

TUGAS AKHIR

ANALISA ASET BANGUNAN BERBASIS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO. 11PRT/M/2013 STUDI KASUS GEDUNG A UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER



*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Pada Program
Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jember*

**Disusun Oleh:
ROBITHOH ALAM ISLAMI
(121.061.1022)**

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER
2016**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ayah dan ibuku tercinta Hayat Subarai dan Siti Almidairin;
2. Guru-guruku sejak taman kanak-kanak sampai dengan perguruan tinggi;
3. Almamaterku Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas muhammdiyah jember.

MOTTO

“Dan sungguh akan Kami berikan cobaan kepadamu, dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa dan buah-buahan. dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar. (Yaitu) orang-orang yang apabila ditimpa musibah, mereka mengucapkan: “Inna lillaahi wa innaa ilaihi raaji’uun”. Mereka Itulah yang mendapat keberkatan yang sempurna dan rahmat dari Tuhan mereka dan mereka Itulah orang-orang yang mendapat petunjuk.” (Al-Baqoroh : 155-157)

Menuntut ilmu adalah Taqwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ngulang ilmu adalah berdzikir. Mencari ilmu adalah Jihad. (Imam Al-Ghazali)

Bersungguh-sungguhlah dalam menuntut ilmu, jauhilah kemalasan dan kebosanan jika tidak demikian engkau akan berada dalam kesesatan. (Imam Al-Ghazali)

Aku sudah merasakan semua kepahitan dalam hidup dan yang paling pahit ialah berharap kepada manusia (Ali bin Abi Thalib)

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Robithoh Alam Islami
NIM : 1210611022
Prodi : Teknik Sipil

Menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul “Analisa Aset Bangunan Berbasis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NO.11/PRT/2013 Studi Kasus Gedung A Universitas Muhammadiyah Jember” adalah benar- benar hasil karya sendiri, kecuali dalam pengutipan subtransi disebutkan sumbernya, dan belum pernah di ajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplak. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 5 Agustus 2016
Yang Menyatakan

Robithoh Alam Islami
NIM.1210611022

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR :

**ANALISA ASET BANGUNAN BERBASIS PERATURAN MENTERI
PEKERJAAN UMUM NO.11/PRTM/2013
STUDI KASUS GEDUNG “A” UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
JEMBER**

Telah di periksa oleh :

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II

Totok Dwi Kuryanto, ST.,MT.
NIP.19660813 199403 1 001

Irawati, ST., MT.
NPK. 05 12 417

Di setujui oleh :

Dosen pembimbing 1

Dosen Pembimbing II

(Ir. Suhartinah . MT)
NPK.95 05 246

(Adhitya surya M, ST,MT)
NPK. 15 03 620

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Jember

(Ir. Suhartinah . MT)
NPK.95 05 246

LEMBAR PERSETUJUAN

TUGAS AKHIR

**ANALISA ASET BANGUNAN BERBASIS PERATURAN MENTERI
PEKERJAAN UMUM NO.11/PRT/2013
STUDI KASUS GEDUNG “A” UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
JEMBER**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Pada
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jember*

Telah di periksa oleh :

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II

Totok Dwi Kuryanto, ST.,MT.
NIP.19660813 199403 1 001

Irawati, ST., MT.
NPK. 05 12 417

Di setujui oleh :

Dosen pembimbing 1

Dosen Pembimbing II

(Ir. Suhartinah . MT)
NPK.95 05 246

(Adhitya surya M, ST,MT)
NPK. 15 03 620

PRAKATA

Puji syukur ke hadirat Allah Swt. Atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisa Aset Berbasis Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum No. 11/PRT/M/2013 Studi Kasus Gedung A Universitas Muhammadiyah Jember”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Progam Studi Teknik Jurusan Sipil Universitas Muhammadiyah Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ir Suhartinah. M,T. selaku Dekan Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Muhammadiyah Jember Sekaligus Dosen Pembimbing Utama;
2. Irawati. S,T.,M,T. selaku Ketua Program Studi Jurusan Sipil;
3. Adhitya surya.M S,T.,M,T. selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan perhatian dalam penulisan skripsi ini;
4. Pak Budi, selaku Kepala BAU yang telah memberikan izin penelitian di gedung A ini.
5. bapak dan ibu dosen yang telah memberikan bekal ilmu selama menyelesaikan studi di Progam Studi Teknik Sipil;
6. rekan-rekan dari Progam Studi Studi Teknik Sipil yang telah memberikan masukan dan semangat;
7. semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 5 Agustus 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDULi
HALAMAN PERSEMBAHAN ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAANiv
HALAMAN PENGESAHANv
HALAMAN PERSETUJUANvi
PRAKATAix
DAFTAR ISIx
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Maksud Dan Tujuan	3
1.4 Manfaat	4
1.5 Batasan Masalam	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Menejemen Aset	5
2.2 Pengertian Manajemen	5
2.3 Pengertian Aset	6
2.4 Klasifikasi Aset	7
2.4.1 Aset Berdasarkan Bentuknya	7
2.5 Aset Berdasarkan Pandangan Dari Segi Hukum	8
2.5.1 real property (penguasaan pemilik tanah dan bangunan).....	9
2.5.2 personal property (benda bergerak).....	9
2.5.3 business (kegiatan usaha)	10
2.5.4 financial interest (hak kepemilikan finansial)	10
2.6 Uraian Bangunan	11

2.2.1. Jenis-jenis Bangunan.....	12
2.2.2. Bagian-bagian Bangunan Gedung.....	12
1) Bagian bawah.....	12
2) Bagian tengah.....	12
3) Bagian atas	12
2.7 Definisi Tanah.....	13
2.8 Anggaran Biaya Suatu Definisi Proyek.....	14
2.9 Angka Biaya Teliti	14
2.10 Kekuatan stuktur beton.....	18
2.11 Penelitian serupa	19

BAB III METODOLOGI

3.1 Lokasi Dan Waktu Penelitian	21
3.2 Alur penelitian.....	21
3.3 Metode penilaian suatu bangunan.....	22
3.3.1 Metoda Penelitian Jumlah Atau Metode Survey Kuantitas.....	23
3.3.2. Metoda Unit Terpasang / di Tempat atau <i>Unit in Place Method</i>	23
3.3.3. Metoda Meter Persegi	23
3.3.4 Metoda Indeks Biaya / <i>Index Method</i>	24
3.3.5 Pendekatan Penilaian Aset	24
3.4 Penyusutan/Depresiasi.....	24
3.4.1. Metode Penyusutan.....	25
a) Metode ekstraksi pasar	25
b) Metode Umur Ekonomis	26
c) Metode Breakdown.....	27
3.5 Pendekatan Penilaian Aset (Biaya)	28

3.6 Menghitung Biaya Pengganti Baru (<i>Replacement Cost New</i>).....	28
3.6.1 metode survey kuantitas (<i>quantity survey method</i>).....	28
3.6.2 metode unit terpasang (<i>unit in place method</i>).....	28
3.6.3 metode meter persegi (<i>square meter method</i>).....	29
3.6.4 metode index biaya (<i>index method</i>).....	30
3.7 Metode Penilaian Tanah.....	28
3.7.1 metode pendekatan perbandingan harga pasar.....	30
3.7.2 metode pendekatan biaya.....	31
3.7.3 metode pendekatan pendapatan	31
BAB IV HASIL PENELITIAN	
4.1 Pendekatan Penilaian Aset (Biaya)	32
4.1.1 Biaya Reproduksi Baru(RCN).....	33
4.1.2 Umur Ekonomis Aktiva (<i>Economical Life Time</i>)	33
4.1.3 Aktiva Tetap.....	35
4.1.4 Metode Yang Di Gunakan	36
4.2 Anggaran biaya gedung A bagian belakang.....	37
4.3 Anggaran biaya gedung A bagian depan.....	44
4.4 Nilai tanah	44
4.5. Rekap hasil pembahasan	46
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	47
5.2 Saran	47