



KAJIAN NILAI BANGUNAN BARU BERDASARKAN SPESIFIKASI EMPIRIS PADA RUMAH TINGGAL TIPE SEDERHANA DI KOTA JAYAPURA PROVINSI PAPUA

¹Aryanto Dwi Nugroho, ²Santoso

¹Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat, Indonesia

²Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Email : aryanto13@gmail.com, santosodps72@gmail.com

Abstrak

Seperti halnya di kota-kota lainnya di Indonesia, di Kota Jayapura juga terdapat rumah tinggal dengan tipe sederhana. Keberadaan rumah tinggal tipe sederhana di Kota Jayapura merupakan bagian dari program pembangunan rumah bersubsidi dari Pemerintah Indonesia. Rumah tipe ini mempunyai ukuran luas bangunan 36 meter persegi. Tujuan penelitian ini untuk mengulas nilai bangunan baru atas rumah tinggal sederhana berdasarkan spesifikasi bangunan secara empiris. Dalam kajian ini menggunakan alat analisis statistik deskriptif. Objek analisis meliputi nilai bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana dan material komponen pembentuk bangunan. Nilai bangunan dalam analisis dituangkan dalam ukuran uang dengan satuan rupiah Data ini diambil dari pengembang properti tahun 2023. Dengan menggunakan alat analisis statistik deskriptif, penelitian ini menyajikan spesifikasi bangunan meliputi ukuran luas dan jenis material bangunan, serta hasil perhitungan nilai bangunan baru. Berdasarkan hasil penelitian bahwa bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana dengan luas 36 meter persegi di Kota Jayapura memiliki nilai sebesar Rp160.581.000,00. Berdasarkan data spesifikasi bangunan yang sama dengan spesifikasi bangunan pada Kota Jayapura.

Kata kunci: nilai bangunan baru, rumah tinggal sederhana

Abstract

As in other cities in Indonesia, in Jayapura City there are also residential houses with simple types. The existence of simple type houses in Jayapura City is part of the subsidized house construction program from the Government of Indonesia. This type of house has a building area of 36 square meters. The purpose of this study is to review the value of new buildings on simple dwellings based on building specifications empirically. In this study using descriptive statistical analysis tools. The object of analysis includes the value of new buildings, simple type residential houses and building forming component materials. The value of the building in the analysis is expressed in the size of money in rupiah units This data is taken from property developers in 2023. Using descriptive statistical analysis tools, this study presents building specifications including the size of the area and type of building material, as well as the results of calculating the value of new buildings. Based on the results of research that a new building of a simple type residential house with an area of 36 square meters in Jayapura City has a value of Rp160,581,000.00. Based on the same building specification data as the building specifications in Jayapura City

Keywords: new building value, simple house

PENDAHULUAN

Seperti halnya di kota-kota lainnya di Indonesia, di Kota Jayapura juga terdapat rumah tinggal dengan tipe sederhana. Pembangunan rumah tipe sederhana ini merupakan salah satu bagian yang menjadi program Pemerintah Republik Indonesia. Rumah sederhana ini merupakan rumah bersubsidi.

Pada tahun 2023 pemerintah menyediakan 230 ribu unit rumah bersubsidi. Program ini dilaksanakan melalui Kementerian PUPR. Total anggaran yang disediakan sebesar Rp30,38 triliun (Arini, 2023).

Provinsi Papua merupakan salah satu wilayah yang menjadi penyaluran rumah bersubsidi. Baik wilayah Kota maupun Kabupaten Jayapura menjadi incaran pengembang untuk membangun

rumah subsidi. Rumah subsidi ini merupakan rumah sederhana dengan ukuran bangunan seluas 36 meter persegi. Luas lahan dari rumah sederhana ini bervariasi mulai ukuran 72 meter persegi, 80 meter persegi, 96 meter persegi, dan ada yang berukuran 120 meter persegi. Di Kota Jayapura harga rumah sederhana ini dijual dengan harga Rp219 juta. (Kompas.com, 2022).

Secara sederhana, sebagian dari masyarakat mengasumsikan bahwa nilai rumah terbentuk dari penjumlahan atas nilai lahan/tanah dengan nilai bangunannya. Pandangan demikian ini dalam praktik penilaian properti dikenal dengan pendekatan biaya (Juliana & Riyanto, 2022). Pemikiran ini mengungkapkan bahwa nilai properti disetarakan dengan biaya pembangunannya. Dengan demikian, nilai bangunan dapat ditentukan dengan menghitung biaya pembangunan sesuai material yang dipakai.

Namun demikian di Kota Jayapura, informasi terkait nilai atau biaya bangunan baru yang disajikan dengan ukuran luas total dan spesifikasi empiris, masih relatif langka. Sebagian data nilai bangunan ditampilkan berdasarkan satuan rupiah per meter persegi. Beberapa lainnya menyajikan nilai rumah secara keseluruhan dengan nilai tanahnya. nilai tanahnya (Zuhri & Rustanti, 2021).

Kondisi ini mendorong dilakukan kajian untuk menganalisis nilai bangunan baru sesuai luas total dan material yang secara riil digunakan. Penelitian ini mengulas nilai bangunan rumah sederhana berdasarkan ukuran dan material yang secara empiris digunakan pada bangunan tersebut (Revianto, 2023). Selain penyajian nilai bangunan dalam satuan uang, penelitian ini juga menyajikan hasil identifikasi terhadap jenis material bangunan yang gunakan secara riil pada rumah tipe sederhana tersebut.

Penelitian sebelumnya terkait nilai bangunan telah dilakukan beberapa pihak. Masing-masing kajian mengambil sudut pandang yang bervariasi. Perbedaan metodologi dan data serta asumsi yang dibangun dalam penelitian sebelumnya, menghasilkan kesimpulan yang beragam pula.

Kaparang et al., (2022) melakukan perhitungan atas biaya bangunan rumah sederhana. Kesimpulan perhitungannya menyebutkan bahwa untuk lokasi yang di Kawasan perkampungan atau pinggiran maka biayanya antara 200 – 300 juta rupiah. Jika memperhitungkan tanah maka biayanya sekitar 400 juta rupiah.

Kaisar & Lubis, (2022) melakukan penelitian perhitungan biaya bangunan rumah sederhana ukuran 70 meter persegi di Kabupaten Langkat, Provinsi Sumatera Utara. Penelitian ini membandingkan perhitungan dengan menggunakan analisis harga satuan pekerjaan dari SNI tahun 2017-2018 dengan menggunakan analisis Cipta Karya. Analisis SNI tahun 2017-2018 memiliki hasil Rp183,431,547.62, sedangkan Analisis Cipta Karya memiliki hasil Rp204,853,485.57. Tim Editorial Rumah.com, menganalisis biaya bangunan rumah tinggal ukuran 36 meter persegi. Total perkiraan biaya sebesar Rp236.092.500,00. Perhitungan ini memasukkan harga tanah seluas 36 meter persegi sebagai bagian dari komponen biaya.

Dalam penelitian yang dilakukan Firmansyah, (2013) melakukan perhitungan biaya bangun untuk rumah sederhana. Metode perhitungan menggunakan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk bangunan seluas 27,9m persegi. Hitungan ini menghasilkan harga total sebesar Rp109.841.615,05.

Perbedaan utama penelitian dalam kajian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada metode data yang dipakai dalam analisis. Metodologi dalam penelitian ini menggunakan metode perhitungan bangunan baru dengan ukuran 36 meter persegi untuk wilayah Kota Jayapura. Data berupa jenis material yang dipakai dalam penelitian ini merupakan data empiris yang secara riil digunakan pada bangunan pada tahun 2023.

Secara umum, definisi rumah menunjuk pada bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal. Sebagaimana juga definisi pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang menyebut bahwa rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal. Lebih lanjut KBBI mendefinisikan pula rumah tinggal sebagai rumah untuk tempat tinggal.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.

Bidang properti memberikan definisi rumah sebagai sebuah bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, tempat berlindung, serta tempat beristirahat penghuninya (Arba'i, 2022). Selanjutnya pengertian rumah diklasifikasikan menjadi kategori umum dan khusus. Secara umum, rumah adalah sebuah bangunan yang menjadi tempat tinggal untuk mendapatkan perlindungan dari segala kondisi alam yang berada di sekitarnya, seperti hujan, panas terik matahari, dan sebagainya. Secara khusus, pengertian rumah ditinjau dari sisi fisik dan psikologis. Secara fisik, rumah didefinisikan sebagai suatu bangunan tempat berpulang dan beristirahat dari melaksanakan tugas sehari-hari bagi penghuninya. Sedangkan secara psikologis, rumah didefinisikan sebagai sebuah tempat untuk ditinggali serta untuk melakukan hal-hal tersebut di atas, dengan tentram, damai, serta menyenangkan bagi penghuninya. Dari pengertian secara psikologis ini lebih menitikberatkan pada situasi dan suasana fisik rumah itu sendiri.

Beberapa pengertian rumah menurut para ahli dapat ditunjukkan pada uraian berikut mendefinisikan rumah sebagai tempat untuk pulang, tempat seseorang atau sebuah keluarga untuk mendapatkan ketenangan, perlindungan dan tempat istirahat (Ningrum, 2018).

Salipu et al., (2018) memberikan definisi rumah adalah bagian yang utuh dari sebuah pemukiman dan bukan hasil fisik yang langsung jadi dalam semata, melainkan terbentuk dari sebuah proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi dari penghuninya dalam sebuah kurun waktu. Sulasman (2012) memberikan definisinya sebagai berikut: rumah adalah bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat untuk tinggal atau sarana dan hunian untuk pembinaan.

Dari beberapa rujukan definisi di atas dapat digarisbawahi bahwa rumah merupakan suatu konstruksi bangunan. Sebagai konstruksi bangunan maka rumah terdiri dari beberapa komponen penyusunnya yang mempunyai fungsi masing-masing. Secara sederhana bangunan rumah dapat disebutkan terdiri dari komponen lantai, dinding, dan atap.

Komponen rumah terdiri dari pondasi, lantai, langit-langit, balok sloop, kolom, dinding, pintu dan jendela, *ring balk*, atap. Selain itu terdapat sarana pelengkap bangunan terdiri dari listrik dan air bersih (Limanto et al., 2013). Sarana pelengkap lainnya berupa saluran dan tampungan air kotor.

Sesuai definisi pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, bangunan rumah merupakan aset sehingga dapat memiliki nilai ekonomi. Nilai ekonomi bangunan rumah dapat ditentukan dengan proksi biaya untuk membangunnya. Dalam bidang penilaian properti, penentuan nilai aset yang diproksi dari biaya ini lebih dikenal dengan istilah pendekatan biaya.

Metode perhitungan dalam pendekatan biaya ini menjelaskan bahwa nilai properti terbentuk dari nilai tanah dan nilai bangunan beserta sarana pelengkap bangunan. Mustika, (2017) menjelaskan bahwa pendekatan biaya adalah metode penilaian atas properti yang memperkirakan harga yang harus dibayar pembeli untuk sebuah properti sama dengan biaya untuk membangun gedung yang setara.

Metode perhitungan pada pendekatan biaya tersebut dapat dijelaskan dengan rumus berikut, (Penilai Indonesia, 2013): Nilai Properti = Harga Tanah + Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap Bangunan

Dalam menetapkan nilai bangunan dan sarana pelengkapnya, dapat menggunakan metode reproduksi atau metode penggantian (Mustika, 2017). Menurut Widiyanto, (2016) Metode reproduksi adalah perhitungan biaya pembuatan bangunan baru sesuai replika dan material asli bangunan. Sedangkan metode penggantian adalah perhitungan biaya pembuatan bangunan dengan struktur baru yang memiliki fungsi sama dengan material yang lebih baru dengan metode konstruksi terbaru dan desain yang diperbarui.

METODE PENELITIAN

Kajian ini menggunakan alat analisis statistik deskriptif. Objek analisis meliputi nilai bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana dan material komponen pembentuk bangunan. Nilai bangunan dalam analisis dituangkan dalam ukuran uang dengan satuan rupiah.

Data nilai bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana diperoleh dari perhitungan atas bangunan dalam kondisi baru. Perhitungan nilai bangunan baru menggunakan metode reproduksi. Nilai bangunan baru dikalkulasi dari penjumlahan biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung terdiri dari:

biaya komponen bangunan antara lain struktur bawah, struktur rangka, struktur atap, penutup atap, dinding, langit-langit, penutup lantai, instalasi air, instalasi listrik, pelapis dinding.

Teknik perhitungan bangunan baru ini menggunakan metode reproduksi. Data biaya pada setiap komponen bangunan sebagai pembentuk biaya langsung bangunan, dan data biaya tidak langsung bangunan didasarkan pada standar harga satuan biaya dari Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) Tahun 2023 yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Secara umum, besaran biaya komponen bangunan ditentukan oleh luasan bangunan dan jenis material yang digunakan.

Data ukuran bangunan dan data jenis material bangunan pada penelitian ini adalah data empiris yang secara riil digunakan pada bangunan. Data yang dipakai tersebut adalah data sekunder yang diambil dari pengembang properti di Kota Jayapura pada tahun 2023. Objek bangunan yang digunakan sebagai data penelitian adalah bangunan rumah tinggal sederhana dengan ukuran 36 meter persegi yang berlokasi di Kota Jayapura.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan atas data rumah sederhana ukuran bangunan 36 meter persegi dapat dijelaskan dengan tabel dan grafik berikut ini.

Tabel 1

Data Spesifikasi Bangunan Rumah Sederhana di Kota Jayapura Tahun 2023

No.	Komponen Bangunan	Material Bangunan
1	Struktur Bawah	Pondasi Batu
2	Struktur Rangka	Beton
3	Struktur Atap	Kayu
4	Penutup Atap	Spandek
5	Dinding	Batu Tela
6	Langit-Langit	Tripleks 4 mm
7	Penutup Lantai	Keramik KW I
8	Pelapis Dinding	Cat
Nilai Bangunan Baru (Rupiah)		160.581.000,00

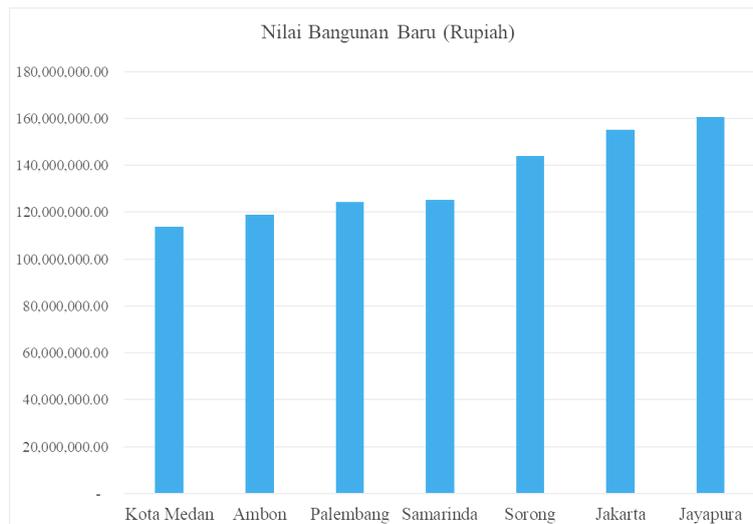
Nilai komponen bangunan didasarkan pada perkalian antara nilai satuan biaya pembangunan baru dengan luas bangunan. Nilai dari setiap komponen bangunan, selanjutnya dijumlahkan untuk menghasilkan nilai bangunan baru. Nilai satuan biaya pembangunan baru diambil dari DKPB Tahun 2023 untuk Kota Jayapura. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai bangunan baru atas rumah tinggal sederhana dengan spesifikasi di atas, mempunyai nilai sebesar Rp160.581.000,00.

Dengan metode perhitungan yang sama, dan diterapkan pada beberapa kota di Indonesia untuk material yang sama menghasilkan nilai bangunan sesuai tabel dan grafik berikut ini.

Tabel 2

Ringkasan Nilai Bangunan Baru Rumah Sederhana Tahun 2023 di Kota Jayapura dan beberapa kota di Indonesia.

No	Kota	Nilai Bangunan Baru (Rupiah)
1	Medan	113.791.000,00
2	Ambon	118.940.000,00
3	Palembang	124.371.000,00
4	Samarinda	125.379.000,00
5	Sorong	144.065.000,00
6	Jakarta	155.186.630,46
7	Jayapura	160.581.000,00



Grafik 1

Grafik Nilai Bangunan Baru Rumah Sederhana Tahun 2023 di Kota Jayapura dan beberapa kota di Indonesia.

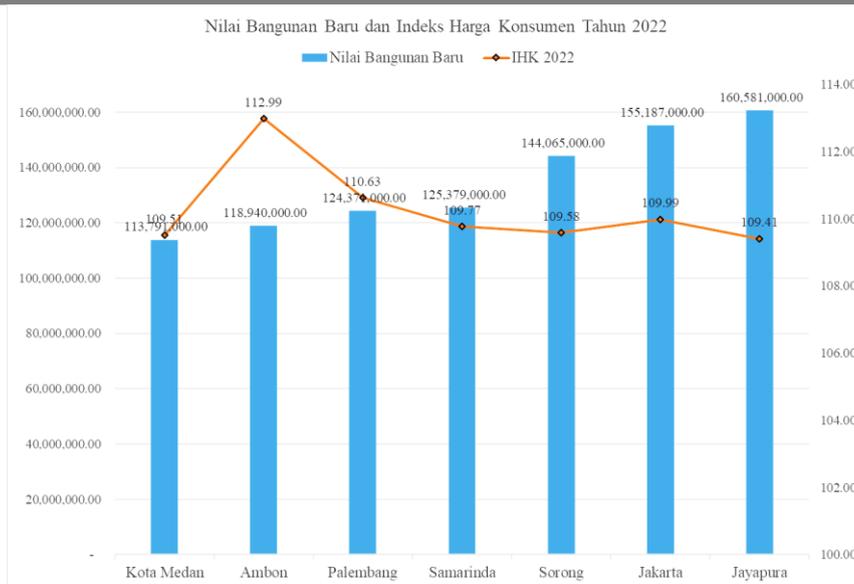
Tabel dan grafik ringkasan perhitungan di atas menunjukkan bahwa berdasarkan data tersebut, dengan standar material di Jayapura, nilai baru bangunan di Kota Jayapura paling mahal dibandingkan dengan kota-kota Medan, Ambon, Palembang, Samarinda, Sorong, dan Jakarta.

Dengan menyandingkan data Indeks Harga Konsumen (IHK) Tahun 2022 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, korelasi antara nilai bangunan baru dengan nilai IHK dapat dilihat pada tabel dan grafik berikut.

Tabel 3

Data Nilai Bangunan Baru dan Indeks Harga Konsumen di Kota Jayapura dan beberapa kota di Indonesia

No	Kota	Nilai Bangunan Baru (Rupiah)	Indeks Harga Konsumen Tahun 2022
1	Medan	113.791.000,00	109,51
2	Ambon	118.940.000,00	112,99
3	Palembang	124.371.000,00	110,63
4	Samarinda	125.379.000,00	109,77
5	Sorong	144.065.000,00	109,58
6	Jakarta	155.187.000,00	109,99
7	Jayapura	160.581.000,00	109,41



Grafik 2

Nilai Bangunan Baru dan Indeks Harga Konsumen di Kota Jayapura dan beberapa kota di Indonesia

Berdasarkan data pada tabel dan grafik di atas, antara nilai bangunan baru dengan nilai IHK, dapat dijelaskan korelasinya. Secara statistik, korelasi antara nilai bangunan baru dengan nilai IHK pada data di atas membentuk pola yang tidak linier. Kota Medan dengan nilai bangunan baru yang lebih rendah daripada Kota Palembang, memiliki nilai IHK yang lebih rendah pula. Namun demikian jika dibandingkan dengan Kota Jayapura, Kota Medan dengan nilai bangunan baru yang lebih rendah, memiliki nilai IHK yang lebih tinggi daripada IHK Kota Jayapura.

KESIMPULAN

Berdasarkan perhitungan spesifikasi sesuai data empiris, bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana dengan luas 36 meter persegi di Kota Jayapura memiliki nilai sebesar Rp160.581.000,00. Berdasarkan data spesifikasi bangunan yang sama dengan spesifikasi bangunan pada Kota Jayapura, untuk beberapa kota di Indonesia, korelasi antara nilai bangunan baru dengan nilai Indeks Harga Konsumen (IHK) secara statistik membentuk pola yang tidak linier.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba'i, W. (2022). Rumah Dalam Perspektif Al-Qur'an (Kajian Tafsir Tematik). Iain Ponorogo.
- Arini, S. C. (2023). Pemerintah Sediakan 230 Ribu Unit Rumah Subsidi Di 2023. <https://finance.detik.com/properti/D-6523897/pemerintah-sediakan-230-ribu-unit-rumah-subsidi-di-2023>
- Firmansyah, A. Y. A. (2013). Ta: Rancang Bangun Aplikasi Rencana Anggaran Biaya Dalam Pembangunan Rumah. Stikom Surabaya.
- Juliana, K. N., & Riyanto, E. (2022). Bagaimana Pengaruh Lokasi Rumah Sudut Terhadap Nilai Properti? Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (Pkn), 4(1s), 211–219.
- Kaisar, M. V., & Lubis, Y. (2022). Perencanaan Anggaran Biaya Rumah Type Sederhana Menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan (Ahsp) Sni 2017-2018. Jurnal Teknik Sipil (Jtsip), 1(1), 51–55.
- Kaparang, R. M., Limpeleh, E. A. N., Kumaat, L. C., & Rumambi, H. D. (2022). Desain Model Penyusunan Laporan Keuangan Umkm Produksi Mebel Pada Ud. Yordan Di Minahasa. Paulus Journal Of Accounting (Pja), 4(1), 24–33.
- Limanto, S., Johannes Indrojono, S., Wuisan, D., & Raharjo, C. (2013). Konstruksi Pondasi Tapak Dan

-
- Sloof Pada Struktur Bawah Rumah Sederhana Satu Lantai.
- Mustika, D. (2017). Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal Di Perumahan Citraland City Samarinda Pada Kjpp. Aksa, Nelson & Rekan. Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda.
- Ningrum, T. P. (2018). Kajian Perubahan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Kos Di Sekitar Kampus Universitas Muhammadiyah Purwokerto. Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
- Reviyanto, A. B. (2023). Employment Social Security: A Human Resource Management Perspective With Talent Management Approach. *Journal Transnational Universal Studies*, 1(4), 139–150.
- Salipu, M. A., Nurmaningtyas, A. R., & Nashruddin, I. I. (2018). Kajian Teori Turner: Prioritas Kebutuhan Permukiman Dan Tingkat Pendapatan Studi Kasus: Permukiman Bajo, Kelurahan Bajo, Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan. *Jurnal Median Arsitektur Dan Planologi*, 8(02), 108–115.
- Sulasman, S. (2012). Analisis Kebutuhan Perumahan Untuk Masyarakat Menengah Ke Bawah Di Ogan Permata Indah (Opi) Jaka Baring Palembang. *Pilar*, 7(2).
- Widianto, D. (2016). Dasar Penilaian Bumi Dan Bangunan Dibawah Harga Pasar (Studi Di Dipenda Kabupaten Mojokerto). Brawijaya University.
- Zuhri, S., & Rustanti, M. (2021). Different Effectiveness Of Dry Needle With Laser After Myofascial Release Added On Complaints Of Myogenous Back Pain. *Jurnal Ilmu Dan Teknologi Kesehatan*, 8(2), 174–181. <https://doi.org/10.32668/Jitek.V8i2.500>.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License