

METODE PENILAIAN RUMAH TINGGAL DISUMATERA BARAT DENGAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA EDISI VII-2018

Dian Wahyoni DF,MT¹, Egi Susanto²,

¹Staf Pengajar Prodi Teknik Sipil Universitas Ekasakti Padang

Email : dianwahyonidewifitri@unespadang.ac.id
egisusanto@gmail.com

ABSTRAK

Untuk memperoleh keyakinan dari bank atas dana yang diberikan berupa kredit, agunan merupakan salah satu hal paling diutamakan. Apabila terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit, bank dapat mengambil agunan sebagai alternatif pembayaran. Barang yang dapat dijadikan agunan biasanya adalah real properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai pasar rumah tinggal dengan metode pendekatan biaya perhitungan nilai pasar rumah tinggal didapat sebesar Rp.1.611.999.645 (satu milyar enam ratus sebelas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh lima rupiah) yang terletak di jalan Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat, nilai pasar rumah tinggal dengan metode pendekatan pasar perhitungan nilai pasar rumah tinggal didapat sebesar Rp.1.593.250.000 (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang terletak di jalan Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat dan metode pendekatan pendapatan perhitungan nilai pasar rumah tinggal dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan didapat sebesar Rp. 633.300.000 (enam ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) yang terletak di jalan Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat. Dari nilai pasar yang ada maka pinjaman nasabah akan ditentukan oleh pihak perbankan sesuai dengan aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia Republik Indonesia.

Kata Kunci : Nilai pasar, rumah tinggal, appraisal

1. PENDAHULUAN

Penilaian atau appraisal merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Di Indonesia, appraisal belum dikenal secara umum. Hal ini karena appraisal masih dalam tahap pertumbuhan (JDIH BPK RI, 2009). Menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sesuai Undang-Undang RI No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak pinjam meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah pemberian bunga. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank diharapkan dapat mengatasi permasalahan pelaku usaha dibidang permodalan. Salah satu contoh agunan yang menjadi obyek penelitian pada skripsi ini adalah properti berupa rumah tinggal di Jl. Parak Pisang 1 No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat dan Jl. Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat. Rumah tinggal tersebut milik seorang nasabah yang mengajukan permohonan kredit pada suatu bank dan masyarakat. Nasabah tersebut memerlukan tambahan dana untuk meningkatkan bisnis yang dimilikinya. Ketika klien suatu bank membutuhkan tambahan dana (kredit) dan hartanya menjadi agunan bank maka perlu dilakukan penilaian terhadap

agunan tersebut. Sesuai dengan SE BRI S. 8 -DIR/ADK/05/2004 tentang Agunan Kredit bahwa penilaian tersebut harus lebih dititikberatkan kepada penerapan metode – metode pendekatan yang dapat menghasilkan taksiran dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang nilai pasar, sehingga selanjutnya akan diperoleh nilai pasar dan proyeksi nilai likuidasi dari barang yang bersangkutan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui nilai pasar rumah berdasarkan metode pendekatan pasar, biaya dan pendapatan .

2. METODOLOGI PENELITIAN

Lokasi yang menjadi objek penelitian untuk menentukan nilai agunan ada 2 objek yaitu 1. berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan . Parak Pisang 1 No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat. Lokasi agunan ini terletak di pusat Kota Padang yang berdekatan dengan Rumah Sakit Tentara Reksodiwiryo, Pasar Tarandam, sekolah dan kampus Universitas Putra Indonesia. luas tanah objek penelitian 1 ini 245 m² dan luas bangunan 315 m². Mempunyai lantai 2 (dua), pondasi pasangan tapak, dinding pasangan batu bata dipilester, atap genteng, rangka kayu, lantai cor beton dan granit, langit-langit PVC, partisi pasangan batu bata dipilester, sebagian dilapisi wallpaper, jendela kayu - kaca, pintu panel kayu, fasilitas listrik PLN 2200 VA – 220 Volt, air PDAM. 2. Objek yang ke 2 yaitu terletak di Jalan Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat. Luas tanah 232 m² dengan luas bangunan 200 m². yang terdiri dari 4 rumah petak, berlantai 1 (satu), pondasi pasangan batu kali, dinding pasangan batu bata dipilester, atap seng gelombang, rangka kayu, lantai ubin dan keramik, langit-langit triplek, partisi pasangan batu bata dipilester, jendela kayu - kaca, pintu panel kayu, fasilitas listrik PLN 900 watt – 220 volt dan 1300 VA – 220 volt 3 buah, air sumur bor.

Dalam analisa untuk menentukan nilai pasar pada skripsi ini menggunakan 3 metode yang terdapat dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) yaitu metode pendekatan pasar, metode pendekatan pendapatan, dan metode pendekatan biaya . Untuk metode pendekatan biaya digunakan rumah yang berlokasi di Jalan Parak Pisang 1 No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat dan metode pendekatan pendapatan di gunakan rumah yang berlokasi di Jalan Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Properti yang dinilai merupakan rumah tinggal yang memiliki luas tanah 245 m² dan luas bangunan 315 m². Rumah tinggal ini dibangun pada tahun 2014 berlokasi di jalan Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat.

3.1 Pembanding

Properti pembanding yang digunakan untuk mengestimasi nilai tanah, sebagai bagian dari estimasi nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya.

1. Properti Pembanding I

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah 250 m² yang terletak di Jl. Parak Gadang - Padang, tidak jauh dari objek penelitian. Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 250 m² dibangun pada tahun 2017. Tanah kosong ini memiliki luasan tanah berbentuk persegi panjang dengan panjang 20 m² dan lebar 12,5 m². Lebar jalan di depan rumah tinggal ini selebar 8m dengan perkerasan aspal. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2017 dengan harga jual Rp.1.500.000.000.

2. Properti Pembanding II

Sebuah rumah tinggal yang terletak di Jl. Parak Gadang memiliki luas tanah 300 m² dengan panjang 20 m² dan lebar 15 m². Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 250m² dibangun pada tahun 2012. Rumah tinggal ini memiliki lebar jalan 6 m dengan

perkerasan aspal. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2017 dengan harga jual Rp.1.600.000.000.

3. Properti Pembanding III

Sebuah rumah tinggal di Jl. Parak Gadang memiliki luas tanah 300 m² dengan panjang 20 m² dan lebar 15 m². Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 310 m² dibangun pada tahun 2016. Tanah kosong yang memiliki lebar jalan 6 m² dengan perkerasan aspal ini terjual dengan harga sebesar Rp.1.800.000.000 pada tahun 2017.

Tabel 1. Data Pembanding

	Data 1	Data 2	
Lokasi	Jalan Parak Gadang, Jalan Parak Gadang, Padang	Jalan Parak Gadang, Padang	
Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	
Luas Tanah (m²)	250	200	200
Luas Bangunan (m²)	250	250	310
Sertifikat	SHM	SHM	SHM
Topografi	Datar	Datar	Datar
Peruntukan	Permukiman	Permukiman	
Status	Penawaran	Penawaran	
Waktu Pemasaran	2017	2017	2017
Harga Penawaran	Rp. 1.500.000.000,- 1.800.000.000,-	Rp. 1.600.000.000,-	Rp.

3.2 Analisa Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya

Biaya Pengganti Baru

- Menghitung biaya reproduksi baru bangunan ini menggunakan perhitungan per m² dari luas bangunan dikalikan dengan biaya membangun rumah baru sesuai standarisasi yang dikeluarkan MAPPI (Masyarakat Penilai Publik Indonesia) tahun 2017 yaitu sebesar Rp. 3.930.000 per m². Pembangunan rumah tinggal Jl. Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat. Biaya reproduksi baru di kalikan dengan luas bangunan 250 m²= Rp. 982.500.000,-,.
- Biaya reproduksi baru properti pembanding II Luas bangunan = 300 m²
= Rp. 3.500.000 /m² x 300 m²= Rp. 1.179.000.000,-,-
- Biaya reproduksi baru properti pembanding III Luas bangunan = 310 m²
= Rp. 3.500.000/m² x 310 m²= Rp. 1.218.300.000..

Penyusutan

Objek penelitian rumah tinggal Jl. Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat. Bangunan ini berdiri tahun 2014 dan umur manfaat bangunan ini adalah 40 tahun. Bangunan ini dirawat dengan baik sehingga penyusutan fisiknya sesuai dengan umur bangunan. Umur efektif = 2018 – 2014 = 4 tahun

penyusutan fisik = $4/30 \times 100\% = 13,3\%$.

Penyusutan sebesar 13,3% digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya reproduksi baru bangunan.

Besar nilai penyusutan bangunan = Biaya reproduksi baru x persentase penyusutan = Rp. 1.237.950.000 x 13,3% = Rp. 164.647.350.

Nilai Bangunan

Nilai bangunan properti merupakan biaya reproduksi baru bangunan dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai bangunan objek penelitian nilai bangunan rumah tinggal Jl. Parak Pisang I No 6 Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota

Padang – Sumatera Barat diperoleh dari biaya reproduksi baru bangunan (hasil perhitungan biaya teknis bangunan interaktif MAPPI harga satuan pekerjaan kegiatan tahun 2017) yang telah dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai Bangunan = Rp.1.237.950.000 - Rp. 164.647.350 = Rp. 1.073.305.650,-.

1. Nilai bangunan properti pembanding I diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan bangunan.
Nilai bangunan = Rp. 982.500.000 - Rp. 32.422.500 = Rp. 950.077.500
2. Nilai bangunan properti pembanding II diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan bangunan.
Nilai bangunan = Rp. 1.179.000.000 - Rp. 235.800.00 = Rp. 943.200.000
3. Nilai bangunan properti pembanding III diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan bangunan.
Nilai bangunan = Rp. 1.218.300.000 - Rp.80.407.800 = Rp. 1.137.892.200

Tabel 2. metode pendekatan biaya

	Objek penelitian	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Biaya penggantian	1.237.950.000	Rp. . 982.500.000,-,.	Rp . 1.179.000.000	Rp. 1.218.300.000
Penyusutan	13,3%	3,3%	20%	6,6%
Nilai Bangunan	Rp. 1.073.305.650	Rp. 950.077.500	Rp. 943.200.000	Rp.1.137.82.200

Tabel 3. Perhitungan Nilai Tanah

	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Nilai Tanah	Rp. 2.199.690/ m ²	Rp. 2.189.222/ m ²	Rp. 2.207.026/ m ²
Pembobotan	40%	30%	30%
Hasil	Rp. 879.876 / m ²	Rp. 656.767 / m ²	Rp. 662.108 / m ²
Nilai Tanah Objek	Rp. 2.198.751 / m ²		

Tabel 4. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya

Nilai Pasar Tanah (Rp)	Nilai Pasar Bgn (Rp)	Nilai Psr Properti (Rp)
(1)	(2)	(1+2)

Rp. 538.693.995	Rp. 1.073.305.650	Rp. 1.611.999.645
-----------------	-------------------	-------------------

Metode Pendekatan Pasar

Tabel 5. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar

PERHITUNGAN NILAI PASAR TANAH DENGAN METODE PENDEKATAN PERBANDINGAN DATA PASAR							
Lokasi : Jalan Parak Pisang No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang - Sumatera Barat.							
URAIAN	OBJEK PENILAIAN	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
01	Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal			
02	Alamat	Jalan Parak Pisang	Jalan Parak Gadang	Jalan Parak Gadang			Jalan Parak Gadang
03	Jarak dengan Aktiva		100 m	300 m			130 m
04	Sumber Data		Bapak Agus	Bapak Romi			Bapak Mul
05	Telepon			-			
06	Keterangan		Masy. Setempat	Masy. Setempat			Masy. Setempat
07	Penawaran/Transaksi		Rp 1.500.000.000	Rp 1.600.000.000			Rp 1.800.000.000
08	Waktu Penawaran/Transaksi		2017	2017			2017
SPESIFIKASI DATA							
01	Dokumen Tanah	SH M	SH M	SH M			SH M
02	Luas Tanah (m ²)	245,00	250	300			300
03	Bentuk Tanah	Persegi Panjang	Beraturan	Beraturan			Beraturan
04	Lebar Depan, Frontage (m)	12	12	12			12
05	Lebar Jalan (m)	6	6	6			6
06	Letak Tanah	Tengah	Tengah	Tengah			Tengah
07	Kondisi Tanah	Rata	Data	Data			Data
08	Peruntukan	Perumahan	Perumahan	Perumahan			Perumahan
09	Luas Bangunan (m ²)	315	250	250			310
PENYESUAIAN							
01	Luas tanah		Rp (3.000.000)	0,2 %	Rp (286.400.000)	- 18 %	Rp (334.800.000) - 19%
02	Luas bangunan		Rp 195.000.000	13 %	Rp 219.200.000	14 %	Rp (9.000.000) -1%
03	Lebar jalan		Rp -	0 %	Rp -	0%	Rp - 0%
04	Lebar & Kondisi Jalan		Rp -	0 %	Rp -	0%	Rp - 0%

05			Rp -	0 %	Rp -	0% -	Rp -	0% -
06								
Total Adjustment			Rp 192.000.000	13 %	Rp (67.200.000)	- 4%	Rp (343.800.000)	- 19%
Nilai Indikasi			Rp 1.692.000.000		Rp 1.532.800.000		Rp 1.456.200.000	
PEMBEBA N			<div style="text-align: center;"> Penilai <u>Egi Susanto</u> <u>Sudirman</u> 1610003433 955 </div>					
Data Pembanding	Bobot	Market Value						
Data #1	50 %	Rp 846.000.000,00						
Data #2	25 %	Rp 383.200.000,00						
Data #3	25 %	Rp 364.050.000,00						
Nilai Indikasi	100 %	Rp 1.593.250.000,00						
Dibulatkan			Rp 1.593.250.000,00					

Metode Pendekatan Pendapatan

Gambaran Objek Penilaian

Utama

Properti pembanding dalam penelitian ini digunakan untuk mengestimasi nilai tanah, sebagai bagian dari estimasi nilai pasar berdasarkan metode pendekatan pendapatan. Objek terletak Jalan Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat. Luas tanah 232 m² dengan luas bangunan 200 m². yang terdiri dari 4 rumah petak, berlantai 1 (satu), pondasi pasangan batu kali, dinding pasangan batu bata dipleser, atap seng gelombang, rangka kayu, lantai ubin dan keramik, langit-langit triplek, partisi pasangan batu bata dipleser, jendela kayu - kaca, pintu panel kayu, fasilitas listrik PLN 900 watt – 220 volt dan 1300 VA – 220 volt dan

Pembanding

1. Properti Pembanding I

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah 250 m² yang terletak di Jl. Bariang Indah 1 - Padang, tidak jauh dari objek penelitian. Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 250 m² dibangun pada tahun 2010. Tanah kosong ini memiliki luasan tanah berbentuk persegi Panjang dengan panjang 20 m² dan lebar 12,5 m². Lebar jalan di depan rumah tinggal ini selebar 6 m dengan perkerasan beton. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2017 dengan harga jual Rp. 750.000.000.

2. Properti Pembanding II

Sebuah rumah tinggal yang terletak di Jl. Cempadak - Padang memiliki luas tanah 150 m² dengan panjang 10 m² dan lebar 15 m². Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 200m² dibangun pada tahun 2012. Rumah tinggal ini memiliki lebar jalan 6 m dengan perkerasan aspal. Waktu transaksi jual beli pada tahun 2017 dengan harga jual Rp. 550.000.000.

3. Properti Pembanding III

Sebuah rumah tinggal di Jl. Bariang I memiliki luas tanah 300 m² dengan panjang 20 m² dan lebar 15 m². Diatas tanah tersebut berdiri bangunan seluas 310 m² dibangun pada tahun 2014. Rumah Tinggal yang memiliki lebar jalan 6 m² dengan perkerasan aspal ini terjual dengan harga sebesar Rp. 600.000.000 pada tahun 2017.

Analisa Nilai Pasar Metode Pendekatan Pendapatan

Analisa nilai pasar rumah tinggal Jl. Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat menggunakan metode pendekatan pendapatan. Pendapatan kotor yang di dapat dari 4 petak rumah kontrakan sebesar 30 juta/ tahun.

1. Pengganda pendapatan kotor tahunan (*Gross Income Multipliers*) pembandingan I diperoleh dari nilai jual dibagi pendapatan dalam 1 tahun. $GIM = \text{Rp. } 750.000.000 / \text{Rp. } 30.000.000 = 25$ per tahun.
2. Pengganda pendapatan kotor tahunan (*Gross Income Multipliers*) pembandingan II diperoleh dari nilai jual dibagi pendapatan dalam 1 tahun. $GIM = \text{Rp. } 550.000.000 / \text{Rp. } 30.000.000 = 18,33$ per tahun.
3. Pengganda pendapatan kotor tahunan (*Gross Income Multipliers*) pembandingan III diperoleh dari nilai jual dibagi pendapatan dalam 1 tahun. $GIM = \text{Rp. } 600.000.000 / \text{Rp. } 30.000.000 = 20$ per tahun.

Dari hasil GIM yang dapat pembandingan I, pembandingan II dan pembandingan III. Rata rata = $(25 + 18,33 + 20) / 3 = 21,11$ per tahun

Nilai properti (V) = Pendapatan kotor tahunan yang diharapkan (*gross income*) x Pengganda pendapatan kotor tahunan (*gross income multipliers*)

$$V = 30 \text{ juta} \times 21,1 = 633.300.000$$

4. KESIMPULAN

Dalam melakukan penilaian properti untuk mengetahui nilai pasar rumah tinggal Jl. Parak Pisang I No. 6, Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang – Sumatera Barat dan Jl. Bariang Indah II No. 58, Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang – Sumatera Barat dipakai dua metode penilaian yaitu metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Hasil analisa nilai pasar kedua metode tersebut adalah

1. Metode pendekatan biaya
Perhitungan nilai pasar rumah tinggal dengan menggunakan metode pendekatan biaya didapat sebesar Rp.1.611.999.645 (satu milyar enam ratus sebelas belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh lima rupiah).
2. Metode pendekatan pasar
Perhitungan nilai pasar rumah tinggal dengan menggunakan metode pendekatan pasar didapat sebesar Rp.1.593.250.000 (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
3. Metode pendekatan pendapatan perhitungan nilai pasar rumah tinggal dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan didapat sebesar Rp. 633.300.000 (enam ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah).
4. Pada metode pendekatan pendapatan gross income multipliers adalah 21,11 per tahun. Dan penilaian rumah kontrakan biasa menggunakan metode pendekatan biaya atau metode pendekatan pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- Firdaus Bayu, Salah satu indikator ketepatan hasil penelitian adalah seberapa jauh hasil penilaian berbeda dengan data pasar. 2008.
ITS-paper-19362-3109106009-paper, Makalah Tugas Akhir Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal JL. Rangkah VI Tambaksari Surabaya.
Jhon Turner, Dalam Sabari. (1999).Karakteristik Hunian Tempat Tinggal atau Rumah.

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VI - 2015. Jakarta -2015.
MAPPI. 2011. 3 – 10 Oktober. Pendidikan Dasar Penilaian I. Pekanbaru. MAPPI. 2014. 10 – 20 November. Pendidikan Dasar Penilaian II. Pekanbaru. MAPPI. 2015. 23 – 30 Maret. Pendidikan Lanjutan Penilaian I. Medan.