

**GAMBARAN BIAYA BAHAN BANGUNAN TERHADAP  
NILAI ASET BANGUNAN RUMAH TINGGAL  
(STUDI KASUS DI KJPP GUNTUR, EKI, ANDRI & REKAN – SURABAYA)**

**Muhammad Fachrudin<sup>1)</sup>, Achmad Djoni Sudirman<sup>2)</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IBMT

Correspondence		
Email: pecok.asmi@gmail.com	No. Telp:	
Submitted: 14 August 2024	Accepted: 23 August 2024	Published: 24 August 2024

### ABSTRACT

Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, baik pemerintah pusat, pemerintah daerah, maupun perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai hunian sebagai aset pribadi masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran biaya bahan bangunan, metode dan pendekatan yang dilakukan penilai aset hingga faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga sebuah aset. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah. dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci. Teknik pengumpulan data yang dilakukan menggunakan cara triangulasi atau gabungan. Data dikumpulkan dengan observasi dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya bahan bangunan memberikan gambaran dalam penilaian aset bangunan rumah tinggal, metode dan pendekatan yang dilakukan oleh penilai aset KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan merupakan metode dan pendekatan yang sistematis dan sesuai dengan standart yang ditetapkan, serta ada tiga faktor yang mempengaruhi penurunan nilai aset pada bangunan rumah tinggal.

**Kata Kunci:** Bangunan Rumah Tinggal;Aset;Penilaian Aset;Biaya Bahan Bangunan

### Pendahuluan

Setiap manusia mempunyai tiga kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), papan (tempat tinggal). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal dan berteduh yang tergolong dalam kebutuhan pokok manusia, baik di daerah perkotaan maupun di perdesaan saat ini terus meningkat secara signifikan sejalan dengan meningkatnya populasi penduduk. Pada dasarnya terpenuhinya kebutuhan atas rumah sebagai tempat tinggal dan tempat perlindungan menjadi tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Meskipun demikian, pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergelut di bidang pengembangan perumahan didorong untuk turut membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. (Komarudin, 1997) mengemukakan bahwa rumah adalah salah satu kebutuhan mendasar manusia dan menjadi salah satu faktor utama dalam upaya peningkatan harkat dan martabat manusia. Guna memenuhinya perlu memperhatikan berbagai kebijakan umum dalam pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur lain yang menjadi pendukung pembangunan perumahan.

Pembangunan pada hakekatnya merupakan kegiatan pengembangan yang bersifat secara fisik. Berbagai macam sumber daya alam diolah dengan kekuatan sumber daya manusia. Semakin panjang proses pengolahannya maka semakin besar nilai tambahnya bagi manusia dan semakin besar pula biaya yang dibutuhkan. Aset merupakan benda yang mempunyai nilai manfaat ekonomi dan nilai komersial yang dimiliki oleh entitas bisnis, lembaga atau perorangan. Pada setiap infrastruktur atau aset tidak pernah lepas dari perawatan dan selalu membutuhkan pemeliharaan. Proses pemeliharaan sangat dibutuhkan supaya seluruh bagian dan unsur dari aset tersebut mampu berfungsi dan beroperasi sesuai apa yang diharapkan. Aktivitas pemeliharaan yang terjadwal secara teratur akan meminimalisir risiko terjadinya pembengkakan anggaran biaya karena kerusakan pada bangunan. Pemeliharaan bangunan yang dilakukan secara konsisten sudah selayaknya menjadi syarat yang harus diperhatikan, terutama pada gedung-gedung yang berfungsi untuk publik. Pemeliharaan merupakan gabungan dari berbagai kegiatan yang dilakukan guna mempertahankan suatu aset maupun memperbaikinya menuju kondisi yang dapat diterima sesuai dengan standar yang telah ditetapkan oleh lembaga yang menyelenggarakan pemeliharaan. Hal ini penting dilakukan khususnya untuk negara berkembang dikarenakan minimnya sumber daya modal untuk melakukan penggantian aset yang bersangkutan (Corder, 1996).

Surabaya merupakan salah satu kota yang berada Jawa Timur yang memiliki banyak aset. Aset yang dimaksud merupakan aset tetap yang meliputi tanah, peralatan dan mesin, rumah tinggal dan bangunan lainnya, jalan, irigasi dan jaringan, dan aset tetap lainnya. Peneliti membahas lebih spesifik terhadap aset tetap yang berupa rumah tinggal dan bangunan lainnya. Rumah Tinggal dan bangunan lainnya yang ada di Kota Surabaya antara lain bangunan rumah tinggal, pabrik, hotel, terminal, stasiun, dan gedung pemerintahan. Penelitian ini memfokuskan pada KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan - Surabaya yaitu Rumah Tinggal yang difungsikan sebagai kantor.

## Metode Penelitian

### Desain Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu deskriptif-kualitatif. Penelitian kualitatif dapat dianggap sebagai *human instrument* karena berfungsi untuk menetapkan tujuan penelitian, memilih informan sebagai sumber data, melaksanakan pengumpulan data, mengevaluasi kualitas data yang dikumpulkan, menganalisis data, menafsirkan data serta menarik kesimpulan dari hasil penelitian (Sugiyono, 2016). Pada penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data primer yang didapatkan melalui wawancara dengan beberapa narasumber serta data sekunder yang didapatkan dari berbagai sumber literatur.

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan – Surabaya yang berlokasi pada Jl. Sidosermo PDK V-A No.45, Sidosermo, Kec. Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur pada tanggal 2-4 Mei 2024.

### Subjek Penelitian dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah 4 karyawan penilai aset KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan – Surabaya. Sedangkan, objek penelitian ini difokuskan pada biaya bahan bangunan dan nilai aset suatu bangunan rumah tinggal.

### Teknik Pengumpulan Data

Adapun fokus dalam penelitian ini adalah pada pengaruh biaya dan harga pada nilai suatu aset. Penelitian ini dilaksanakan di kota Surabaya melalui pencarian informan yang memiliki kriteria sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan dalam penelitian ini. Dalam menemukan dan mengumpulkan informasi mengenai penelitian yang dilakukan, peneliti menggunakan metodologi penelitian kualitatif melalui studi pendekatan yang bersifat deskriptif. Untuk memperoleh informasi, metode penelitian dilakukan dengan cara mendeskripsikan obyek penelitian secara apa adanya.

Adapun tahapan analisa yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan membuat daftar beberapa pertanyaan yang digunakan untuk mewawancarai informan untuk mengumpulkan data, yang kemudian dianalisa untuk mengetahui bagaimana informasi yang disampaikan oleh para informan. Peneliti melakukan berbagai tahapan, yaitu wawancara berdasarkan fokus penelitian mengenai perencanaan peliputan yang akan disampaikan peneliti kepada informan. Hasil dari penelitian diperoleh melalui metode wawancara mendalam dengan informan sebagai cara untuk menggali data dan terlibat secara langsung di lapangan untuk kemudian dianalisis oleh peneliti.

## Hasil dan Pembahasan

### Hasil Penelitian

Peneliti akan menguraikan hasil wawancara dan observasi penelitian di lapangan berdasarkan judul penelitian yaitu gambaran biaya bangunan terhadap nilai aset suatu bangunan rumah tinggal pada Kantor KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan – Surabaya. Hasil penelitian didapatkan melalui teknik pengumpulan data dengan wawancara. Adapun teknik tersebut dilakukan adalah untuk mendapatkan data yang alamiah. Pertanyaan atas wawancara yang peneliti lakukan bukan merupakan pedoman yang baku, jadi apabila jawaban yang diberikan informan dirasa masih kurang jelas, maka peneliti akan mengajukan pertanyaan lain agar jawaban yang diberikan bisa lebih dalam saat mereka menjabarkan, hingga peneliti mampu menganalisa gambaran biaya bangunan terhadap nilai aset suatu bangunan rumah tinggal pada Kantor KJPP Guntur, Eki, Andri & Rekan – Surabaya.

Biaya bangunan merupakan unsur penting dalam penilaian aset bangunan suatu rumah tinggal. Berdasarkan wawancara dengan salah satu informan penilai aset di KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan, beliau menjelaskan bahwa:

“Gambaran biaya bangunan yang diterapkan di KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan dilakukan dengan melihat struktur bangunan, material yang digunakan dalam pembangunan rumah tinggal tersebut, dari material tersebut diperoleh biaya bahan yang digunakan. Hal itu menjadi pertimbangan dalam penilaian aset bangunan rumah tinggal.” (Benny, Mei 2024).

Berdasarkan wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa penilaian biaya bangunan bukan hanya sekedar melihat harga-harga bahan bangunan yang digunakan. Penilaian ini juga harus mencakup aspek yang lebih mendalam seperti struktur bangunan, spesifikasi material yang dipilih, serta harga bahan bangunan itu sendiri yang selalu berubah-ubah sesuai dengan kondisi pasar. Selain itu, pertimbangan lain yang tidak kalah penting adalah kualitas dan daya tahan material yang digunakan dalam konstruksi, karena hal ini dapat mempengaruhi biaya jangka panjang, seperti perawatan dan perbaikan. Dalam konteks ini, salah satu contoh konkret yang dapat diambil adalah rincian biaya bahan bangunan untuk rumah tinggal menengah yang diterapkan oleh KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan – Surabaya. Penilaian



hingga eksekusi, yang semuanya saling berkaitan dan berkontribusi terhadap nilai suatu aset tempat tinggal. Berikut merupakan tahapannya:

1. Tahap pertama dan paling krusial adalah menyusun RAB. RAB berfungsi sebagai pedoman keuangan untuk seluruh proyek pembangunan, mencakup perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk material, tenaga kerja, dan berbagai keperluan lainnya. Penyusunan RAB yang akurat membantu dalam menghindari pembengkakan biaya di kemudian hari.
2. Desain rumah tinggal menjadi langkah awal dalam menentukan bentuk dan fungsi bangunan. Desain yang dibuat harus sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pemilik, serta mempertimbangkan faktor-faktor seperti estetika, efisiensi ruang, dan ketahanan bangunan. Desain yang matang akan mempengaruhi banyak aspek lainnya, termasuk pemilihan bahan dan estimasi biaya.
3. Setelah desain disetujui, tahap selanjutnya adalah pemilihan tenaga kerja yang berpengalaman dan terpercaya. Kualitas hasil akhir sangat bergantung pada keterampilan dan keahlian tim yang mengerjakan proyek. Oleh karena itu, pemilihan tenaga kerja yang tepat menjadi langkah penting dalam menjamin kualitas konstruksi.
4. Menentukan perkiraan waktu lamanya pembangunan juga merupakan bagian yang tidak kalah penting. Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek harus realistis, disesuaikan dengan skala dan kompleksitas desain. Perencanaan waktu yang baik dapat membantu menghindari keterlambatan yang bisa menambah biaya.
5. Tahap ini melibatkan pemilihan bahan material yang sesuai dengan spesifikasi desain serta anggaran yang tersedia. Kualitas material yang dipilih akan mempengaruhi daya tahan dan kenyamanan bangunan. Oleh karena itu, perlu dilakukan seleksi yang cermat untuk memastikan bahwa material yang dipilih memberikan nilai terbaik sesuai anggaran.
6. Pemilihan supplier atau toko bangunan yang terpercaya juga merupakan bagian penting dalam proses ini. Kerja sama dengan supplier yang memiliki reputasi baik dapat menjamin kualitas material serta memastikan ketersediaan bahan sesuai dengan jadwal proyek. Memilih supplier yang tepat juga dapat memberikan manfaat tambahan seperti harga yang lebih kompetitif dan kemudahan dalam pengiriman.

Dalam penilaian nilai suatu aset, khususnya bangunan rumah tinggal, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi biaya bahan bangunan. Faktor-faktor ini memainkan peran krusial dalam menentukan nilai akhir dari aset tersebut, terutama ketika penilaian dilakukan oleh lembaga profesional seperti KJPP Guntur, Eki, Andri, dan Rekan di Surabaya. Pemahaman yang mendalam mengenai faktor-faktor ini penting agar hasil penilaian dapat mencerminkan nilai yang sesungguhnya, serta dapat menjadi acuan yang tepat dalam berbagai keputusan terkait pembangunan dan investasi properti. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu informan penilai aset KJPP Guntur, Eki, Andri, dan Rekan di Surabaya, beliau menjelaskan bahwa:

"Sebelum mengenali faktor yang mempengaruhi biaya bahan bangunan rumah tinggal, alangkah baiknya mengetahui terlebih dahulu macam-macam bangunan rumah tinggal. Bangunan rumah tinggal banyak macamnya ada bangunan rumah tinggal sederhana, bangunan rumah tinggal sangat sederhana, bangunan rumah tinggal menengah, bangunan rumah tinggal menengah-mewah dan bangunan rumah tinggal mewah." (Sulispion, Mei 2024).

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa pentingnya menekankan pentingnya memahami berbagai jenis bangunan rumah tinggal sebelum mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi biaya bahan bangunan. Hal ini karena setiap jenis bangunan

rumah tinggal memiliki karakteristik yang berbeda, baik dari segi ukuran, desain, maupun bahan yang digunakan. Memahami klasifikasi ini sangat penting, karena setiap jenis bangunan memiliki kebutuhan material yang berbeda, yang pada akhirnya akan mempengaruhi biaya bahan bangunan secara keseluruhan.

“Saya tambahkan bahwa beberapa faktor yang menyebabkan nilai suatu bangunan turun yaitu harga material bahan bangunan dipasaran kemungkinan turun, bangunan dalam kondisi tidak dihuni dan tidak dirawat, kualitas material bangunan yang akan digunakan konstruksi bangun tidak memenuhi standart bagus atau biasa saja.” (Mustofa, Mei 2024).

Berdasarkan hasil wawancara tersebut menekankan beberapa faktor penting yang dapat menyebabkan penurunan nilai suatu bangunan. Faktor-faktor ini perlu diperhatikan secara serius dalam proses penilaian properti, karena mereka dapat berdampak signifikan terhadap nilai aset. Pemahaman yang baik mengenai faktor-faktor ini juga dapat membantu pemilik bangunan atau investor dalam mengambil langkah-langkah preventif untuk menjaga dan meningkatkan nilai aset bangunan tersebut.

### **Pembahasan**

Biaya bahan bangunan memiliki peran yang sangat penting. Peran ini berpengaruh langsung terhadap nilai aset bangunan. Khususnya, pada bangunan rumah tinggal. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penilaian biaya bangunan bukan hanya sekedar melihat harga-harga bahan bangunan yang digunakan. Penilaian ini juga harus mencakup berbagai aspek yang lebih mendalam seperti:

#### 1. Struktur Bangunan

Struktur bangunan berfungsi sebagai kerangka utama untuk mendukung dan menahan beban. Struktur ini memastikan stabilitas, kekuatan, dan keamanan bangunan secara keseluruhan. Bangunan dengan struktur yang bagus memiliki nilai pasar yang lebih tinggi. Pembeli atau penyewa cenderung memilih bangunan yang aman, stabil, dan dirancang dengan baik.

#### 2. Spesifikasi Material

Spesifikasi material memiliki dampak signifikan terhadap nilai aset sebuah bangunan. Material yang tahan terhadap kebakaran, serangan hama, atau kondisi cuaca ekstrem, seperti beton tahan api atau kayu anti-rayap, memberikan rasa aman dan melindungi aset dalam jangka panjang. Ini menambah nilai aset karena menurunkan risiko kerusakan atau kerugian.

#### 3. Harga Bahan Bangunan

Harga bahan bangunan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai aset sebuah bangunan. Penggunaan bahan bangunan dengan harga yang lebih tinggi sering kali meningkatkan persepsi dan daya tarik pasar terhadap properti tersebut. Properti dengan bahan premium cenderung lebih diminati dan dihargai lebih tinggi oleh pembeli potensial, terutama di segmen pasar yang mencari kualitas dan eksklusivitas.

#### 4. Kualitas dan Daya Tahan Material

Biaya bahan bangunan yang lebih tinggi biasanya dikaitkan dengan penggunaan bahan yang berkualitas lebih baik. Bahan berkualitas tinggi akan meningkatkan daya tahan, estetika, dan performa bangunan, yang pada akhirnya meningkatkan nilai aset bangunan. Bahan bangunan yang berkualitas baik biasanya lebih tahan lama dan memerlukan perawatan yang lebih sedikit. Ini berarti bangunan akan memiliki umur yang lebih panjang dan mengurangi biaya perbaikan atau renovasi di masa depan, yang secara langsung berpengaruh pada nilai aset.

Pendekatan dan metode yang tepat sangat penting dalam menentukan nilai suatu aset bangunan rumah tinggal karena mereka memberikan kerangka kerja yang sistematis untuk menilai berbagai faktor yang memengaruhi nilai properti. Dengan pendekatan yang terstruktur, penilai dapat mempertimbangkan aspek seperti lokasi, kualitas konstruksi, ukuran, kondisi fisik, dan pasar properti saat ini. Metode yang digunakan, seperti pendekatan perbandingan pasar, pendekatan biaya, atau pendekatan pendapatan, memungkinkan penilai untuk mengukur nilai dengan cara yang objektif dan konsisten. Tanpa pendekatan dan metode yang jelas, penilaian bisa menjadi subjektif dan tidak akurat, yang berpotensi merugikan pemilik, pembeli, atau investor.

Pendekatan ini juga penting untuk memastikan bahwa semua faktor relevan diperhitungkan dan bahwa hasil akhirnya mencerminkan nilai sebenarnya dari aset tersebut di pasar yang berlaku. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa tahapan yang dilakukan untuk mengetahui biaya membangun suatu rumah tinggal, yaitu sebagai berikut:

1. Tahap pertama dan paling krusial adalah menyusun RAB (Rencana Anggaran Biaya). RAB berfungsi sebagai pedoman keuangan untuk seluruh proyek pembangunan, mencakup perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk material, tenaga kerja, dan berbagai keperluan lainnya. Penyusunan RAB yang akurat membantu dalam menghindari pembengkakan biaya di kemudian hari.
2. Desain rumah tinggal menjadi langkah awal dalam menentukan bentuk dan fungsi bangunan. Desain yang dibuat harus sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pemilik, serta mempertimbangkan faktor-faktor seperti estetika, efisiensi ruang, dan ketahanan bangunan. Desain yang matang akan mempengaruhi banyak aspek lainnya, termasuk pemilihan bahan dan estimasi biaya.
3. Setelah desain disetujui, tahap selanjutnya adalah pemilihan tenaga kerja yang berpengalaman dan terpercaya. Kualitas hasil akhir sangat bergantung pada keterampilan dan keahlian tim yang mengerjakan proyek. Oleh karena itu, pemilihan tenaga kerja yang tepat menjadi langkah penting dalam menjamin kualitas konstruksi.
4. Menentukan perkiraan waktu lamanya pembangunan juga merupakan bagian yang tidak kalah penting. Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek harus realistis, disesuaikan dengan skala dan kompleksitas desain. Perencanaan waktu yang baik dapat membantu menghindari keterlambatan yang bisa menambah biaya.
5. Tahap ini melibatkan pemilihan bahan material yang sesuai dengan spesifikasi desain serta anggaran yang tersedia. Kualitas material yang dipilih akan mempengaruhi daya tahan dan kenyamanan bangunan. Oleh karena itu, perlu dilakukan seleksi yang cermat untuk memastikan bahwa material yang dipilih memberikan nilai terbaik sesuai anggaran.
6. Pemilihan supplier atau toko bangunan yang terpercaya juga merupakan bagian penting dalam proses ini. Kerja sama dengan supplier yang memiliki reputasi baik dapat menjamin kualitas material serta memastikan ketersediaan bahan sesuai dengan jadwal proyek. Memilih supplier yang tepat juga dapat memberikan manfaat tambahan seperti harga yang lebih kompetitif dan kemudahan dalam pengiriman.

Pentingnya memahami faktor-faktor yang memengaruhi nilai aset bangunan rumah tinggal terletak pada kemampuan untuk membuat keputusan yang lebih baik terkait perencanaan, pembangunan, dan investasi properti. Dengan memahami dan mempertimbangkan faktor-faktor yang ada, pemilik atau investor dapat meningkatkan nilai properti mereka, mengoptimalkan potensi keuntungan, serta memastikan bangunan memenuhi standar keselamatan dan kenyamanan. Selain itu, kesadaran akan faktor-faktor ini memungkinkan perawatan yang lebih efisien, perbaikan tepat waktu, dan adaptasi terhadap

perubahan tren pasar, yang semuanya berkontribusi pada peningkatan atau pemeliharaan nilai aset rumah tinggal.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat faktor-faktor yang menyebabkan nilai suatu bangunan turun, sebagai berikut:

1. Harga Material Dipasaran Kemungkinan Turun

Jika harga material di pasaran mengalami penurunan, nilai aset bangunan rumah tinggal dapat ikut menurun. Hal ini terjadi karena penurunan harga material bisa menyebabkan bangunan baru dapat dibangun dengan biaya yang lebih rendah, sehingga nilai pasar keseluruhan untuk bangunan yang sudah ada bisa terdampak negatif. Bangunan yang sebelumnya dibangun dengan material yang lebih mahal mungkin tidak lagi memiliki keunggulan kompetitif di pasar jika material yang sama sekarang tersedia dengan harga yang lebih murah. Selain itu, persepsi pasar terhadap nilai bangunan juga bisa berkurang, karena penurunan harga material dapat dianggap sebagai indikasi bahwa kualitas atau daya tahan material tersebut tidak sebaik yang diharapkan, atau bahwa inovasi baru telah membuat material tersebut menjadi usang. Semua faktor ini bisa menyebabkan penurunan nilai aset dari bangunan yang ada.

2. Bangunan dalam Kondisi Tidak Huni dan Tidak Dirawat

Bangunan dalam kondisi tidak huni dan tidak dirawat akan mengalami penurunan nilai aset secara signifikan. Ketika bangunan dibiarkan kosong dan tidak terawat, berbagai masalah seperti kerusakan struktural, kelembapan, infestasi hama, dan penurunan kualitas material menjadi lebih mungkin terjadi. Selain itu, tanpa perawatan rutin, elemen-elemen penting seperti atap, dinding, dan sistem perpipaan bisa mengalami kerusakan yang semakin parah. Kerusakan ini tidak hanya mengurangi daya tarik visual bangunan, tetapi juga meningkatkan biaya perbaikan di masa depan. Akibatnya, nilai pasar bangunan menurun karena properti tersebut dianggap kurang layak huni dan memerlukan investasi tambahan untuk pemulihan. Selain itu, lingkungan sekitar bangunan yang tidak terawat dapat menurunkan nilai keseluruhan area, yang juga berkontribusi pada penurunan nilai aset bangunan tersebut.

3. Kualitas Bangunan Tidak Memenuhi Standart

Kualitas bangunan yang tidak memenuhi standar dapat berdampak negatif pada nilai aset rumah tinggal. Jika sebuah bangunan dibangun dengan kualitas yang buruk, misalnya, dengan bahan yang tidak sesuai atau teknik konstruksi yang tidak memadai, maka bangunan tersebut berisiko mengalami masalah struktural atau keausan lebih cepat. Masalah-masalah ini dapat menyebabkan kerusakan yang memerlukan perbaikan yang mahal dan sering. Selain itu, bangunan yang tidak memenuhi standar dapat menurunkan daya tarik estetika dan kenyamanan bagi penghuni, serta berpotensi menimbulkan risiko keamanan. Semua faktor ini mengurangi daya tarik pasar dan dapat menurunkan nilai aset bangunan karena pembeli atau penyewa akan melihatnya sebagai investasi yang kurang menguntungkan dan memerlukan biaya tambahan untuk perbaikan atau renovasi.

### Kesimpulan

1. Dalam perhitungan biaya bangunan ada beberapa aspek penting yang dilihat yaitu melihat struktur bangunan, material yang digunakan dalam pembangunan rumah tinggal tersebut, dari material tersebut diperoleh biaya bahan yang digunakan. Hal itu menjadi pertimbangan dalam penilaian aset bangunan rumah tinggal.
2. Pendekatan dan metode yang digunakan KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan – Surabaya untuk menilai aset bangunan rumah tinggal melalui beberapa tahapan yaitu menyusun atau membuat RAB (Rencana Anggaran Biaya), desain rumah tinggal, pemilihan tenaga kerja, perkiraan waktu lamanya proses bangun, pemilihan biaya material atau biaya bangunan hingga pemilihan *supplier* atau pemasok bahan bangunan
3. Ada faktor yang menyebabkan nilai suatu bangunan mengalami penurunan yaitu harga material bahan bangunan di pasaran yang memiliki kemungkinan turun dikarenakan kebijakan pemerintah, inflasi maupun faktor-faktor lainnya. Yang kedua, bangunan dalam kondisi tidak dihuni dan tidak dirawat yang mengakibatkan banyak kerusakan pada bangunan. Yang ketiga, kualitas material bangunan yang digunakan serta konstruksi bangun tidak memenuhi stardart yang bagus.

### Referensi

- Direktori KJPP dan Penilai. Daftar KJPP Cabang. Online. <https://e-directory.mappi.or.id/kjpp/591> Diakses pada 3 Mei 2024.
- Hadiyarahma, AR. 2015. Hak Milik Atas Rumah yang Dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Sebagai Jaminan Kredit. Skripsi. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Komarudin. 1997. Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman. Yayasan REI-Raskasindo. Jakarta.
- Lahji, K., dan Walaretina, R. 2018. Keberlanjutan Material Konstruksi pada Pembangunan Rumah Betawi. Prosiding Seminar Nasional Kota Layak Huni: Urbanisasi dan Pengembangan Perkotaan.
- Mulyadi. 2009. Akuntansi Biaya. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada
- Mustika, D. 2016. Penilaian Properti Berupa Rumah Tingal di Perumahan Citraland City Samarinda pada KJPP Aksa, Nelson & Rekan. Skripsi. Samarinda: Universitas 17 Agustus 1945.
- Penilai Admin. 2019. Pengertian Nilai Pasar Berdasarkan SPI 2018. Online. <https://penilaian.id/2019/11/07/pengertian-nilai-pasar-berdasarkan-spi-2018/> . Diakses pada 22 Mei 2024.
- Purnomo, EP. 2017. Evaluasi dan Penilaian Aset Bangunan (Studi Kasus Gedung Bppka Kota Probolinggo. Skripsi. Jember: Universitas Jember.
- Santoso, U. 2014. Hukum Perumahan. Kencana Prenada Media. Jakarta.
- Sari, L. H., dkk. 2021. Arsitektur Lingkungan. Banda Aceh: Bandar Publishing.
- Simamora, Henry. 2012. Akuntansi Manajemen. Star Gate Publisher. Riau
- Sukrawa, M. 2020. Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal di Kota Denpasar. Skripsi. Bali: Universitas Udayana.

- T, Panennungi., dan Nurlita Pertiwi. 2018. Ilmu Bahan Bangunan. Makassar: Badan Penerbit UNM.
- Wati, E. K., dan Lestari, K. R., ed. 2021. Fisika Material: Material Biokomposit. Jakarta Selatan: LP UNAS.
- Wikipedia. Bahan Bangunan. Online. [https://id.wikipedia.org/wiki/Bahan\\_bangunan](https://id.wikipedia.org/wiki/Bahan_bangunan) . Diakses pada 17 Mei 2024.