


BESARAN BIAYA BANGUNAN BARU RUMAH TINGGAL TIPE SEDERHANA PADA KABUPATEN DAN KOTA DI WILAYAH PULAU PAPUA TAHUN 2024

Santoso<sup>1</sup>, Aryanto Dwi Nugroho<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara

<sup>2</sup>Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat, dan Maluku

Email: [santosodps72@gmail.com](mailto:santosodps72@gmail.com)<sup>1</sup>, [aryanto13@gmail.com](mailto:aryanto13@gmail.com)<sup>2</sup>

Article Info	ABSTRAK
<p><b>Article history:</b> Received Jun 13, 2024 Revised Jun 25, 2024 Accepted Jun 28, 2024</p>	<p>Saat ini secara umum di wilayah Pulau Papua mengalami pertumbuhan ekonomi. Wilayah ini terbagi menjadi 6 provinsi yaitu Provinsi: Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan. Berdasarkan data Indeks Harga Konsumen (IHK) Tahun 2023, beberapa kabupaten dan kota mempunyai IHK yang bervariasi yang menggambarkan perbedaan kondisi ekonomi antar daerah tersebut. Perbedaan kondisi tersebut mendorong dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui variasi atas biaya bangunan rumah tinggal. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menganalisis besaran biaya bangunan baru rumah tinggal sederhana pada kabupaten dan kota di wilayah Pulau Papua. Dengan menggunakan alat analisis statistik deskriptif, penelitian ini menjelaskan spesifikasi bangunan meliputi luasan dan material bangunan, serta besaran biaya bangunan baru atas rumah tinggal tipe sederhana. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa biaya bangunan rumah tinggal tipe sederhana dengan luasan bangunan 36 meter persegi di wilayah Pulau Papua tahun 2024 secara statistik , rata-rata sebesar Rp224.854.690,00 (<i>ceteris paribus</i>).</p> <p><i>This is an open access article under the <a href="#">CC BY-SA</a> license.</i></p> <div></div>
<p><b>Keywords:</b> Biaya Bangunan Baru Rumah Tinggal Sederhana</p>	

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Tahun 2024, perekonomian di Provinsi Papua per Triwulan I -2024 tumbuh sebesar 17,49 persen secara *year-on-year* (*y-on-y*). Sementara itu, di Provinsi Papua Barat per Triwulan I-2024, ekonomi tumbuh sebesar 2,27 persen (*y-on-y*). Dari sini terlihat bahwa secara umum Pulau Papua mengalami pertumbuhan di bidang ekonomi.

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi tersebut, sektor perumahan terutama rumah tinggal mengalami kenaikan harga. Harga jual rumah subsidi tahun 2024 juga mengalami kenaikan. Untuk wilayah Provinsi: Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan, pada tahun 2024 harga jual rumah bersubsidi naik menjadi sebesar Rp240 juta, dari yang sebelumnya Rp234 juta (Detik.com, 2024).

Secara administrasi, wilayah Papua terbagi menjadi 6 provinsi dan terdiri dari 42 kabupaten dan kota. Masing-masing provinsi tersebut adalah Provinsi Papua dengan Kota Jayapura sebagai ibukotanya, Provinsi Papua Barat ibukotanya Manokwari, Provinsi Papua Tengah ibukotanya adalah Nabire, Provinsi Papua Pegunungan ibukotanya Wamena, Kabupaten Jayawijaya, sedangkan Provinsi Papua Barat Daya dengan ibukotanya adalah Kota Sorong, serta Provinsi Papua Selatan ibukotanya Merauke (Mediaindonesia.com, 2023).

Berdasarkan data Indeks Harga Konsumen (IHK) Tahun 2023 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, beberapa kabupaten dan kota mempunyai IHK yang bervariasi. Data IHK Tahun 2023 tersebut menyebutkan sebagai berikut, Kota Jayapura mempunyai IHK sebesar 1,65, Kota Sorong sebesar 3,09, Manokwari sebesar 2,39, dan Kabupaten Merauke sebesar 4,67, serta Kabupaten Timika sebesar 3,51. Variasi ini menunjukkan adanya kondisi ekonomi yang berbeda-beda di antara kabupaten maupun kota tersebut.

Adanya variasi atas kondisi ekonomi tersebut mendorong untuk dilakukannya kajian lebih lanjut terhadap biaya bangunan terutama pada bangunan rumah tipe sederhana. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis besaran biaya bangunan baru pada rumah tinggal tipe sederhana pada kabupaten dan kota di wilayah Pulau Papua.

Kajian terhadap biaya rumah tinggal tipe sederhana yang telah dilakukan sebelumnya meliputi sebagai berikut. Umar & Putra, (2020), melakukan kajian tentang kenaikan harga properti residensial sederhana di Batam. Kajian ini menggunakan alat analisis regresi untuk menganalisis pengaruh luas tanah dan luas bangunan terhadap harga jual rumah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kenaikan luas tanah 1 meter persegi akan meningkatkan harga jual rumah sebesar Rp479.000,00 dan jika luas bangunan meningkat 1 meter persegi, maka harga jual rumah akan meningkat sebesar Rp3.048.000,00.

Suhartono et al., (2022) melakukan penelitian terhadap rumah tipe 36 di Kota Malang. Penelitian ini membandingkan kebutuhan biaya rumah dengan dinding bata merah, bata ringan, dan dinding sistem komponen. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa biaya rumah dengan dinding bata ringan lebih ekonomis 3% dari pada biaya rumah dengan dinding bata merah. Biaya yang paling murah diperoleh pada rumah dengan dinding komponen yaitu sebesar Rp23.864.251,23 dengan total biaya keseluruhan Rp130.333.913,31, lebih ekonomis 17% dari pada rumah dengan dinding bata merah.

Penelitian yang dilakukan Maskur, (2022) menganalisis biaya yang dibutuhkan untuk membangun rumah tinggal yang ekonomis dan ramah lingkungan di Ciamis. Penelitian ini menggunakan metode analisis harga satuan yang didapat dari rincian satuan bahan material, upah, dan alat setiap item pekerjaan pembangunan rumah. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa biaya bangunan rumah tinggal yang ekonomis dan ramah lingkungan sebesar Rp88.054.000,00 (delapan puluh delapan juta lima puluh empat ribu rupiah).

Nugroho & Santoso, (2023) melakukan penelitian biaya bangunan baru pada rumah tinggal tipe sederhana di Kota Jayapura. Penelitian ini menganalisis besaran biaya bangunan baru pada rumah tipe sederhana ukuran bangunan 36 meter persegi berdasarkan material yang digunakan. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa biaya yang dibutuhkan untuk bangunan rumah tinggal tipe sederhana sebesar Rp160.581.000,00.

Perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada tujuan penelitian. Tujuan utama penelitian ini menganalisis besaran biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana di beberapa kabupaten dan kota di wilayah Pulau Papua. Analisis ini dibatasi pada tahun 2024.

Besaran biaya bangunan baru dapat ditentukan dengan Metode Pembangunan Baru (*New Reproduction Cost/NRC*) atau Metode Penggantian Baru (*New Replacement Cost*). Kedua metode ini umumnya dipakai pada penilaian properti dengan menggunakan pendekatan biaya. Perhitungan biaya bangunan baru dengan metode ini secara sederhana menggunakan data spesifikasi luasan bangunan dan data jenis/kualitas material bangunan yang dipakai.

Penggunaan jenis material pada bangunan, merupakan bagian terpenting yang menjadi pembeda di antara dua metode tersebut. Supardi, et al., (2010) memberikan perbedaan atas metode biaya pembangunan baru dan metode biaya penggantian baru dengan definisi berikut. Biaya Pembangunan Baru (*New Reproduction Cost*) adalah estimasi biaya untuk membangun, pada harga yang berlaku saat ini, dari replika bangunan yang dinilai dengan menggunakan material yang sama, standar konstruksi yang sama dan kualitas pekerja yang sama serta dengan mempertimbangkan semua kekurangan/kelebihan dan tingkat keusangan dari properti subyek. Biaya Penggantian Baru (*New Replacement Cost*) adalah estimasi biaya untuk membangun, pada harga yang berlaku saat ini, sebuah bangunan pengganti dengan kegunaan, ukuran dan desain yang sama dengan bangunan subyek dan menggunakan material, standar dan tata letak sekarang.

Sedangkan Harjanto & Hidayati, (2014) menjelaskan perbedaannya metode tersebut dengan definisi sebagai berikut. Biaya Pembangunan Baru adalah biaya untuk membangun replika dari bangunan yang ada dengan asumsi menggunakan material yang sama atau serupa pada harga saat ini. Biaya Penggantian Baru

adalah biaya untuk membangun bangunan substitusi, tidak harus dengan material yang sama atau mempunyai spesifikasi yang sama tetapi mempunyai ukuran dan fungsi yang sama. Berdasarkan uraian dari definisi tersebut, terlihat bahwa metode pembangunan baru lebih menekankan pada pemakaian jenis material yang sama dengan bangunannya, sedangkan metode penggantian baru lebih menekankan pada kesamaan fungsinya bukan kesamaan jenis materialnya.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan alat analisis statistik deskriptif. Objek analisis adalah spesifikasi bangunan dan biaya bangunan baru. Spesifikasi bangunan meliputi luasan bangunan dan jenis material komponen pembentuk bangunan. Bangunan yang digunakan dalam analisis ini adalah bangunan rumah tinggal tipe sederhana. Luas bangunan adalah luasan pada rumah tipe sederhana dengan ukuran bangunan 36 meter persegi. Data jenis material bangunan merupakan data empiris yang secara riil digunakan pada bangunan pada rumah tipe sederhana di Kota Jayapura. Data ini adalah data sekunder yang diambil dari pengembang properti pada tahun 2024.

Biaya bangunan baru pada analisis ini dituangkan dalam ukuran uang dengan satuan rupiah. Biaya bangunan baru ini diperoleh dari perhitungan dengan menggunakan metode biaya pembangunan baru (*New Reproduction Cost*). Tata cara perhitungan pada metode pembangunan baru ini menggunakan alat bantu dari Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) Tahun 2024 yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian atas spesifikasi bangunan berupa jenis material yang secara empiris digunakan dapat dijelaskan dengan tabel berikut.

**Tabel 1.**  
**Data Spesifikasi Bangunan Rumah Tipe Sederhana di Kota Jayapura Tahun 2024**

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

Jenis material bangunan yang digunakan pada rumah tipe sederhana untuk setiap komponen bangunan meliputi: komponen struktur bawah menggunakan material pondasi batu, struktur rangka menggunakan beton, struktur atas memakai kayu, penutup atap menggunakan kayu, dinding menggunakan material batu tela, langit-langit memakai tripleks 4 mm, dan penutup lantai menggunakan keramik KW I, serta pelapis dinding menggunakan cat.

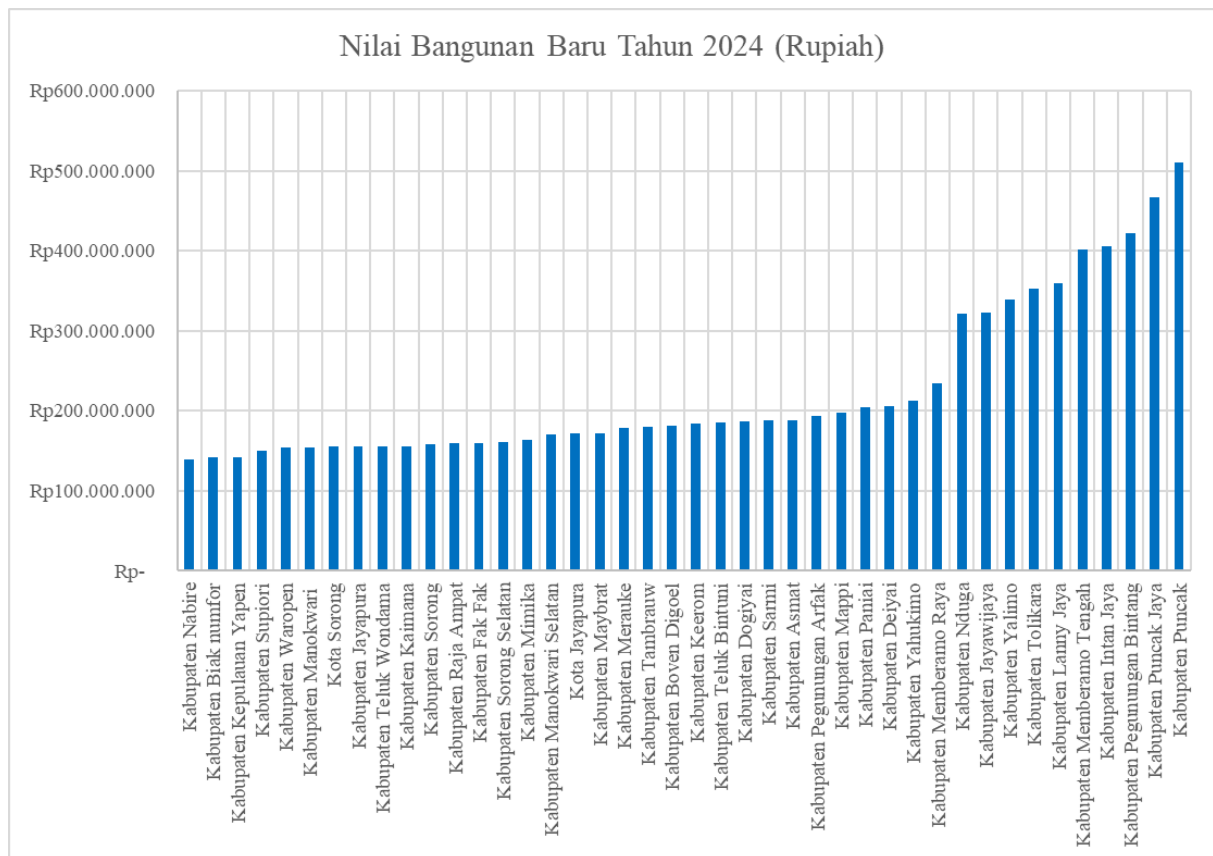
Biaya bangunan baru atas komponen bangunan dihitung berdasarkan perkalian antara luas bangunan dengan nilai satuan biaya pembangunan baru. Luas bangunan adalah 36 meter persegi. Nilai satuan biaya pembangunan baru adalah nilai total dari penjumlahan nilai bangunan baru pada setiap komponen bangunan berdasarkan jenis material bangunan sesuai Tabel 1. Nilai satuan biaya pembangunan baru pada setiap komponen bangunan diambil dari DKPB Tahun 2024. Berdasarkan jenis material bangunan sesuai Tabel 1

dengan luas bangunan 36 meter persegi, hasil perhitungan biaya bangunan baru untuk rumah tipe sederhana di 42 kabupaten dan kota di wilayah Pulau Papua dapat dijelaskan pada Tabel 2 dan Grafik 1 berikut ini.

**Tabel 2.**  
**Biaya Bangunan Baru Rumah Tipe Sederhana Luas 36 Meter Persegi di Wilayah Pulau Papua Tahun 2024**

No.	Kabupaten/Kota	Provinsi	Biaya Bangunan (Rupiah)
1	Kabupaten Nabire	Papua Tengah	139.370.000,00
2	Kabupaten Biak Numfor	Papua	141.635.000,00
3	Kabupaten Kepulauan Yapen	Papua	142.116.000,00
4	Kabupaten Supiori	Papua	150.333.000,00
5	Kabupaten Waropen	Papua	153.849.000,00
6	Kabupaten Manokwari	Papua Barat	153.866.000,00
7	Kota Sorong	Papua Barat Daya	155.074.000,00
8	Kabupaten Jayapura	Papua	155.220.000,00
9	Kabupaten Teluk Wondama	Papua Barat	155.349.000,00
10	Kabupaten Kaimana	Papua Barat	156.111.000,00
11	Kabupaten Sorong	Papua Barat Daya	158.671.000,00
12	Kabupaten Raja Ampat	Papua Barat Daya	159.012.000,00
13	Kabupaten Fak Fak	Papua Barat	159.117.000,00
14	Kabupaten Sorong Selatan	Papua Barat Daya	160.745.000,00
15	Kabupaten Mimika	Papua Tengah	163.449.000,00
16	Kabupaten Manokwari Selatan	Papua Barat	170.788.000,00
17	Kota Jayapura	Papua	171.507.000,00
18	Kabupaten Maybrat	Papua Barat Daya	172.416.000,00
19	Kabupaten Merauke	Papua Selatan	178.761.000,00
20	Kabupaten Tambrauw	Papua Barat Daya	179.689.000,00
21	Kabupaten Boven Digoel	Papua Selatan	181.135.000,00
22	Kabupaten Keerom	Papua	184.049.000,00
23	Kabupaten Teluk Bintuni	Papua Barat	185.742.000,00
24	Kabupaten Dogiyai	Papua Tengah	187.049.000,00
25	Kabupaten Sarmi	Papua	187.650.000,00
26	Kabupaten Asmat	Papua Selatan	188.771.000,00
27	Kabupaten Pegunungan Arfak	Papua Barat	193.881.000,00
28	Kabupaten Mappi	Papua Selatan	198.359.000,00

29	Kabupaten Paniai	Papua Tengah	204.456.000,00
30	Kabupaten Deiyai	Papua Tengah	206.123.000,00
31	Kabupaten Yahukimo	Papua Pegunungan	212.048.000,00
32	Kabupaten Memberamo Raya	Papua	234.982.000,00
33	Kabupaten Nduga	Papua Pegunungan	321.593.000,00
34	Kabupaten Jayawijaya	Papua Pegunungan	323.277.000,00
35	Kabupaten Yalimo	Papua Pegunungan	339.657.000,00
36	Kabupaten Tolikara	Papua Pegunungan	352.845.000,00
37	Kabupaten Lanny Jaya	Papua Pegunungan	358.899.000,00
38	Kabupaten Memberamo Tengah	Papua Pegunungan	401.391.000,00
39	Kabupaten Intan Jaya	Papua Tengah	405.870.000,00
40	Kabupaten Pegunungan Bintang	Papua Pegunungan	421.543.000,00
41	Kabupaten Puncak Jaya	Papua Tengah	467.543.000,00
42	Kabupaten Puncak	Papua Tengah	509.956.000,00
<b>Rata-rata</b>		<b>224.854.690,00</b>	



Grafik 1.

**Biaya Bangunan Baru Rumah Tipe Sederhana Luas 36 Meter Persegi di Wilayah Pulau Papua Tahun 2024**

Berdasarkan data sesuai Tabel 2 dan Grafik 1, biaya bangunan baru rumah tipe sederhana ukuran bangunan 36 meter persegi untuk 42 kabupaten dan kota di wilayah Pulau Papua pada tahun 2024, dapat dijelaskan sebagai berikut. Biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana terendah berada di Kabupaten Nabire Provinsi Papua Tengah sebesar Rp139.370.000,00. Sedangkan biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana tertinggi berada di Kabupaten Puncak Provinsi Papua Tengah sebesar Rp509.956.000,00. Secara statistik, rata-rata biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana di wilayah Pulau Papua tahun 2024 sebesar Rp224.854.690,00 (*ceteris paribus*).

Selanjutnya, biaya bangunan baru rumah-rumah sederhana pada kabupaten dan kota di ibukota provinsi sesuai Tabel 2, dapat dijelaskan berikut. Biaya bangunan baru rumah sederhana Tahun 2024 di Kota Jayapura Ibukota Provinsi Papua sebesar Rp171.507.000,00, Kabupaten Manokwari Ibukota Provinsi Papua Barat sebesar Rp153.866.000,00, Kabupaten Nabire Ibukota Provinsi Papua Tengah sebesar Rp139.370.000,00, Wamena, Kabupaten Jayawijaya Ibukota Provinsi Papua Pegunungan sebesar Rp323.277.000,00, dan Kota Sorong Ibukota Provinsi Papua Barat Daya sebesar Rp155.074.000,00, serta Kabupaten Merauke Ibukota Provinsi Papua Selatan sebesar Rp178.761.000,00.

#### 4. KESIMPULAN

- 1) Biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana dengan luas bangunan 36 meter persegi di wilayah Pulau Papua tahun 2024 secara statistik rata-rata sebesar Rp224.854.690,00 (*ceteris paribus*).
- 2) Biaya bangunan baru rumah tinggal tipe sederhana terendah berada di Kabupaten Nabire Provinsi Papua Tengah sebesar Rp139.370.000,00, sedangkan tertinggi di Kabupaten Puncak Provinsi Papua Tengah sebesar Rp509.956.000,00.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Harjanto, B., & Hidayati, W., (2014). Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Kedua. BPFE. Yogyakarta.
- [2] Maskur, A., (2022). Pembangunan Rumah Ekonomis dan Ramah Lingkungan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jurnal Media Teknologi, 08(02), 75-88.
- [3] Nugroho, A. D., & Santoso, S. (2023). Kajian Nilai Bangunan Baru Berdasarkan Spesifikasi Empiris Pada Rumah Tinggal Tipe Sederhana Di Kota Jayapura Provinsi Papua. Jurnal Sosial Teknologi, 3(6), 481-487.
- [4] Suhartono, B.R., Guntoro, F.A., & Susanto, H., (2022). Studi Analisis Membangun Rumah Sederhana Dengan Dinding Bata Merah Dan Bahan Alternatif. Composite: Journal Of Civil Engineering, 01(01), 16-22.
- [5] Supardi, U., Basuki, H., & Luthfie, M., (2010). Penilaian Properti, Tinjauan Konsep, Prosedur, Teknik. Penerbit Mitra Wacana Media. Jakarta.
- [6] Umar, U.H., & Putra, R.D., (2020). Analisis Kenaikan Harga Properti Residensial Sederhana Untuk Wilayah Kelurahan Belian, Journal of Civil Engineering and Planning, 1(2), 190-196.