



APRAISAL PENILAIAN HARGA SEWA GEDUNG (Studi Kasus Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi)

Syapril Janizar.,S.T.,M.T¹, Edi Kurniawan, ST²

^{1,2}Jurusan Teknik Sipil Universitas Winaya Mukti

email :: sjanizar@gmail.com

ABSTRACT

Since 2002 a regulation on Building Buildings (UUBG) has been made, namely Law no. 28 and in 2005 a realization regulation was also made, namely Government Regulation No. 36 where the contents are a building must be managed administratively and technically. This research is to determine the level of building reliability from the architectural aspects of the existing structure, utility, and fire protection, access capability, and building sand for the branch office building in Cimahi City. Survey methods (measuring, counting and testing) were carried out to collect primary data. Data analysis using descriptive statistics and assessment using the AHP method. The criteria used to determine the reliability of a building are Reliable with a score of 90-100%, Less Reliable with a score of 75-90%, Unreliable <75%. The results showed that 90% of the branch office buildings in Cimahi City were categorized as reliable and the adjustment of the office building rental price was Rp. 350,199,752.48

ABSTRAK

Sejak tahun 2002 telah dibuat peraturan tentang Bangunan Gedung (UUBG) yaitu UU no. 28 dan pada tahun 2005 juga dibuat aturan realisasinya yaitu Peraturan Pemerintah No. 36 dimana Isinya adalah sebuah bangunan harus dikelola secara administrasi maupun teknis. Ini Penelitian ini untuk mengetahui tingkat keandalan bangunan dari aspek arsitek yang ada struktur, utilitas, dan proteksi kebakaran, kemampuan akses, serta pasir bangunan gedung Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi. Metode survei (mengukur, menghitung dan pengujian) dilaksanakan untuk mengumpulkan data primer. Analisis data menggunakan statistik deskriptif dan penilaian menggunakan metode AHP. Kriteria yang digunakan untuk menentukan keandalan bangunan itu Andal dengan skor 90-100%, Kurang Andal dengan skor 75-90%, Tidak Andal <75%. Hasil penelitian menunjukkan bahwa gedung Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi 90% dengan kategori andal dan penetapan penyesuaian harga sewa bangunan kantor yaitu Rp. 350.199.752,48



1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung sebagai tempat manusia dalam melakukan kegiatannya, mempunyai peran yang sangat penting dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, serta jati diri. Selain itu juga bangunan gedung berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, keagamaan, usaha, sosial budaya maupun kegiatan khusus.

Isi dan amanat utama dari Undang – Undang Bangunan Gedung (UUBG) No. 28 tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 tahun 2005 adalah bahwa bangunan gedung harus memenuhi syarat administrasi dan teknis, sehingga gedung layak difungsikan. Dalam praktek di lapangan banyak pihak yang belum menerapkan peraturan tersebut sebagaimana mestinya. Pertanyaan yang muncul adalah bagaimanakah keandalan fisik bangunan gedung yang akan disewa oleh satu instansi dalam menerapkan secara penuh isi dan amanat dari UUBG, guna memenuhi syarat administrasi, syarat teknis, fungsional, dan pemenuhan kebutuhan didasarkan pada perilaku pengguna bangunan? Untuk itu dalam penelitian ini akan dilakukan evaluasi keandalan fisik bangunan gedung yang akan disewa oleh instansi di Kota Cimahi.

Dalam rangka mewujudkan rencana sewa gedung untuk Kantor Sewa untuk Kantor Cabang suatu instansi di Kota Cimahi, maka disusun suatu, maka disusun studi evaluasi keandalan fisik bangunan gedung untuk mengetahui kondisi persentase keandalan bangunan gedung, dalam rangka mewujudkan bangunan gedung yang andal, digunakan kriteria keandalan fisik bangunan gedung meliputi aspek kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kemudahan dan keserasian dengan lingkungan. Aspek pengamatan fisik di lapangan dilakukan pada segi arsitektur, struktur, utilitas, aksesibilitas serta tata bangunan dan lingkungan.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah untuk melakukan pemeriksaan keandalan fisik bangunan gedung sebagai acuan untuk penetapan harga sewa.

1.3 Batasan Masalah

Untuk memperjelas permasalahan dan memudahkan dalam penyusunan laporan penelitian ini maka digunakan batasan-batasan masalah sebagai berikut :

1. Pengambilan data pada lapangan dilakukan dengan cara pengamatan visual terhadap komponen arsitektur dan melakukan pengujian komponen struktur dan utilitas.



2. Pemeriksaan teknis bangunan terdiri dari :

a. Arsitektur

Pemeriksaan, arsitektur dilaksanakan pada finishing bangunan baik yang berada pada bagian dalam bangunan gedung, maupun yang berada pada bagian luar bangunan gedung, mencakup :

- 1) Fungsi bangunan gedung terhadap kesesuaian peruntukan lahan.
- 2) Interior, antara lain: finishing Lantai/selubung bangunan, dinding, pintu, plafond, jendela, kaca dan mebeul terpasang.
- 3) Eksterior, antara lain: finishing Binding, lantai, pagar, dan lingkungan pendukung.

b. Struktur

Evaluasi dilakukan terhadap sistem struktur, pondasi, kolom, balok, sambungan kolom-balok, plat lantai dan plat atap.

c. Utilitas/Mekanikal dan Elektrikal

Evaluasi dilakukan terhadap sistem transportasi vertikal (STV), sistem transportasi vertical eskatator, sistem instalasi plambing (air bersih, air kotor dan limbah, dan air hujan), sistem instalasi listrik sistem Instalasi tata udara, sistem instalasi penangkal petir, sistem instalasi komunikasi dan tata suara, sistem pembuangan sampah, dan sistem BAS (*Building Automatic System*).

Persyaratan Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran, Evaluasi dilakukan pada sistem proteksi pasif dan aktif yang terdapat pada obyek bangunan gedung, termasuk pemeriksaan terhadap peralatan pemadam kebakaran, material insulator kebakaran.

3. Pengolahan data dilakukan dengan cara analisis terhadap persyaratan teknis bangunan gedung.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Tersedianya dokumen penelitian yang dapat memenuhi standar teknis sesuai dipersyaratkan dan rekomendasi teknis untuk penyesuaian harga sewa bangunan yang mengacu aspek keselamatan, kemudahan, kenyamanan dan kesehatan.
2. Terlaksananya pemeriksaan keandalan bangunan gedung yang efisien dari sisi teknis, luas bangunan, nilai sisa bangunan dan penyusutan bangunan.
3. Tersusunnya dokumen laporan untuk memberikan informasi kondisi keandalan bangunan gedung untuk pemeliharaan dan perawatan berkala bangunan gedung.



2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Persyaratan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Kantor berasal dari bahasa Belanda “Kantoor” adalah sebutan untuk tempat yang digunakan untuk perniagaan atau perusahaan yang dijalankan secara rutin. Kantor bisa hanya berupa suatu kamar atau ruangan kecil maupun bangunan bertingkat tinggi. (Long, 2004) Kantor menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah balai (gedung, rumah, atau ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau juga disebut tempat bekerja.

Selain dari pengertian diatas, ada beberapa pengertian kantor secara statis menurut beberapa ahli diantaranya yaitu :

- Menurut (Atmosudirjo, 1982) kantor adalah setiap tempat yang biasanya dipergunakan untuk melaksanakan pekerjaan tata usaha, dengan nama apapun juga tempat tersebut mungkin diberikan.
- Prajudi Atmosudirjo (1982:25), kantor adalah unit organisasi terdiri atas tempat, staf personel dan operasi ketatausahaan guna membantu pimpinan.

2.2 Pemeriksaan Teknis Arsitektur

Pemeriksaan, arsitektur dilaksanakan pada finishing bangunan baik yang berada pada bagian dalam bangunan gedung, maupun yang berada pada bagian luar bangunan gedung, Kerusakan pada bangunan berdasarkan teknis arsitektur dibedakan menjadi 3 klasifikasi, yaitu:

A. Rusak Ringan

Suatu interior maupun eksterior bangunan dikatakan rusak ringan apabila terdapat kerusakan namun masih dapat digunakan dan masih bisa diperbaiki, akan tetapi tetap perlu pemeliharaan

B. Rusak Sedang

Suatu interior maupun eksterior bangunan dikatakan rusak sedang apabila terdapat kerusakan dan tidak dapat digunakan namun masih bisa diperbaiki, akan tetapi tetap perlu rehabilitasi/perbaikan

C. Rusak Berat

Suatu interior maupun eksterior bangunan dikatakan rusak berat apabila terdapat kerusakan dan tidak dapat digunakan juga tidak bisa diperbaiki, maka perlu dirobohkan lalu dibangun ulang



2.3 Pemeriksaan Teknis Struktur

Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

Pemeriksaan teknis bangunan gedung pada teknis struktur dilakukan dengan 2 metode yaitu pengamatan visual dan pengujian. Pengamatan visual merupakan untuk mengetahui kerusakan-kerusakan pada bangunan. Pada kerusakan bangunan ini dikategorikan sebagai berikut :

A. Pemeriksaan Visual

Pengamatan visual dilakukan untuk mengetahui kerusakan-kerusakan pada bangunan. Pada kerusakan bangunan ini dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Kerusakan Ringan Non-Struktur

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan nonstruktur apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- Retak halus (lebar celah lebih kecil dari 0,075 cm) pada plesteran
- Serpihan plesteran berjatuhan
- Mencakup luas yang terbatas

Tindakan yang perlu dilakukan adalah perbaikan (repair) secara arsitektur tanpa mengosongkan bangunan.

2. Kerusakan Ringan Struktur

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan struktur tingkat ringan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- Retak kecil (lebar celah antara 0,075 hingga 0,6 cm) pada dinding.
- Plester berjatuhan.
- Mencakup luas yang besar.
- Kerusakan bagian-bagian nonstruktur seperti cerobong, lisplang, dll.
- Kemampuan struktur untuk memikul beban tidak banyak berkurang.

3. Kerusakan Struktur Tingkat Sedang

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan struktur tingkat sedang apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- Retak besar (lebar celah lebih besar dari 0,6 cm) pada dinding;
- Retak menyebar luas di banyak tempat, seperti pada dinding pemikul beban, kolom; cerobong miring,
- Kemampuan struktur untuk memikul beban sudah berkurang sebagian;
- Laik fungsi/huni.



Tindakan yang perlu dilakukan adalah :

- Restorasi bagian struktur dan perkuatan (strenghtening) untuk menahan beban gempa;
- Perbaikan (repair) secara arsitektur;
- Bangunan dikosongkan dan dapat dihuni kembali setelah proses restorasi selesai.

4. Kerusakan Struktur Tingkat Berat

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan struktur tingkat berat apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- Dinding pemikul beban terbelah dan runtuh;
- Bangunan terpisah akibat kegagalan unsur-unsur pengikat;
- Kira-kira 50% elemen utama mengalami kerusakan;
- Tidak laik fungsi/huni.

B. Pengujian

Sedangkan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung teknis struktur dengan pengujian dilakukan menggunakan alat Hammer Test dan Cover Meter. Pengujian Hammer Test merupakan salah satu jenis pengujian untuk mengetahui kuat tekan permukaan beton (compressive strength) dengan palu beton.

2.4 Pemeriksaan Teknis Utilitas

Instalasi MEP bangunan gedung dilakukan dengan pengamatan secara visual terkait kondisi fisik instalasi dan pengukuran/ pengetesan dengan menggunakan peralatan sesuai dengan fungsi dari komponen instalasi sistem.

Adapun pelaksanaan kajian instalasi MEP pada gedung ini terbagi ke dalam beberapa tahapan perencanaan dan konsep yang meliputi seluruh system yang akan dikaji, sehingga kegiatan kajian ini dapat dilaksanakan secara terstruktur guna mendapatkan hasil kajian yang optimal.

Kerusakan pada sistem berdasarkan teknis utilitas dibedakan menjadi 3 klasifikasi, yaitu:

A. Rusak Ringan

Sistem dikatakan rusak ringan apabila sistem perlu tindakan perbaikan

B. Rusak Sedang

Sistem dikatakan rusak sedang apabila sistem perlu segera dilakukan tindakan korektif

C. Rusak Berat

Sistem dikatakan rusak berat apabila sistem sangat perlu dilakukan tindakan korektif secepatnya.



Untuk pengukuran dilakukan dengan menggunakan peralatan listrik sebagai berikut :

- A. *Avometer*
- B. *Tang Meter*
- C. *Earth Tester*
- D. *Thermo Meter*

2.5 Kriteria Penilaian

Keabsahan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung ini dengan menggunakan metode penilaian dan pembobotan. Metode ini dilakukan dengan menggunakan sistim *Analytical Hierarchy Process* (AHP), dimana metode ini digunakan untuk mengurangi tingkat subjektivitas pada pembobotan. AHP merupakan metode sistematis untuk membandingkan suatu daftar pengamatan atau alternatif.

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan nilai pada masing – masing sub komponen terhadap masing – masing kriteria persyaratan bangunan gedung. Susunan hirarki kelaikan fungsi bangunan gedung dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

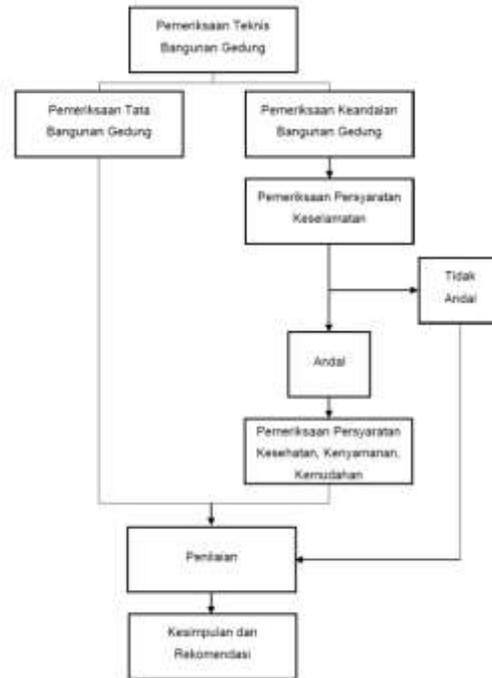
Tabel 1. Kriteria Penilaian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

No	Aspek Yang di Nilai	Kriteria Penilaian (%)			Nilai Kelaikan (%)	Bobot Kelaikan (%)
		Andal	Kurang Andal	Tidak Andal		
1	Arsitektur	95 - <100	75 - <95	<75	86%	10
2	Struktur	90 - <100	80 - <90	<80	0%	50
3	Utilitas dan Proteksi Kebakaran	90 - <100	80 - <90	<80	0%	30
4	Aksesibilitas	95 - <100	75 - <95	<75	72%	5
5	Tata Bangunan dan Lingkungan	95 - <100	75 - <95	<75	70%	5
TOTAL KELAIKAN BANGUNAN GEDUNG						100%
Keterangan :						
Andal : 90 - <100%		Kurang Andal : 75 - <90%		Tidak Andal : <75%		

3. METODOLOGI PENELITIAN

Bangunan gedung merupakan hasil wujud dari pekerjaan konstruksi yang berada di atas tanah dan/atau air, yang dapat digunakan sebagai tempat manusia melakukan aktivitas atau kegiatannya. Terdapat beberapa fungsi dari bangunan gedung yaitu sebagai tempat hunian, tempat berwirausaha, tempat keagamaan dan sosial budaya serta tempat dengan fungsi khusus. Bangunan gedung tersebut harus dibuat kokoh, aman dan nyaman agar mendukung tercapainya tujuan-tujuan dan terlaksananya fungsi-fungsi pokok organisasi pemakai atau pengguna bangunan secara optimal.

Berikut klasifikasi mengenai komponen yang terdapat pada bangunan gedung dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Pemeriksaan Teknis Bangunan Gedung

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Persyaratan Aspek Teknis Bangunan Gedung

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan nilai pada masing – masing sub komponen terhadap masing – masing kriteria persyaratan bangunan gedung. Susunan hirarki kelaikan fungsi bangunan gedung dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

4.2.1. Pemeriksaan Aspek Arsitektur

Hasil pengolahan data aspek arsitektur selengkapnya disajikan pada tabel 2 dibawah ini.



Gambar 2. Pemeriksaan Aspek Arsitektur

Tabel 2. Hasil Penilaian Aspek Arsitektur

No.	Item Pemeriksaan	Bobot (%)	Nilai Kelainan (%)
1	Kesesuaian penggunaan fungsi	15	13
2	Pelapis muka lantai	10	8
3	Plesteran lantai	10	8
4	Pelapis muka dinding	10	10
5	Plesteran dinding	10	10
6	Kusen pintu dan jendela	10	10
7	Lapisan muka langit-langit	5	5
8	Penutup atap	5	5
9	Pelapisan muka dinding luar	5	5
10	Plesteran dinding luar	5	5
11	Pelapisan muka lantai luar	5	5
12	Plesteran Lantai Luar	5	5
13	Pelapisan Muka Langit-langit	5	5
JUMLAH TOTAL		100%	94%
PERSENTASE PEMBOBOTAN		10.00%	9.40%

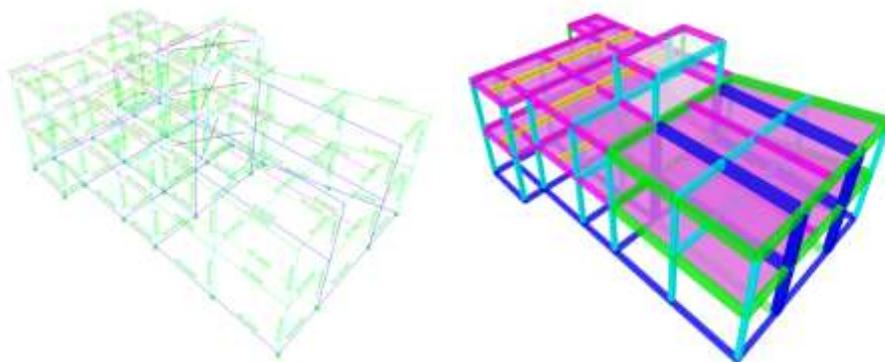
Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka diperoleh persentase skor penilaian keandalan struktur sebesar 94.00%, dengan persentase bobot keseluruhan 9.40% sehingga dapat disimpulkan bangunan gedung tersebut masuk kriteria andal.

4.2.2. Pemeriksaan Aspek Struktur

Hasil pengolahan data aspek struktur selengkapnya disajikan pada tabel 3 dibawah ini.



Gambar 3. Dokumentasi Pemeriksaan Aspek Struktur



Gambar 4. Modeling 3D ETABS



Tabel 3. Hasil Penilaian Aspek Struktur

No.	Item Pemeriksaan	Bobot (%)	Nilai Kelainan (%)
1	Pondasi	25	23
2	Kolom struktur	20	20
3	Balok struktur	15	14
4	Joint kolom-balok	15	14
5	Pelat lantai	5	5
6	Pelat atap	5	4
7	Penggantung langit-langit	5	4
8	Pelat/balok tangga	5	4
9	Balok anak	5	4
JUMLAH TOTAL		100%	91.00%
PERSENTASE PEMBOBOTAN		50.00%	45.50%

Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka diperoleh persentase skor penilaian keandalan struktur sebesar 91.00%, dengan persentase bobot keseluruhan 45.00% sehingga dapat disimpulkan bangunan gedung tersebut masuk kriteria andal.

4.2.3. Pemeriksaan Aspek Utilitas dan Proteksi Kebakaran

Tabel 4. Hasil Penilaian Pemeriksaan Persyaratan Aspek Utilitas dan Proteksi Kebakaran

No.	Item Pemeriksaan	Bobot (%)	Nilai Kelainan (%)
1	Sistem alarm kebakaran	10	-
2	Sprinkler	5	-
3	Gas pemadam	5	-
4	Hidran	5	-
5	Tabung APAR	10	2
6	Elevator/Lift	5	-
7	Eskalator	5	-
8	Tangga biasa	5	10
9	Air bersih	5	5
10	Air kotor	5	5
11	Sumber daya PLN	5	5
12	Sumber daya generator	5	3
13	Sistem pendingin tak langsung	5	5
14	Sistem pendingin langsung	5	5
15	Sistem utama proteksi petir	5	-
16	Instalasi proteksi petir	5	-
17	Instalasi telepon	5	4
18	Instalasi tata suara	5	2
JUMLAH TOTAL		100	85%
PERSENTASE PEMBOBOTAN		30.00%	25.64%

Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka diperoleh persentase skor penilaian keandalan utilitas dan proteksi kebakaran sebesar 85.00%, dengan persentase bobot keseluruhan 25.64.00% sehingga dapat disimpulkan bangunan gedung tersebut masuk kriteria kurang andal. Hal ini disebabkan karena peruntukan utama bangunan merupakan rumah toko (Ruko) sehingga sistem utilitas apalagi proteksi kebakarannya sangat minim.

4.2.4. Pemeriksaan Aspek Aksesibilitas

Hasil pengolahan data aspek aksesibilitas ditampilkan selengkapnya pada Tabel 5.



Tabel 5. Hasil Penilaian Aspek Aksesibilitas

No.	Item Pemeriksaan	Bobot (%)	Nilai Kelainan (%)
1	Ukuran dasar ruang	20	20
2	Jalur pedestrian dan RAM	10	5
3	Area parkir	5	5
4	Perlengkapan dan Peralatan	5	5
5	Toilet	20	20
6	Pintu	10	10
7	Lift aksesibilitas	10	-
8	Telepon	10	10
9	Lift tangga	10	-
JUMLAH TOTAL		100%	94%
PERSENTASE PEMBOBOTAN		5.00%	4.69%

Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka diperoleh persentase skor penilaian keandalan aksesibilitas sebesar 94.00%, dengan persentase bobot keseluruhan 4.69% sehingga dapat disimpulkan bangunan gedung tersebut masuk kriteria andal.

4.2.5. Pemeriksaan Aspek Tata Bangunan dan Lingkungan

Hasil pengolahan data aspek tata bangunan dan lingkungan ditampilkan selengkapnya pada Tabel 6.

Tabel 6. Hasil Penilaian Aspek Tata Bangunan dan Lingkungan

No.	Item Pemeriksaan	Bobot (%)	Nilai Kelainan (%)
1	Kesesuaian dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	20	20
2	Kesesuaian dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	20	20
3	Kesesuaian dengan Koefisien Tapak Basement (KTB)	20	-
4	Kesesuaian dengan Koefisien Dasar Hijau (KDH)	20	10
5	Kesesuaian dengan Koefisien Garis Sepadan Bangunan (GSB)	20	20
JUMLAH TOTAL		100%	88%
PERSENTASE PEMBOBOTAN		5.00%	4.38%

Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka diperoleh persentase penilain sebesar 88%, dengan persentase bobot keseluruhan 4.38% sesuai dengan perhitungan skala likert yang telah dilakukan sebelumnya maka penilaian berdasarkan aspek tata bangunan dan lingkungan termasuk dalam kategori kurang andal.

Dari hasil pengolahan data nilai total keandalan bangunan gedung ditampilkan selengkapnya pada tabel 7 dibawah ini.



Tabel 7. Rekapitulasi Penilaian Bangunan Gedung

No	Aspek Yang di Nilai	Kriteria Penilaian (%)			Nilai Kelaikan (%)	Bobot Kelaikan (%)	Bobot Kelaikan (%)
		Laik	Kurang Laik	Tidak Laik			
1	Arsitektur	95 - <100	75 - <95	<75	94%	10	9%
2	Struktur	90 - <100	80 - <90	<80	91%	50	46%
3	Utilitas dan Proteksi Kebakaran	90 - <100	80 - <90	<80	85%	30	26%
4	Aksesibilitas	95 - <100	75 - <95	<75	94%	5	5%
5	Tata Bangunan dan Lingkungan	95 - <100	75 - <95	<75	88%	5	4%
TOTAL KELAIKAN BANGUNAN GEDUNG						100%	90%
Keterangan :							
Andal : 90 - <100%		Kurang Andal : 75 - <90%		Tidak Andal : <75%			

Berdasarkan tabel 7 diatas bangunan gedung yang diteliti dikategorikan andal, akan tetapi terdapat aspek penilaian yang kurang andal yaitu pada aspek utilitas dan tata bangunan lingkungan, hal tersebut terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat dalam perencanaan bangunan yang andal juga harus memperhatikan utilitas dan tata bangunan.

Walaupun aspek tersebut tidak begitu diperlukan akan tetapi dalam perundangan hal tersebut sangat penting untuk menciptakan bangunan gedung yang aman, nyaman dan sehat.

4.2 Perhitungan Penetapan Harga Sewa

Setelah didapatkan nilai keandalan bangunan gedung Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi, maka selanjutnya memperhitungkan harga sewa berdasarkan data-data variabel bangunan gedung yang digunakan untuk Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi yaitu sebagai berikut :

- Tahun dibangun/renovasi: 2015
- Tahun dinilai : 2021
- Umur bangunan : 6 tahun
- Nilai keandalan bangunan : 90 %
- Luas Tanah Keseluruhan : 548 m²
- Luas bangunan : 749 m² (berdasarkan hasil pengukuran)
- Taksiran Harga Bangunan : Rp. 3.817.640.000,- (berdasarkan Total NJOP)
- Data tanah
 - Nilai wajar tanah (m²) = Rp. 3.817.640.000,-/548 m²
 - = Rp. 6.966.496,35/m²
- Data Bangunan
 - Harga Satuan Bangunan (m²) = Rp. 3.817.640.000,-/749 m²
 - = Rp.5.096.982,64/m²



Dari data diatas maka dapat dihitung untuk penetapan harga sewa tahun 2021 adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Harga Sewa} &= (3,33\% \times \text{Lt} \times \text{Nilai tanah}) + (6.64\% \times \text{Lb} \times \text{Hs} \times \text{Nkb}) \\ &= \mathbf{Rp. 350.199.752,48}\end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan diatas, didapatkan nilai harga sewa bangunan untuk tahun 2021 dengan mengacu pada nilai keandalan bangunan 90% yaitu **Rp. 350.199.752,48.** atau mengalami kenaikan harga sewa pada tahun 2021 sebesar **Rp. 15.199.752,48.**

5. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Penilaian terhadap keandalan bangunan gedung dilakukan berdasarkan pemeriksaan pemeriksaan persyaratan teknis bangunan gedung. Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan bangunan Kantor Cabang Intansi di Kota Cimahi dikategorikan andal dengan skor penilaian 90%.

Penetapan harga sewa bangunan untuk tahun 2021 dengan mengacu nilai keandalan bangunan 90%, maka harga sewa berkisar antara Rp. 335.000.000 s/d Rp. 350.199.752,48

5.2 Saran/Rekomendasi

1. Berdasarkan hasil Pemeriksaan dan investigasi yang telah dilakukan pada sistem utilitas Bangunan Gedung Kantor Cabang Instansi ini, maka dapat diberikan beberapa Saran/Rekomendasi yaitu sebagai berikut:
 - a. Pekerjaan penutup lantai
 - b. Pekerjaan dinding
 - c. Pekerjaan plafond
 - d. Pekerjaan kusen pintu jendela
 - e. Pekerjaan utilitas
 - f. Pekerjaan atap

DAFTAR PUSTAKA

- Undang – Undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
SNI 0225:2011 tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2011 (PUIL 2011).
SNI 03 – 1746 – 2000 tentang Tata Cara Perencanaan dan Pemasangan Sarana Jalan Keluar untuk Penyelamatan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung.



SNI 03 – 2396 – 2001 tentang Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Alami pada Bangunan Gedung.

SNI 03 – 6197 – 2000 tentang Konservasi Energi pada Sistem Pencahayaan.

SNI 03 – 6572 – 2001 tentang Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung.

SNI 03 – 6575 – 2001 tentang Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Buatan pada Bangunan Gedung.

SNI 03 – 7015 – 2004 tentang Sistem Proteksi Petir pada Bangunan Gedung.

SNI 03 – 7065 – 2005 tentang Tata Cara Perencanaan Sistem Plambing.

SNI 2847:2013 tentang Persyaratan Beton Struktural untuk Bangunan Gedung.