
- *Interest*, yaitu Munculnya minat beli karena tertarik terhadap objek yang dikenakan usaha pemasaran tersebut
- *Desire* yaitu setelah merasa tertarik, timbul hasrat atau keinginan untuk memiliki objek tersebut.
- *Action*, yaitu Tindakan yang muncul setelah tiga tahapan di atas yaitu melakukan pembelian

Minat beli konsumen merupakan masalah yang sangat kompleks namun harus tetap menjadi perhatian pemasar, minat konsumen untuk membeli dapat muncul sebagai akibat dari adanya stimulus (rangsangan) yang ditawarkan oleh perusahaan masing-masing stimulus tersebut dirancang untuk menghasilkan tindakan pembelian dari konsumen.

Menurut Asseal (2002 : 72) factor-faktor yang mempengaruhi minat beli konsumen diantaranya.

a. lingkungan

lingkungan sekitar dapat mempengaruhi minat beli konsumen dalam pemilihan suatu produk tertentu.

b. Stimuli pemasaran.

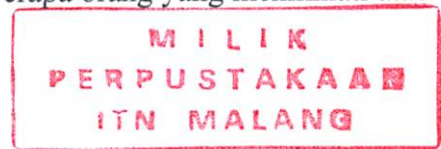
Pemasaran berupaya menstimulus konsumen sehingga dapat menarik minat beli, diantaranya dengan iklan yang menarik.

Minat beli dibentuk oleh pengaruh, sikap konsumen terhadap suatu produk dan keyakinan mereka atas kualitas, dalam hal ini pemasar harus mengerti keinginan konsumen. Minat beli konsumen yaitu sikap, minat dan tindakan yang dilakukan konsumen dalam proses pengambilan keputusan dan merencanakan pembelian terhadap sejumlah merek. Minat konsumen sangat dipengaruhi oleh karakteristik produk pemilihan terhadap manfaat dari suatu produk dan harga yang ditentukan oleh pemasar.

2.4.1 Proses Pengambilan Keputusan Pembelian oleh Konsumen

Produsen mendalami berbagai hal yang mempengaruhi pembeli dan mengembangkan suatu pengertian tentang bagaimana konsumen dalam kenyataannya membuat keputusan pada waktu membeli sesuatu. Produsen diharuskan mengetahui siapakah yang membuat keputusan itu, bagaimana tipe keputusan pembelian, dan bagaimana langkah-langkah dalam proses membeli tersebut. Beberapa peranan seseorang dalam mempengaruhi sebuah keputusan pembelian (Philip Kotler 1993 : 252):

1. Pengambil Inisiatif (*initiator*) : adalah orang yang pertama-tama menyarankan atau memikirkan gagasan membeli produk atau jasa tertentu.
2. Orang yang mempengaruhi (*influences*) : adalah orang yang pandangan atau nasihatnya diperhitungkan dalam membuat keputusan akhir.
3. Pembuat Keputusan (*decides*) : adalah seseorang yang pada akhirnya menentukan sebagian besar atau keseluruhan keputusan membeli: apakah jadi membeli, apa yang dibeli, bagaimana membeli, atau dimana membeli.
4. Pembeli (*buyer*) : adalah seseorang yang melakukan pembelian yang sebenarnya.
5. Pemakai (*user*) : adalah seseorang atau beberapa orang yang menikmati atau memakai produk dan jasa.



Tipe-tipe Perilaku Membeli :

1. Perilaku Membeli yang Kompleks yaitu perilaku membeli yang kompleks bila mereka semakin terlibat dalam kegiatan membeli dan menyadari perbedaan pentingdiantara beberapa merek produk yang ada. Biasanya konsumen tidak banyak mengetahui tentang penggolongan produk dan tidak banyak belajar tentang produk.
2. Perilaku Membeli yang Mengurangi Ketidakcocokan yaitu perilaku membeli yang hanya melihat sedikit perbedaan dalam merek. Keterlibatan yang mendalam disebabkan oleh kenyataan bahwa barang yang di beli itu mahal harganya, jarang dilakukan dan berisiko.
3. Perilaku Membeli Berdasarkan Kebiasaanyaitu perilaku membeli konsumen yang acuh, tanpa memandang perbedaan nyata antara merek satu

dengan yang lain. Konsumen tidak melakukan pencarian informasi yang luas tentang berbagai merek, menilai ciri-cirinya dan menimbang-nimbang keputusan namun konsumen malah menerima informasi pasif yang biasanya dari sebuah iklan di televisi atau koran.

4. Perilaku yang Mencari Keragamanyaitu perilaku membeli yang tingkat keterlibatan konsumennya rendah, tetapi ditandai oleh perbedaan merek yang nyata. Konsumen memiliki beberapa kepercayaan memilih satu merek tanpa banyak penilaian dalam membeli.

Tahap-tahap dalam Proses Keputusan Pembelian (Basu Swastha dan Irawan 1990 : 120):

1. Menganalisa Keinginan dan Kebutuhan Penganalisaan keinginan dan kebutuhan ini ditujukan terutama untuk mengetahui adanya keinginan dan kebutuhan yang belum terpenuhi atau terpuaskan.
2. Menilai Sumber-sumber tahap kedua dalam proses pembelian ini sangat berkaitan dengan lamanya waktu dan jumlah uang yang tersedia untuk membeli.
3. Menetapkan Tujuan Pembelian Tahap ketika konsumen memutuskan untuk tujuan apa pembelian dilakukan, yang bergantung pada jenis produk dan kebutuhannya.
4. Mengidentifikasi Alternatif Pembelian Tahap ketika konsumen mulai mengidentifikasi berbagai alternatif pembelian.
5. Keputusan Membeli Tahap ketika konsumen mengambil keputusan apakah membeli atau tidak. Jika dianggap bahwa keputusan yang diambil adalah

membeli, maka pembeli akan menjumpai serangkaian keputusan menyangkut jenis produk, bentuk produk, merk, penjual, kuantitas, waktu pembelian dan cara pembayarannya.

6. Perilaku Sesudah Pembelian Tahap terakhir yaitu ketika konsumen sudah melakukan pembelian terhadap produk tertentu.

2.4.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Konsumen

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan membeli (Slamet Mulyana 2009) :

1. Kebudayaan

Kebudayaan ini sifatnya sangat luas, dan menyangkut segala aspek kehidupan manusia. Kebudayaan adalah simbol dan fakta yang kompleks, yang diciptakan oleh manusia, diturunkan dari generasi ke generasi sebagai penentu dan pengatur tingkah laku manusia dalam masyarakat yang ada.

2. Kelas sosial

Pembagian masyarakat ke dalam golongan/ kelompok berdasarkan pertimbangan tertentu, misal tingkat pendapatan, macam perumahan, dan lokasi tempat tinggal.

3. Kelompok referensi kecil

Kelompok 'kecil' di sekitar individu yang menjadi rujukan bagaimana seseorang harus bersikap dan bertingkah laku, termasuk dalam tingkah laku pembelian, misal kelompok keagamaan, kelompok kerja, kelompok pertemanan, dll.

4. Keluarga

Lingkungan inti dimana seseorang hidup dan berkembang, terdiri dari ayah, ibu dan anak. Dalam keluarga perlu dicermati pola perilaku pembelian yang menyangkut:

- a. Siapa yang mempengaruhi keputusan untuk membeli.
- b. Siapa yang membuat keputusan untuk membeli.
- c. Siapa yang melakukan pembelian.
- d. Siapa pemakai produknya.

5. Pengalaman

Berbagai informasi sebelumnya yang diperoleh seseorang yang akan mempengaruhi perilaku selanjutnya.

6. Kepribadian

Kepribadian dapat didefinisikan sebagai pola sifat individu yang dapat menentukan tanggapan untuk beringkah laku.

7. Sikap dan kepercayaan

Sikap adalah suatu kecenderungan yang dipelajari untuk bereaksi terhadap penawaran produk dalam masalah yang baik ataupun kurang baik secara konsisten. Kepercayaan adalah keyakinan seseorang terhadap nilai-nilai tertentu yang akan mempengaruhi perilakunya.

8. Konsep diri

Konsep diri merupakan cara bagi seseorang untuk melihat dirinya sendiri, dan pada saat yang sama ia mempunyai gambaran tentang diri orang lain.

2.5 Aliran Kas Proyek

Aliran kas proyek dikelompokkan menjadi tiga, yaitu aliran kas awal, aliran kas periode operasi, dan aliran kas terminal.

- Aliran kas awal (*initial cash flow*).

Aliran kas awal adalah pengeluaran untuk merealisasi gagasan sampai menjadi kenyataan fisik. Termasuk dalam *initial cash flow* adalah pengeluaran. Pengeluaran kas untuk investasi pada awal periode. Misalnya pembayaran untuk tanah, pembangunan gedung pabrik, pembelian peralatan, dan juga termasuk biaya – biaya pendahuluan dan sebelum operasional termasuk penyiapan modal kerja. *Initial cash flow* ini mungkin dapat terjadi tidak hanya pada awal investasi tapi dapat juga terjadi beberapa kali sepanjang usia investasi.

- Aliran kas periode operasi (*operasional cash flow*).

Yaitu aliran kas yang timbul selama operasi proyek investasi yang bersangkutan. Pada periode ini jumlah pendapatan dari hasil penjualan produk telah melampaui pengeluaran biaya operasi dan produksi.

- Aliran kas terminal.

Yaitu aliran kas yang terjadi pada saat investasi berakhir. Aliran kas terminal terdiri atas nilai sisa (*salvage value*) dari asset dan pengembalian (*recovery*) modal kerja.

- Kriteria Penilaian Investasi.

Telah diutarakan sebelumnya, bahwa sebelum menyetujui usulan suatu proyek (investasi), perlu dikaji klayakannya dari segala macam aspek. Langkah berikutnya adalah menganalisis aliran kas tersebut dengan memakai metode dan criteria yang telah dipakai secara luas untuk memilah – memilah mana yang dapat diterima dan harus ditolak. Kriteria tersebut banyak berhubungan dengan disiplin ilmu *engineering* diantaranya adalah konsep ekuivalen yaitu pengaruh waktu terhadap nilai mata uang. Nilai waktu terhadap uang dari arus kas pada investasi yang mencakup waktu yang lama dan bertahun-tahun, ini dirimuskan sebagai bunga (*interest*) atau tingkat/ arus pengembalian (*rate of return*).

Pengertian suku bunga itu sendiri adalah besarnya uang yang harus dibayarkan pada waktu pembayaran yang telah ditentukan untuk uang yang dipinjam. Presentasenya adalah perbandingan banyak bunga dibagi dengan banyak uang yang dipinjam dikali 100%.

Macam penilaian nilai waktu terhadap uang :

a. Nilai yang akan datang *lumpsum*

Hubungan antara nilai uang yang akan datang (*Future Value – F*) terhadap nilai sekarang (*present value – PV*) dituliskan dengan rumus (Suharto, 1997 :417) :

$$\begin{aligned} F &= PV + PV \times i \times n \\ &= PV (1+i) \end{aligned}$$

Dimana :

F : Nilai uang yang akan datang

PV : Nilai uang saat ini

I : Bunga (*interest*), dinyatakan dalam pecahan decimal

Arti dari rumus diatas adalah jumlah dana yang terkumpul pada akhir kurun waktu tertentu sama dengan nilai sekarang (PV) dan pokok ditambah bunganya (PV) i.

Untuk bunga diatas dibagi dalam 2 hal yaitu :

Bunga sederhana (*Simple interest*) dan bunga berbunga atau bunga majemuk (*compound interest*).

Bunga Sederhana

Bunga sederhana dihitung hanya dari induk tanpa memperhitungkan bunga yang diakumulasi pada periode sebelumnya. Secara matematis hal ini bias diekspresikan sebagai berikut : (pujawan,2004:26) :

$$I = P \times i \times N$$

Dimana :

I = Bunga yang terjadi (rupiah)

P = Induk yang dipinjam atau diinvestasikan

i = Tingkat bunga per periode

N = Jumlah periode yang dilibatkan

Bunga Majemuk

Bila kita menggunakan bunga majemuk maka besarnya bunga pada suatu periode dihitung berdasarkan besarnya induk ditambah dengan besarnya bunga

yang telah terakumulasi pada periode sebelumnya. Kita biasa menyebut proses ini dengan istilah berbunga.

Rumus Pembayaran Tunggal Majemuk (mencari F bila diketahui P)

Jika uang sejumlah P diinvestasikan saat ini ($t=0$) dengan tingkat bunga efektif sebesar $i\%$ per periode dan dimajemukkan tiap periode maka jumlah uang tersebut pada waktu akhir periode 1 akan menjadi (pujawan, 2004 : hal 32) :

$$\begin{aligned} F_1 &= P + \text{bunga dari } P \\ &= P + Pi = P(1+i) \end{aligned}$$

Pada akhir periode 2 akan menjadi :

$$\begin{aligned} F_2 &= F_1 + \text{Bunga dari } F_1 \\ &= P(1+i) + P(1+i)i \\ &= P(1+i)(1+i) \\ &= P(1+i)^2 \end{aligned}$$



Senada dengan dengan itu, pada akhir periode 3 akan menjadi :

$$\begin{aligned} F_3 &= F_2 + F_2 i \\ &= P(1+i)^2 + P(1+i)^2 i \\ &= P(1+i)^2(1+i) \\ &= P(1+i)^3 \end{aligned}$$

Dengan analogi di atas maka pada akhir periode ke N, jumlah uang tersebut akan menjadi:

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

Dimana :

F = nilai mendatang (future worth) atau nilai ekuivalen dari satu atau lebih aliran

kas pada suatu titik yang didefinisikan sebagai waktu mendatang.

P = nilai sekarang atau nilai ekuivalen dari satu atau lebih aliran kas pada suatu titik yang didefinisikan sebagai waktu saat ini.

i = tingkat bunga efektif per periode

N = jumlah periode pemajemukan

b. Nilai Sekarang Anuitas (*Capital Recovery*) :

Suatu dana yang terkumpul dengan jumlah yang sama dari tahun ke tahun misalnya, hasil tabungan, dihitung pada akhir yang bersangkutan adalah (Suharto, 1997 : 421) :

$$A = PV \cdot \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Simbol : (PV/A,I,n)

c. Harga Sekarang dari Pembayaran Tahunan (*Present Value Annual*)

Rumus untuk mencari suatu nilai sekarang (*Present Value*) bila diketahui nilai *Annual* dengan tingkat suku bunga tertentu serta periode waktu tertentu adalah (Robert J. Kodoatie) :

$$A = P \frac{A [(1+i)^n - 1]}{i(1+i)^n}$$

Simbol : (PV/A,I,n)

2.6 Kriteria Seleksi

Dalam rangka mengadakan usulan investasi proyek dan pengambilan keputusan, hendaknya diperhatikan adanya variasi sifat dan jenis proyek yang memerlukan pendekatan berbeda – beda, yang pada garis besarnya dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Sifat hubungan antar proyek

- Proyek yang berdiri sendiri. Keberadaannya tidak tergantung oleh adanya proyek lain.
- Proyek yang saling meniadakan. Bila yang dianalisis lebih dari satu atau multi proyek, interelasi diantaranya perlu diidentifikasi lebih jauh, karena ada yang bersifat saling meniadakan, dalam arti memilih yang satu dan mengesampingkan yang lain.

2. Jenis proyek dilihat dari tersedianya dana

- Dana tidak terbatas. Disini asumsi yang digunakan adalah bahwa perusahaan memiliki dana yang tidak terbatas. Dalam hal ini maka penilaian tidak banyak mengalami kesulitan, usulan yang menjanjikan keuntungan yang terbaik yang akan diterima.
- Dana terbatas. Karena dananya terbatas maka perusahaan perlu diatur penggunaan modal yang tersedia, dalam arti pendekatan yang digunakan harus dapat memilih usulan proyek-proyek yang saling bersaing.

3. Ukuran proyek

Ini berkaitan dengan menentukan rangking proyek – proyek dengan ukuran yang relatif jauh berbeda.

4. Umur proyek

Dibedakan antara proyek dengan umur yang pendek dengan umur yang lebih panjang.

2.7 Uraian Penilaian Penanaman Investasi

2.7.1 Net Present Value – NPV (Selisih antara nilai manfaat dan nilai biaya)

Metode *Net Present Value* adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas selama umur ekonomis proyek. Metode ini mempertimbangkan pengaruh waktu terhadap nilai uang. Secara umum dapat dirumuskan (Warsono,1998 : 114) :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{\Delta CF_t}{(1+K)^t} - I_0$$

Dimana :

NPV = Nilai sekarang bersih

ΔCF_t = Arus kas bersih pada tahun ke-t

I_0 = Pengeluaran awal

k = Biaya modal

n = umur proyek

t = 1,2,3.....,n

Kelebihan metode NPV ini adalah :

- a. Memasukkan factor nilai waktu dari uang.

- b. Mempertimbangkan semua aliran kas proyek.
- c. Mengukur besaran absolute dan bukan relative sehingga mudah mengikuti kontribusinya terhadap usaha meningkatkan kekayaan perusahaan atau pemegang saham.

2.7.2 Metode Internal Rate of Return

Internal Rate of Return atau laju pengembalian investasi internal adalah suatu parameter atau ukuran yang digunakan sebagai tolak ukur upaya investasi untuk menentukan suatu kelayakan dari aspek pertimbangan ekonomis. Internal rate of return merupakan nilai suku bunga yang diperoleh jika BCR (*benefit cost ratio*) sama dengan 1 (BCR=1) atau suku bunga jika NPV sama dengan 0 (NPV=0). IRR diperhitungkan atas dasar penerimaan kas bersih dan total nilai pinjaman untuk keperluan investasi. Nilai IRR sangat penting diketahui sejauh mana kemampuan proyek ini dapat dibiayai dengan melihat suku bunga pinjaman yang berlaku.

Perhitungan nilai IRR ini dapat diperoleh dengan rumus sebagai berikut :

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)} \quad (\text{kodoatie R.J 1995:65.....(2)})$$

Dimana :

- ΔCF_t : Arus kas bersih pada tahun ke-t
- I_0 : Pengeluaran awal
- k : Biaya modal
- n : Umur proyek

t : 1,2,3.....,n

Ukuran kelayakan dari IRR adalah :

- a. $IRR > \text{arus pengembalian (i)}$ yang diinginkan, maka proyek diterima.
- b. $IRR > \text{arus pengembalian}$ yang diinginkan, maka proyek ditolak.

Selain IRR sebagai parameter investasi, juga bias menggunakan PW (*Present worth*) dan AW (*Annual Worth*) dimana yang dipilih PW atau AW terbesar (positif) atau bila semua negatif, dipilih yang terkecil.

Bila IRR yang kita miliki tidak sesuai tujuan, maka pinjaman tidak dapat lunas terbayar atau dengan kata lain kita harus menutup kerugian dengan menggunakan sumber daya lain.

Perhitungan IRR ini memiliki keterbatasan, antara lain tidak bias dipaka tolak ukur tunggal untuk menentukan investasi menguntungkan ataukah tidak menguntungkan. Tetapi harus dilihat dari perhitungan NPV (*Net Present Value*) atau *Annual Worth* (AW). Dan untuk menentukan investasi yang paling menguntungkan dari segi ekonomis bila ada beberapa pilihan maka digunakan multiple alternative.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Studi

Penentuan harga produk perumahan meninjau wilayah kabupaten sidoarjo dengan terlebih dahulu mengetahui minat, daya beli dan lokasi masyarakat terhadap produk baru perumahan. Lalu dengan menggunakan metode Net Present Value dan Internal Rate of Return kita dapat mengetahui kelayakan investasi terhadap produk perumahan tersebut yang nantinya kita dapat menentukan harga produk untuk perumahan baru tersebut.



3.2 Variabel Penelitian

3.2.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel terikat (*dependent variable*) adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah pengamatan. Pengamat akan dapat memprediksi ataupun menerangkan variabel dalam variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variable terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan pembelian.

Sedangkan variabel bebas (*independent variable*) adalah variable dapat mempengaruhi perubahan dalam variabel terikat dan mempunyai hubungan bagi variabel terikat nantinya (Mudrajad, 2003 : 42). Variabel bebas dalam penelitian ini adalah minat, daya beli dan lokasi.

a. Minat

Minat beli dibentuk oleh pengaruh, sikap konsumen terhadap suatu produk dan keyakinan mereka atas kualitas, dalam hal ini pemasar harus mengerti keinginan konsumen. Minat beli konsumen yaitu sikap, minat dan tindakan yang dilakukan konsumen dalam proses pengambilan keputusan dan merencanakan pembelian terhadap sejumlah merek.

b. Daya Beli

Besar kecilnya pendapatan seseorang berpengaruh kepada kemampuan daya beli seseorang, termasuk dalam membeli rumah. Indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel Daya Beli dalam penelitian ini adalah :

- a. Kesesuaian dengan pendapatan
- b. Sumber pendapatan lain

c. Lokasi

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada letak perumahan dan dengan membandingkannya properti lainnya. Lokasi juga terkait dengan aksesibilitas, termasuk di dalamnya keterjangkauan dan kemudahan untuk menjangkau lokasi perumahan.

Indikator untuk variabel lokasi dalam penelitian ini adalah :

- a. Kemudahan dalam menuju lokasi perumahan.
- b. Kelancaran lalu lintas menuju lokasi perumahan.
- c. Kedekatan dengan pusat kota.
- d. Kedekatan dengan tempat kerja/ aktivitas.

3.2.2 Variabel dan Indikator Penelitian

Variabel	Indikator
Minat	<ul style="list-style-type: none">- Tipe rumah- Kepuasan konsumen<ul style="list-style-type: none">• Lingkungan• Bentuk dan Ukuran Bangunan
Daya Beli	<ul style="list-style-type: none">- Kesesuaian dengan pendapatan- Sumber pendapatan lain
Lokasi	<ul style="list-style-type: none">- Kemudahan dalam menuju lokasi perumahan- Kelancaran lalu lintas menuju lokasi perumahan- Kedekatan dengan pusat kota- Kedekatan dengan tempat kerja/ aktivitas

3.3 Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam penentuan harga produk perumahan ini adalah pengolahan data dari hasil kuisioner dan wawancara yang membahas tentang variabel yang mempengaruhi pemilihan terhadap hunian berupa perumahan yang nyaman menurut masyarakat kabupaten sidoarjo yang nantinya juga dilakukan analisis investasi terhadap bangunan yang akan dibangun.

➤ Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data pendukung penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data documenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Data sekunder yang dibutuhkan adalah data tentang wilayah kabupaten sidoarjo, data harga satuan pekerjaan untuk rencana anggaran biaya (RAB), data tipe – tipe rumah, dan data lain yang akan menjadi unsur-unsur yang harus diketahui guna melakukan perhitungan-perhitungan yang menjadi kaidah pokok dalam analisis data.

➤ Data Primer

Data Primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tanpa perantara). Data Primer dapat berupa opini subyek (orang) individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik) , atau kegiatan dari hasil pengujian metode untuk mendapatkan data primer yang digunakan yaitu metode survey. Survey yang dilakukan adalah penyebaran kuisioner dan wawancara terhadap masyarakat.

3.4 Analisa Data

3.4.1 Definisi Analisa Data

Analisa data diartikan sebagai upaya mengolah data menjadi informasi, sehingga karakteristik atau sifat-sifat data tersebut dapat dengan mudah dipahami dan bermanfaat untuk menjawab masalah-masalah yang berkaitan dengan kegiatan penelitian. Dengan demikian, teknik analisa data dapat diartikan sebagai cara melaksanakan analisa terhadap data, dengan tujuan mengolah data tersebut menjadi informasi, sehingga karakteristik atau sifat-sifat datanya dapat dengan mudah dipahami dan bermanfaat untuk menjawab masalah-masalah yang berkaitan dengan kegiatan penelitian, baik berkaitan dengan deskripsi data maupun menarik kesimpulan tentang karakteristik data yang diperoleh dari sampel.

3.4.2 Analisa Deskriptif Untuk Minat Konsumen

Teknik analisa data yang digunakan untuk minat konsumen adalah Teknik Analisa Deskriptif. Teknik analisa data penelitian secara deskriptif dilakukan melalui statistika deskriptif, yaitu statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat generalisasi hasil penelitian. Termasuk dalam teknik analisis data statistik deskriptif antara lain penyajian data melalui tabel, grafik, diagram, persentase, frekuensi, perhitungan *mean*, median atau modus. Analisa disini dilakukan dengan mendeskripsikan minat konsumen dengan melakukan perhitungan *mean* terhadap data minat konsumen yang telah diperoleh dari pengumpulan data dari sampel dan disajikan melalui tabel, grafik, prosentase dan diagram.

3.4.3 Analisa Daya Beli Konsumen

Analisa Daya Beli Konsumen disini dilakukan untuk menganalisa daya beli masyarakat sidoarjo terhadap tipe sebuah produk perumahan, harga produk, serta kemampuan cicilan masyarakat terhadap tipe produk perumahan yang telah dipilih. Analisa yang dilakukan adalah analisa deskriptif dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul dan didapatkan dari sampel dengan disajikan melalui tabel, dan prosentase dengan melakukan perhitungan *mean* atau rata – rata dari data terlebih dahulu.

3.4.4 Analisa Kelayakan Investasi

Sebelum menyetujui usulan suatu proyek (investasi), perlu dikaji kelayakannya dari beberapa aspek. Langkah awal adalah dengan menganalisa aliran kas proyek yang direncanakan dengan memakai metode yang telah dipakai secara luas untuk memilah – milah mana yang dapat diterima atau ditolak, yang nantinya dapat dipakai sebagai acuan dalam melakukan analisa kelayakan investasi. Analisa kelayakan investasi dalam aspek kelayakan financial dipandang sebagai salah satu langkah awal yang mengharuskan obyektifitas perhitungan – perhitungan yang dimaterialkan berupa uang. Agar didapatkan akurasi tepat maka setiap perumusan maupun dasar perhitungan harus dilakukan secara teoritis. Agar didapatkan akurasi yang tepat maka setiap perumusan maupun dasar perhitungan harus dilakukan secara teoritis. Hal ini dilakukan agar terdapat teori – teori yang konsisten dengan perhitungan teknis terhadap pengambilan keputusan investasi.

Metode analisa kelayakan investasi yang digunakan dalam perspektif perhitungan ekonomi teknik disini adalah Metode Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR).

3.4.5 Harga Produk Perumahan

Harga Produk Perumahan disini adalah hasil yang ingin dicapai dan diketahui setelah dilakukannya analisa terhadap aliran kas proyek yang direncanakan, dan analisa kelayakan investasi terhadap proyek perumahan yang telah direncanakan. Dari beberapa aspek analisa yang telah disebut dan dilakukan, kita dapat mengetahui berapa harga sebuah produk perumahan, dan apakah harga sebuah produk perumahan yang telah ditentukan sesuai dengan minat dan daya beli masyarakat Kabupaten Sidoarjo.

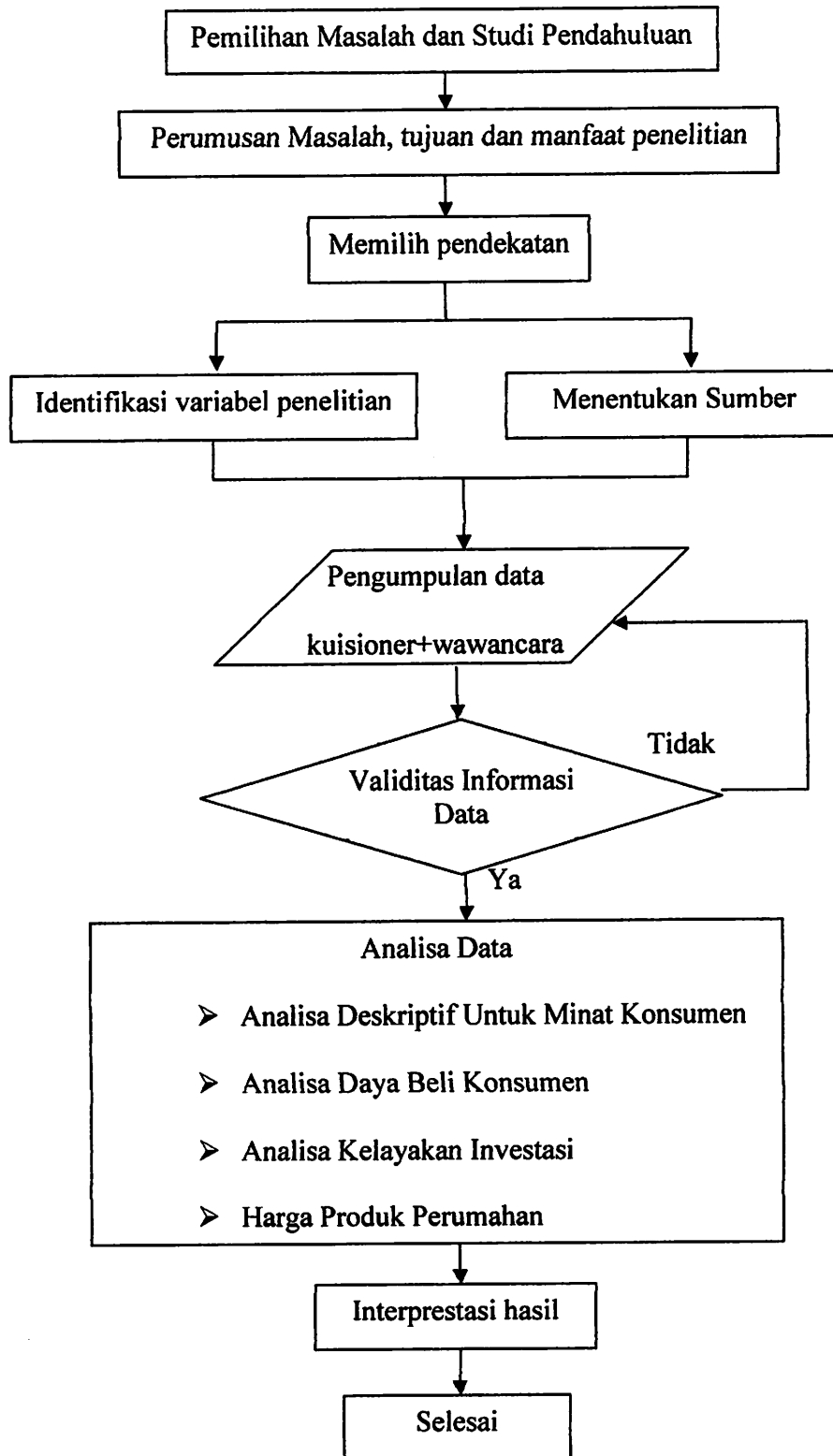
3.5 Langkah Kerja

Langkah kerja yang dilakukan dalam penentuan produk perumahan ini adalah :

1. Masalah
2. Studi literature
3. Pengumpulan data
 - a. Data primer : kuisisioner dan wawancara
 - b. Data sekunder : data-data lain yang mendukung penelitian
4. Validitas Informasi Data
5. Analisis Data
 - a. Analisa Deskriptif Untuk Minat Konsumen
 - b. Analisa Daya Beli Konsumen
 - c. Analisa Kelayakan Investasi
 - d. Harga Produk Perumahan
6. Interpretasi Hasil

Pemaparan dari hasil yang telah didapatkan dari analisis yang telah dilakukan.

3.6 Bagan Alir Penelitian



BAB VI

ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Dari hasil survey dan wawancara yang telah dilakukan maka didapatkan skema pembahasan seperti alur yang telah dirumuskan sebagaimana tertera dibawah ini.

4.1.1 Analisa Deskriptif Untuk Minat Konsumen

Dari hasil kuisioner yang telah dilakukan terhadap warga perumahan Sidoarjo dengan diambil sampel secara acak dari populasi masyarakat wilayah sidoarjo yaitu 50 responden, maka didapatkan data sebagai berikut :

a. Lokasi

Berdasarkan wawancara dan survey yang telah dilakukan, didapatkan beberapa informasi mengenai kondisi dari beberapa Kecamatan di Kabupaten Sidoarjo yang merupakan lokasi survey untuk penentuan lokasi perumahan, antara lain:

1. Kecamatan Sedati

- Masih terdapat lahan kosong untuk pengembangan perumahan.
- Akses jalan masuk di beberapa perumahan di sekitar lokasi kurang mudah.
- Termasuk daerah tambak terluas di Sidoarjo.
- Kondisi lalu lintas jalan raya di sekitar lokasi padat.
- Kondisi air di daerah ini mulai payau.

2. Kecamatan Krian

- Daerah sekitar lokasi masih bersih.
- Lahan untuk pengembangan perumahan masih luas.
- Jauh dari lokasi lumpur lapindo.
- Kondisi air bersih.
- Lokasi dekat dan akses lebih mudah menuju Kota Surabaya.
- Harga rumah relatif lebih murah dibandingkan daerah lain dengan bentuk, desain dan ukuran bangunan yang tidak jauh berbeda dengan perumahan di lokasi lain.
- Prioritas warga yang bekerja di Kota Surabaya memilih rumah di Kecamatan Krian daripada di Kota Surabaya disebabkan oleh perbedaan harga yang tinggi.

3. Kahuripan (Kecamatan Sidoarjo)

- Lokasi di tengah kota, dekat dengan jalan TOL.
- Posisi jauh dari lokasi Lumpur Lapindo.
- Lahan untuk pengembangan perumahan sedikit.
- Kondisi sosial lokasi yang kurang begitu baik.



4. Kecamatan Gedangan

- Lokasi jauh dengan Lumpur Lapindo.
- Salah satu daerah industry di Sidoarjo.
- Dekat dengan pusat kota.
- Lahan untuk pengembangan perumahan masih luas.
- Kondisi lalu lintas pada sangat padat.

- Kondisi air mulai kurang bersih.

5. Kecamatan Buduran

- Sangat dekat dengan pusat kota.
- Kondisi lalu lintas atau akses jalan padat.
- Kondisi air tanah kurang bersih.
- Lahan untuk pengembangan perumahan masih tersedia.

6. Kecamatan Tulangan

- Lahan untuk pengembangan perumahan masih sangat luas.
- Lokasi cukup dekat dengan Lumpur Lapindo.
- Untuk pengembangan perumahan kurang begitu bagus dikarenakan jalan.
- Akses masuk ke Kecamatan tersebut kurang mudah.

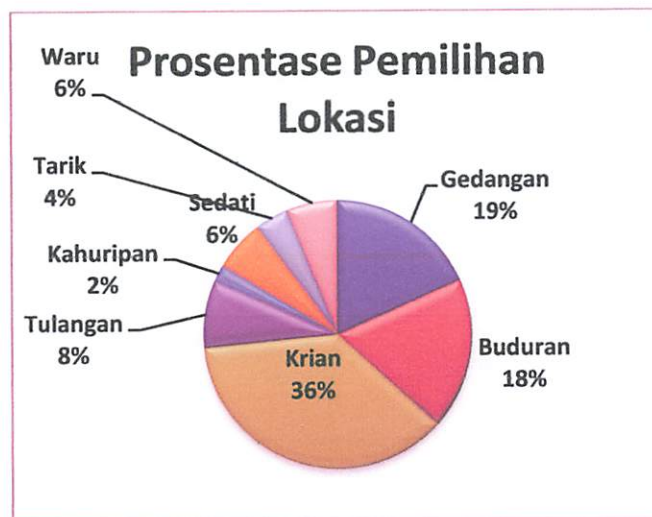
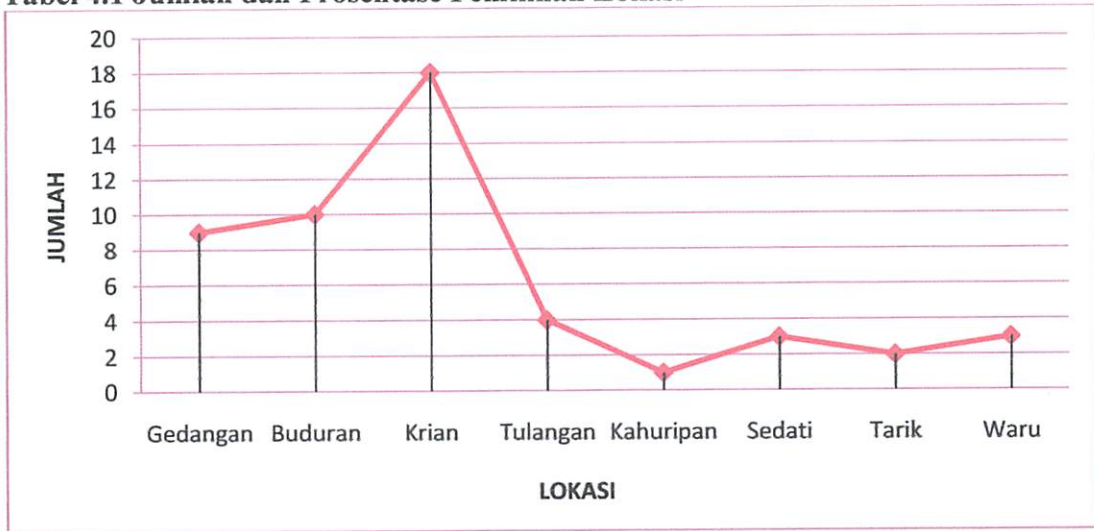
7. Kecamatan Waru

- Akses jalan mudah dan sangat dekat dengan kota Surabaya.
- Jauh dari pusat kota Sidoarjo.
- Perbedaan harga yang tinggi untuk sebuah produk perumahan di lokasi ini dibandingkan kecamatan lain.

8. Kecamatan Tarik

- Lokasi jauh dari Lumpur Lapindo.
- Akses jalan menuju lokasi Kecamatan Tarik kurang mudah.
- Jauh dari pusat kota.
- Daerah ini dirasa kurang maju dibandingkan kecamatan lain di Kabupaten Sidoarjo.

Tabel 4.1 Jumlah dan Prosentase Pemilihan Lokasi



Sumber : Data Primer Diolah

Untuk minat konsumen terhadap Lokasi perumahan seperti yang dapat kita lihat di grafik tabel 4.1, rata – rata warga Sidoarjo memilih lokasi untuk sebuah produk perumahan di wilayah Kecamatan Krian dengan jumlah responden sebanyak 18 orang dari 50 responden dengan prosentase sebesar 36%.

b. Alasan Pemilihan Lokasi dan Fasilitas Tambahan

Untuk minat konsumen terhadap alasan pemilihan lokasi rata - rata adalah karena kedekatan dengan pusat kota, tempat kerja dan beraktifitas dengan prosentase 66% dengan responden sebanyak 33 orang. (Tabel 4.2.1).

Fasilitas tambahan disini juga diberikan untuk melengkapi perumahan yang direncanakan, sesuai data dari kuisisioner fasilitas tambahan yang diinginkan oleh responden untuk sebuah perumahan adalah Taman / Taman bermain dengan prosentase 38% dengan responden sebanyak 19 orang yang memilih. (Tabel 4.2.2).

4.2 Analisa Daya Beli Konsumen

Dari hasil kuisisioner yang telah dilakukan terhadap warga perumahan Sidoarjo, maka dapat diketahui daya beli konsumen terhadap produk perumahan sebagai berikut :

a. Tipe dan Harga Produk Perumahan

Untuk tipe dan harga produk perumahan, rata – rata daya beli warga Kabupaten Sidoarjo terhadap produk perumahan dengan prosentase responden 68% dengan jumlah responden 34 orang adalah pada Tipe rumah 36 dengan harga 150 juta. (Tabel 4.2.3).

Untuk desain rumah juga sebelumnya warga terlebih dahulu mengevaluasi sebelum menentukan untuk memilih rumah, dan desain rumah yang rata – rata diminati untuk perumahan di wilayah kabupaten sidoarjo adalah desain rumah yang dilengkapi carport, 2 kamar tidur dan tinggi plafond 4 meter.

b. Cicilan Perbulan

Untuk cicilan perbulan yang warga Kabupaten Sidoarjo sanggupi atau inginkan sesuai dengan jenis pekerjaan adalah cicilan 1,5 – 2 juta perbulan untuk sebuah peroduk perumahan menengah. Sesuai data dari kuisisioner didapatkan rata – rata 88% atau 44 orang dari jumlah responden memilih cicilan perbulan 1,5 – 2 juta karena menyesuaikan dengan pendapatan dan kemampuan mereka untuk cicilan perbulannya. (Tabel 4.2.4).

Pemilihan cicilan untuk sebuah produk perumahan yang responden pilih disini sangat dipengaruhi oleh kesesuaian dengan pendapatan warga atau sumber dari pendapatan lain.

Tabel 4.2 Perhitungan Rata – Rata Hasil Kuisisioner

Tabel 4.2.1

No	Fasilitas tambahan	Jumlah	Prosentase
1	Taman / Taman bermain	19	38%
2	Lapangan olahraga	17	34%
3	Kolam renang	4	8%
4	Tempat ibadah	10	20%

Jumlah : 50 Responden.

Tabel 4.2.2

No	Alasan pemilihan lokasi	Jumlah	Prosentase
1	Kedekatan dengan pusat kota, tempat kerja / beraktifitas	33	66%
2	Akses jalan masuk mudah	15	30%
3	Jauh dari keramaian	1	2%

Jumlah : 50 Responden.

Tabel 4.2.3

No	Tipe & Harga	Jumlah	Prosentase
1	45 - 180 juta	9	16%
2	36 - 150 juta	34	68%
3	36 - 160 juta	5	10%
4	36 - 170 juta	1	2%
5	45 - 200 juta	1	2%

Jumlah : 50 Responden.

Tabel 4.2.4

No	Cicilan perbulan yang diinginkan	Jumlah	Prosentase
1	1,5 - 2 juta	44	88%
2	2 -2,5 juta	4	8%
3	2,5 - 3 juta	2	4%

Jumlah : 50 Responden.

Sumber : Data Primer Diolah

4.3 ANALISA BIAYA

4.3.1 Modal Investasi dan Modal Pembiayaan

Dalam proyek pembangunan perumahan ini dialokasikan untuk pembangunan rumah sederhana sebanyak 30 unit dengan satu tipe pembangunan rumah yaitu tipe 36/90. Untuk struktur biaya modal investasi perumahan seperti dilihat dalam Tabel 4.3.

Tabel 4.3 Struktur Biaya Operasi dan Produksi

Uraian	Jumlah
a. Tanah	2,470,300,800.00
b. Masterplan dan Desain	5,000,000.00
c. Sertifikat Induk	184,125,100.00
d. Penyambungan PLN	29,940,000.00
e. Prasarana dan Sarana	326,479,737.15
f. Fisik Rumah	3,059,730,000.00
g. IMB	5,589,000.00
h. PLN rumah-rumah	37,605,000.00
i. Umum dan administrasi	93,000,000.00
j. Pemasaran Opening	18,900,000.00
Total	6,230,669,637.15

Seperti yang disebutkan dalam Tabel 4.3. struktur biaya modal investasi, maka modal pembiayaan pekerjaan adalah sebagai berikut :

1. Pengeluaran biaya untuk pengadaan tanah dan perencanaan diasumsikan keluar pada bulan ke-0 dengan anggapan bahwa proyek sudah mulai dikerjakan.
2. Perencanaan pelaksanaan pematangan tanah yang mencakup :
 - a. Pembuatan sarana dan prasarana yaitu jalan dan pembuatan saluran drainase sudah dikerjakan mulai bulan ke-0 dengan anggapan bahwa proyek sudah mulai dikerjakan.

- b. Penyambungan listrik perumahan sudah dikerjakan mulai bulan ke-0 dengan anggapan bahwa proyek sudah dikerjakan dan penyambungan PLN direncanakan untuk 30 Rumah sesuai yang direncanakan.
3. Pembangunan rumah dilakukan setiap 2 bulan sekali, mulai bulan ke dua dan setelah pembangunan rumah selesai dilakukan instalasi listrik terhadap rumah yang telah dibangun.
4. Selain dana untuk pengadaan tanah, perencanaan, pematangan tanah serta biaya pembangunan rumah masih ada dana yang dialokasikan untuk pengurusan IMB.

Selanjutnya untuk lebih jelas bagaimana model pembiayaan dapat dilihat pada Tabel 4.4. (Lampiran).

Pembangunan proyek perumahan tersebut memakai biaya investasi sebesar item-item ada pada Table 4.3. Struktur Biaya Modal Investasi dengan total biaya modal Rp.6,230,669,637.15. Dan masa pengerjaan proyek selama 1 tahun dan anggaran bunga bank 12% pertahun atau 1% perbulan, dan modal dari pinjaman dikembalikan 1 bulan sekali.

4.3.2 Analisa Tingkat Bunga Efektif

Untuk perhitungan tingkat bunga efektif tahunan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Tingkat bunga efektif} &= (1 + i)^m - 1 \\ &= (1 + r/m)^m - 1 \end{aligned}$$

Dimana :

i = Tingkat bunga nominal (tingkat bunga efektif) per periode pemajemukan

r = Tingkat bunga nominal (tahunan)

m = Jumlah pemajemukan tiap tahun

Dari data diolah :

Bila tingkat bunga efektif tahunan untuk pinjaman modal sebesar $i = 12\%$.

Dengan menggunakan rumus tingkat bunga efektif dan masa pemajemukan per bulan maka didapat :

$$\begin{aligned}ieff &= (1 + r/m)^m - 1 \\ &= (1 + 0,12/12)^{12} - 1 \\ &= 12,68 \%\end{aligned}$$

Sehingga bunga pinjaman yang harus dibayar pada bank sebesar $12,68\% / 12$ yaitu $1,057\%$ per bulan.

4.3.3 Menghitung Biaya Modal

Menghitung biaya modal (*Cost of Capital*) dilakukan dengan mempertimbangkan struktur pendanaan, baik biaya pribadi maupun biaya hutang. Total biaya investasinya sebesar Rp. 6,230,669,637.15. Alternatif pendanaannya adalah sebagai berikut :

1. Alternatif I, 100% modal Investasi
2. Alternatif II, 20% modal sendiri dan 80% pinjaman bank

Perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\text{Biaya total pembangunan} = \text{Rp. } 6,230,669,637.15.$$

$$\begin{aligned}\text{Pinjaman pada bank} &= 80\% \times \text{biaya total bangunan} \\ &= \text{Rp. } 4,984,535,709.72\end{aligned}$$

Modal Sendiri = Rp. 1,246,133,927.43

Pinjaman tersebut akan dikembalikan pada bank mulai bulan ke-1 (satu) dan dibayarkan dalam periode 1 tahun dengan pembayaran setiap bulan.

4.3.4 Menghitung Nilai Angsuran

Dengan tingkat bunga 12% dan bunga efektif pemajemukan pertahun sebesar 12,68% maka tingkat bunga efektif pemajemukan per bulan sebesar 1,057% sehingga alternative nilai angsurannya adalah :

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pinjaman} &= \text{Rp. } 4,984,535,709.72 \times \left(\frac{A}{P}, 1,057, 12\right) \\ &= \text{Rp. } 4,984,535,709.72 \times 0,0891 \\ &= \text{Rp. } 444,122,131.74 \end{aligned}$$

Maka nilai angsuran yang harus dibayarkan adalah Rp. 444,122,131.74 per bulan. Besar angsuran pinjaman selama umur proyek dapat dilihat pada Tabel 4.5.

Tabel 4.5 Perhitungan Angsuran Pinjaman

Perhitungan Angsuran Pinjaman		
Periode (bulan)	Angsuran/bulan	Pinjaman
0		4,984,535,709.72
1	444,122,131.74	4,540,413,577.98
2	444,122,131.74	4,096,291,446.25
3	444,122,131.74	3,652,169,314.51
4	444,122,131.74	3,208,047,182.78
5	444,122,131.74	2,763,925,051.04
6	444,122,131.74	2,319,802,919.31
7	444,122,131.74	1,875,680,787.57
8	444,122,131.74	1,431,558,655.83
9	444,122,131.74	987,436,524.10
10	444,122,131.74	543,314,392.36
11	444,122,131.74	99,192,260.63
12	99,192,260.63	0.00

Angsuran dibayarkan mulai pada periode pertama dan pada periode ke-12 pinjaman pada pihak bank sebesar Rp. 4,984,535,709.72 sudah dapat dilunasi.

4.3.5 Analisa Harga dan Pendapatan

4.3.5.1 Analisa Harga

Pendapatan perusahaan diperoleh dari nilai penjualan 30 unit rumah. Sebelum memprediksi pendapatan penjualan rumah setiap per bulannya, perlu dilakukan analisa terhadap rumah untuk menentukan harga rumah yang akan dijual beserta angsuran per bulannya. Tabel dengan harga jual dibawah ini untuk per unit rumah dengan bunga komersil yaitu 7.75%. Jadi harga per unit rumah dan prediksi pendapatan penjualan rumah dalam 1 tahun dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.6 Daftar Harga Rumah $i=7,75\%$

Harga Rumah dasar tipe 36/90 m2	101,991,000.00
Harga tanah	82,343,360.00
Masterplan dan Desain	166,666.67
Sertifikat Induk Tanah	6,137,503.33
Penyambungan PLN	998,000.00
Sarana dan Prasarana	7,666,997.51
Instalasi Listrik Rumah	1,253,500.00
IMB	186,300.00
Umum dan Administrasi	3,100,000.00
Pemasaran Opening	630,000.00
Total	204,473,327.51
Keuntungan Perusahaan 10%	20,447,332.75
Harga Jual Rumah	224,920,660.26
Uang Muka 30 %	67,476,198.08
KPR	157,444,462.18
Angsuran 15 thn	
Nilai Angsuran / bln	1,481,986.55

Dari Tabel 4.6 kita dapat mengetahui unsur – unsur biaya yang ada untuk menghitung harga jual rumah, jumlah keuntungan yang diinginkan perusahaan serta nilai angsuran rumah dalam 15 tahun. Dari tabel diatas dapat kita lihat keuntungan perusahaan yaitu 10% dari harga rumah Rp. 204,473,327.51 yaitu Rp. 20,447,332.75 untuk setiap penjualan per unit rumah dan untuk uang muka (*Down Payment*) digunakan uang muka sebesar 30 % dari harga jual rumah yaitu 30% dari Rp. 224,920,660.26, didapatkan uang muka sebesar Rp. 67,476,198.08.

Dari Tabel 4.6 juga dilakukan analisa perhitungan untuk mengetahui nilai angsuran perbulan. Karena nilai sejumlah uang (*Present*) untuk harga jual rumah yang didapatkan dari analisa harga rumah yang didapatkan untuk setiap penjualan rumah per unitnya maka dapat nilai angsuran perbulan dapat diketahui dengan menggunakan rumus Pemasukan Kembali Modal (*Capital Recovery*). Untuk rumus yang digunakan dapat dilihat dibawah ini:

a.Capital Recovery

$$A = \frac{Pi (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Yaitu mencari suatu nilai tahunan (*Annual*) bila diketahui nilai sekarang dengan tingkat bunga tertentu serta periode waktu tertentu. Dapat dikatakan juga sebagai suatu angka (*Annual*) yang dikumpulkan sebagai suatu pengembalian modal (*Capital Recovery Factor*).

- Untuk perhitungan angsuran perbulan pada masa angsuran 15 tahun Rumah Tipe 36/90 m², Tabel 4.6 :

$$A = \frac{Pi (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$A = \frac{224,920,660.26 \times 0,0065(1 + 0,0065)^{180}}{(1 + 0,0065)^{180} - 1}$$

$$= \text{Rp. } 1,481,986.55$$

- Harga Jual Rumah :

$$= \text{HargaRumah Tipe 36/90 m}^2 + \text{Keuntungan } 10\% \text{ dari Harga Rumah}$$

$$= \text{Rp. } 204,473,327.51 + \text{Rp. } 20,447,332.75$$

$$= \text{Rp. } 224,920,660.26$$

4.3.5.2 Analisa Pendapatan

Prediksi penjualan rumah dalam 1 tahun diperoleh dari penjualan 30 rumah tipe 36/90 m² adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5 Nilai Penjualan Rumah Tipe 36/90 m² i = 7,75%

Bulan	Jumlah Terjual	Harga 1 Unit Rumah (Rp)	Nilai Penjualan (Rp)
1			
2	11	224,920,660.26	2,474,127,262.83
3			
4	6	222,043,339.02	1,332,260,034.11
5			
6	7	219,202,826.21	1,687,861,761.85
7			
8	2	216,398,650.97	432,797,301.94
9			
10	2	213,630,348.43	427,260,696.87
11			
12	2	210,897,459.70	421,794,919.40
	30		6,354,307,057.60

Dari Tabel 4.7 dapat kita ketahui prediksi penjualan rumah dalam 1 tahun beserta total pendapatan dari penjualan 30 unit rumah. Untuk harga rumah pada penjualan di setiap bulannya selalu berbeda, hal ini disebabkan oleh perhitungan hubungan waktu dengan nilai uang. Nilai uang sekarang disebut dengan *present value* dan nilai uang di masa mendatang disebut *future value*.

Sesuai hasil dari perhitungan harga jual rumah pada Tabel 4.6, kita dapat menghitung hubungan waktu dengan nilai uang menggunakan rumus :

$$P = F \times \frac{1}{(1 + r)^n}$$

Dimana : P = present value

F = future value

r = rate = tingkat bunga

n = waktu (periode)

Discount factor (Present Value Factor) :

$$\frac{1}{(1 + r)^n}$$

Sebagai contoh untuk perhitungan harga jual rumah pada bulan ke-4 atau tepatnya 2 bulan setelah penjualan pertama pada bulan ke-2 sebagai berikut:

$$\begin{aligned} P &= F \times \frac{1}{(1 + r)^n} \\ &= 224,920,660.26 \times \frac{1}{(1 + 0,0065)^2} \\ &= \text{Rp. } 222,043,339.02 \end{aligned}$$

4.4 PENILAIAN KELAYAKAN INVESTASI

4.4.1 Net Present Value (NPV)

Tingkat bunga untuk menentukan nilai NPV yaitu 12%. Hasil perhitungan NPV dapat dilihat pada *TableCash Flow 4.8* untuk hasil perhitungan NPV sesuai tingkat bunga. Dari hasil perhitungan tersebut kita dapat mengetahui NPV proyek tersebut untuk bunga komersil 12%.

Karena nilai NPV dari tingkat bunga tersebut menunjukkan nilai positif maka proyek perumahan tersebut dinilai layak dan dapat dipertimbangkan karena $NPV > 0$. Dari perhitungan NPV dianggap layak diterima karena sesuai dengan hasil olah kuisisioner yaitu terhadap cicilan perumahan, sesuai yang diinginkan. Hasil NPV yang didapatkan terhadap tingkat bunga 12% adalah sebesar Rp. 35,879,305.27 karena penerimaannya mampu menutupi semua biaya pengeluaran dan hasil untuk cicilan / angsuran memenuhi sesuai permintaan yaitu didapatkan nilai angsuran perbulan Rp. 1,481,986.55 masa angsuran selama 15 tahun.

4.4.2 Internal Rate of Return (IRR)

Untuk mendapatkan nilai IRR dilakukan dengan mencari besarnya NPV dengan memberikan nilai i variable (berubah-ubah) sedemikian rupa sehingga diperoleh suatu nilai i saat NPV mendekati nol yaitu NPV_+ dan NPV_- dengan cara coba-coba (trial and error), selanjutnya dilakukan interpolasi untuk mendapatkan IRR.

$$iNPV_+ = 0.12 = 12 \%$$

$$NPV_+ = 35,879,305.27$$

Dicoba

$$iNPV_- = 0.151 = 15.1 \%$$

$$NPV_- = -966,463.42$$

$$\begin{aligned} IRR &= iNPV_+ + \frac{NPV_+}{|NPV_+ + NPV_-|} (iNPV_- + iNPV_+) \\ &= 0,12 + \frac{35,879,305.27}{|35,879,305.27 + 966,463.42|} (0.151 - 0,12) \\ &= 0,1501793 \\ &= 15,01793\% \end{aligned}$$

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisa data dan pembahasan yang telah dilakukan untuk penentuan harga produk perumahan wilayah Kabupaten Sidoarjo didapatkan hasil sebagai berikut :

1. Minat masyarakat Sidoarjo untuk sebuah produk perumahan terhadap pemilihan lokasi adalah rata-rata masyarakat Sidoarjo memilih daerah Krian dengan prosentase 36 % dari jumlah 50 responden, terhadap alasan pemilihan lokasi yaitu kedekatan dengan pusat kota, tempat kerja dan beraktifitas dipilih dengan prosentase 60 %, serta terhadap fasilitas tambahan yaitu taman atau taman bermain dipilih dengan prosentase 38 %.
2. Daya beli masyarakat Sidoarjo terhadap produk perumahan adalah, rata - rata daya beli masyarakat sidoarjo menurut tipe dan harga produk perumahan dengan prosentase 68 % dipilih rumah tipe 36 dengan harga 150 juta, sedangkan untuk cicilan perbulan dengan prosentase 88 % dipilih cicilan sebesar 1,5 - 2 juta.
3. Dari analisa menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* didapatkan nilai positif yaitu $NPV = \text{Rp. } 35,879,305.27$ untuk perumahan baru tersebut, maka pembangunan perumahan baru tersebut layak untuk dilaksanakan. Dari analisa menggunakan metode *Internal Rate of Return (IRR)* didapat nilai $IRR = 15,01793 \%$ untuk perumahan baru tersebut. Nilai pembangunan untuk perumahan baru tersebut



bernilai > tingkat suku bunga (12 %), maka pembangunan perumahan baru di kabupaten Sidoarjo tersebut layak untuk dilaksanakan.

4. Dari analisa harga terhadap produk perumahan tersebut maka didapatkan harga untuk produk perumahan tersebut adalah Rp. 224,920,660.26. untuk tipe rumah 36/90 dan didapatkan nilai angsuran sebesar Rp. 1,481,986.55. untuk masa angsuran selama 15 tahun.

5.2 Saran

1. Dalam perhitungan analisa rencana pembangunan perumahan diatas banyak unsur – unsur biaya yang diasumsikan yang perlu diamati dengan teliti dalam pelaksanaannya sehingga dimungkinkan memerlukan koreksi-koreksi yang disesuaikan dengan kenyataan yang ada agar proyek pembangunan perumahan tersebut benar-benar layak.
2. Dalam menganalisa diharapkan dapat lebih detail untuk memperhitungkan nilai-nilai pajak, IMB, asumsi-asumsi untuk unsur-unsur biaya, dan manajemen perumahan sehingga hasilnya dapat lebih akurat lagi.

Tarif Pasang Baru Listrik

Jawa Timur

2282	Instalasi telepon / komunikasi dan jaringan telkom bawah tanah	4.000	m2
2283	Instalasi pengolahan	4.000	m2
2284	Instalasi Bahan Bakar	4.000	m2
2285	Jaringan gas bawah tanah	4.000	m2
2286	Konstruksi pondasi mesin diluar bangunan	10.000	m2
2287	Jembatan atau lift (servis kendaraan diluar bangunan)	10.000	m2
2290	Konstruksi reklame/papan nama		
2291	<i>Billboard</i>	100.000	m2
2292	Papan iklan	100.000	m2
2293	Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar)	100.000	m2
2294	***		

HARGA SATUAN (TARIF) RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Kode	Jenis	Harga Satuan (Rp)	Satuan
1	2	3	4
1	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung		
100	BANGUNAN GEDUNG	15.000	m2
2000	PRASARANA BANGUNAN GEDUNG		
2200	JENIS PRASARANA		
2210	Konstruksi pembatas/ penahan/pengaman		
2211	Pagar	2.000	m'
2212	Tanggul / <i>retaining wall</i>	2.000	m'
2213	Turap batas kavling/persil	2.000	m'
2220	Konstruksi penanda masuk lokasi		
2221	Gapura	10.000	unit
2222	Gerbang	10.000	unit
2223	***	10.000	unit
2230	Konstruksi perkerasan		
2231	Jalan	2.000	m2
2232	Lapangan parkir	2.000	m2
2233	Lapangan upacara	2.000	m2
2234	Lapangan olah raga terbuka	2.000	m2
2235	Penimbunan barang dll	2.000	m2
2240	Konstruksi penghubung		
2241	jembatan	5.000	m2
2242	<i>Box culvert</i>	5.000	m2
2243	Dueker, gorong-gorong saluran/drainase	5.000	m2
2250	Konstruksi kolam/ reservoir bawah tanah		
2251	Kolam renang	5.000	m2
2252	Kolam pengolahan air	5.000	m2
2253	<i>Reservoir</i> di bawah tanah	5.000	m2
2254	Waste water treatment plant	5.000	m2
2260	Konstruksi menara		
2261	Menara antena	100.000	m'
2262	Menara air/ <i>reservoir</i>	10.000	unit
2263	Cerobong	10.000	m'
2264	Tower	100.000	m'
2270	Konstruksi monumen		
2271	Tugu	10.000	unit
2272	Patung	3500	m2

1360	Ketinggian bangunan gedung	0.10	2282	- Instalasi telepon/komunikasi	
1361	Rendah	0.40	2283	- Instalasi pengolahan	
1362	Sedang	0.70	2284		
1363	Tinggi	1.00	2290	Konstruksi reklame/papan nama	1.00
1370	Kepemilikan	0.05	2291	- <i>Billboard</i>	
1671	Negara/Yayasan	0.40	2292	- Papan iklan	
1372	Perorangan	0.70	2293	- Papan nama	
1373	Badan usaha	1.00	2294		
1400	WAKTU PENGGUNAAN BANGUNAN GEDUNG				
1410	Sementara jangka pendek	0.40			
1420	Sementara jangka menengah	0.70			
1430	Tetap	1.00			

CATATAN :

1. *) Indeks 0,3 untuk rumah tinggal tunggal.
1. **) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung keagamaan, panti sosial dan gedung kantor milik Pemerintah dan Pemerintah Daerah, Pelayanan Pendidikan Pra Sekolah, Dasar dan Menengah;
2. Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung di bawah permukaan tanah (*basement*), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30

III. Tarif Biaya Penyambungan (BP) ditetapkan oleh PLN dengan tarif sbb :

Daya 450 s.d 2.200 VA tarif Rp 750 / VA

Daya 3.500 s.d 197.000 VA tarif Rp 775 / VA

Sedang untuk tarif Sosial rata-2 sebesar Rp 450 / VA

Untuk mendapatkan info lebih jelas klik [disini](#)

Lebih rinci Biaya Pasang Baru terdiri dari :

DAYA (VA)	INSTALASI RUMAH	SLO	SUB TOTAL BP		TOKEN	BIAYA NYALA
450	870.000	66.000	936.000	340.500	20.000	1.296.500
900	1.015.000	77.000	1.092.000	678.000	20.000	1.790.000
1.300	1.160.000	93.500	1.253.500	978.000	20.000	2.251.500
2.200	Nego	104.500		1.656.000	20.000	
3.500	Nego	115.500		2.718.500	20.000	
4.400	Nego	145.200		3.416.000	20.000	
5.500	Nego	181.500		4.268.500	20.000	

TARIF PASANG BARU LISTRIK DI PAKLINA JAWA TIMUR

Terdiri dari 3 komponen biaya yaitu :

Biaya Instalasi Milik Pelanggan (IML) dibayarkan untuk Perusahaan anggota PAKLINA

Biaya Sertifikat Layak Operasi (SLO) (dibayarkan ke Konsuil)

Biaya Penyambungan (BP) (dibayarkan ke PLN melalui Bank yang ditunjuk)

I. Biaya Instalasi Milik Pelanggan (IML)

Untuk sosial dengan daya 450 VA s.d 900 VA untuk Langgar/musholah wakaf, Poskamling Gratis, sedang untuk 900 VA keatas harga nego.

Untuk Rumah tangga tarif R1 dengan daya 450 VA s.d 1.300 VA untuk rumah sederhana biaya biaya dengan pemasangan standart 6 titik (3 titik Lampu,1 Titik Stopkontak, 1 titik arde dan 2 titik MCB maksimal sebesar Rp 145.000 / titik = Rp. 870.000 sudah termasuk jaminan santunan atas kebakaran sebesar Rp 5.000.000, sedangkan untuk daya 2.200 VA keatas harga nego sesuai dengan survey.

Untuk tarif lainnya pemasangan 3 phase s.d 197.000 VA harga nego.

Paket IML terdiri dari Titik Lampu, Titik Stop Kontak, Titik Box Skring dan Titik Arde:

450 VA = 3, 1, 1, 1 (minimal)

900 VA = 4, 1, 1, 1 (minimal)

1.300 VA = 4, 2, 1, 1 (minimal)

2.200 VA = 5, 2, 1, 1 (minimal)

III. Tarif Biaya Sertifikat Layak Operasi (SLO) ditetapkan oleh Konsuil dengantarif sbb :

Sambungan tenaga listrik dengan Daya dari 450Va sd 2.200VA

Daya 450 VA = Rp 66.000,00

Daya 900 VA = Rp 77.000,00

Daya 1.300 VA = Rp 93.500,00

Daya 2.200 VA = Rp 104.500,00

Sambungan tenaga listrik dengan Daya diatas 2.200VA

Daya Tersambung BPI (Rupiah)

3.500 VA sd 7.700 VA VA Rp 33/VA

10.600 VA sd 23.000 VA VA Rp 27,5 /VA

33.000 VA sd 66.000 VA VA Rp 22/VA

82.500 VA sd 197.000 VA VA Rp 19,25/VA

Untuk lebih jelas klik [disini](#)

**DAFTAR KODE DAN INDEKS PENGHITUNGAN
BESARNYA RETRIBUSI IMB**

1000	BANGUNAN GEDUNG	INDEKS	2000	PRASARANA BANGUNAN GEDUNG	INDEKS
1100	LINGKUP PEMBANGUNAN		2100	LINGKUP PEMBANGUNAN	
1110	Pembangunan baru	1.00	2110	Pembangunan baru	1.00
1120	Perubahan Luas	1.00	Rehabilitasi		
1121	Bangunan sedang dibangun	1.25	2121	Rehabilitasi sedang	0,00
1112	Bangunan sudah jadi	1.50	2122	Rehabilitasi berat	0.00
1130	Pelestarian	2200		JENIS PRASARANA	
1131	Pelestarian pratama	0.65	2210	Konstruksi pembatas/ penahan/pengaman	1.00
1132	Pelestarian madya	0.45	2211	- Pagar	
1133	Pelestarian utama	0.30	2212	- Tanggul/ <i>retaining wall</i>	
1200	FUNGSI	2213		- Turap batas bidang tanah	
1210	Hunian	0.3/0.5 *	2214		
1220	Keagamaan	0.00	2220	Konstruksi penanda masuk	1.00
1240	Usaha	1.00	2221	- Gapura	
1250	Sosial dan Budaya	0.0/1.0* *	2222	- Gerbang	
			2223		
1270	Ganda	1.50	2230	Konstruksi perkerasan	1.00
1300	KLASIFIKASI	2231		- Jalan	
1310	Kompleksitas	0.25	2232	- Lapangan parkir	
1311	Sederhana	0.40	2233	- Lapangan upacara	
1312	Tidak sederhana	0.70	2224	- Lapangan olah raga terbuka	
1313	Khusus	1.00	2225		
1320	Permanensi	0.20	2240	Konstruksi penghubung	1.00
1321	Darurat	0.40	2241	- Jembatan	
1322	Semi permanen	0.70	2242	- <i>Box culvert</i>	
1323	Permanen	1.00	2243		
1330	Risiko kebakaran	0.15	2250	Konstruksi kolam/ <i>reservoir</i> bawah tanah	1.00
1331	Rendah	0.40	2251	- Kolam renang	
1332	Sedang	0.70	2252	- Kolam pengolahan air	
1333	Tinggi	1.00	2253	- <i>Reservoir</i> air bawah tanah	
1340	Zonasi gempa	0.15	2254		
1341	Zona I / minor	0.10	2260	Konstruksi menara	1.00
1342	Zona II / minor	0.20	2261	- Menara antena	
1343	Zona III / sedang	0.40	2262	- Menara <i>reservoir</i>	
1344	Zona IV / sedang	0.50	2263	- Cerobong	
1345	Zona V / kuat	0.70	2264		
1346	Zona VI / kuat	1.00	2270	Konstruksi monumen	1.00
1350	Lokasi (kepadatan)	0.10	2271	- Tugu	

6. FUNGSI GANDA/CAMPURAN					
a. Hotel – apartem en- mall – shopping center – sport hall.	1,5 (6) Fungsi ganda	0,25 x 1,00 = 0,25 (1.c) Kompleksitas : khusus. 0,20 x 1,00 = 0,20 (2.c) Permanensi : permanen. 0,15 x 1,00 = 0,15 (3.c) Risiko kebakaran : tinggi. 0,15 x 0,70 = 0,105 (4.c) Zonasi gempa : zona III/tinggi. 0,10 x 1,00 = 0,10 (5.c) Lokasi : padat. 0,10 x 1,00 = 0,10 (6.c) Ketinggian bangunan : tinggi. 0,05 x 1,00 = 0,05 (7.c) + Kepemilikan : badan usaha swasta.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : Tetap <input checked="" type="checkbox"/>	Indeks Terintegrasi : 1,50 x 0,955 x 1,00 = 1,4325
0,955					

CATATAN :

- Penetapan indeks terintegrasi untuk beberapa unit bangunan gedung dengan perbedaan jumlah lantai/ketinggian dalam 1 kavling/ persil dihitung untuk masing-masing bangunan gedung.
Jumlah lantai 1 unit bangunan gedung yang mempunyai bagian-bagian (*wing*) dengan perbedaan jumlah lantai/ketinggian, penetapan indeks terintegrasi mengikuti yang tertinggi.

4. FUNGSI SOSIAL DAN BUDAYA

a. Kantor kecamatan	0,00 (4) Fungsi sosial dan budaya	$0,25 \times 0,70 = 0,175$ (1.b) Kompleksitas : tidak sederhana. $0,20 \times 1,00 = 0,20$ (2.c) Permanensi : permanen. $0,15 \times 0,70 = 0,105$ (3.b) Risiko kebakaran : sedang. $0,15 \times 1,00 = 0,15$ (4.c) Zonasi gempa : zona IV/sangat tinggi $0,10 \times 0,40 = 0,04$ (5.a) Lokasi : sedang. $0,10 \times 0,40 = 0,04$ (6.a) Ketinggian bangunan : rendah. $0,05 \times 0,40 = 0,02$ (7.a) + Kepemilikan : Negara.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : <input checked="" type="checkbox"/> Tetap	Indeks Terintegrasi : $0,00 \times 0,73 \times 1,00 = 0,00$
0,73					
b. Sekolah (SLTA)	0,00 (5) Fungsi sosial dan budaya	$0,25 \times 0,70 = 0,175$ (1.b) Kompleksitas : tidak sederhana. $0,20 \times 1,00 = 0,20$ (2.c) Permanensi : permanen. $0,15 \times 0,40 = 0,06$ (3.a) Risiko kebakaran : rendah. $0,15 \times 1,00 = 0,15$ (4.d) Zonasi gempa : zona IV/sangat tinggi $0,10 \times 0,70 = 0,07$ (5.b) Lokasi : sedang. $0,10 \times 0,40 = 0,04$ (6.a) Ketinggian bangunan : rendah. $0,05 \times 0,40 = 0,02$ (7.a) + Kepemilikan : Negara.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : <input checked="" type="checkbox"/> Tetap	Indeks Terintegrasi : $0,00 \times 0,715 \times 1,00 = 0,00$
0,715					
c. Rumah sakit	1,00 (4) Fungsi sosial dan budaya	$0,25 \times 1,00 = 0,25$ (1.c) Kompleksitas : khusus. $0,20 \times 1,00 = 0,20$ (2.c) Permanensi : permanen. $0,15 \times 0,70 = 0,105$ (3.b) Risiko kebakaran : sedang. $0,15 \times 1,00 = 0,15$ (4.b) Zonasi gempa : zona IV/sangat tinggi. $0,10 \times 0,70 = 0,07$ (5.b) Lokasi : sedang. $0,10 \times 0,70 = 0,07$ (6.b) Ketinggian bangunan : rendah. $0,05 \times 0,40 = 0,05$ (7.c) + Kepemilikan : yayasan.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : <input checked="" type="checkbox"/> Tetap	Indeks Terintegrasi : $1,00 \times 0,645 \times 1,00 = 0,645$ (Lihat contoh Laripiran 18.5)
0,645					
d. Balai Pengobatan	1,00 (4) Fungsi sosial dan budaya	$0,25 \times 0,40 = 0,10$ (1.a) Kompleksitas : sederhana $0,20 \times 1,00 = 0,20$ (2.c) Permanensi : permanen. $0,15 \times 0,40 = 0,06$ (3.a) Risiko kebakaran : rendah. $0,15 \times 0,70 = 0,105$ (4.c) Zonasi gempa : zona III/tinggi. $0,10 \times 1,00 = 0,10$ (5.c) Lokasi : padat. $0,10 \times 0,40 = 0,04$ (6.a) Ketinggian bangunan : rendah. $0,05 \times 0,40 = 0,02$ (7.a) + Kepemilikan : Negara.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : <input checked="" type="checkbox"/> Tetap	Indeks Terintegrasi : $1,00 \times 0,625 \times 1,00 = 0,625$
0,625					

**CONTOH PENETAPAN INDEKS TERINTEGRASI
PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB
UNTUK BANGUNAN GEDUNG**

(Angka-angka dalam kurung sesuai dengan Tabel Penetapan Indeks – Lampiran 3)

1. FUNGSI HUNIAN						
Rumah tinggal	0,50 (1) Fungsi hunian	0,25 x 0,40 = 0,10 (1.a) Kompleksitas : sederhana. 0,20 x 1,00 = 0,20 (2.c) Permanensi : permanen. 0,15 x 0,70 = 0,105 (3.b) Risiko kebakaran : sedang. 0,15 x 0,7 = 0,105 (4.c) Zonasi gempapada : zona III/tinggi. 0,10 x 0,70 = 0,07 (5.b) Lokasi : sedang. 0,10 x 0,40 = 0,04 (6.a) Ketinggian bangunan : rendah. 0,05 x 0,70 = 0,035 (7.b) +Kepemilikan : perorangan.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : Tetap	<input checked="" type="checkbox"/>	Indeks Terintegrasi : 0,50 x 0,69 x 1,00 = 0,345
0,69						
2. FUNGSI KEAGAMAAN						
Masjid	0,00 (2) Fungsi keagamaan	0,25 x 0,70 = 0,175 (1.b) Kompleksitas : tidak sederhana. 0,20 x 1,00 = 0,20 (2.c) Permanensi : permanen. 0,15 x 0,40 = 0,06 (3.a) Risiko kebakaran : rendah. 0,15 x 1 = 0,15 (4.d) Zonasi gempapada : zona IV/sangat tinggi. 0,10 x 0,10 = 0,10 (5.c) Lokasi : padat. 0,10 x 0,40 = 0,04 (6.a) Ketinggian bangunan : rendah. 0,05 x 0,40 = 0,02 (7.a) + Kepemilikan : yayasan.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : Tetap	<input checked="" type="checkbox"/>	Indeks Terintegrasi : 0,00 x 0,745 x 1,00 = 0,00
0,745						
3. FUNGSI USAHA						
Mall	1,00 (3) Fungsi usaha	0,25 x 1,00 = 0,25 (1.c) Kompleksitas : khusus. 0,20 x 1,00 = 0,20 (2.c) Permanensi : permanen. 0,15 x 1,00 = 0,15 (3.c) Risiko kebakaran : tinggi. 0,15 x 0,70 = 0,105 (4.c) Zonasi gempapada : zona III/tinggi. 0,10 x 1,00 = 0,10 (5.c) Lokasi : padat. 0,10 x 0,70 = 0,07 (6.b) Ketinggian bangunan : sedang. 0,05 x 1,00 = 0,05 (7.c) + Kepemilikan : badan usaha swasta.	1,00 (3)	Waktu penggunaan : Tetap	<input checked="" type="checkbox"/>	Indeks Terintegrasi : 1,00 x 0,925 x 1,00 = 0,925
0,925						

NO	FUNGSI		KLASIFIKASI				WAKTU PENGGUNAAN	
	Parameter	Indeks	Parameter	Bobot	Parameter	Indeks	Parameter	Indeks
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Hunian	0,3 *) 0,5 **)	1. Kompleksitas	0,25	a. Sederhana	0,40	1. Sementara jangka pendek	0,40
2	Keagamaan	0,00			b. Tidak sederhana	0,70	2. Sementara jangka menengah	0,70
3	Usaha	1,00			c. Khusus	1,00	3. Tetap	1,00
4	Sosial dan Budaya	0,00 / 1,00 ***)	2. Permanensi	0,20	a. Darurat	0,40		
5	Lebih dari 1 fungsi	1,5			b. Semi permanen	0,70		
					c. Permanen	1,00		
			3. Risiko kebakaran	0,15	a. Rendah	0,40		
					b. Sedang	0,70		
					c. Tinggi	1,00		
			4. Zonasi gempa	0,15	a. Zona I / rendah	0,10		
					b. Zona II / sedang	0,30		
					c. Zona III / tinggi	0,70		
					d. Zona IV / sangat tinggi	1,00		
			5. Lokasi (kepadatan bangunan gedung)	0,10	a. Renggang	0,40		
					b. Sedang	0,70		
					c. Padat	1,00		
			6. Ketinggian bangunan gedung	0,10	a. Rendah	0,40		
					b. Sedang	0,70		
					c. Tinggi	1,00		
					d. Tinggi	1,00		
			7. Kepemilikan	0,05	a. Negara / Yayasan	0,40		
					b. Perorangan	0,70		
					c. Badan usaha swasta	1,00		

CATATAN :

- *) Indeks 0,3 untuk rumah tinggal tunggal dan rumah deret dengan jumlah kapling sampai dengan 5.
- ***) Indeks 0,5 untuk rumah tinggal bertingkat dan rumah deret dengan jumlah kapling > 5
- ****) Indeks 0,00, bangunan gedung panti sosial dan gedung kantor milik Pemerintah dan Pemerintah Daerah, Pelayanan Pendidikan Pra Sekolah, Dasar dan Menengah;

Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung di bawah permukaan tanah (*basement*), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30

3) Indeks parameter waktu penggunaan bangunan gedung ditetapkan untuk:

- a) Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk pameran dan *mock up*, diberi indeks sebesar 0,40;
- b) Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti kantor dan gudang proyek, diberi indeks sebesar 0,70; dan
- c) Bangunan gedung di bawah permukaan tanah (*basement*), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum

Untuk bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung ditetapkan indeks pengali tambahan sebesar 1,30 untuk mendapatkan indeks terintegrasi.

2) Prasarana bangunan gedung

Indeks prasarana bangunan gedung bangunan gedung sederhana, meliputi rumah tinggal tunggal, bangunan gedung fungsi keagamaan, serta bangunan gedung panti sosial dan gedung kantor milik Pemerintah dan Pemerintah Daerah, Pelayanan Pendidikan Pra Sekolah, Dasar dan Menengah ditetapkan sebesar 0,00.

Untuk konstruksi prasarana bangunan gedung yang tidak dapat dihitung dengan satuan, dapat ditetapkan dengan prosentase terhadap harga RAB sebesar 1,75 %

**INDEKS SEBAGAI FAKTOR PENGALI
HARGA SATUAN RETRIBUSI IMB**

a. Indeks kegiatan

Indeks kegiatan meliputi kegiatan:

- | | |
|--|------|
| 1) Bangunan gedung | |
| a) Pembangunan bangunan gedung baru sebesar | 1,00 |
| b) Perubahan luas bangunan; | 1,00 |
| c) Pelestarian/pemugaran | |
| 1) Pratama, sebesar | 0,65 |
| 2) Madya, sebesar | 0,45 |
| 3) Utama, sebesar | 0,30 |
| d) Bangunan yang sudah terbangun dan belum memiliki IMB; | |
| 1) Sedang dibangun | 1,25 |
| 2) Sudah selesai dibangun | 1,50 |
| e) Perubahan fungsi bangunan; | 1,00 |
| 2) Prasarana bangunan gedung | |
| a) Pembangunan baru sebesar | 1,00 |

b. Indeks parameter

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Bangunan gedung | |
| a) Bangunan gedung di atas permukaan tanah | |
| 1) Indeks parameter fungsi bangunan gedung ditetapkan untuk: | |
| a) Fungsi hunian, sebesar 0,3 dan 0,50 | |
| i. Indeks 0,30 untuk bangunan gedung sederhana, meliputi rumah tinggal tunggal . | |
| ii. Indeks 0,50 untuk fungsi hunian selain rumah tinggal tunggal; | |
| b) Fungsi keagamaan, sebesar 0,00 | |
| c) Fungsi usaha, sebesar 1,00 | |
| d) Fungsi sosial dan budaya, sebesar 0,00 dan 1,00 | |
| i. Indeks 0,00 untuk bangunan gedung panti sosial dan gedung kantor milik Pemerintah dan Pemerintah Daerah, Pelayanan Pendidikan Pra Sekolah, Dasar dan Menengah; | |
| ii. Indeks 1,00 untuk bangunan gedung fungsi sosial dan budaya selain bangunan gedung milik Negara, | |
| e) Fungsi ganda/campuran, sebesar 1,50 | |
| 2) Indeks parameter klasifikasi bangunan gedung dengan bobot masing-masing terhadap bobot seluruh parameter klasifikasi ditetapkan sebagai berikut: | |
| a) Tingkat kompleksitas berdasarkan karakter kompleksitas dan tingkat teknologi dengan bobot 0,25: | |
| i. Sederhana | 0,40 |
| ii. Tidak sederhana | 0,70 |
| iii. Khusus | 1,00 |
| b) Tingkat permanensi dengan bobot 0,20: | |
| i. Darurat | 0,40 |
| ii. Semi permanen | 0,70 |
| iii. Permanen | 1,00 |
| c) Tingkat risiko kebakaran dengan bobot 0,15 : | |
| i. Rendah | 0,40 |
| ii. Sedang | 0,70 |
| iii. Tinggi | 1,00 |
| d) Tingkat zonasi gempa dengan bobot 0,15: | |
| i. Zona I / rendah | 0,10 |
| ii. Zona II / sedang | 0,30 |
| iii. Zona III / tinggi | 0,70 |
| iv. Zona IV / sangat tinggi | 1,00 |
| e) Lokasi berdasarkan kepadatan bangunan gedung dengan bobot 0,10 | |
| i. Rendah (kawasan KDB < 40 %) | 0,40 |
| ii. Sedang (kawasan KDB 40 %-60 %) | 0,70 |
| iii. Tinggi (kawasan KDB > 60 %) | 1,00 |
| f) Ketinggian bangunan gedung berdasarkan jumlah lapis/tingkat bangunan gedung dengan bobot 0,10: | |
| i. Rendah | 0,40 (1 lantai) |

1. RETRIBUSI IMB

NO.	JENIS RETRIBUSI		PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI
1	2	3	4
1	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung		
	a. Bangunan Gedung		
	1) Pembangunan bangunan gedung baru		Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 1,00 x HS retribusi
	2) Perubahan luas bangunan	Penambahan luas	Penambahan luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 1,00 x HS retribusi
	3) Bangunan gedung yang sudah dibangun - Bangunan yang sedang dibangun - Bangunan yang sudah jadi		Luas BG x Indeks Terintegrasi x 1,25 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi x 1,50 x HS retribusi
	4) Pelestarian/pemugaran	a) Pratama b) Madya c) Utama	Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 0,65 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 0,45 x HS retribusi Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 0,30 x HS retribusi
	5) Perubahan fungsi bangunan		Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 1,00 x HS retribusi **)
	6) Perubahan bentuk bangunan		Luas BG x Indeks Terintegrasi ^{*)} x 0,65 x HS retribusi
	b. Prasarana Bangunan Gedung		
	Pembangunan baru		Volume x Indeks ^{*)} x 1,00 x HS retribusi
2	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan bukan gedung a. Tower dan atau menara telekomunikasi b. Reklame jenis billboard dan megatron c. Anjungan Tunai Mandiri (ATM) d. Sculpture/tugu, tiang bendera e. Accesoris jalan meliputi : shelter, jembatan penyeberangan, gapura, f. Jembatan di atas jaringan irigasi dan talud g. jembatan dan atau talud; h. kolam renang, kolam ikan air deras; i. penanaman tangki, landasan tangki dan bangunan pengolahan air; j. dinding penahan tanah dan pagar; k. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan futsal dan lapangan golf;		Untuk bangunan non gedung yang terdiri dari huruf a, b, c f, g, h, i, j dan k yang tidak dapat dihitung dengan satuan, dapat ditetapkan dengan prosentase terhadap harga RAB sebesar 1,75 % Untuk bangunan non gedung yang terdiri dari huruf d dan e tidak dikenai retribusi
3	Pembuatan Duplikat		Retribusi sebesar 50 % dari tarif retribusi.

CATATAN : ^{*)} Indeks Terintegrasi : hasil perkalian dari indek hasil perkalian dari indeks-indeks parameter

HS : harga satuan retribusi dalam rupiah per-m² dan/atau per-satuan volume.

***) Indeks Terintegrasi merupakan selisih fungsi baru dengan fungsi lama

Apabila IMB terbit sebelum tahun 2011, maka retribusi perubahan fungsi bangunan dihitung berdasarkan selisih retribusi baru dengan retribusi lama dengan ketentuan besarnya retribusi lama lebih kecil.

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Acara Pidana.

BAB VII KETENTUAN PIDANA

Pasal 36

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Kegiatan pelaksanaan pendirian bangunan yang mengakibatkan kerusakan lingkungan dan sarana prasarana lainnya serta mengakibatkan bahaya pada seseorang diancam sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kejahatan.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 37

- (1) Terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB sebelum peraturan daerah ini ditetapkan, harus segera mengurus sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini;
- (2) Pengaturan lebih lanjut terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan Peraturan Bupati.

BAB IX PENUTUP

Pasal 38

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 25 Tahun 2001 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 39

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 4 September 2008

BUPATI SIDOARJO

ttd

H. WIN HENDRARSO

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 4 September 2008
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO
ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN, SH

Pembina Utama Muda

NIP. 510 090 186

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 6 TAHUN 2008 SERI C

BAB V PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN

Pasal 32

- (1) Dalam upaya penertiban pendirian bangunan perlu dilakukan pengawasan dan pengendalian bangunan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pendirian bangunan yang belum dilengkapi ijin dan/atau pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan ijin yang telah diterbitkan.
- (3) Apabila suatu bangunan tidak dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pihak pemilik bangunan harus tetap mengajukan ijin dan dikenakan sanksi retribusi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pengajuan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan selambat-lambatnya 1 bulan setelah peringatan.
- (5) Apabila pengajuan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dilaksanakan, terhadap bangunan dilakukan penyegelan dan selanjutnya dilakukan pembongkaran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan dan pengendalian diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33

- (1) Bangunan yang tidak sesuai dengan IMB, maka IMB dinyatakan tidak berlaku dan pemilik bangunan harus mengajukan IMB baru.
- (2) Fisik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila melanggar ketentuan garis sempadan harus segera dibongkar.

Pasal 34

- (1) Penyelesaian sengketa ijin mendirikan bangunan pada tahap awal diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, maka para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui proses litigasi maupun non litigasi sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB VI PENYIDIKAN

Pasal 35

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil yang ditunjuk dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah ;
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - c. Menerima keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah;
 - e. Melakukan pengglesahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - g. Menyuruh berhenti/ melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan;
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penanganan tindak pidana Retribusi Daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Bagian Kesembilan
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 27

- (1) Retribusi Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang disampaikan kepada wajib retribusi didasarkan pada SKRD, SKRDKB, SKRDKBT, STRD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Ketentuan Retribusi yang disampaikan kepada wajib retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibayarkan atau ditagihkan atau diberitahukan dalam waktu yang ditentukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah.
- (3) Wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bila tidak mengajukan keberatan terhadap ketentuan retribusi dapat melakukan pembayaran retribusi di tempat yang ditentukan pada Kas Umum Daerah.
- (4) Wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat ditagih dengan surat paksa bila wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak mengindahkan surat-surat penagihan ijin tersebut.

Bagian Kesepuluh
Berlakunya Retribusi Terutang

Pasal 28

Retribusi terutang saat dilakukan atau dilaksanakan pelayanan atau pada saat diterbitkan SKRD dan atau dokumen lain yang dipersamakan.

Bagian Kesebelas
Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Retribusi

Pasal 29

- (1) Bupati berdasarkan permohonan wajib retribusi dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.
- (2) Pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan memperhatikan kemampuan wajib retribusi.
- (3) Wajib Retribusi yang dapat diberikan pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Rumah Sakit dan bangunan yang bersifat sosial, rumah dengan luasan bangunan dibawah 60 meter.
- (4) Wajib Retribusi yang dapat diberikan pembebasan Retribusi yang dimaksud pada ayat (2) adalah Panti Jompo, Panti Asuhan, Masjid/tempat Ibadah dan sekolah yang bersifat sosial.

Bagian Keduabelas
Kadaluwarsa

Pasal 30

- (1) Penagihan retribusi kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terhutangnya retribusi.
- (2) Kadaluwarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
 - a. Diterbitkan surat teguran ; atau
 - b. Ada pengakuan utang retribusi dari wajib retribusi baik langsung maupun tidak langsung

Bagian Ketigabelas
Tata Cara Penghapusan Piutang Retribusi yang Kadaluwarsa

Pasal 31

- (1) Piutang retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapus.
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang retribusi yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- I : Indeks Kegiatan Bangunan
 1,00 = untuk bangunan baru
 0,65 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan berat
 0,45 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan sedang
 HB : Harga Bangunan sesuai dengan fungsi Jalan

- c. **Retribusi Balik Nama IMB**
 Retribusi balik nama = 10% x R

Dimana :

R : Retribusi IMB sesuai gambar IMB balik nama.

- (2) Daftar Indeks dan Daftar Harga Bangunan sesuai dengan fungsi jalan seperti yang dimaksud pada ayat (1) tertuang dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

**Bagian Keenam
 Wilayah Pemungutan**

Pasal 23

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dipungut di Wilayah Kabupaten Sidoarjo

**Bagian Ketujuh
 Tata Cara Pemungutan**

Pasal 24

- (1) Retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang disamakan.
 (2) Hasil pemungutan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetor secara bruto ke Kas Daerah dan atau melalui BKP pada Satuan Perangkat Kerja Daerah yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan.

**Bagian Kedelapan
 Sanksi Administrasi**

Pasal 25

Dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat waktu atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari besarnya retribusi yang terutang atau kurang bayar ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah;

Pasal 26

- (1) Pemilik yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dikenakan sanksi administrasi berupa :
- a. peringatan tertulis ;
 - b. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan dan pemanfaatan fungsi bangunan ;
 - c. pembekuan ijin mendirikan bangunan ;
 - d. pencabutan ijin mendirikan bangunan ;
 - e. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Prosedur / tata cara pengenaan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua
Golongan Retribusi**

Pasal 18

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan termasuk golongan Retribusi Perijinan Tertentu

**Bagian Ketiga
Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa**

Pasal 19

- (1) Tingkat penggunaan jasa Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, diukur berdasarkan rumus yang didasarkan luas lantai bangunan, ketinggian bangunan, fungsi jalan, klasifikasi fungsi bangunan.
- (2) Tingkat penggunaan jasa Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan indeks dan skala indeks yang tertuang dalam lampiran peraturan daerah ini.

**Bagian Keempat
Prinsip Penetapan Struktur dan Besarnya Tarif retribusi**

Pasal 20

Prinsip dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian ijin.

**Bagian Kelima
Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi**

Pasal 21

Struktur tarif retribusi yang diperlukan dalam pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi :

- a. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung ;
- b. Retribusi administrasi IMB ;
- c. Retribusi Penyediaan Formulir Permohonan IMB.

Pasal 22

- (1) Besarnya tarif retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) didasarkan pada perhitungan dengan rumus :

- a. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung
 $R = L \times It \times I \times HB$

Dimana :

R : Retribusi IMB

L : Luas Lantai Bangunan (m^2)

It : Indeks Terintegrasi

I : Indeks Kegiatan Bangunan

1,00 = untuk bangunan baru

0,65 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan berat

0,45 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan sedang

HB : Harga bangunan sesuai dengan fungsi Jalan

- b. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan Bangunan Non Gedung

$R = V \times Ip \times I \times HB$

Dimana :

R : Retribusi IMB

V : Volume/Besaran (dalam satuan m^3 , m^2 , m , unit/buah)

Ip : Indeks parameter bang. Non gedung

- (2) Wilayah persebaran menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi menjadi 5 (lima) Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) yaitu :
 - a. SSWP I ;
 - b. SSWP II ;
 - c. SSWP III ;
 - d. SSWP IV ;
 - e. SSWP V.
- (3) Pembagian Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan mempertimbangkan pembagian sistem perkotaan dan sistem perdesaan.
- (4) Pembagian Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tertuang dalam peta yang merupakan lampiran yang tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 14

- (1) Pendirian bangunan Menara Telekomunikasi harus diuji ulang kekuatan strukturnya minimal setiap 3 (tiga) tahun sejak Menara Telekomunikasi berdiri.
- (2) Pemanfaatan bangunan Menara Telekomunikasi minimal 3 (tiga) provider.
- (3) Pembangunan Menara Telekomunikasi harus berjarak minimal $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari ketinggian Menara Telekomunikasi dan atau jarak aman yang diperhitungkan apabila terjadi roboh/runtuh dari pemukiman terdekat.
- (4) Pemilik bangunan Menara Telekomunikasi harus mengasuransikan bangunannya dan masyarakat terhadap segala resiko akibat terjadinya kecelakaan bangunan Menara Telekomunikasi.

BAB III KETENTUAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 15

- (1) Setiap pelaksanaan pendirian bangunan baru, merubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku harus mendapat ijin terlebih dahulu dari Bupati.
- (2) Ketentuan dan tata cara ijin dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Ijin Mendirikan Bangunan berlaku selama bangunan tersebut tidak mengalami perubahan fisik dan atau fungsi bangunan .

Pasal 16

Dalam menerbitkan izin mendirikan bangunan yang memanfaatkan Daerah Milik Jalan Nasional/Propinsi harus mendapatkan rekomendasi Gubernur Jawa Timur.

BAB IV RETRIBUSI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Nama, Obyek dan Subyek Retribusi

Pasal 17

- (1) Atas pemberian ijin Mendirikan Bangunan dipungut Retribusi dengan nama Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.
- (2) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelayanan pemberian Ijin Mendirikan Bangunan.
- (3) Subyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang atau badan yang memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan.

**Bagian keempat
Konstruksi/Struktur Bangunan**

Pasal 10

- (1) Setiap pendirian bangunan wajib mempertimbangkan aspek konstruksi bangunan yang meliputi pondasi, kolom, lantai, balok, atap dan prasarana utilitas lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Ketentuan konstruksi dengan mempertimbangkan kemampuan memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin dilakukan perhitungan konstruksi oleh pihak-pihak yang berkompeten dalam bidang konstruksi berdasarkan konstruksi bangunan dan struktur tanah setempat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai konstruksi bangunan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Bagian Kelima
Sempadan**

Pasal 11

- (1) Setiap pendirian bangunan harus mempertimbangkan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) yang diwujudkan dalam bentuk garis sempadan bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap fungsi jalan raya, jalan rel dan/atau sungai, saluran irigasi.
- (3) Ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tertuang dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

**Bagian Keenam
Menara Telekomunikasi**

Pasal 12

- (1) Setiap pembangunan Menara Telekomunikasi yang merupakan bagian dari bangunan non gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (3) harus memperhatikan bentuk dan desain menara telekomunikasi.
- (2) Bentuk Menara Telekomunikasi diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Menara Tunggal (Monopole)
 - b. Menara Rangka
- (3) Desain Menara Telekomunikasi diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Menara Kamuflese
 - b. Menara Non Kamuflese
- (4) Bentuk dan desain Menara Telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) didasarkan pada masterplan menara Telekomunikasi.
- (5) Pendirian Bangunan Telekomunikasi dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah maupun pihak swasta.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang bentuk dan desain Menara Telekomunikasi diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Persebaran Menara Telekomunikasi dibagi dalam wilayah dengan memperhatikan potensi ruang kota yang tersedia serta kepadatan pemakaian jasa telekomunikasi dengan mempertimbangkan kaidah penataan ruang, tata bangunan, estetika dan keamanan lingkungan serta kebutuhan telekomunikasi pada umumnya termasuk kebutuhan luasan area menara telekomunikasi.

- c. Usaha :
meliputi perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan ;
- d. Sosial dan Budaya :
meliputi pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum ;
- e. Khusus.

(3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat :

- a. kompleksitas :
meliputi bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, bangunan khusus ;
- b. permanensi :
meliputi bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat atau sementara ;
- c. resiko kebakaran :
meliputi resiko tinggi, resiko sedang, resiko rendah ;
- d. zonasi gempa/zonasi geologi lingkungan :
meliputi zona leluasa, kurang leluasa, tidak leluasa, tidak layak ;
- e. lokasi :
meliputi lokasi padat, lokasi sedang, lokasi renggang ;
- f. ketinggian :
meliputi bertingkat tinggi, bertingkat sedang, bertingkat rendah ;
- g. kepemilikan :
meliputi milik negara , milik badan usaha, milik perorangan.

Pasal 7

Bangunan non gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat (1) huruf b adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan manusia.

Pasal 8

Fungsi bangunan non gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diklasifikasikan berdasarkan tingkat :

- a. kompleksitas :
meliputi bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, bangunan khusus ;
- b. permanensi :
meliputi bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat atau sementara ;
- c. resiko kebakaran :
meliputi resiko tinggi, resiko sedang, resiko rendah ;
- d. zonasi gempa/ zonasi geologi lingkungan :
meliputi zona leluasa, kurang leluasa, tidak leluasa, tidak layak ;
- e. lokasi :
meliputi lokasi padat, lokasi sedang, lokasi renggang ;
- f. ketinggian :
meliputi bangunan tinggi, bangunan sedang, bangunan rendah ;
- g. kepemilikan :
meliputi milik negara, milik badan usaha, milik perorangan.

Pasal 9

Zonasi gempa/ zonasi geologi lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d dan Pasal 8 huruf d tertuang dalam peta yang merupakan lampiran dan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB II KETENTUAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Lokasi dan Intensitas Bangunan

Pasal 2

- (1) Setiap pendirian bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang berlaku.
- (2) Ketentuan tentang peruntukan lokasi meliputi :
 - a. Rencana struktur ruang wilayah ;
 - b. Rencana pola ruang wilayah.
- (3) Ketentuan tentang intensitas bangunan meliputi :
 - a. kepadatan bangunan ;
 - b. ketinggian bangunan ;
 - c. garis sempadan bangunan.
- (4) Ketentuan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Rencana Tapak (Site Plan).

Bagian Kedua Bentuk Bangunan

Pasal 3

- (1) Bentuk bangunan dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Bangunan gedung ;
 - b. Bangunan non gedung.
- (2) Bangunan gedung antara lain bangunan rumah tinggal, bangunan kantor, ruko, rukan, industri dan bangunan sejenis lainnya.
- (3) Bangunan non gedung antara lain menara telekomunikasi, menara listrik dan bangunan utilitas lainnya, bangunan reklame, shelter dan bangunan sejenis lainnya.

Bagian Ketiga Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dan Non Gedung

Pasal 4

Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat (1) huruf a adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung harus memenuhi ketentuan peruntukan yang ditetapkan :
 - a. dalam RTRW meliputi kawasan pemukiman, perkantoran, pedesaan, pesisir, strategis, industri, pertanian, perikanan, perdagangan dan jasa, pertahanan dan keamanan, fasum dan fasos dan wisata ;
 - b. dalam RDTRK meliputi perkantoran, perdagangan dan jasa, peribadatan, pendidikan, kesehatan, olahraga, industri, perumahan dan pertanian.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi :
 - a. Hunian :
meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara;
 - b. Keagamaan :
meliputi masjid, gereja, pura, wihara dan kelenteng;

24. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung ;
25. Garis Sempadan Teritis yang selanjutnya disingkat GST, adalah jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar suatu masa bangunan, Yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan atau sejenisnya dan ditetapkan oleh yang berwenang, terhadap.
 - a. Daerah Milik Jalan (DAMIJA);
 - b. Batas lahan yang dikuasai;
 - c. Batas tepi sungai/dan saluran irigasi;
 - d. Antar massa bangunan lainnya;
 - e. Rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya;
26. Garis Sempadan Pagar (GSP), adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan yang tidak boleh dilampaui oleh pagar atau tangga dan ditetapkan oleh yang berwenang.
27. Garis Sempadan Tertutup adalah garis yang ada pendirian bangunan kearah jalan yang berbatasan di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pagar pekarangan (GSP dan GST sama dengan nol/berimpit).
28. Mendirikan Bangunan adalah suatu perbuatan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas, merubah atau merobohkan sesuatu bangunan.
29. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang sudah ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
30. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
31. Retribusi IMB adalah pungutan Pemerintah daerah sebagai pembayaran atas dikeluarkannya Ijin Mendirikan Bangunan.
32. Retribusi pengendalian penyelenggaraan bangunan adalah dana yang dipungut oleh pemerintah, atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan Ijin mendirikan Bangunan untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan yang meliputi pengecekan, pengurukan lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan.
33. Retribusi administrasi ijin mendirikan bangunan adalah dana yang dipungut oleh pemerintah atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen ijin mendirikan bangunan, pembuatan duplikat/copy, pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan, dan/atau perubahan non teknis lainnya.
34. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang.
35. Surat Setoran Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SSRD, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Retribusi untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Bupati.
36. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD, adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi.
37. Prasarana utilitas adalah prasarana penunjang bangunan gedung .
38. Daerah Sempadan Sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai mantaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.
39. Daerah Sempadan Irigási adalah kawasan sepanjang kiri kanan saluran irigási utama yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi jaringan irigási.
40. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) adalah tanah dan atau perairan dan ruang udara disekitar Bandara Udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah satuan kerja yang menangani ijin mendirikan bangunan.
5. Instansi teknis pembina penyelenggaraan gedung Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adadalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo.
7. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian ijin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberi oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan hukum.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
9. Retribusi Perijinan Tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian ijin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian atas kegiatan pemanfaatan ruang penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
10. Pemegang Ijin adalah pribadi atau badan yang telah diijinkan untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
11. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, merubah, memperluas, mengurangi dan /atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
12. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
13. Dinding Pembatas adalah dinding yang menjadi pembatas antar bangunan.
14. Dinding luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
15. Pagar adalah suatu bangunan pemisah yang dikonstruksikan untuk membatasi persil.
16. Teras adalah bagian lantai bangunan, bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup.
17. Menara Telekomunikasi adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang jaringan telekomunikasi yang desain dan bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan jaringan telekomunikasi, meliputi kerangka menara, shelter dan bangunan penunjang lainnya.
18. Bentuk Menara Telekomunikasi adalah wujud fisik bangunan menara telekomunikasi.
19. Desain Menara Telekomunikasi adalah rancangan dari wujud menara telekomunikasi yang dirancang dengan memperhitungkan fungsi dan beban menara.
20. Cell Planing adalah Dokumen teknis yang mengatur sebaran titik lokasi Menara Telekomunikasi yang ada diwilayah Kabupaten Sidoarjo.
21. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong mendatar/horizontal permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah.
22. Penyebutan jumlah lantai bangunan adalah menunjukkan jumlah lantai bangunan .
23. Indeks terintegrasi atau terpadu adalah bilangan hasil kolerasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan gedung, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi.

22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2007 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Antar Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Ijin Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil;
28. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 5 Tahun 2004 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Disekitar Bandar Udara Juanda Surabaya;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung ;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman teknis sertifikat laik fungsi bangunan gedung ;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung ;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
33. Peraturan Menteri Informasi dan Komunikasi Nomor 02/PER/M.Kominfo/2008 tentang Pedoman Penggunaan Menara Telekomunikasi;
34. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Timur Nomor 6 Tahun 2003 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2003 Nomor 2 Seri E).
35. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Timur Nomor 7 Tahun 2005 tentang Pengendalian Pemakaian Tanah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2005 Nomor 1 Seri C);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo;
37. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 3 Tahun 2004 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2004 Nomor 3 Seri C).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
dan
BUPATI SIDOARJO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TENTANG IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN

7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68);
9. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844) ;
13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
14. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3980);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593) ;
21. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);



PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 16 TAHUN 2008

TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka menata bangunan dan lingkungan agar sesuai dengan ketentuan teknis ruang kota dan/atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten agar tercipta keamanan, kenyamanan dan keindahan bangunan serta lingkungan, perlu pengaturan, pengawasan dan pengendalian dalam mendirikan bangunan di Wilayah Kabupaten Sidoarjo ;
 - b. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 25 Tahun 2001 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, sudah tidak sesuai dengan perkembangan, sehingga dipandang perlu diadakan penyesuaian dan peninjauan kembali ;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo tentang Ijin Mendirikan Bangunan ;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam I lingkungan Propinsi Jawa Timur Junto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
 5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Taun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3488);

PERDA Kabupaten Sidoarjo
Tentang Izin Mendirikan Bangunan

BPHTB bersifat *self assesment* , artinya Wajib Pajak (Pemohon) menghitung sendiri dan menyetor sendiri BPHTBnya ke Kas Negara melalui Bank – Bank milik Pemerintah.

NPOPTKP khusus untuk **DKI Jakarta** sebesar **Rp. 60.000.000**, sedangkan untuk daerah lain, besarnya ditetapkan oleh Kanwil DIRJEND Pajak an. Mentari Keuangan RI, berdasarkan usulan dari PEMDA Kab / Kota setempat.

Image : www.english.peopledaily.com.cn

**** *Transparansi itu memang sebuah keharusan !***

**** Ocehan Usil.**

***** Disarikan dari PP No. 13 / 2010 dan UU No. 20 / 2000 jo N**

Jumlah (Rp.148.000 + Rp. 390.000 + Rp. 50.000) = **Rp. 588.000,-** disetor ke Kantor Pertanahan Kab / Kota setempat).

* Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA) **Rp. PM** ditanggung langsung oleh Pemohon (tidak disetor ke Kantor).

* **BPHTB : NPOP - NPOPTKP = 5 % × NPOPKP.**

Rp. 100.000.000 - Rp. 60.000.000 = Rp. 40.000.000 × 5 % = Rp. 2.000.000,-

BPHTB disetor sendiri oleh Pemohon ke Kas Negara melalui Bank Milik Pemerintah (Bank BUMN).

Image : www.bushywood.com

Keterangan :

Tu = Tarif Ukur.

L = Luas Tanah.

HSBKu = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan. HSBKu untuk Tahun 2010 = Rp. 80.000,-

Tpa = Tarif pemeriksaan tanah oleh Panitia A.

HSBKpa = Harga satuan biaya khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A.
HSBKpa untuk Tahun 2010 = Rp. 67.000,-

NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak.

NPOPKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan) sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 2000 jo. UU No. 21 / 1997, adalah bea yang harus dilunasi terlebih dahulu sebelum sertifikat tanahnya diterbitkan.

Image : www.freefoto.com

B. Tarif Pelayanan.

Pelayanan Pengukuran (Pasal 4 ayat 1).

- Luas Tanah sampai 10 Ha (Hektar), $Tu = (L / 500 \times HSBKu) + Rp. 100.000,-$
- Luas Tanah diatas 10 Ha s/d 1.000 Ha, $Tu = (L / 4.000 \times HSBKu) + Rp. 14.000.000,-$
- Luas Tanah diatas 1.000 Ha, $Tu = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp. 134.000.000,-$

Pelayanan Pemeriksaan Tanah (Pasal 7 ayat 1).

$Tpa = (L / 500 \times HSBKpa) + Rp. 350.000,-$

Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya).
Pendaftaran untuk pertama kali Rp. 50.000,-

Biaya Transportasi, Konsumsi dan Akomodasi (TKA - Pasal 20 ayat 2).
Biaya TKA, ditanggung sendiri oleh Pemohon.

Biaya Sertifikasi Tanah.
Berdasarkan point – point tersebut diatas, maka berapa besar biaya sertifikasi tanah yang harus dibayarkan oleh Pemohon dapat dihitung, sebagaimana contoh dibawah ini :

Image : www.cjac.org

Contoh :

Tuan A berdomisili di DKI Jakarta, baru saja membeli sebidang tanah, dengan status tanah negara, seluas : 300 M2, seharga Rp. 100.000.000,- maka biaya sertifikasi lewat permohonan rutin (permohonan perorangan biasa) untuk tanahnya adalah sebesar :

- * Biaya Pengukuran : $Tu = (300 / 500 \times Rp. 80.000) + Rp. 100.000 = Rp.148.000,-$
- * Biaya Pemeriksaan Tanah : $Tpa = (300/500 \times Rp. 67.000) + Rp. 350.000 = Rp.390.000,-$
- * Biaya Pendaftaran Tanah untuk pertama kali : Rp. 50.000,-

BIAYA SERTIFIKASI TANAH***

Sebelum tahun 2002, biaya-biaya pelayanan pertanahan yang berlaku di instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) termasuk biaya sertifikasi tanah, tersebar dalam berbagai Peraturan dan Keputusan Menteri. Namun sejak tahun 2002, Pemerintah menyatukan dan membarui semua biaya-biaya pelayanan pertanahan di BPN melalui **Peraturan Pemerintah (PP)** Nomor : 46 / 2002.

TAMAN KEUKENHOF

Image : www.herrenzimmer.de

PP Nomor : 13 Tahun 2010.

Memasuki tahun 2010, pada bulan Januari 2010, Pemerintah kembali mengatur dan membarui biaya pelayanan pertanahan dengan menerbitkan PP baru, pengganti PP No. 46 / 2002, yaitu **PP No. 13 / 2010** tentang **Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN.**

Adapun biaya-biaya pelayanan pertanahan (PNBP) pada BPN, termasuk biaya-biaya yang berkaitan dengan permohonan sertifikasi tanah, dalam **PP No. 13 / 2010** secara garis besarnya antara lain terdiri dari :

Image : www.feediary.com

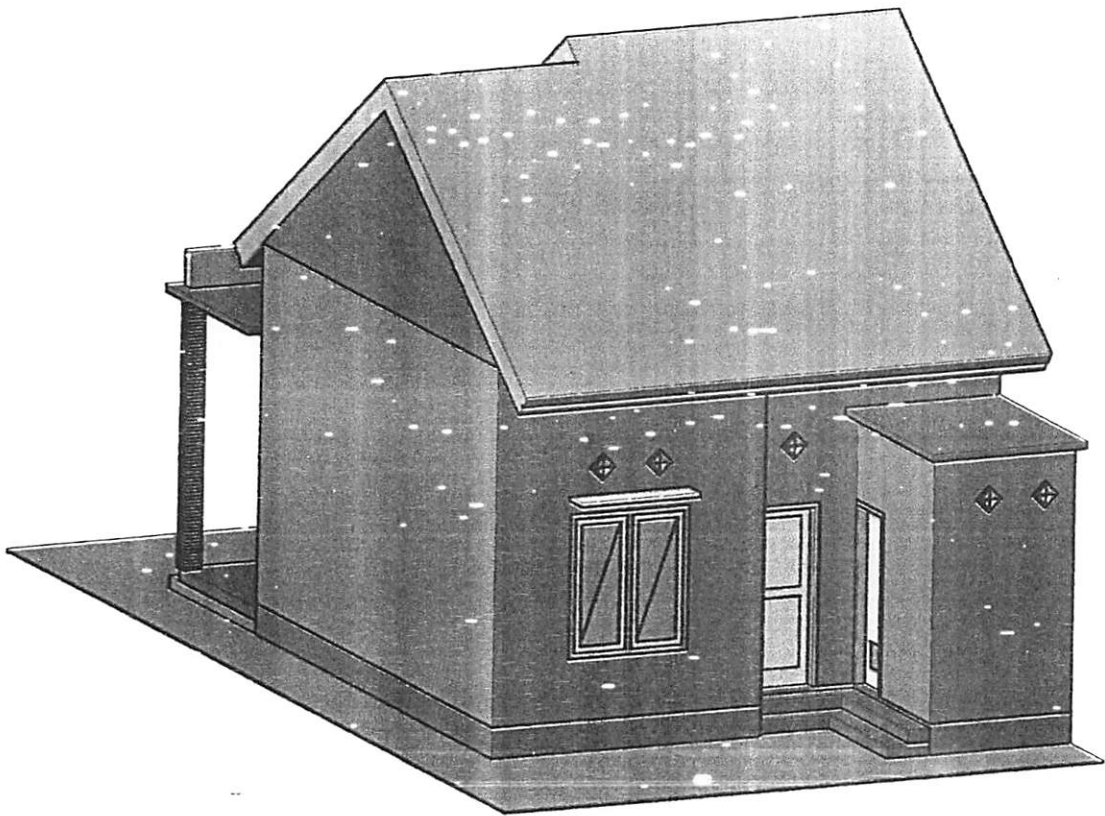
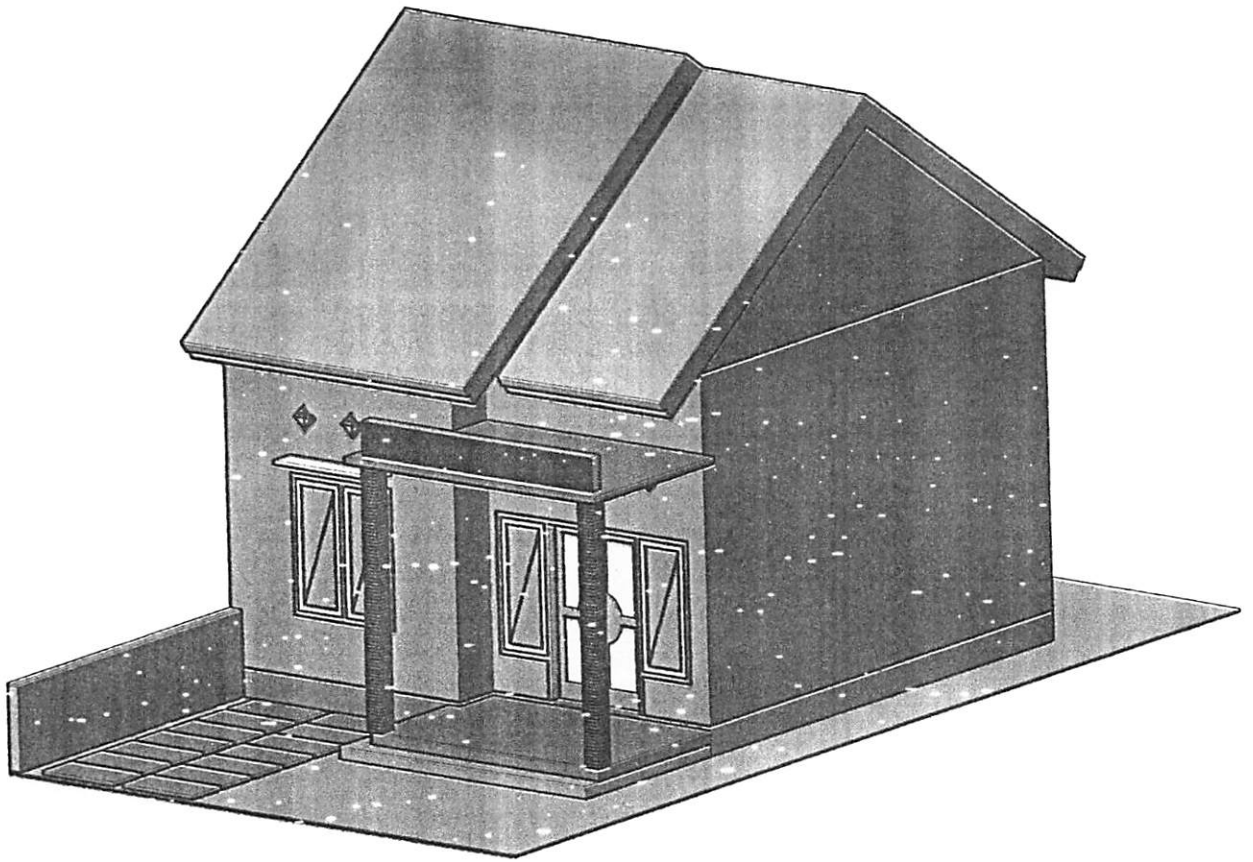
A. Jenis Pelayanan (Pasal 1).

1. Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan,
2. Pelayanan Pemeriksaan Tanah,
3. Pelayanan Konsolidasi Tanah Swadaya,
4. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan,
5. Pelayanan Pendaftaran Tanah,
6. Pelayanan Informasi Pertanahan,
7. Pelayanan Lisensi,
8. Pelayanan Pendidikan,
9. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Warga Negara Belanda (P3MB),
10. Pelayanan dibidang pertanahan yang berasal dari kerjasama dengan Pihak lain.

MILIK
PERPUSTAKAAN
ITN MALANG

Biaya Sertifikasi Tanah

Gambar Kerja Rumah Tipe 36/90



REKAPITULASI BIAYA KESELURUHAN

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp)
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 3,795,700
2	PEKERJAAN TANAH	Rp 2,597,900
3	PEKERJAAN PONDASI	Rp 14,088,300
4	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 14,770,600
5	PEKERJAAN PLESTERAN	Rp 11,026,300
6	PEKERJAAN BETON TUMBUK & BETON BERTULANG	Rp 29,609,000
7	PEKERJAAN KAYU	Rp 8,963,700
8	PEKERJAAN PENUTUP PLAVON	Rp 915,600
9	PEKERJAAN PENUTUP ATAP	Rp 3,759,700
10	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI	Rp 3,286,000
11	PEKERJAAN KUNCI DAN KACA	Rp 2,018,700
12	PEKERJAAN SANITAIR	Rp 7,520,700
13	PEMBUATAN SEPTIKTANK	Rp 3,671,000
14	PEKERJAAN ELEKTRIKAL	Rp 1,644,800
15	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 8,231,200
JUMLAH		Rp 92,719,200
DIBULATKAN		Rp 92,719,000
PPN 10%		Rp 9,271,900
JUMLAH		Rp 101,991,100
DIBULATKAN		Rp 101,991,000

12	PEKERJAAN SANITAIR					
	Memasang 1 buah kloset jongkok porselen	1	bh	Rp	296,134	Rp 296,134
	Memasang 1 buah bak mandi fiberglass volume 0.3 m3	1	bh	Rp	263,620	Rp 263,620
	Memasang 1 m' pipa PVC tipe AW ø 1/2"	11	m'	Rp	40,374	Rp 444,114
	Memasang 1 m' pipa PVC tipe D ø 4"	24	m'	Rp	267,927	Rp 6,430,236
	Memasang 1 buah kran ø 3/4" atau 1/2"	2	bn	Rp	35,577	Rp 71,153
	Memasang 1 buah floor drain	1	bh	Rp	15,514	Rp 15,514
					Jumlah	Rp 7,320,771
					Dibulatkan	Rp 7,520,790
13	PEMBUATAN SEPTIKTANK					
	Septiktank + resapan komplet 1 M3	1	bh			Rp 3,671,000
					Jumlah	Rp 3,671,000
					Dibulatkan	Rp 3,671,000
14	PEKERJAAN ELEKTRIKAL					
	Memasang 1 buah Titik Stop Kontak	1	bh	Rp	108,088	Rp 432,552
	Memasang 1 buah Lampu pijar	7	bh	Rp	16,648	Rp 116,537
	Memasang 1 buah Titik Lampu	7	bh	Rp	104,341	Rp 730,388
	Memasang 1 buah Panel Listrik	1	bh	Rp	365,553	Rp 365,553
					Jumlah	Rp 1,644,830
					Dibulatkan	Rp 1,644,800
15	PEKERJAAN PENGECATAN					
	CAT TEMBOK					
	1 m2 Pengecatan tembok baru (1x plamir , 1x cat dasar, 2x cat penutup)	330.26	m ²	Rp	20,977.28	Rp 6,928,057
	POLITUR , TEAK OIL , PENGETIRAN					
	1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan teak oil	12.29	m ²	Rp	23,700.28	Rp 291,286
	1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan politur (TAK MENGKILAP)	12.29	m ²	Rp	26,516.10	Rp 325,993
	1 m2 Pemelituran dengan serlag (SAMPAI MENGKILAP)	12.29	m ²	Rp	55,815.50	Rp 685,995
					Jumlah	Rp 8,231,231
					Dibulatkan	Rp 8,231,200

DAFTAR RENCANA ANGGARAN BIAYA

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN		JUMLAH HARGA (Rp)
			SATUAN	Rp	
1 PEKERJAAN PERSIAPAN					
	1 m2 Pembersihan Lapangan dan Peralatan	91	m ²	Rp 5,140	Rp 467,740
	1 m' Pengukuran dan Pasang Papan Bowplank	32.6	m'	Rp 102,085	Rp 3,327,971
				Jumlah	Rp 3,795,711
				Dibulatkan	Rp 3,795,700
2 PEKERJAAN TANAH					
	Galian Untuk Tanah Biasa sedalam 1 m	34.101	m ²	Rp 38,550	Rp 1,314,594
	Urugan tanah kembali	20.63	m ²	Rp 11,294	Rp 232,980
	Pemadatan tanah konvensional.	20.63	m ²	Rp 29,450	Rp 607,524
	Urugan pasir dengan pasir urug.	2.1	m ²	Rp 213,420	Rp 442,847
				Jumlah	Rp 2,597,944
				Dibulatkan	Rp 2,597,900
3 PEKERJAAN PONDASI					
	1 m3 Pasang pondasi batu kosong (Amstamping)	7.58	m ³	Rp 313,825	Rp 2,378,245
	1 m3 Pasang pondasi batu kali 1 Pc : 5 Ps	19.16	m ³	Rp 611,319	Rp 11,710,117
				Jumlah	Rp 14,088,362
				Dibulatkan	Rp 14,088,300
4 PEKERJAAN PASANGAN					
	1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 5 Ps	149.012	m ²	Rp 88,359	Rp 13,166,613
	1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 2 Ps	16.12	m ²	Rp 99,505	Rp 1,604,015
				Jumlah	Rp 14,770,628
				Dibulatkan	Rp 14,770,600
5 PEKERJAAN PLESTERAN					
	1 m2 Plesteran, 1 Pc : 5 Ps, tebal 15 mm	330.26	m ²	Rp 32,337	Rp 10,679,879
	1 m' Benangan	34	m'	Rp 10,191	Rp 346,496
				Jumlah	Rp 11,026,375
				Dibulatkan	Rp 11,026,300
6 PEKERJAAN BETON TUMBUK & BETON BERTULANG					
	1 m3 Membuat beton bertulang, 1 Pc : 2 Ps : 4 Kr	0.89	m ³	Rp 854,480	Rp 756,215
PEMBESIAN.					
	1 Kg Pembesian dengan besi polos	41.77	Kg	Rp 11,384.92	Rp 475,548
Stoof					
	1 m3 Membuat stoof beton hemilang ukuran 15 x 20 cm dengan besi 4 dia 10 mm + bekisting	1.763	m ³	Rp 9,313,801	Rp 11,763,330
Kolom					
	1 m3 Membuat kolom beton bertulang (300 Kg besi - bekisting)	1.44	m ³	Rp 7,568,830	Rp 10,899,115
Balok					
	1 m3 Membuat balok beton bertulang (200 Kg besi - bekisting)	0.95	m ³	Rp 6,033,102	Rp 5,714,856
				Jumlah	Rp 29,609,064
				Dibulatkan	Rp 29,609,000
7 PEKERJAAN KAYU					
KUSEN PINTU & JENDELA					
	1 m3 Pasang kusen pintu & jendela kayu kamper (Kayu kelas II)	0.05	m ³	Rp 11,922,378	Rp 555,821
PEKERJAAN PINTU					
	1 m2 Pasang pintu klamp kayu kamper	9.02	m ²	Rp 457,189	Rp 4,125,124
	1 m2 Pasang pintu & jendela kaca kayu kamper	0.03794	m ²	Rp 538,184	Rp 17,778
PASANG USUK.					
	1 m2 Pasang kaso + reng genteng munier kayu kamper	6.823	m ²	Rp 124,547	Rp 849,736
RANGKA PLAVON / LANGITZ.					
	1 m2 Pasang rangka langit-langit (1.00 x 1.00) m, kayu kamper potongan 5/7 2 meter.	10.125	m ²	Rp 121,199	Rp 1,227,144
PASANG LISPLANG					
	1 m' Pasang lisplang ukuran 2 x (2 x 20) cm, kayu kamper	42.1	m'	Rp 51,974	Rp 2,188,118
				Jumlah	Rp 8,963,721
				Dibulatkan	Rp 8,963,700
8 PEKERJAAN PENUTUP PLAVON					
	1 m2 Pasang langit-langit asbes (1.00 x 1.00) m, tebal 4 mm	41.5	m ²	Rp 22,064	Rp 915,660
				Jumlah	Rp 915,660
				Dibulatkan	Rp 915,600
9 PEKERJAAN PENUTUP ATAP					
	1 m2 Pasang atap genteng model Kuang pilang, K.a 1.	61.281	m ²	Rp 61,353	Rp 3,759,776
				Jumlah	Rp 3,759,776
				Dibulatkan	Rp 3,759,700
10 PEKERJAAN PENUTUP LANTAI					
	1 m2 Pasang lantai keramik 20 x 20 cm	2.5	m ²	Rp 97,884	Rp 244,709
	1 m2 Pasang lantai keramik 40 x 40 cm	39	m ²	Rp 77,984	Rp 3,041,376
				Jumlah	Rp 3,286,085
				Dibulatkan	Rp 3,286,000
11 PEKERJAAN KUNCI DAN KACA					
	1 buah pasang kunci tanam biasa 2 X PUTAR.	4	bh	Rp 80,826	Rp 323,305
	1 buah pasang engsel pintu	5	bh	Rp 21,624	Rp 108,120
	1 buah pasang engsel jendela kupu-kupu	6	bh	Rp 18,483	Rp 110,896
	1 buah pasang kait angin sikutan YANG BAIK	6	bh	Rp 27,724	Rp 166,344
	1 buah pasang pegangan pintu/door holder	4	bh	Rp 239,163	Rp 956,653
	1 m2 pasang kaca, tebal 3 mm	5.4	m ²	Rp 65,458	Rp 353,473
				Jumlah	Rp 2,018,790
				Dibulatkan	Rp 2,018,700

PEKERJAAN PENUTUP PLAVON			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Pasang langit-langit asbes (1 00 x 1 00) m, tebal 4 mm	m ²	Rp 77,064

PEKERJAAN PENUTUP ATAP			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Pasang atap genteng model Kaang pilang ,Kw 1.	m ²	Rp 61,353

PEKERJAAN PENUTUP LANTAI			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Pasang lantai keramik 20 x 20 cm	m ²	Rp 97,884
2	1 m2 Pasang lantai keramik 40 x 40 cm	m ²	Rp 77,984

PEKERJAAN KUNCI DAN KACA			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 buah pasang kunci tanam biasa 2 X PUTAR.	bh	Rp 80,826
2	1 buah pasang engsel pintu	bh	Rp 21,624
3	1 buah pasang engsel jendela kupu-kupu	bh	Rp 18,483
4	1 buah pasang kait angin sikutan YANG BAIK	bh	Rp 27,724
5	1 buah pasang pegangan pintu/door holder	bh	Rp 239,163
6	1 m2 pasang kaca, tebal 3 mm	m ²	Rp 65,458

PEKERJAAN SANITAIR			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	Memasang 1 buah kloset jongkok porselen	bh	Rp 296,134
2	Memasang 1 buah bak mandi fiberglass volume 0.3 m3	bh	Rp 263,620
3	Memasang 1 m' pipa PVC tipe AW ø 1/2"	m'	Rp 40,374
4	Memasang 1 m' pipa PVC tipe D ø 4"	m'	Rp 267,927
5	Memasang 1 buah kran ø 3/4" atau 1/2"	bh	Rp 35,577
6	Memasang 1 buah floor drain	bh	Rp 15,514

PEMBUATAN SEPTIKTANK			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	Septiktank + resapan komplet 1 M3	bh	Rp 3,671,000

PEKERJAAN ELEKTRIKAL			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	Memasang 1 buah Titik Stop Kontak	bh	Rp 108,088
2	Memasang 1 buah Lampu pijar	bh	Rp 16,648
3	Memasang 1 buah Titik Lampu	bh	Rp 104,341
4	Memasang 1 buah Panel Listrik	bh	Rp 365,553

PEKERJAAN PENGECATAN			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
A	Cat TEMBOK		
1	1 m2 Pengecatan tembok baru (1x plamir , 1x cat dasar, 2x cat penutup)	m ²	Rp 20,977
B	POLITUR , TEAK OIL , PENGETIRAN		
1	1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan teak oil	m ²	Rp 23,700
2	1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan politur (TAK MENGKILAP)	m ²	Rp 26,516
3	1 m2 Pemelituran dengan serlag. (SAMPAI MENGKILAP)	m ²	Rp 55,816

DAFTAR SATUAN PEKERJAAN

PEKERJAAN PERSIAPAN			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Pembersihan Lapangan dan Peralatan	m ²	Rp 5,140
2	1 m' Pengukuran dan Pasang Papan Bowplank	m ¹	Rp 102,085

PEKERJAAN TANAH			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	Galian Untuk Tanah Biasa sedalam 1 m	m ³	Rp 38,550
2	Urugan tanah kembali	m ³	Rp 11,294
3	Pemadatan tanah konvensional.		Rp 29,450
4	Urugan pasir dengan pasir urug.		Rp 213,420

PEKERJAAN PONDASI			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m3 Pasang pondasi batu kosong (Aanstamping)	m ³	Rp 313,835
2	1 m3 Pasang pondasi batu kali 1 Pc : 5 Ps	m ³	Rp 611,319

PEKERJAAN PASANGAN			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 5 Ps	m ²	Rp 88,359
2	1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 2 Ps	m ²	Rp 99,505

PEKERJAAN PLESTERAN			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m2 Plesteran, 1 Pc : 5 Ps, tebal 15 mm	m ²	Rp 32,337
2	1 m' Benangan	m ¹	Rp 10,101

PEKERJAAN BETON TUMBUK & BETON BERTULANG			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	1 m3 Membuat beton bertulang, 1 Pc : 2 Ps : 4 Kr	m ³	Rp 854,480
PEMBESIAN.			
1	1 Kg Pembesian dengan besi polos	kg	Rp 11,385
Sloof			
1	1 m3 Membuat sloof beton bertulang ukuran 15 x 20 Cm dengan besi 4 dia 10 mm + begesting .	m ³	Rp 9,313,801
Kolom			
1	1 m3 Membuat kolom beton bertulang	m ³	Rp 7,568,830
Balok			
1	1 m3 Membuat balok beton bertulang	m ³	Rp 6,033,102

PEKERJAAN KAYU			
NO	URAIAN	SATUAN	BIAYA (Rp.)
1	KUSEN PINTU + JENDELA		
a	1 m3 Pasang kusen pintu & jendela kayu kamper (Kayu klas II)	m ³	Rp 11,922,378
2	PEKERJAAN PINTU		
a	1 m2 Pasang pintu klamp kayu kamper	m ²	Rp 457,189
b	1 m2 Pasang pintu & jendela kaca kayu kamper	m ²	Rp 538,184
3	PASANG USUK.		
a	1 m2 Pasang kaso + reng genteng munier kayu kamper	m ²	Rp 124,547
4	RANGKA PLAYON / LANGIT2.		
a	1 m2 Pasang rangka langit-langit (1.00 x 1.00) m, kayu kamper potongan 5/7 2 meter.	m ²	Rp 121,199
5	PASANG LISPLANG		
a	1 m' Pasang lisplang ukuran 2 x (2 x 20) cm, kayu kamper	m ¹	Rp 51,974

12 10 m2 Pemelituran dengan serlag. (SAMPAI MENGGILAP)					
Bahan	Politur dengan serlag mencampur sendiri.				
	2 Kg	Serlag	@ Rp.	63,800.00 = Rp	127,600.00
	1 Ltr	Spiritus.	@ Rp.	14,300.00 = Rp	14,300.00
	1 Kg	Dempul	@ Rp.	41,250.00 = Rp	33,000.00
	2 Kg	Batu kembang	@ Rp.	2,500.00 = Rp	3,750.00
	2 Lbr	Kertas gosok.	@ Rp.	5,500.00 = Rp	11,000.00
	2 Lbr	Kain pop	@ Rp.	750.00 = Rp	1,500.00
				<i>Sub total : A</i>	= Rp 191,150.00
Upah	Menggosok dan mendempul				
	0	Oh	Tukang politur	@ Rp.	61,325.00 = Rp 24,530.00
					<i>Sub total : B</i> = Rp 24,530.00
Upah	Meminta sanyu mengkilap				
	2.500	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 128,500.00
	3.000	Oh	Tukang politur	@ Rp.	61,325.00 = Rp 183,975.00
	0.400	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 30,000.00
					<i>Sub total : C</i> = Rp 342,475.00
				Untuk 10 M2 Total upah+bahan :	= Rp 558,155.00
				Untuk 1 M2 Total upah+bahan :	= Rp 55,815.50

10 Memasang 1 buah Panel Listrik					
Bahan					
	1.000 Bh	Panel listrik standart untuk rumah	@ Rp.	230,000.00 = Rp	230,000.00
	18.000 %	Pertengkapan alat		= Rp	41,400.00
				Sub total :	= Rp 271,400.00
Upah An. SNI (Revisi) 6.7.2					
	1.800 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,950.00 = Rp	88,110.00
	0.100 Oh	Tukang listrik	@ Rp.	60,431.00 = Rp	6,043.10
				Sub total :	= Rp 94,153.10
				Total upah+bahan :	= Rp 365,553.10

PEKERJAAN PENGECATAN

CAT TEMBOK					
14. 1 m2 Pengecatan tembok baru (1x plamir , 1x cat dasar , 2x cat penutup)					
An. SNI (Revisi) 6.14.1					
	0.100 Kg	Plamir	@ Rp.	17,050.00 = Rp	1,705.00
	0.250 Lbr	Ampelas	@ Rp.	5,500.00 = Rp	1,375.00
	0.020 Bh	Kuwass / roll	@ Rp.	6,500.00 = Rp	130.00
	0.100 Kg	Cat dasar	@ Rp.	34,500.00 = Rp	3,450.00
	0.260 Kg	Cat penutup 2x	@ Rp.	34,500.00 = Rp	8,970.00
				Sub total :	= Rp 15,630.00
An. SNI (Revisi) 6.14.2					
	0.020 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	1,028.00
	0.063 Oh	Tukang cat	@ Rp.	68,560.00 = Rp	4,319.28
				Sub total :	= Rp 5,347.28
				Total upah+bahan :	= Rp 20,977.28

POLITUR , TEAK OIL , PENGETIRAN

10. 1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan teak oil					
An. SNI (Revisi) 6.10.1					
	0.360 Ltr	Teak oil	@ Rp.	48,125.00 = Rp	17,325.00
				Sub total :	= Rp 17,325.00
An. SNI (Revisi) 6.10.2					
	0.040 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	2,056.00
	0.063 Oh	Tukang cat	@ Rp.	68,560.00 = Rp	4,319.28
				Sub total :	= Rp 6,375.28
				Total upah+bahan :	= Rp 23,700.28

11 1 m2 Pelaburan bidang kayu dengan politur (TAK MENGGILAP)					
Bahan An. SNI (Revisi) 6.11.1					
	0.150 Ltr	Politur	@ Rp.	48,125.00 = Rp	7,218.75
	0.372 Ltr	Politur jadi	@ Rp.	48,125.00 = Rp	17,902.50
	2.000 Lbr	Ampelas	@ Rp.	2,250.00 = Rp	4,500.00
				Sub total :	= Rp 22,402.50
An. SNI (Revisi) 6.11.2					
	0.000 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	0.00
	0.060 Oh	Tukang cat	@ Rp.	68,560.00 = Rp	4,113.60
				Sub total :	= Rp 4,113.60
				Total upah+bahan :	= Rp 26,516.10

33 Memasang 1 buah kran ϕ 3/4" atau 1/2"				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.35.1			
	1.000 Bh	Kran air	@ Rp.	35,000.00 = Rp 35,000.00
	0.025 Bh	Seal tape	@ Rp.	2,500.00 = Rp 62.50
			<i>Sub total :</i>	= Rp 35,062.50
Upah	An. SNI (Revisi) 6.35.2			
	0.010 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 514.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 514.00
			Total upah+bahan :	= Rp 35,576.50

34 Memasang 1 buah floor drain				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.36.1			
	1.000 Bh	Floor drain	@ Rp.	15,000.00 = Rp 15,000.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 15,000.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.36.2			
	0.010 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 514.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 514.00
			Total upah+bahan :	= Rp 15,514.00

PEMBUATAN SEPTIKTANK

Septiktank + resapan komplet 1 M3				3,671,000.00
			@ Rp.	= Rp 3,671,000.00
			Total upah+bahan :	= Rp 3,671,000.00

PEKERJAAN ELEKTRIKAL

7. Memasang 1 buah Titik Stop Kontak				
Bahan				
	1.000 Bh	Stop Kontak	@ Rp.	26,100.00 = Rp 26,100.00
	12.500 M'	Kabel NYA 1000 Volt 2,5 mm	@ Rp.	5,400.00 = Rp 67,500.00
	18.000 %	Perlengkapan alat		= Rp 4,698
			<i>Sub total :</i>	= Rp 98,298.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.7.2			
	0.200 Oh	Pembantu Tukang Listrik	@ Rp.	48,950.00 = Rp 9,790.00
	0.600 Oh	Tukang listrik	@ Rp.	0.00 = Rp 0.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 9,790.00
			Total upah+bahan :	= Rp 108,088.00

8. Memasang 1 buah Lampu pijar				
Bahan				
	1.000 Bh	Lampu	@ Rp.	10,500.00 = Rp 10,500.00
	1.000 %	Perlengkapan alat		= Rp 105.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 10,605.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.7.2			
	0.100 Oh	Tukang listrik	@ Rp.	60,431.00 = Rp 6,043.10
			<i>Sub total :</i>	= Rp 6,043.10
			Total upah+bahan :	= Rp 16,648.10

9. Memasang 1 buah Titik Lampu				
Bahan				
	1.000 Bh	saklar	@ Rp.	26,100.00 = Rp 26,100.00
	12.500 M'	Kabel NYA 1000 Volt 2,5 mm	@ Rp.	5,400.00 = Rp 67,500.00
	18.000 %	Perlengkapan alat		= Rp 4,698.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 98,298.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.7.2			
	0.100 Oh	Tukang listrik	@ Rp.	60,431.00 = Rp 6,043.10
			<i>Sub total :</i>	= Rp 6,043.10
			Total upah+bahan :	= Rp 104,341.10

18 1 m2 pasang kaca, tebal 3 mm				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.16.1			
	1.100 m2	Kaca tebal 3 mm	@ Rp.	49,500.00 = Rp 54,450.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 54,450.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.16.2			
	0.015 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 723.95
	0.150 Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 10,284.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 11,007.95
			Total upah+bahan :	= Rp 65,457.95

PEKERJAAN SANITAIR

2. Memasang 1 buah kloset jongkok porselen				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.2.1			
	1.000 Bh	Kloset jongkok porselen	@ Rp.	130,900.00 = Rp 130,900.00
	6.000 Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp 8,893.50
	0.010 m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 = Rp 2,100.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 141,893.50
Upah	An. SNI (Revisi) 6.2.2			
	1.000 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 51,400.00
	1.500 Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 102,840.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 154,240.00
			Total upah+bahan :	= Rp 296,133.50

7. Memasang 1 buah bak mandi fiberglass volume 0.3 m3				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.7.1			
	1.000 Bh	Bak fiberglass	@ Rp.	145,000.00 = Rp 145,000.00
	18.000 %	Perlengkapan bak fiber		= Rp 26,100.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 171,100.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.7.2			
	1.800 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 92,520.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 92,520.00
			Total upah+bahan :	= Rp 263,620.00

25. Memasang 1 m' pipa FVC tipe AW o 1/2"				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.25.1			
	1.200 m'	Pipa PVC	@ Rp.	22,200.00 = Rp 26,640.00
	35 %	Perlengkapan		= Rp 7,770.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 34,410.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.25.2			
	0.036 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 1,850.40
	0.060 Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 4,113.60
			<i>Sub total :</i>	= Rp 5,964.00
			Total upah+bahan :	= Rp 40,374.00

30 Memasang 1 m' pipa PVC tipe D o 4"				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.31.1			
	1.200 m'	Pipa PVC	@ Rp.	154,000.00 = Rp 196,800.00
	35 %	Perlengkapan		= Rp 57,400.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 254,200.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.31.2			
	0.081 Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 4,163.40
	0.135 Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 9,255.60
	0.0041 Oh	Mand	@ Rp.	75,000.00 = Rp 307.50
			<i>Sub total :</i>	= Rp 13,726.50
			Total upah+bahan :	= Rp 267,926.50

PEKERJAAN KUNCI DAN KACA

2. Kunci "ALPHA Bulat" 1 x putar				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.2.1			
	1.000 Bh	Kunci "ALPHA Bulat" 1 x putar	@ Rp.	76,000.00 = Rp 76,000.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 76,000.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.2.2			
	0.100 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 4,826.30
	0.000 Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 0.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 4,826.30
			Total upah+bahan :	= Rp 80,826.30

5. 1 buah pasang engsel pintu				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.5.1			
	1.000 Bh	Engsel pintu	@ Rp.	20,900.00 = Rp 20,900.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 20,900.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.5.2			
	0.015 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 723.95
			<i>Sub total :</i>	= Rp 723.95
			Total upah+bahan :	= Rp 21,623.95

6. 1 buah pasang engsel jendela kupu-kupu				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.6.1			
	1.000 Bh	Engsel jendela	@ Rp.	18,000.00 = Rp 18,000.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 18,000.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.6.2			
	0.010 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 482.63
			<i>Sub total :</i>	= Rp 482.63
			Total upah+bahan :	= Rp 18,482.63

8. 1 buah pasang kait angin sikutan yang baik				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.9.1			
	1.000 Bh	Kait angin	@ Rp.	27,000.00 = Rp 27,000.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 27,000.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.9.2			
	0.015 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 723.95
			<i>Sub total :</i>	= Rp 723.95
			Total upah+bahan :	= Rp 27,723.95

14. 1 buah pasang pegangan pintu/door holder				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.12.1			
	1.000 Bh	Door holder	@ Rp.	236,750.00 = Rp 236,750.00
			<i>Sub total :</i>	= Rp 236,750.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.12.2			
	0.050 Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 = Rp 2,413.15
			<i>Sub total :</i>	= Rp 2,413.15
			Total upah+bahan :	= Rp 239,163.15

PEKERJAAN PENUTUP ATAP

6	1 m2	Pasang atap genteng model Kaang pilang .Kw 1.					
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.3.1						
	25.000	Bh	Genteng model krg.pilang	@ Rp.	2,000.00 =	Rp	50,000.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	50,000.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.3.2						
	0.150	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 =	Rp	7,239.45
	0.060	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	4,113.60
					<i>Sub total :</i>	= Rp	11,353.05
					Total upah+bahan :	= Rp	61,353.05

PEKERJAAN PENUTUP LANTAI

13	1 m2	Pasang lantai keramik 20 x 20 cm					
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.42.1						
	1.050	m2	Ubin keramik 20x20 cm	@ Rp.	42,500.00 =	Rp	44,625.00
	7.454	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 =	Rp	11,048.69
	3.926	Kg	Kapur bubuk	@ Rp.	2,750.00 =	Rp	10,796.50
	0.0420	m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 =	Rp	8,820.00
	0.350	Kg	Semen warna	@ Rp.	8,250.00 =	Rp	2,887.50
					<i>Sub total :</i>	= Rp	78,177.69
Upah	An. SNI (Revisi) 6.42.2						
	0.250	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 =	Rp	12,850.00
	0.100	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	6,856.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	19,706.00
					Total upah+bahan :	= Rp	97,883.69

14	1 m2	Pasang lantai keramik 40 x 40 cm					
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.47.1						
	1.050	M2	Ubin keramik 40 x 40 Cm	@ Rp.	47,000.00 =	Rp	49,350.00
	0.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 =	Rp	0.00
	0.000	Kg	Kapur bubuk	@ Rp.	2,750.00 =	Rp	0.00
	0.0420	m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 =	Rp	8,820.00
	0.200	Kg	Semen warna	@ Rp.	8,250.00 =	Rp	1,650.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	59,820.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.47.2						
	0.220	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 =	Rp	11,308.00
	0.100	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	6,856.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	18,164.00
					Total upah+bahan :	= Rp	77,984.00

PASANG USUK.

35	1 m2 Pasang kaso + reng genteng munier kayu kamper						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.34.1						
	0.0077	m3	Kayu kamper, usuk 5/7.	@ Rp.	7,950,000.00 =	Rp	61,215.00
	0.0115	m3	Reng 3/5 cm kayu kruwing	@ Rp.	4,150,000.00 =	Rp	47,725.00
	0.2500	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00 =	Rp	3,550.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	112,490.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.34.2						
	0.100	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 =	Rp	4,826.30
	0.100	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	6,856.00
	0.005	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 =	Rp	375.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	12,057.30
					Total upah+bahan :	= Rp	124,547.30

RANGKA PLAVON / LANGITZ.

42	1 m2 Pasang rangka langit-langit (1.00 x 1.00) m, kayu kamper potongan 5/7 2 meter.						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.39.1						
	0.012	m3	Kayu kamper 5/7 - 2 mtr.	@ Rp.	7,950,000.00 =	Rp	95,400.00
	0.100	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00 =	Rp	1,420.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	96,820.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.39.2						
	0.150	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 =	Rp	7,239.45
	0.250	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	17,140.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	24,379.45
					Total upah+bahan :	= Rp	121,199.45

PASANG LISPLANG

76	1 m Pasang lisplang ukuran 2 x (2 x 20) cm, kayu kamper						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.52.1						
	0.0086	m3	Kayu kamper, papan	@ Rp.	4,150,000.00 =	Rp	35,690.00
	0.060	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00 =	Rp	852.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	36,542.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.52.2						
	0.100	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 =	Rp	4,826.30
	0.100	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	6,856.00
	0.050	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 =	Rp	3,750.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	15,432.30
					Total upah+bahan :	= Rp	51,974.30

PEKERJAAN PENUTUP PLAVON

4	1 m2 Pasang langit-langit asbes (1.00 x 1.00) m, tebal 4 mm						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.3.1						
	1.100	Lbr	Asbes langit-langit tbl 4 mm	@ Rp.	14,250.00 =	Rp	15,675.00
	0.010	Kg	Paku	@ Rp.	14,200.00 =	Rp	142.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp	15,817.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.3.2						
	0.030	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00 =	Rp	1,447.89
	0.070	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp	4,799.20
					<i>Sub total :</i>	= Rp	6,247.09
					Total upah+bahan :	= Rp	22,064.09

		Balok						
35	1 m3	Membuat balok beton bertulang (200 Kg besi + bekisting)						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.41.1							
	0.320	m3	Kayu terentang/Meranti (MC)	@ Rp.	5,170,000.00	= Rp	1,654,400.00	
	3.200	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00	= Rp	45,440.00	
	1.600	Ltr	Minyak bekisting	@ Rp.	11,550.00	= Rp	18,480.00	
	210.000	Kg	Besi beton polos	@ Rp.	10,150.00	= Rp	2,131,500.00	
	3.000	Kg	Kawat beton	@ Rp.	16,500.00	= Rp	49,500.00	
	336.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25	= Rp	498,036.00	
	0.540	m3	Pasir beton	@ Rp.	212,500.00	= Rp	114,750.00	
	0.810	m3	Koral beton	@ Rp.	268,750.00	= Rp	217,687.50	
	0.140	m3	Balok kayu borneo	@ Rp.	4,363,333.00	= Rp	610,866.62	
	2.800	Lbr	Flywood tebal 9 mm	@ Rp.	40,800.00	= Rp	114,240.00	
	16.000	Btg	Dolken kayu galam Ø 8 / 4 m	@ Rp.	0.00	= Rp	0.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	5,454,900.12	
Upah	An. SNI (Revisi) 6.41.2							
	6.350	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00	= Rp	326,390.00	
	0.275	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	18,854.00	
	1.650	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	113,124.00	
	1.400	Oh	Tukang besi	@ Rp.	68,560.00	= Rp	95,984.00	
	0.318	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00	= Rp	23,850.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	578,202.00	
					Total upah+bahan :	= Rp	6,033,102.12	

		PEKERJAAN KAYU						
		KUSEN PINTU + JENDELA						
2.	1 m3	Pasang kusen pintu & jendela kayu kamper (Kayu klas II)						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.2.1							
	1.200	m3	Kayu kamper, balok	@ Rp.	8,480,000.00	= Rp	10,176,000.00	
	1.200	Kg	Paku 10Cm	@ Rp.	14,200.00	= Rp	17,040.00	
	1.000	Kg	Lem kayu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	68,560.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	10,261,600.00	
Upah	An. SNI (Revisi) 6.2.2							
	6.000	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00	= Rp	289,578.00	
	18.000	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	1,234,080.00	
	2.000	Oh	Kepala tukang	@ Rp.	68,560.00	= Rp	137,120.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	1,660,778.00	
					Total upah+bahan :	= Rp	11,922,378.00	

		PEKERJAAN PINTU						
4	1 m2	Pasang pintu klamp kayu kamper						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.5.1							
	0.040	m3	Kayu kamper papan	@ Rp.	9,010,000.00	= Rp	360,400.00	
	0.050	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00	= Rp	710.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	361,110.00	
Upah	An. SNI (Revisi) 6.5.2							
	0.350	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00	= Rp	16,892.05	
	1.050	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	71,988.00	
	0.105	Oh	Kepala tukang	@ Rp.	68,560.00	= Rp	7,198.80	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	96,078.85	
					Total upah+bahan :	= Rp	457,188.85	

10	1 m2	Pasang pintu & jendela kaca kayu kamper						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.10.1							
	0.035	m3	Kayu kamper, papan	@ Rp.	9,010,000.00	= Rp	315,350.00	
	0.300	kg	Lem kayu	@ Rp.	10,750.00	= Rp	3,225.00	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	318,575.00	
Upah	An. SNI (Revisi) 6.10.2							
	0.800	Oh	Pekerja	@ Rp.	48,263.00	= Rp	38,610.40	
	2.400	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00	= Rp	164,544.00	
	0.240	Oh	Kepala tukang	@ Rp.	68,560.00	= Rp	16,454.40	
					<i>Sub total :</i>	= Rp	219,608.80	
					Total upah+bahan :	= Rp	538,183.80	

Sloof

31	1 m3	Membuat sloof beton bertulang ukuran 15 x 20 Cm dengan besi 4 dia 10 mm + kegesting .				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.39.1					
	0.270	m3	Kayu terentang/Meranti (MC)	@ Rp.	5,170,000.00 = Rp 1,395,900.00	
	2.000	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00 = Rp 28,400.00	
	0.600	Ltr	Minyak bekisting	@ Rp.	11,550.00 = Rp 6,930.00	
	79.387	Kg	Besi beton polos dia 10 mm	@ Rp.	68,000.00 = Rp 5,398,329.60	
	35.631	Kg	Besi begel polos dia 6 mm	@ Rp.	32,380.00 = Rp 1,153,731.78	
	3.000	Kg	Kawat beton	@ Rp.	16,500.00 = Rp 49,500.00	
	323.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp 478,766.75	
	0.520	m3	Pasir beton	@ Rp.	212,500.00 = Rp 110,500.00	
	0.780	m3	Koral beton	@ Rp.	268,750.00 = Rp 209,625.00	
					<i>Sub total :</i> = Rp 8,851,583.13	
	An. SNI (Revisi) 6.39.2					
	4.850	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 249,290.00	
	0.350	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 23,996.00	
	1.560	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 106,953.60	
	1.300	Oh	Tukang besi	@ Rp.	68,560.00 = Rp 89,128.00	
	0.170	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 12,750.00	
					<i>Sub total :</i> = Rp 482,117.60	
					Total upah+bahan : = Rp 9,333,700.73	

Kolom

32	1 m3	Membuat kolom beton bertulang (300 Kg besi + bekisting)				
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.40.1					
	0.400	m3	Kayu terentang/Meranti (MC)	@ Rp.	5,170,000.00 = Rp 2,068,000.00	
	4.000	Kg	Paku biasa 2" - 5"	@ Rp.	14,200.00 = Rp 56,800.00	
	2.000	Ltr	Minyak bekisting	@ Rp.	11,550.00 = Rp 23,100.00	
	315.000	Kg	Besi beton polos	@ Rp.	10,150.00 = Rp 3,197,250.00	
	4.500	Kg	Kawat beton	@ Rp.	16,500.00 = Rp 74,250.00	
	336.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp 498,036.00	
	0.540	m3	Pasir beton	@ Rp.	212,500.00 = Rp 114,750.00	
	0.810	m3	Koral beton	@ Rp.	268,750.00 = Rp 217,687.50	
	0.150	m3	Balok kayu borneo	@ Rp.	4,363,333.00 = Rp 654,499.95	
	3.500	Lbr	Plywood tebal 9 mm	@ Rp.	0.00 = Rp 0.00	
	20.000	Btg	Dolken kayu galam Ø 8 / 4 m	@ Rp.	0.00 = Rp 0.00	
					<i>Sub total :</i> = Rp 6,904,373.45	
	An. SNI (Revisi) 6.40.2					
	7.050	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 362,370.00	
	0.270	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 18,511.20	
	1.650	Oh	Tukang kayu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 113,124.00	
	2.100	Oh	Tukang besi	@ Rp.	68,560.00 = Rp 143,976.00	
	0.353	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 26,475.00	
					<i>Sub total :</i> = Rp 664,456.20	
					Total upah+bahan : = Rp 7,568,829.65	

PEKERJAAN PLESTERAN

5. 1 m² Plesteran, 1 Pc : 5 Ps, tebal 15 mm						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.5.1					
	4.320	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 =	Rp 6,403.32
	0.022	m ³	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 =	Rp 4,620.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 11,023.32
Upah	An. SNI (Revisi) 6.5.2					
	0.200	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 =	Rp 10,280.00
	0.150	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp 10,284.00
	0.010	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 =	Rp 750.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 21,314.00
				Total upah+bahan :	=	Rp 32,337.32

36 1 m' Benangan						
Bahan	2.250	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 =	Rp 3,335.06
					<i>Sub total :</i>	= Rp 3,335.06
Upah	0.100	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp 6,856.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 6,856.00
				Total upah+bahan :	=	Rp 10,191.06

PEKERJAAN BETON TUMBUK & BETON BERTULANG

6. 1 m³ Membuat beton bertulang, 1 Pc : 2 Ps : 4 Kr						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.6.1					
	280.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 =	Rp 415,030.00
	0.450	m ³	Pasir beton	@ Rp.	212,500.00 =	Rp 95,625.00
	0.900	m ³	Koral beton	@ Rp.	268,750.00 =	Rp 241,875.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 752,530.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.6.2					
	1.650	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 =	Rp 84,810.00
	0.250	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 =	Rp 17,140.00
	0.025	Oh	Kepala tukang	@ Rp.	0.00 =	Rp 0.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 101,950.00
				Total upah+bahan :	=	Rp 854,480.00

PEMBESIAN.

15 1 Kg Pembesian dengan besi polos						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.25.1					
	1.050	Kg	Besi beton (polos)	@ Rp.	10,150.00 =	Rp 10,657.50
	0.015	Kg	Kawat beton	@ Rp.	16,500.00 =	Rp 247.50
					<i>Sub total :</i>	= Rp 10,905.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.25.2					
	0.007	Oh	Tukang besi	@ Rp.	68,560.00 =	Rp 479.92
	0.0007	Oh	Kepala tukang	@ Rp.	0.00 =	Rp 0.00
					<i>Sub total :</i>	= Rp 479.92
				Total upah+bahan :	=	Rp 11,384.92

PEKERJAAN PONDASI

1. 1 m3 Pasang pondasi batu kosong (Aanstamping)						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.14.1					
	1.200	m3	Batu belah (15/20)	@ Rp.	144,000.00 = Rp	172,800.00
	0.432	m3	Pasir urug	@ Rp.	165,000.00 = Rp	71,280.00
					<i>Sub total :</i>	244,080.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.14.2					
	0.780	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	40,092.00
	0.390	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp	26,738.40
	0.039	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp	2,925.00
					<i>Sub total :</i>	69,755.40
					Total upah+bahan :	313,835.40

7. 1 m3 Pasang pondasi batu kali 1 Pc : 5 Ps						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.6.1					
	1.200	m3	Batu belah (15/20)	@ Rp.	144,000.00 = Rp	172,800.00
	136.000	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp	201,586.00
	0.544	m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 = Rp	114,240.00
					<i>Sub total :</i>	488,626.00
Upah	An. SNI (Revisi) 6.6.2					
	1.500	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	77,100.00
	0.600	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp	41,136.00
	0.060	Oh	Kepaia tukang	@ Rp.	74,280.00 = Rp	4,456.80
					<i>Sub total :</i>	122,692.80
					Total upah+bahan :	611,318.80

PEKERJAAN PASANGAN

12. 1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 5 Ps						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.12.1					
	70.000	Bh	Bata merah 5 x 11 x 22 cm	@ Rp.	588.00 = Rp	41,160.00
	9.680	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp	14,348.18
	0.045	m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 = Rp	9,450.00
					<i>Sub total :</i>	64,958.18
Upah	An. SNI (Revisi) 6.12.2					
	0.300	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	15,420.00
	0.100	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp	6,856.00
	0.015	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp	1,125.00
					<i>Sub total :</i>	23,401.00
					Total upah+bahan :	88,359.18

9. 1 m2 Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 2 Ps						
Bahan	An. SNI (Revisi) 6.9.1					
	70.000	Bh	Bata merah 5 x 11 x 22 cm	@ Rp.	588.00 = Rp	41,160.00
	18.950	Kg	Semen portland	@ Rp.	1,482.25 = Rp	28,088.64
	0.038	m3	Pasir pasang	@ Rp.	210,000.00 = Rp	7,980.00
					<i>Sub total :</i>	77,228.64
Upah	An. SNI (Revisi) 6.9.2					
	0.300	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp	15,420.00
	0.100	Oh	Tukang batu	@ Rp.	68,560.00 = Rp	6,856.00
					<i>Sub total :</i>	22,276.00
					Total upah+bahan :	99,504.64

ANALISA PEKERJAAN

PEKERJAAN PERSIAPAN					
1. 1 m2 Pembersihan Lapangan dan Peralatan					
Upah	An. SNI (Revisi) 6.8.1				
	0.100	O/hr	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp
					5,140.00
					= Rp
				Harga 1 m2	= Rp 5,140.00

2. 1 m' Pengukuran dan Pasang Papan Bowplank					
Bahan:					
	An. SNI (Revisi) 6.4.1				
	0.012	m3	Kayu meranti 5/7	@ Rp.	4,436,667.00 = Rp 53,240.00
	0.020	kg	Paku biasa 2" - 5 "	@ Rp.	14,200.00 = Rp 284.00
	0.007	m3	Kayu Papan meranti 3/20	@ Rp.	5,170,000.00 = Rp 36,190.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 89,714.00
Upah:					
	An. SNI (Revisi) 6.4.2				
	0.100	Oh	Tukang Kayu	@ Rp.	68,560.00 = Rp 6,856.00
	0.100	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 5,140.00
	0.005	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 375.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 12,371.00
				Total Upah dan Bahan	= Rp 102,085.00

PEKERJAAN TANAH					
1. 1 m3 Galian Untuk Tanah Biasa sedalam 1 m					
Upah:					
	An. SNI (Revisi) 6.1.1				
	0.750	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 38,550.00
					= Rp 38,550.00
				Total Upah	= Rp 38,550.00

9. 1 m3 Urugan tanah kembali					
Upah:					
	An. SNI (Revisi) 6.9.1				
	0.192	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 9,868.80
	0.019	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 1,425.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 11,293.80
				Total Upah	= Rp 11,293.80

10. 1 m3 Pemadatan tanah konvensional.					
Upah:					
	An. SNI (Revisi) 6.10.1				Rp
	0.500	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 25,700.00
	0.050	Oh	Mandor	@ Rp.	75,000.00 = Rp 3,750.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 29,450.00
				Total Upah	= Rp 29,450.00

11. 1 m3 Urugan pasir dengan pasir urug.					
Bahan:					
	An. SNI (Revisi) 6.11.1				
	1.200	m3	Pasir urug	@ Rp.	165,000.00 = Rp 198,000.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 198,000.00
Upah:					
	An. SNI (Revisi) 6.11.2				
	0.300	Oh	Pekerja	@ Rp.	51,400.00 = Rp 15,420.00
				<i>Sub total :</i>	= Rp 15,420.00
				Total Upah + bahan	= Rp 213,420.00

DAFTAR HARGA TERTINGGI UPAH KERJA ORANG per HARI

NO.	URAIAN TENAGA	SATUAN	UPAH PERHARI
1	2	3	4
1	MANDOR	Org / hr	Rp. 75.000,00
2	KEPALA TUKANG GALI TANAH	Org / hr	Rp. 74.280,00
3	KEPALA TUKANG BATU	Org / hr	Rp. 74.280,00
4	KEPALA TUKANG KAYU	Org / hr	Rp. 74.280,00
5	KEPALA TUKANG BESI	Org / hr	Rp. 74.280,00
6	KEPALA TUKANG CAT	Org / hr	Rp. 74.280,00
7	KEPALA TUKANG LISTRIK	Org / hr	Rp. 74.280,00
8	TUKANG GALI TANAH	Org / hr	Rp. 74.280,00
9	TUKANG BATU	Org / hr	Rp. 68.560,00
10	TUKANG KAYU	Org / hr	Rp. 68.560,00
11	TUKANG BESI	Org / hr	Rp. 68.560,00
12	TUKANG CAT	Org / hr	Rp. 68.560,00
13	TUKANG ASPAL	Org / hr	Rp. 68.560,00
14	TUKANG PLITUR	Org / hr	Rp. 61.325,00
15	TUKANG LISTRIK	Org / hr	Rp. 60.431,00
16	PEKERJA TUKANG GALI TANAH.	Org / hr	Rp. 51.400,00
17	PEMBANTU TUKANG BATU	Org / hr	Rp. 51.400,00
18	PEMBANTU TUKANG KAYU	Org / hr	Rp. 48.263,00
19	PEMBANTU TUKANG CAT	Org / hr	Rp. 51.400,00
20	PEMBANTU TUKANG BESI	Org / hr	Rp. 51.400,00
21	PEMBANTU TUKANG LISTRIK	Org / hr	Rp. 48.950,00
22	SOPIR TRUK.	Org / hr	Rp. 74.280,00
23	PEJAGA API	Org / hr	Rp. 52.983,00
24	PEJAGA MALAM	Org / hr	Rp. 53.969,00

1	2	3	4	5
	11	Door holder / pegangan pintu antik / baik.	Unit	Rp. 374,000.00
	12	Rel pintu dorong	Unit	Rp. 201,000.00
	13	Engsel Nylon "ARCH" asli pintu	Bh	Rp. 20,900.00
	14	Engsel jendela	Bh	Rp. 18,000.00
	15	Grendel injak	Bh	Rp. 41,000.00
	16	Grendel tanam pintu	Bh	Rp. 67,500.00
	17	Grendel jendela	Bh	Rp. 11,500.00
	18	Door closer	Bh	Rp. 236,750.00
	19	Door STOP	Bh	Rp. 27,500.00
	20	Kait angin sikutan yang baik.	Psg	Rp. 27,000.00
	21	Hak angin	Psg	Rp. 16,000.00
Q	BAHAN SANITAIR.			
	1	Kran air "SAN EI"	Bh	Rp. 47,520.00
	2	Kran air "AMICO 1/2"	Bh	Rp. 29,600.00
	3	Kran air "AMICO 3/4"	Bh	Rp. 31,000.00
	4	Pompa air "GOLD STAP."	Bh	Rp. 605,500.00
	5	Pompa air "NASIONAL"	Bh	Rp. 567,000.00
	6	Floor drains / plastik.	Bh	Rp. 15,000.00
	7	Closed Jongkok trasso	Bh	Rp. 130,900.00
	8	Closed Jongkok keramik INA warna	Bh	Rp. 191,000.00
	9	Closed duduk monoblock.	Bh	Rp. 1,038,450.00
	10	Tutup bak mandi	Bh	Rp. 17,500.00
	11	Lem paralon	Bh	Rp. 6,000.00
	12	Westafel	Bh	Rp. 382,250.00
	13	Urinoir keramik.	Bh	Rp. 67,000.00
	14	Sumur + pompatangan dragon terpasang	Unit	Rp. 1,485,000.00
	15	Septiktank + resapan komplit 1 M3	Unit	Rp. 3,671,000.00
	16	Septiktank + resapan komplit 2 M3	Unit	Rp. 4,487,000.00
	17	Septiktank + resapan komplit 6 M3	Unit	Rp. 5,890,000.00
		Septiktank + resapan komplit 8 M3	Unit	Rp. 9,838,000.00
	18	Septiktank + resapan komplit 10 M3	Unit	Rp. 12,239,000.00
R	BAHAN ELEKTRIKAL.			
	1	Pasang listrik /Wiring	Ttk	Rp. 110,000.00
	2	Lampu TL 1 x 10 w PHILIPS	Bh	Rp. 10,500.00
	3	Lampu TL 1 x 20 w PHILIPS	Bh	Rp. 14,750.00
	4	Lampu TL 1 x 40 w PHILIPS	Bh	Rp. 26,500.00
	5	Lampu pijar 40 - 100 w PHILIPS	Bh	Rp. 27,500.00
	6	Isolator	Bh	Rp. 5,000.00
	7	Las Doof	Bh	Rp. 5,000.00
	8	Fiting Plafond	Bh	Rp. 8,500.00
	9	T dos PVC	Bh	Rp. 2,300.00
	10	Stop Kontak "BROCO"	Bh	Rp. 20,000.00
	11	Saklar tunggal "BROCO"	Bh	Rp. 18,500.00
	12	Saklar ganda " BROCO "	Bh	Rp. 26,100.00
	13	Kabel NYA 1000 Volt 1,5 mm	M'	Rp. 3,700.00
	14	Kabel NYA 1000 Volt 2,5 mm	M'	Rp. 5,400.00
	15	Kabel NYA 1000 Volt 4 mm	M'	Rp. 10,648.00
	16	Sekering Tunggal "LN" biasa	Bh	Rp. 20,900.00
	17	Sekering ganda "LN" biasa	Bh	Rp. 37,070.00
	18	Sekering 1 group + MCB	Unit	Rp. 104,500.00
	19	Sekering 2 group + MCB	Unit	Rp. 230,000.00
	20	Sekering 3 group + MCB	Unit	Rp. 307,000.00

1	2	3	4	5
	15	Acustik ukuran 60 x 120 Cm.	Bh	Rp. 82,315.00
	16	Calsiboardt 1x1m Calsibort 5 mm	Bh	Rp. 23,000.00
	17	Asbes datar tebal 4 mm	Bh	Rp. 29,000.00
	18	Asbes datar tebal 3,5 mm	Bh	Rp. 27,500.00
	19	Asbes gelombang besar 225 x 110	Lbr	Rp. 117,700.00
	20	Asbes gelombang besar Per M2	M2	Rp. 47,555.56
	21	Asbes gelombang kecil 225 x 105	Lbr	Rp. 73,250.00
	22	Asbes gelombang kecil Per M2.	M2	Rp. 31,005.29
	23	Bubungan Asbes Gelombang besar	Bh	Rp. 79,750.00
	24	Bubungan Asbes Gelombang kecil	Bh	Rp. 61,700.00
	25	Seng plat BJLS 30.80.300 cm	Lbr	Rp. 81,400.00
	26	Seng gelombang BJLS 28	Lbr	Rp. 95,200.00
	27	Seng gelombang BJLS 30	Lbr	Rp. 98,400.00
	28	Seng plat BJLS 28	Lbr	Rp. 81,400.00
	29	Seng plat BJLS 30	Lbr	Rp. 84,040.00
	30	Seng Galvalum DJLS 45 warna lebar efektif 73	M	Rp. 192,500.00
	31	Seng Galvalum DJLS 45 polos lbr efektif 73 Cm	M	Rp. 203,500.00
N		BAHAN PENGECATAN + POLITUR..		
	1	Kertas gosok	lbr	Rp. 5,500.00
	2	Plamur tembok	Kg	Rp. 17,050.00
	3	Plamur kayu " PEDANG "(dempul kayu)	Kg	Rp. 18,700.00
	4	Cat kayu / besi EMCO/setara	Kg	Rp. 53,530.00
	5	Cat tembok "wathershilt" merk Duluk ; Jotun.	Kg	Rp. 72,500.00
	6	Cat tembok "DECOLITH"	Kg	Rp. 34,500.00
	7	Cat tembok "PARAGON"	Kg	Rp. 30,250.00
	8	Cat kayu dasar	Kg	Rp. 31,350.00
	9	Cat tembok "ICI Catilac"	Kg	Rp. 49,500.00
	10	Cat meni "PEDANG"	Kg	Rp. 25,725.00
	11	Dempul kayu	Kg	Rp. 41,250.00
	12	Minyak cat / thinner B	Ltr	Rp. 11,550.00
	13	Tinner A	Ltr	Rp. 17,750.00
	14	Spiritus	Ltr	Rp. 14,300.00
	15	Plitur jadi	Ltr	Rp. 48,125.00
	16	Vernis	Ltr	Rp. 54,800.00
	17	Lem putih " RAJAWALI "	Kg	Rp. 10,750.00
	18	Lem kayu aica aibon	Kg	Rp. 40,150.00
	19	Teer	Kg	Rp. 11,550.00
	20	Cherlag	Kg	Rp. 63,800.00
O		BAHAN KACA.		
	1	Kaca bening 3 mm	m2	Rp. 49,500.00
	2	Kaca bening 5 mm	m2	Rp. 73,000.00
	3	Kaca raybend 5 mm	m2	Rp. 80,000.00
	4	Kaca buram 5 mm	m2	Rp. 66,000.00
	5	Kaca cermin 5 mm	m2	Rp. 140,000.00
	6	Kaca cermin 6 mm	m2	Rp. 370,000.00
	7	Kaca patri warna 5 mm	m2	Rp. 375,000.00
	8	Kaca painting 5 mm	m2	Rp. 260,000.00
	9	Kaca nako + rangka "NIKY"	Dn	Rp. 32,500.00
P		BAHAN PENGANTUNG + KUNCL		
	1	Kunci "ALPHA Bulat" 1 x putar	Bh	Rp. 76,000.00
	2	Kunci "SILINDER" 1 x putar	Bh	Rp. 68,512.50
	3	Kunci "ANCHOR" / UNION / Yale 2 x tanam	Bh	Rp. 96,000.00
	4	Kunci "KUDA TERBANG" 2 x putar	Bh	Rp. 117,000.00
	5	Kunci tanam "ANTIK" 2 x putar	Bh	Rp. 123,500.00
	6	Kunci selot kuningngan panjang 25 Cm	Bh	Rp. 69,750.00
	7	Kunci selot kuningngan panjang 15 Cm	Bh	Rp. 34,100.00
	8	Kunci selot hitam panjang 25 Cm	Bh	Rp. 22,000.00
	9	Kunci selot hitam panjang 15 Cm	Bh	Rp. 15,070.00
	10	Kunci lemari 808.	Bh	Rp. 9,800.00

1	2	3	4	5
	26	Paku reng	KG	Rp. 14,200.00
	27	Paku usuk	KG	Rp. 14,200.00
	28	Paku eternit	KG	Rp. 14,200.00
	29	Paku sekrup	KG	Rp. 24,000.00
	30	Mur baut kuda-kuda	KG	Rp. 15,675.00
	31	Mur baut kuda-kuda	KG	Rp. 15,675.00
	32	Plat kuda-kuda	Bh	Rp. 15,675.00
	33	Mur baut gording	Bh	Rp. 7,700.00
	34	Paku payung	Kg	Rp. 25,000.00
	35	Ankur kusen	Buah	Rp. 8,500.00
	36	Pagar BRC 90.240 cm	Unit	Rp. 370,000.00
	37	Pagar BRC 120.240 cm	Unit	Rp. 400,000.00
	38	Besi siku 30x30x3 panjang 6 m	Ljr	Rp. 105,000.00
	39	Besi siku 40x40x3 panjang 6 m	Ljr	Rp. 121,000.00
	40	Besi siku 40x40x4 panjang 6 m	Ljr	Rp. 136,740.00
	41	Kawat berduri	M'	Rp. 18,000.00
J	BAHAN PIPA BESI.			
	1	Pipa air galvanis medium 1/2"	Ljr	Rp. 70,000.00
	2	Pipa air galvanis medium 3/4"	Ljr	Rp. 84,000.00
	3	Pipa air galvanis medium 1"	Ljr	Rp. 102,000.00
	4	Pipa air galvanis medium 1,5"	Ljr	Rp. 180,000.00
	5	Pipa air galvanis medium 2"	Ljr	Rp. 230,000.00
	6	Pipa air galvanis medium 3"	Ljr	Rp. 330,000.00
	7	Pipa air galvanis medium 4"	Ljr	Rp. 455,000.00
K	BAHAN PIPA P.V.C.			
	1	Pipa PVC AW dia 1/2" 4 m	Ljr	Rp. 22,200.00
	2	Pipa PVC AW dia 3/4" 4m	Ljr	Rp. 26,000.00
	3	Pipa PVC AW dia 1" 4m	Ljr	Rp. 32,250.00
	4	Pipa PVC D dia 2" 4 m	Ljr	Rp. 59,100.00
	5	Pipa PVC D dia 3" 4 m	Ljr	Rp. 105,000.00
	6	Pipa PVC D dia 4" 4m	Ljr	Rp. 164,000.00
	7	Talang " U " Maspion 4m	Ljr	Rp. 87,500.00
	8	Pengait talang PVC	Bh	Rp. 9,000.00
L	BAHAN BUIS BETON.			
	1	Buis beton bulat dia 15 cm, 1 m'	M	Rp. 34,100.00
	2	Buis beton bulat dia 20 cm, 1 m'	M	Rp. 40,150.00
	3	Buis beton bulat dia 30 cm, 1 m'	M	Rp. 40,200.00
	4	Buis beton bulat dia 40 cm, 1 m'	M	Rp. 44,550.00
	5	Buis beton bulat dia 50 cm, 1 m'	MM	Rp. 76,750.00
	6	Buis beton bulat dia 60 cm, 1 m'	M	Rp. 99,450.00
	7	Buis beton bulat dia 80 cm, 1 m'	M	Rp. 105,000.00
	8	Buis beton bulat dia 100 cm, 1 m'	M	Rp. 147,500.00
	9	Buis beton U - 20cm , m'	M	Rp. 40,223.00
	10	Buis beton U - 30cm , m'	M	Rp. 47,777.00
M	BAHAN PENUTUP ATAP.			
	1	Genteng lokal ex Mojokembang	Bh	Rp. 950.00
	2	Genteng Nglayur	Bh	Rp. 1,859.00
	3	Genteng bubungan Nglayur	Bh	Rp. 4,510.00
	4	Genteng beton	Bh	Rp. 7,400.00
	5	Genteng flam pres lokal	Bh	Rp. 2,000.00
	6	Genteng kaca	Bh	Rp. 15,400.00
	7	Genteng keramik	Bh	Rp. 12,500.00
	8	Genteng kodok model karang pilang	Bh	Rp. 2,000.00
	9	Genteng kodok karang pilang (bambe)	Bh	Rp. 3,900.00
	10	Bubungan genteng bambe.	Bh	Rp. 9,350.00
	11	Bubungan glazur Kanmuri / KIA. enteng bambe.	Bh	Rp. 12,650.00
	12	Eternit 1x1m tebal 6 mm	Bh	Rp. 22,550.00
	13	Eternit 1x1m tebal 5 mm	Bh	Rp. 14,250.00
	14	Acustik ukuran 30 x 60 Cm.	Bh	Rp. 52,104.00

1	2	3	4	5
	11	Kayu kruing / bengkirai/kempas usuk 5/7	M3	Rp. 5,500,000.00
	12	Kayu kruing / bengkirai/kempas usuk 4/6	M3	Rp. 5,500,000.00
	13	Kayu kruing reng 2/3	M3	Rp. 4,150,000.00
	14	Kayu meranti balok 8/12, 6/15	M3	Rp. 4,363,333.00
	15	Keyu meranti usuk 5/7	M3	Rp. 4,436,667.00
	16	Kayu meranti papan 3/25/400	M3	Rp. 5,170,000.00
	17	Kayu glugu usuk 5/7 4meter	1 Btg	Rp. 71,500.00
	18	Papan begesting (MC)	M3	Rp. 3,075,000.00
	19	Rangka plavon kamper potongan	M3	Rp. 3,950,000.00
	20	Rangka plavon meranti potongan	M3	Rp. 3,000,000.00
	21	Kayu gelagar jembatan meranti.8/15 pj.4 mtr	M3	Rp. 5,550,000.00
	22	Kayu dolken kayu jati.	Btg	Rp. 56,000.00
	23	Kayu Sirap	M2	Rp. 116,600.00
	24	Kayu Sirap	Lbr/ 1m'	Rp. 75,000.00
	25	Kayu bakar.	M3	Rp. 3,790,000.00
	26	I j u k	Kg	Rp. 12,900.00
	26	Gedek	M2	Rp. 17,000.00
H	BAHAN TRIPLEKS / KAYU LAPIS.			
	1	Teakwood 90.210. x 4 mm	lbr	Rp. 88,600.00
	2	Teakwood 110.210. x 4 mm	lbr	Rp. 97,020.00
	3	Teakwood 122.244. x 4 mm	lbr	Rp. 93,690.00
	4	Triplek lapis aluminium	lbr	Rp. 87,500.00
	5	Triplek lapis formika	lbr	Rp. 87,500.00
	6	Triplek 90.210. x 3 mm	lbr	Rp. 40,800.00
	7	Triplek 90.210. x 4 mm	lbr	Rp. 58,900.00
	8	Triplek 120.240. x 2 mm	lbr	Rp. 62,000.00
	9	Triplek 120.240. x 3 mm	lbr	Rp. 77,500.00
	10	Triplek 120.240. x 5 mm	lbr	Rp. 88,500.00
	11	Triplek 120.240. x 6 mm	lbr	Rp. 99,000.00
	12	Triplek 120.240. x 9 mm	lbr	Rp. 110,000.00
	13	Triplek 120.240. x 12 mm	lbr	Rp. 153,700.00
	14	List plafond 1,5/4 profil kayu kamper	m'	Rp. 9,900.00
	15	List plafond 1/5	m'	Rp. 6,000.00
I	BAHAN BESL.			
	1	Aluminium putih / silver 3"	M1	Rp. 58,300.00
	2	Aluminium putih / silver 4"	M1	Rp. 67,100.00
	3	Aluminium coklat / brown 3"	M1	Rp. 63,250.00
	4	Aluminium coklat / brown. 4"	M1	Rp. 70,950.00
	5	Aluminium slimar putih / silver 3"	M1	Rp. 59,400.00
	6	Aluminium slimar coklat / brown 3"	M1	Rp. 68,200.00
	7	Karet penjepit kaca / multipleks.	M1	Rp. 3,190.00
	8	Hak window	Bh	Rp. 17,545.00
	9	Besi beton Polos diameter 5 mm	Lonjor	Rp. 17,040.00
	10	Besi beton Polos diameter 6 mm	Lonjor	Rp. 32,380.00
	11	Besi beton Polos diameter 8 mm	Lonjor	Rp. 47,750.00
	12	Besi beton Polos diameter 10 mm	Lonjor	Rp. 68,000.00
	13	Besi beton Polos diameter 12 mm	Lonjor	Rp. 99,000.00
	14	Besi beton Polos diameter 16 mm	Lonjor	Rp. 160,000.00
	15	Besi beton polos.	Kg	Rp. 10,150.00
	16	Besi beton Ulir.	Kg	Rp. 11,825.00
	17	Besi konstruksi (WF ; H ; INP ; SIKU)	Kg	Rp. 12,100.00
	18	Besi lempeng / bulat / strip (Beugel)	Kg	Rp. 11,495.00
	19	Kawat bendrat	Kg	Rp. 16,500.00
	20	Kawat duri	M	Rp. 18,300.00
	21	Kawat bronjong	Kg	Rp. 14,000.00
	22	Kawat ikat	Kg	Rp. 18,200.00
	23	Kawat harmonika.	M2	Rp. 22,000.00
	24	Kawat nyamuk. besi	M2	Rp. 18,000.00
	25	Kawat KASA. / kawat burung.	M1	Rp. 15,000.00

MILIK
PERPUSTAKAAN
ITN MALANG

1	2	3	4	5
	18	Paving stone / beton blok kelas I	M2	Rp. 0,00
	19	Paving stone / beton blok kelas II	M2	Rp. 0,00
	20	Rooster beton	bh	Rp. 5,400.00
	21	Bata berougga	Buah	Rp. 3,600.00
	22	Hollow block 10	bh	Rp. 0,00
	23	Hollow block 15	bh	Rp. 0,00
	24	Hollow block 20	bh	Rp. 0,00
	25	Conblock 10	bh	Rp. 0,00
	26	Conblock 15	bh	Rp. 0,00
	27	Conblock 20	Buah	Rp. 8,100.00
D	BAHAN SEMEN / P.C.			
	1	Semen Gresik 40 kg	Zak	Rp. 59,290.00
	2	Semen Gresik 1kg	1Kg	Rp. 1,482.25
	3	Semen warna	1Kg	Rp. 8,250.00
	4	Semen Tiga Roda 50 kg	Zak	Rp. 67,100.00
	5	Semen putih (Azano / Tiga Roda)	Zak	Rp. 108,808.00
	6	Semen merah	M2	Rp. 192,500.00
E	BAHAN KAPUR.			
	1	Kapur bubuk	M3	Rp. 544,000.00
	2	Kapur bubuk	1Kg	Rp. 2750
	3	Kapur bubuk 1 sak.	1 Sak	Rp. 52,000.00
	4	Kapur gamping	1Kg	Rp. 3,200.00
F	BAHAN LANTAL			
	1	Tegel ubin Warna 30 x 30 cm	Bh	Rp. 6,500.00
	2	Porselin putih 11 x 11	Bh	Rp. -
	3	Porselin warna 11 x 11	Bh	Rp. -
	4	Tegel Ubin Warna 40 x 40 cm	M2	Rp. 165,000.00
	5	Tegel teraso 30 x 30 cm	Bh	Rp. 7,300.00
	6	Tegel teraso 40 x 40 cm	Bh	Rp. 7,500.00
	7	Tegel wafel / Badag 30 x 30 cm	Bh	Rp. 1,900.00
	8	Tegel keramik Granito 40 x 40 cm (KW I)	M2	Rp. 145,000.00
	9	Keramik Esensa 40 x 40 cm .	M2	Rp. 103,000.00
	10	Tegel keramik lis 7,5 x 25 cm (KW I)	Bh	Rp. 13,000.00
	11	Tegel keramik lis 5 x20 cm (KW I)	Bh	Rp. 10,000.00
	12	Tegel keramik 20x20 cm (KW I)	M2	Rp. 42,500.00
	13	Tegel keramik 20x25 cm (KW I)	M2	Rp. 45,000.00
	14	Tegel keramik 30x30 cm (KW I)	M2	Rp. 42,900.00
	15	Tegel keramik rock tile 30x30 cm (KW I)	Bh	Rp. 56,500.00
	16	Tegel keramik 40x40 cm (KW I)	M2	Rp. 47,000.00
	17	Tegel keramik motif 30x30 cm	M2	Rp. 50,000.00
	18	Keramik dinding 20x25 cm (KW I)	M2	Rp. 46,600.00
	19	Keramik dinding 25x35 cm (KW I)	M2	Rp. 55,700.00
	20	Vinil Oscar / sintetis Kw1	M2	Rp. 57,000.00
	21	Vinil karet	M2	Rp. 65,000.00
	22	Vinil oscar / sintetis motif kembang.	M2	Rp. 60,800.00
	23	M a r m e r	M2	Rp. 142,500.00
	24	Mosaik	M2	Rp. 62,500.00
	25	Tera kota	M2	Rp. 82,000.00
G	BAHAN KAYU.			
	1	Kayu jati balok 6,15, 8/12. panjang 3mtr.	M3	Rp. 9,010,000.00
	2	Kayu reng jati 2/3, panjang 4 mtr.	M3	Rp. 9,540,000.00
	3	Kayu jat usuk 3/5; 4/6 ; 5/7 panjang 4 mtr.	M3	Rp. 8,480,000.00
	4	Papan jati papan 2/20 ; panjang 2 mtr	M3	Rp. 9,010,000.00
	5	Kayu Kamfer balok 8/12, 6/15	M3	Rp. 8,480,000.00
	6	Kayu kamfer usuk 5/7	M3	Rp. 7,950,000.00
	7	Kayu kamfer papan 3/30 , 3/20, 2/20.	M3	Rp. 9,010,000.00
	8	Kayu Kamfer reng 2/3	M3	Rp. 7,420,000.00
	9	Kayu kruing / bengkirai / kempas papan 2/20	M3	Rp. 7,313,968.20
	10	Kayu kruing /bengkirai/kempas blk 8/12,6/15	M3	Rp. 7,226,431.28

**DAFTAR HARGA BAHAN BANGUNAN
DAN UPAH KERJA
DIWILAYAH KABUPATEN SIDOARJO SEMESTER 1**

SEBELUM PP-8 UNTUK TAHUN ANGGARAN 2012

DAFTAR HARGA SATUAN TERTINGGI BAHAN BANGUNAN PEREODE BULAN JANUARI 2012 (SEMESTER . 1)

Ke lom pok	NO.	NAMA / JENIS BAHAN	SATUAN	HARGA SATUAN BAHAN
1	2	3	4	5
A.		BAHAN PASIR		
	1	Pasir Urug / Tanah katel.	M3	Rp. 165,000.00
	2	Pasir Pasang	M3	Rp. 210,000.00
	3	Pasir Cor	M3	Rp. 212,500.00
	4	<i>Pasir Cor</i>	Kg	Rp. 170.00
	5	Sirtu urug	M3	Rp. 103,767.00
	6	Tanah Urug	M3	Rp. 62,700.00
	7	Tanah grosok	M3	Rp. 95,700.00
	8	Tanah taman	M3	Rp. 97,075.00
B.		BAHAN BATU		
	1	Batu Kali Pecah 15/20 (tangan)	M3	Rp. 144,000.00
	2	Batu Kali/ batu Quarry	M3	Rp. 132,000.00
	3	Batu Kali Pecah 7/10 (tangan)	M3	Rp. 155,000.00
	4	Batu Kali Pecah 5/7 (tangan)	M3	Rp. 217,500.00
	5	Batu Kali Pecah 3/5 (mesin)	M3	Rp. 217,500.00
	6	Batu Kali Pecah 2/3 (mesin)	M3	Rp. 218,500.00
	7	Batu Kali Pecah 0.5 - 1 (mesin)	M3	Rp. 265,000.00
	8	Batu Kali Pecah 1/2 (mesin)	M3	Rp. 235,000.00
	9	Batu pecah tersaring untuk laston	M3	Rp. 357,500.00
	10	Batu pecah tersaring untuk LPA	M3	Rp. 286,500.00
	11	Batu pecah tersaring untuk LPB	M3	Rp. 220,000.00
	12	Koral Beton 1/2	M3	Rp. 268,750.00
	13	<i>Koral Beton 1/2</i>	Kg	Rp. 122.16
	14	Koral Beton 2/3	M3	Rp. 182,500.00
	15	<i>Koral Beton 2/3</i>	Kg	Rp. 82.95
	16	Batu kerikil Granito.	M3	Rp. 546,700.00
	17	Batu kerikil Traso.	M3	Rp. 101,500.00
	18	Batu tempel.	M2	Rp. 106,000.00
	19	Batu bata tebal 5,5 cm. Bakaran kayu	Bh	Rp. 588.00
	20	Batu bata tebal 5,5 cm. Bakaran sekem.	Bh	Rp. 535.00
	21	Batako.	Bh	Rp. 5,170.00
C.		BAHAN PAVING STONE.		
	1	Paving stone abu-2 tb. 6 cm (3 berlian-DT1)	Biji	Rp. 1,244.57
	2	Paving stone abu-2 tb. 6 cm (4 persegi pjng)	Biji	Rp. 1,244.57
	3	Paving stone abu-2 tb. 6 cm (type-DT1 / S)	Biji	Rp. 1,244.57
	4	Paving stone abu-2 tb. 6 cm (type-DT2)	Biji	Rp. 1,244.57
	5	Paving stone abu-2 tb. 6 cm (type-DT7)	Biji	Rp. 1,244.57
	6	Paving stone abu-2 tb. 8 cm (3 berlian-DT1)	Biji	Rp. 1,937.00
	7	Paving stone abu-2 tb. 8 cm (4 persegi pjng)	Biji	Rp. 2,030.00
	8	Paving stone abu-2 tb. 8 cm (type-DT11 / S)	Biji	Rp. 2,279.00
	9	Paving stone abu-2 tb. 8 cm (type-DT2)	Biji	Rp. 2,150.00
	10	Paving stone abu-2 tb. 8 cm (type-DT7)	Biji	Rp. 2,150.00
	11	Paving stone merah tb. 6 cm (3 berlian-DT1)	Biji	Rp. 1,730.00
	12	Paving stone merah tb. 6 cm (type-DT11 / S)	Biji	Rp. 1,710.00
	13	Paving stone merah tb. 6 cm (type-segi enam)	Biji	Rp. 1,732.00
	14	Paving stone merah tb. 8 cm (3 berlian-DT1)	Biji	Rp. 2,140.00
	15	Paving stone merah tb. 8 cm (4 persegi pjng-)	Biji	Rp. 2,360.00
	16	Paving stone merah tb. 8 cm (type-DT7)	Biji	Rp. 2,170.00
	17	Paving stone merah tb. 8 cm (type-segi enam)	Biji	Rp. 2,850.00

PEKERJAAN PENGECATAN

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
A	CAT TEMBOK			
1	1 M2 PENGECATAN TEMBOK BARU (1X PLAMIR , 1X CAT DASAR, 2X CAT PENUTUP)	330.26		m ²
B	POLITUR , TEAK OIL , PENGETIRAN			
1	1 M2 PELABURAN BIDANG KAYU DENGAN TEAK OIL	12.29		m ²
2	1 M2 PELABURAN BIDANG KAYU DENGAN POLITUR (TAK MENGGILAP)	12.29		m ²
3	1 M2 PEMELITURAN DENGAN SERLAG. (SAMPAI MENGGILAP)	12.29		m ²

PEKERJAAN LISTRIK

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	MEMASANG 1 BUAH TITIK STOP KONTAK	4		bh
2	MEMASANG 1 BUAH LAMPU PIJAR	7		bh
3	MEMASANG 1 BUAH TITIK LAMPU	7		bh
4	MEMASANG 1 BUAH PANEL LISTRIK	1		bh

LUAS DAN VOLUME PEKERJAAN

PEKERJAAN PERSIAPAN

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PENGUKURAN & PEMASANGAN BOWPLANK	32.6		m
2	MEMBERSIHKAN LOKASI ROYEK	91		m ²

PEKERJAAN TANAH

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	GALIAN TANAH SEDALAM 1 M		34.101	m ³
2	URUGAN TANAH		20.629	m ³

PEKERJAAN PONDASI

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PASANG PONDASI BT KALI, 1 Pc : 4 Ps		19.1555	m ³
2	PASANG PONDASI BATU KOSONG (AANSTAMPING)		7.578	m ³

PEKERJAAN BETON BERTULANG

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
A	PEKERJAAN BETON			
1	SLOOF (15x20)		1.263	m ³
2	KOLOM (15x15)		1.44	m ³
3	RING BALOK (15x15)		0.95	m ³

PEKERJAAN DINDING

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PASANGAN BATA MERAH TEBAL ½ BATA, CAMPURAN 1 Pc : 5 Ps	149.0124		m ²
2	PASANGAN BATA MERAH TEBAL ½ BATA, CAMPURAN 1 Pc : 3 Ps	16.12		m ²

PEKERJAAN PLESTERAN/ACCI

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PLESTERAN CAMPURAN 1 Pc : 4 Ps TEBAL 1,5 cm	330.2648		m ²
2	ACCIAN PLESTERAN	330.2648		m ²

PEKERJAAN PELAPIS LANTAI

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PASANG LANTAI KERAMIK POLOS 40 x 40 cm	39		m ²
2	PASANG LANTAI KERAMIK POLOS 20 x 20 cm	2.5		m ²

PEKERJAAN KUSEN, PINTU, JENDELA, PARTISI

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	1 m3 PASANG KUSEN PINTU & JENDELA KAYU KAMPER	9.0228	0.05	m ³
2	1 m2 PASANG PINTU DAN JENDELA KACA KAYU KAMPER	3.2676		m ²
3	1 Bh PASANG PINTU ALUMINIUM / PINTU PVC	1		bh

PEKERJAAN RANGKA ATAP DAN PENUTUP ATAP

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
A	PEKERJAAN RANGKA ATAP			
1	PEKERJAAN NOK/GORDING (8/12)		0.0096	m ³
B	PEKERJAAN PENUTUP ATAP			
i	1 m2 PASANG ATAP GENTENG KARANG PILANG	61.281		m ²

PEKERJAAN PENUTUP PLAFOND

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	PLAFOND TRIPLEK 1x1	41.5		m ²
2	LIS PLAFOND	42.1		m ¹

PEKERJAAN SANITAIR

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	MEMASANG 1 BUAH KLOSET JONGKOK PORSELEN	1		bh
2	MEMASANG 1 BUAH BAK MANDI FIBERGLASS VOLUME 0.3 M3	1		bh
3	MEMASANG 1 M' PIPA PVC TIPE AW Ø 1/2"	11		m ¹
4	MEMASANG 1 M' PIPA PVC TIPE D Ø 4"	24		m ¹
5	MEMASANG 1 BUAH KRAN Ø 3/4" ATAU 1/2"	2		bh
6	MEMASANG 1 BUAH FLOOR DRAIN	1		bh

PEKERJAAN KACA & KUNCI

NO	URAIAN	LUAS	VOLUME	SATUAN
1	1 BUAH PASANG KUNCI TANAM BIASA 2 X PUTAR	4		bh
2	1 BUAH PASANG ENGSEL PINTU	5		bh
3	1 BUAH PASANG ENGSEL JENDELA KUPU-KUPU	6		bh
4	1 BUAH PASANG KAIT ANGIN SIKUTAN YANG BAIK	6		bh
5	1 BUAH PASANG PEGANGAN PINTU/DOOR HOLDER	4		bh
6	1 M2 PASANG KACA, TEBAL 3 MM	5.4		m ²

Rencana Anggaran Biaya Rumah

Tipe 36/90

2.4.2 Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Konsumen	29
2.5 Aliran Kas Proyek	30
2.6 Kriteria Seleksi	35
2.7 Uraian Penilaian Penanaman Investasi	37
2.7.1 Metode Net Present Value	37
2.7.2 Metode Internal Rate of Return	38
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	40
3.1 Lokasi Studi	40
3.2 Variabel Penelitian	40
3.2.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian	41
3.2.2 Variabel dan Indikator Penelitian	42
3.3 Pengumpulan Data	43
3.4 Validitas Informasi Data	44
3.5 Analisa Data	44
3.5.1 Definisi Analisa Data	44
3.5.2 Analisa Deskriptif Untuk Minat Konsumen	44
3.5.3 Analisa Daya Beli Konsumen	45
3.5.4 Analisa Kelayakan Investasi	45
3.5.5 Harga Produk Perumahan	46
3.6 Langkah Kerja	47
3.7 Bagan Alir Penelitian	48

BAB IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Hasil Penelitian	49
4.1.1 Analisa Deskriptif Untuk Minat Konsumen	49
4.2 Analisa Daya Beli Konsumen	53
4.3 Analisa Biaya	56
4.3.1 Modal Investasi dan Modal Pembiayaan	56
4.3.2 Analisa Tingkat Bunga Efektif	57
4.3.3 Menghitung Biaya Modal	58
4.3.4 Menghitung Nilai Angsuran	59
4.3.5 Analisa Harga dan Pendapatan	60
4.3.5.1 Analisa Harga	60
4.3.5.2 Analisa Pendapatan	63
4.4 Kriteria Kelayakan Investasi	65
4.4.1 Net Present Value (NPV)	65
4.4.2 Internal Rate of Return	66
 BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	 66
5.1 Kesimpulan	67
5.2 Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 3.1 Jumlah dan Prosentase Pemilihan Lokasi48



DAFTAR TABEL

TABEL 4.1 Jumlah dan Prosentase Pemilihan Lokasi	52
TABEL 4.3 Perhitungan Rata – Rata Hasil Kuisisioner	54
TABEL 4.3 Struktur Biaya dan Operasi..	56
TABEL 4.4 Struktur Modal Investasi	57
TABEL 4.5 Perhitungan Angsuran Pinjaman	59
TABEL 4.6 Daftar Harga Rumah	60
TABEL 4.7 Nilai Penjualan Rumah	62

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Kota Sidoarjo merupakan wilayah yang berada di dataran rendah. Ibukota Kecamatan Sidoarjo terletak di tepi Selat Madura dan termasuk dalam wilayah administratif kabupaten Sidoarjo propinsi Jawa Timur. Batas-batas administrasi dari kota Sidoarjo ini adalah sebelah utara adalah Kecamatan Waru, sebelah selatan adalah Kecamatan Porong, sebelah Timur adalah Selat Madura dan sebelah barat adalah Kecamatan Krian. Sektor industri di wilayah Sidoarjo berkembang cukup pesat diakrenakan oleh lokasi yang berdekatan dengan pusat bisnis yaitu Surabaya.

Sesuai yang disebutkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil hingga pertengahan bulan ini jumlah penduduk Sidoarjo mencapai 1.996.000, yang berarti meningkat dengan pesat dibandingkan dengan jumlah masyarakat sidoarjo pada tahun lalu yaitu 1,9 juta jiwa (<http://www.bappeda.sidoarjokab.go.id>). Penyebab bertambahnya penduduk diakrenakan selain dari posisinya yang berdekatan dengan pusat bisnis yaitu kota Surabaya, kota Sidoarjo dianggap sebagai kawasan industri yang berdampak pada pertumbuhan ekonomi yang lebih baik lagi sehingga, banyak warga dari daerah lain yang memilih mencari kerja dan berdomisili di Sidoarjo (Republika.co.id,sidoarjo).

Kota Sidoarjo sebagai salah satu kota kabupaten yang perkembangannya penduduknya begitu pesat berpengaruh pada kondisi ekonomi atau pendapatan dari tahun ke tahun yang semakin meningkat. Sehingga berpengaruh terhadap permintaan masyarakat terhadap hunian atau sebagai tempat kegiatan yang nyaman berupa perumahan.

Melihat semakin meningkatnya jumlah permintaan perumahan yang ada di kota Sidoarjo, sehingga menyebabkan hal ini berdampak terhadap peningkatan kebutuhan rumah di pusat kota atau kabupaten (*core region*) dengan intensitas penggunaan lahan yang tinggi ikut mempengaruhi pertumbuhan perumahan dan permukiman di daerah pinggir kota maupun perbatasan kota (*suburban*) sehingga tidak menutup kemungkinan kualitas dari hunian yang ideal sesuai keinginan masyarakat di kota Sidoarjo tidak dapat tercapai di kalangan ekonomi menengah.

Dengan tingginya permintaan masyarakat Sidoarjo terhadap hunian atau sebagai tempat kegiatan yang nyaman berupa perumahan, menuntut masyarakat menentukan harga, lokasi, dan tipe rumah yang sesuai dengan, jenis pekerjaan, kemampuan beli masyarakat maupun, tingkat kenyamanan serta, akses jalan sehingga kebutuhan masyarakat akan hunian yang nyaman dapat diwujudkan atau direncanakan. Selain untuk memenuhi permintaan masyarakat Sidoarjo perumahan yang direncanakan nanti diharapkan juga dapat memenuhi kriteria layak atau tidaknya bangunan tersebut dibangun pada perumahan tersebut sehingga juga perlu diadakannya analisis investasi.