

## Analysis of Residential Property Market Value Using Market and Cost Approach

Binti Miftakhul Jannah<sup>1</sup>, Aang Afandi<sup>2</sup>, Rosy Aprieza Puspita Zandra<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup> Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Malang, Kota Malang, Indonesia

Corresponding author: audinayunita02@gmail.com

Artikel diterima: Maret 2023

Tanggal direvisi: Mei 2023

Tanggal diterima: Juni 2023

### Abstract

Banks require guarantees as a benchmark for lending and alternative payments when there is a bottleneck in credit payments. This research aims to determine the market value of residential property in the form of a house which is used as a basis for guaranteeing debt in the Malang City area. The market value is obtained with a market approach using a market data comparison method and a cost approach with a market data comparison method to find land market values and the depreciated replacement cost method to find building market values. This type of research is descriptive quantitative. The data used was a medium-sized residential house as the object of valuation and three comparative data in the form of residential houses that have the same characteristics to find the market value of residential houses using the market approach. While in the cost approach, three comparative data of vacant land were used to find the land market value. This valuation resulted in a market value of IDR 3,009,000,000 which was obtained from the reconciliation of market values in the market approach of IDR 3,175,529,000 and the cost approach of IDR 2,758,384,000. The liquidation value is set at 70% of the market value, which is IDR 2,106,000,000.

**Keywords:** Liquidation Value, Market Value, Appraisal, Debt Guarantee, Residential Property

### 1. PENDAHULUAN

Undang-Undang RI nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 tentang perbankan menyatakan bahwa bank berperan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan Bank Indonesia kualitas kredit dibagi menjadi beberapa kategori yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Kategori kredit yang paling berisiko yaitu kredit macet. Kredit macet terjadi ketika bank kesulitan mendapatkan pengembalian angsuran dari nasabah. Kriteria dikatakan kredit macet yaitu belum bayar angsuran lebih dari 270 hari sesuai dengan tanggal yang ditentukan. Statistik Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (OJK), nilai kredit macet perbankan pada Februari 2023 mencapai Rp164,18 triliun. Pertumbuhan kredit macet perbankan pada bulan April 2023 sebesar 8,08% (yoy) dan pada bulan Mei 2023 tumbuh lebih tinggi 9,39% (yoy).

Berkaca pada fenomena tersebut, tentunya bank lebih bijak dan tidak serta merta memberikan kredit modal kerja kepada calon nasabahnya. Collateral (jaminan) merupakan persyaratan penting yang diajukan oleh bank pada nasabahnya saat menginginkan kredit modal kerja. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Jaminan kredit dapat berupa aset berwujud maupun aset tidak berwujud. Aset berwujud meliputi tanah, rumah, kendaraan, dan lain-lain. Sedangkan aset tidak berwujud diantaranya yaitu surat berharga, obligasi, deposito, dan lainnya. Sering dijumpai rumah tinggal tipe menengah dijadikan sebagai jaminan untuk kebutuhan kredit modal kerja bagi nasabah.

Setiap jaminan pasti memiliki nilai dan untuk menentukan nilai suatu jaminan diperlukannya suatu proses penilaian. Banyak bank yang mempercayakan penilaian properti kepada kantor jasa penilai publik karena merupakan lembaga penilai independen yang profesional dan objektif. Dalam SPI 103, besaran nilai suatu aset untuk penjaminan utang dituangkan ke dalam nilai pasar. Pada penelitian ini, peneliti berfokus untuk menganalisis cara menentukan nilai pasar objek properti residensial berupa rumah tinggal menggunakan 2 pendekatan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan biaya yang mengacu pada penelitian terdahulu. Objek pada penelitian ini adalah properti residensial berupa rumah tinggal tipe menengah berukuran 186 m<sup>2</sup> yang berlokasi di kawasan Kota Malang Jawa Timur dan sumber data berasal dari KJPP Fuadah, Rudi, dan Rekan Cabang Malang. Penelitian ini digunakan untuk tujuan penjaminan utang, sehingga ditujukan untuk mencari besarnya nilai pasar dan nilai likuidasi objek penelitian. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada lokasi objek yang dipilih dan lebih berfokus terhadap proses penilaian yang mengacu pada prosedur KJPP Fuadah, Rudi, & Rekan Cabang Malang selaku lembaga penilai properti. Perbedaan lokasi dan proses penilaian akan mempengaruhi hasil akhir indikasi dari nilai pasar objek properti yang diteliti.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### Apraisal

Apraisal atau penilaian merupakan suatu teknik yang dilakukan oleh penilai (*appraiser*) dalam memberikan estimasi nilai-nilai suatu properti baik tidak berwujud maupun berwujud yang didasari oleh beberapa fakta yang relevan dengan memakai beberapa prinsip dan metode yang telah diterbitkan oleh Standar Penilaian Indonesia.

### Aset, Properti, dan Properti Residensial

Aset diartikan sebagai segala sesuatu baik berbentuk maupun tidak berbentuk yang mempunyai nilai dan manfaat ekonomi dimasa mendatang yang dimiliki oleh suatu entitas. Properti merupakan suatu konsep hukum yang didalamnya meliputi kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan yang bernilai (SPI). Properti residensial adalah bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian.

### Rumah Tinggal

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU 01/2011). Perlindungan manusia dari gangguan keadaan lingkungan yang tidak diinginkan seperti hujan, sinar matahari, dingin, panas, dll dapat teratasi karena rumah tinggal menjadi tempat beristirahat dan sebagai kebutuhan dasar bagi manusia.

### Penjaminan Utang

Penjaminan utang adalah kegiatan pemberian jaminan utang atau agunan yang menjadi salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh undang-undang apabila debitur lalai dan tidak mampu melunasi utangnya. Jaminan akan digunakan untuk menjamin bahwa kreditur akan menyelesaikan kewajiban pembayaran utang.

### Biaya, Harga, dan Nilai

Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan untuk memperoleh sesuatu [23]. Harga adalah sejumlah uang yang dibayar dalam sebuah transaksi untuk memperoleh hak milik dari suatu benda [23]. Nilai adalah apa yang “sepatutnya dibayar” oleh seorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi dan harga adalah apa yang akhirnya disetujui bersama [23].

### Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah representasi nilai atau estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk pertukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101).

### Pendekatan Penilaian

Penilai harus memberikan pertimbangan dalam menentukan pendekatan penilaian yang relevan dan tepat. Di dalam SPI 106 butir 5.1 termuat tiga pendekatan penilaian yaitu:

#### a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan cara membandingkan objek penilaian dengan objek pembanding yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga [10]. Secara umum, rumus yang digunakan dalam penerapan pendekatan pasar adalah:

$$\text{Indikasi Nilai Properti} = \text{Harga Transaksi Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

Penyesuaian terdapat 3, yaitu:

1. Metode Tambah Kurang (*Pluses-Minuses Method*)  
Penyesuaian dilakukan dengan membandingkan secara langsung semua faktor yang memengaruhi nilai secara keseluruhan serta menganalisa lebih kurang dari data pembanding yang ada.
2. Metode Jumlah Rupiah (*Rupiah Amount Method*)  
Penyesuaian dilakukan dengan cara memberikan analisis terhadap data-data yang dapat memengaruhi nilai seperti lokasi, ukuran, kondisi bangunan, dan sebagainya dan dituangkan dalam satuan rupiah atau mata uang lain.
3. Metode Indeks / Presentase (*Index / Percentage Method*)  
Metode ini dilakukan dengan menganalisa faktor-faktor yang dapat berpengaruh terhadap nilai properti dan dituangkan dalam presentase.

**b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan cara mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Pada pendekatan pendapatan, nilai aset ditentukan dengan referensi kepada pendapatan arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan aset [10].

**c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan biaya adalah pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli akan membayar aset tidak lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau dengan pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, risiko atau faktor-faktor lainnya [10].

Secara umum, rumus yang digunakan dalam penerapan pendekatan biaya adalah:

$$\text{Indikasi Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Pengganti Baru} - \text{Penyusutan})$$

Nilai tanah dihitung dengan pendekatan pasar dan nilai bangunan melalui perhitungan biaya penggantian baru pada metode biaya pengganti terdepresiasi. Terdapat beberapa metode yang dapat digunakan, diantaranya yaitu:

1. Metode Survey Kuantitas (*Quality Survey Method*). Pada metode ini dicari keseluruhan biaya komponen yang digunakan untuk dapat membangun bangunan.
2. Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*). Perhitungan dilakukan dengan membagi bangunan yang akan dihitung menjadi beberapa bagian unit besar secara rinci seperti rangka bangunan, lantai, atap, dinding, dan lain sebagainya.
3. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*). Perhitungan dilakukan dengan cara membandingkan bangunan yang dinilai dengan bangunan yang sejenis (baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun) dan telah diketahui biayanya.
4. Metode Indeks Biaya (*Index Method*). Biaya bangunan ditentukan dengan cara melakukan perbandingan perhitungan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya pada saat properti dibangun yang meliputi biaya langsung dan tidak langsung.

Biaya pengganti baru harus dikurangi dengan penyusutan suatu bangunan. Penyusutan dibagi menjadi 3, yaitu:

1. Penyusutan Fisik

Penyusutan fisik adalah penyusutan yang diakibatkan karena kerusakan pada struktur bangunan.

$$\text{Penyusutan fisik} = (\text{Umur Efektif Bangunan} / \text{Umur Manfaat Bangunan}) \times 100\%$$

2. Penyusutan Fungsional

Penyusutan fungsional adalah penyusutan yang terjadi dari bangunan dikarenakan perencanaan atau pemanfaatan fungsi bangunan yang kurang baik.

$$\text{Penyusutan Fungsional} = \% \text{ Penyusutan Fungsional} \times (100\% - \% \text{ Penyusutan Fisik})$$

3. Penyusutan Ekonomis

Penyusutan ekonomis adalah penyusutan yang terjadi karena adanya pengaruh beberapa faktor secara mikro yang memengaruhi nilai bangunan seperti perubahan sosial, peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang membatasi.

$$\text{Penyusutan Ekonomis} = \% \text{ Penyusutan Ekonomis} \times (100\% - \% \text{ Penyusutan Fisik})$$

**Rekonsiliasi Nilai**

Apabila digunakan beberapa pendekatan dalam penilaian, maka dapat dilakukan rekonsiliasi terhadap indikasi nilai (SPI 106). Penilai harus menggunakan pertimbangannya untuk menentukan presentase bobot relatif pada setiap estimasi indikasi nilai yang dihasilkan dalam proses penilaian. Setelah itu, penilai haruslah menghitung kalkulasi nilai rekonsiliasi sesuai presentase pembobotan pada masing-masing pendekatan agar menghasilkan kesimpulan opini nilai pasar [10].

$$\text{Indikasi Nilai Pasar} = \text{Nilai Pasar Pendekatan Pasar Setelah Pembobotan} + \text{Nilai Pasar Pendekatan Biaya Setelah Pembobotan}$$

**Nilai Likuidasi**

Nilai likuidasi merupakan perkiraan diterimanya sejumlah uang dari sebuah penjualan aset dengan kurun waktu yang relatif pendek agar bisa memenuhi jangka waktu pemasaran yang sesuai dengan definisi nilai Pasar

(SPI 102, 3.5.b). Nilai likuidasi sebagai plafon pembiayaan kredit. Apabila terjadi kredit macet atau gagal bayar pembiayaan pada nasabah maka bank dapat melelang properti tersebut. Oleh karena itu, nilai likuidasi disebut juga nilai jual paksa. Besarnya presentase nilai likuidasi jaminan utang berupa tanah dan bangunan adalah sebesar 70%.

### 3. METODE

Objek dari penelitian ini adalah sebuah properti berupa rumah tinggal pada perumahan XXX, Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, Jawa Timur. Rumah tinggal ini memiliki 2 lantai, dengan luas tanah 168 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 200 m<sup>2</sup>. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif dengan metode pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah sumber data mentah yang perolehannya didapatkan melalui proses observasi dan wawancara secara langsung terhadap objek penelitian. Data sekunder adalah sumber data yang informasinya telah ada dan dibuat oleh pihak lain untuk kemudian digunakan peneliti untuk meneliti objek penelitian. Data yang dibutuhkan secara umum diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu data umum, data khusus, dan data pembanding (data penawaran dan data permintaan) melalui teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penulis melakukan analisis data menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan biaya yang kemudian dilakukan sebuah rekonsiliasi untuk menghasilkan kesimpulan nilai pasar. Kesimpulan nilai pasar tersebut dijadikan acuan untuk menghitung nilai likuidasi bank.

### 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Nilai Pasar menggunakan Pendekatan Pasar

Setelah didapat data pembanding properti, maka dapat dilakukan penyesuaian untuk mendapatkan nilai pasar properti. Penyesuaian dilakukan berdasarkan lokasi dan karakteristik fisik kemudian dilakukan pembobotan. Perhitungan selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 1. Berdasarkan perhitungan metode perbandingan data pasar pada pendekatan pasar didapatkan nilai pasar objek penilaian yaitu sebesar Rp 3.175.529.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah).

#### 4.2 Nilai Pasar menggunakan Pendekatan Biaya

Pada pendekatan biaya, nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan dihitung terpisah. Nilai pasar tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar, sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost*) yaitu dihitung dengan cara mengurangi biaya membangun (pengganti/ reproduksi) baru bangunan dengan penyusutan bangunan pada tanggal penilaian.

##### a. Perhitungan Nilai Tanah berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar

Setelah didapat data pembanding tanah kosong, maka dapat dilakukan penyesuaian untuk mendapatkan nilai pasar tanah. Penyesuaian dilakukan berdasarkan lokasi dan karakteristik fisik. Penyesuaian dilakukan dengan membandingkan antar data dan acuannya adalah data yang *benchmark* sebagai tolok ukur. Beberapa faktor penyesuaian yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar antar properti satu dengan yang lainnya diantaranya adalah lebar jalan, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar, posisi tanah, luas tanah, bentuk tanah, elevasi. Setelah penyesuaian kemudian dilakukan pembobotan. Perhitungan selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.

Berdasarkan perhitungan pembobotan pada ketiga data pembanding, pembanding tanah kosong 1 mendapatkan pembobotan terbesar karena memiliki karakteristik yang sama dengan objek penilaian, sehingga didapatkan nilai pasar tanah objek penilaian dengan menggunakan metode perbandingan data pasar pada pendekatan biaya yaitu adalah sebesar Rp 1.747.200.000,- (satu miliar tujuh ratus empat puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

##### b. Perhitungan Nilai Bangunan berdasarkan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*depreciated replacement cost*)

Biaya pengganti baru dihitung dengan menerapkan bauran metode unit terpasang dan metode indeks yang bersumber dari MAPPI. Penerapan metode biaya pengganti baru yaitu menghitung biaya langsung berupa komponen penyusun bangunan dikalikan Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) daerah objek penilaian dan Indeks Lantai (IL) serta menghitung biaya tidak langsung. Di bawah ini merupakan rincian biaya langsung per meter yang dikeluarkan apabila ingin membangun bangunan objek penilaian.

Tabel 1. Perhitungan Nilai Pasar Properti

KERTAS KERJA PENJUALAN										
Pemberi Tugas	PT Bank XXX	Alamat Objek Penjualan	Perumahan XXX, Kec. Lowokwaru, Kota Malang	Penilai	Bent Mirzahul Jannah					
Aspek Milik	Bapak XXX	Tanggal Inspeksi	27 Juli 2023							
Aspek Asat	Rumah Tinggal Menengah	Tanggal Penjualan	28 Juli 2023							
No	Urutan Data	Aspek Yang Diteliti	Data Pembanding							
			Data 1	Data 2	Data 3					
1	harga Perumahan / Transaksi	Rp	3.375.000.000	Rp	1.420.000.000					
2	kemungkinan Dikukan	Rp	5%	Rp	3%					
3	kemungkinan Transaksi	Rp	3.200.000.000	Rp	3.270.000.000					
4	Tanggal Data	27 Juli 2023	27 Juli 2023	27 Juli 2023	27 Juli 2023					
5	Sumber Data	Rumah Dijual	Rumah Dijual	Rumah Dijual	Rumah Dijual					
6	Kontak Person	0803 3942 3000	0803 3942 3000	0803 3942 3000	0803 3942 3000					
7	jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal					
8	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan					
9	Luas Lantai Properti	40 Meter	50 Meter	50 Meter	50 Meter					
10	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	168	171	171	165					
11	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	226	200	200	200					
12	Agulatur Tanah	SIM	SIM	SIM	SIM					
13	jenis Tanah	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang					
14	Dimensi Tanah (m)	0,20	0,20	0,20	0,20					
15	keantar Tanah	Rata	Rata	Rata	Rata					
16	keantar Jalan	9 m	9 m	9 m	9 m					
PENYESUAIAN TRANSAKSI										
17	jenis Asas Properti	SIM	0,00%	-	SIM	0,00%	-	SIM	0,00%	-
18	jenis Pembelian	Cash	0,00%	-	Cash	0,00%	-	Cash	0,00%	-
19	jenis Perumahan	Bak	0,00%	-	Bak	0,00%	-	Bak	0,00%	-
20	keungkinan Pasca Pembelian	Tidak Ada	0,00%	-	Tidak Ada	0,00%	-	Tidak Ada	0,00%	-
21	tanggal Penjual/Tanggal Data	27 Juli 2023	0,00%	-	27 Juli 2023	0,00%	-	27 Juli 2023	0,00%	-
Jumlah Penyesuaian	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Kemungkinan Transaksi Setelah Penyesuaian Transaksi	Rp		3.200.000.000	Rp	3.270.000.000	Rp		3.200.000.000	Rp	3.270.000.000
FAKTOR PENYESUAIAN										
UMUR		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
22	jenis	Tengah / Interior	0,00%	Rp	Tengah / Interior	0,00%	Rp	Tengah / Interior	0,00%	Rp
23	jenis Jalan	9 m	0,00%	Rp	9 m	0,00%	Rp	9 m	0,00%	Rp
24	jenis Jalan	Paving Block	0,00%	Rp	Paving Block	0,00%	Rp	Paving Block	0,00%	Rp
25	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Bak	0,00%	Rp	Bak	0,00%	Rp
26	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp
27	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp
KARAKTERISTIK FOK		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
28	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	168	0,00%	Rp	168	2,97%	Rp	171	7,69%	Rp
29	jenis Tanah	Persegi Panjang	0,00%	Rp	Persegi Panjang	0,00%	Rp	Persegi Panjang	0,00%	Rp
30	Dimensi Tanah (m)	0,20	0,00%	Rp	0,20	0,00%	Rp	0,20	0,00%	Rp
KARAKTERISTIK EKONOMI		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
31	Perumahan	Perumahan	0,00%	Rp	Perumahan	0,00%	Rp	Perumahan	0,00%	Rp
Jumlah Lain	0,00%	Rp		0,00%	Rp		0,00%	Rp		
Jumlah Penyesuaian	0,00%	Rp	- 2.144	Rp	70.000	7,69%	Rp	231.076.923		
Indikasi Nilai	0,00%	Rp	3.200.000.000	- 2.144	Rp	3.200.000.000	7,69%	Rp	3.231.076.923	
Gross Adjustment										
Presentase Bersih Indikasi Nilai Setelah dikurangi Gross Adjustment										
Pembobotan Top - Tap Pembanding										
Gross Adjustment										
Presentase Bersih Indikasi Nilai Setelah dikurangi Gross Adjustment										
Pembobotan Top - Tap Pembanding										
KEMUNGKINAN NILAI										
Beban										
Data Pembanding Rumah Tinggal 1										
Data Pembanding Rumah Tinggal 2										
Data Pembanding Rumah Tinggal 3										
Jumlah										
INDIKASI NILAI PASAR PROPERTI										
Dibulatkan										
INDIKASI NILAI PASAR PROPERTI										

Tabel 2. Perhitungan Nilai Pasar Tanah

KERTAS KERJA PENJUALAN										
Pemberi Tugas	PT Bank XXX	Alamat Objek Penjualan	Perumahan XXX, Kec. Lowokwaru, Kota Malang	Penilai	Bent Mirzahul Jannah					
Aspek Milik	Bapak XXX	Tanggal Inspeksi	27 Juli 2023							
Aspek Asat	Rumah Tinggal Menengah	Tanggal Penjualan	28 Juli 2023							
No	Urutan Data	Aspek Yang Diteliti	Data Pembanding							
			Data 1	Data 2	Data 3					
1	harga Perumahan / Transaksi	Rp	1.848.000.000	Rp	1.470.000.000					
2	kemungkinan Dikukan	Rp	4%	Rp	3%					
3	kemungkinan Transaksi	Rp	1.747.200.000	Rp	1.414.000.000					
4	Tanggal Data	27 Juli 2023	27 Juli 2023	27 Juli 2023	27 Juli 2023					
5	Sumber Data	Rumah Dijual	Rumah Dijual	Rumah Dijual	Rumah Dijual					
6	Kontak Person	0803 3942 3000	0803 3942 3000	0803 3942 3000	0803 3942 3000					
7	jenis Properti	Rumah Tinggal	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong					
8	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan					
9	Luas Lantai Properti	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>					
10	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	168	168	168	165					
11	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	226	200	200	200					
12	Agulatur Tanah	SIM	SIM	SIM	SIM					
13	jenis Tanah	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang					
14	Dimensi Tanah (m)	0,20	0,20	0,20	0,20					
15	keantar Tanah	Rata	Rata	Rata	Rata					
16	keantar Jalan	9 m	9 m	9 m	9 m					
PENYESUAIAN TRANSAKSI										
17	jenis Asas Properti	SIM	0,00%	-	SIM	0,00%	-	SIM	0,00%	-
18	jenis Pembelian	Cash	0,00%	-	Cash	0,00%	-	Cash	0,00%	-
19	jenis Perumahan	Bak	0,00%	-	Bak	0,00%	-	Bak	0,00%	-
20	keungkinan Pasca Pembelian	Tidak Ada	0,00%	-	Tidak Ada	0,00%	-	Tidak Ada	0,00%	-
21	tanggal Penjual/Tanggal Data	27 Juli 2023	0,00%	-	27 Juli 2023	0,00%	-	27 Juli 2023	0,00%	-
Jumlah Penyesuaian	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Kemungkinan Transaksi Setelah Penyesuaian Transaksi	Rp		1.747.200.000	Rp	1.414.000.000	Rp		1.747.200.000	Rp	1.414.000.000
Kemungkinan Transaksi Setelah Penyesuaian Transaksi (m <sup>2</sup> )	Rp		10.400.000	Rp	10.100.000	Rp		10.400.000	Rp	10.100.000
FAKTOR PENYESUAIAN										
UMUR		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
22	jenis	Tengah / Interior	0,00%	Rp	Tengah / Interior	0,00%	Rp	Tengah / Interior	0,00%	Rp
23	jenis Jalan	9 m	0,00%	Rp	9 m	0,00%	Rp	9 m	0,00%	Rp
24	jenis Jalan	Paving Block	0,00%	Rp	Paving Block	0,00%	Rp	Paving Block	0,00%	Rp
25	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Bak	0,00%	Rp	Bak	0,00%	Rp
26	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp
27	jenis Jalan	Bak	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp	Sama dengan Aspek	0,00%	Rp
KARAKTERISTIK FOK		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
28	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	168	0,00%	Rp	168	2,97%	Rp	165	2,76%	Rp
29	jenis Tanah	Persegi Panjang	0,00%	Rp	Persegi Panjang	0,00%	Rp	Persegi Panjang	0,00%	Rp
30	Dimensi Tanah (m)	0,20	0,00%	Rp	0,20	0,00%	Rp	0,20	0,00%	Rp
KARAKTERISTIK EKONOMI		%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
31	Perumahan	Perumahan	0,00%	Rp	Perumahan	0,00%	Rp	Perumahan	0,00%	Rp
Jumlah Lain	0,00%	Rp		0,00%	Rp		0,00%	Rp		
Jumlah Penyesuaian	0,00%	Rp	2.971	Rp	300.000	4,41%	Rp	485.000		
Indikasi Nilai	0,00%	Rp	10.400.000	2.971	Rp	10.400.000	4,41%	Rp	10.400.000	
Gross Adjustment										
Presentase Bersih Indikasi Nilai Setelah dikurangi Gross Adjustment										
Pembobotan Top - Tap Pembanding										
Gross Adjustment										
Presentase Bersih Indikasi Nilai Setelah dikurangi Gross Adjustment										
Pembobotan Top - Tap Pembanding										
KEMUNGKINAN NILAI										
Beban										
Data Pembanding Tanah Kosong 1										
Data Pembanding Tanah Kosong 2										
Data Pembanding Tanah Kosong 3										
Jumlah										
INDIKASI NILAI PASAR TANAH										
Dibulatkan										
INDIKASI NILAI PASAR TANAH										

Tabel 3. Perhitungan Biaya Langsung

Biaya Langsung			
No	Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Bangunan	Biaya/m <sup>2</sup> (Rp)
1.	Pondasi	Tapak Beton dan Batu Kali	Rp 751.022
2.	Struktur	Beton Bertulang	Rp 1.371.768
3.	Rangka Atap	Profil Baja	Rp 382.026
4.	Penutup Atap	Genteng Beton	Rp 193.797
5.	Plafond	Gipsum	Rp 176.369
6.	Dinding	Batu Bata	Rp 292.670
		Dilapisi Cat (diplester & diaci)	Rp 472.127
		Wallpaper	Rp 384.734
7.	Pintu & Jendela	Pintu Kayu Panil	Rp 160.325
		Pintu Kaca Rangka Aluminium	Rp 445.191
		Jendela Kaca Rangka Kayu	Rp 246.842
8.	Lantai	Granit	Rp 77.236
		Keramik	Rp 223.505
		Vynil	Rp 55.031
9.	Utilitas		Rp 221.276
<b>Total Biaya Langsung</b>			<b>Rp 5.453.920</b>
<b>Total Biaya Langsung Adjustment IKK</b>			<b>Rp 4.592.200</b>
<b>Total Biaya Langsung Adjustment IKK &amp; IL (A)</b>			<b>Rp 4.592.200</b>

Selanjutnya, dibawah ini merupakan perhitungan biaya tidak langsung per meter dari objek penilaian.

Tabel 4. Perhitungan Biaya Tidak Langsung

Biaya Tidak Langsung			
Profesional Fee	3%	Rp	137.766
Biaya Perijinan	1,5%	Rp	68.883
Keuntungan Kontraktor	10%	Rp	459.220
<b>Total Biaya Tidak Langsung (B)</b>		<b>Rp</b>	<b>665.869</b>
<b>Total Biaya Pengganti Baru (A + B) (Rp/m<sup>2</sup>)</b>		<b>Rp</b>	<b>5.258.069</b>
PPn	11%	Rp	578.388
<b>Total Biaya Pengganti Baru Include PPn (Rp/m<sup>2</sup>)</b>		<b>Rp</b>	<b>5.836.000</b>
<b>Total Biaya Pengganti Baru Include PPn (Rp)</b>		<b>Rp</b>	<b>1.318.936.000</b>

Hasil akhir total biaya pengganti baru bangunan adalah senilai Rp 5.836.000/m<sup>2</sup>. Untuk mengetahui biaya pengganti keseluruhan maka perlu dikalikan dengan luas bangunan. Luas bangunan objek penilaian adalah 226 m<sup>2</sup> sehingga total biaya pengganti baru keseluruhan bangunan adalah Rp 5.836.000 x 226 m<sup>2</sup> = Rp 1.318.936.000. Biaya pengganti baru selanjutnya dikurangi dengan penyusutan. Berikut adalah tabel perhitungan penyusutan.

Tabel 5. Perhitungan Penyusutan

Perhitungan Penyusutan Objek Penilaian	
Umur Efektif Bangunan (Tahun)	7
Umur Manfaat Bangunan (Tahun)	30
Presentase Penyusutan	23 %
Total Biaya Pengganti Baru	Rp 1.318.936.000
Total Depresiasi	Rp 307.751.733
<b>Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi</b>	<b>Rp 1.011.184.267</b>
<b>Pembulatan</b>	<b>Rp 1.011.184.000</b>

Penyusutan terbagi menjadi 3 yaitu penyusutan fisik, penyusutan fungsional, dan penyusutan ekonomis. Perhitungan penyusutan ini hanya menghitung penyusutan fisik saja dikarenakan tidak ditemukannya keusangan fungsional dan keusangan ekonomis. Berdasarkan tabel 5, presentase penyusutan sebanyak 23% didapat dari (7/30 x 100%). Presentase 23% dikalikan dengan total biaya pengganti baru keseluruhan senilai Rp 1.318.936.000 sehingga dihasilkan total depresiasi senilai Rp 307.751.733. Biaya pengganti baru terdepresiasi didapat dari pengurangan antara total biaya pengganti baru dengan total depresiasi. Hasil akhir pembulatan biaya pengganti baru terdepresiasi adalah indikasi nilai pasar bangunan senilai Rp 1.011.184.000 (satu milyar sebelas juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah). Untuk mengetahui nilai pasar properti maka harus menjumlahkan hasil nilai pasar tanah dan hasil nilai pasar bangunan. Berikut adalah tabel perhitungan nilai pasar objek penilaian pada pendekatan biaya.

Berdasarkan tabel diatas, nilai pasar objek penilaian yang dihasilkan dengan pendekatan biaya terdiri dari penjumlahan antara nilai tanah dan nilai bangunan sehingga diperoleh hasil sebesar Rp 2.758.384.000 (dua milyar tujuh ratus lima puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

Tabel 6. Perhitungan Nilai Pasar Pendekatan Biaya

Perhitungan Nilai Pasar Pendekatan Biaya	
Nilai Tanah	Rp 1.747.200.000
Nilai Bangunan	Rp 1.011.184.000
<b>Nilai Pasar Rumah Tinggal</b>	<b>Rp 2.758.384.000</b>

#### 4.3 Rekonsiliasi Nilai

Berikut adalah tabel perhitungan rekonsiliasi nilai pada pendekatan pasar dan pendekatan biaya.

Tabel 7. Rekonsiliasi Nilai

Keterangan	Pendekatan Pasar	Pendekatan Biaya
Indikasi Nilai Pasar	3.175.529.000	2.758.384.000
Pembobotan (%)	60%	40%
Nilai Pasar Rumah Tinggal	1.905.317.400	1.103.353.600
Nilai Pasar Rumah Tinggal (Total)	3.008.671.000	
Nilai Pasar Rumah tinggal (Dibulatkan)	3.009.000.000	
<b>Nilai Pasar</b>	<b>3.009.000.000</b>	

Berdasarkan tabel, pendekatan pasar diberikan bobot 60% dan pendekatan biaya diberi bobot 40% sehingga menghasilkan kesimpulan nilai pasar properti rumah tinggal pada perumahan XXX, Kec. Lowokwaru, Kota Malang adalah sebesar Rp 3.009.000.000 (tiga milyar Sembilan juta rupiah).

#### 4.4 Nilai Likuidasi

Berikut adalah tabel perhitungan nilai likuidasi.

Tabel 8. Nilai Likuidasi

Perhitungan Nilai Likuidasi	
Nilai Pasar Rumah Tinggal	Rp 3.009.000.000
Nilai Likuidasi (70%)	Rp 2.106.300.000
Dibulatkan	Rp 2.106.000.000

Nilai Likuidasi adalah 70% dari nilai pasar. Nilai likuidasi properti rumah tinggal pada perumahan XXX, Kec. Lowokwaru, Kota Malang adalah sebesar Rp 2.106.000.000 (dua milyar seratus enam juta rupiah).

### 5. KESIMPULAN

Penelitian ini dilakukan untuk mencari nilai pasar dari sebuah objek yaitu properti residensial berupa rumah tinggal menengah yang terletak di perumahan XXX, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan, nilai pasar yang dihasilkan adalah sebesar Rp 3.009.000.000 (tiga milyar sembilan juta rupiah) yang diperoleh dari hasil rekonsiliasi dua pendekatan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan biaya dimana masing masing mengeluarkan indikasi nilai pasar sebesar Rp 3.175.529.000 (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) dan Rp 2.758.384.000 (dua milyar tujuh ratus lima puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah). Nilai likuidasi ditetapkan 70% dari nilai pasar yaitu sebesar Rp 2.106.000.000 (dua milyar seratus enam juta rupiah).

Berdasarkan pembahasan, hasil, serta kesimpulan yang telah dijabarkan pada penelitian ini, terdapat beberapa saran dari peneliti kepada pihak – pihak yang akan melakukan penelitian selanjutnya, diantaranya yaitu:

1. Diharapkan kepada peneliti selanjutnya agar dapat menambahkan atau mengembangkan metode penelitian yang digunakan. Tidak hanya menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya saja, namun juga mengaplikasikan pendekatan pendapatan apabila properti penilaian menghasilkan pendapatan.
2. Objek penelitian ini berfokus pada rumah tinggal, diharapkan peneliti selanjutnya dapat menilai objek penelitian berupa hotel, kantor, ruko, properti lain yang dapat dijadikan objek penjaminan utang.
3. Penelitian ini berfokus pada tujuan penjaminan utang, diharapkan peneliti selanjutnya dapat menambah tujuan lainya seperti tujuan lelang, jual beli, sewa, pelaporan keuangan dan lainnya.
4. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini dapat dijadikan acuan oleh bank ataupun pemilik properti yang mencari acuan harga pasar dari sebuah properti rumah tinggal sehingga dapat mengetahui harga yang sesuai.

### DAFTAR PUSTAKA

- Atmaja I. K. T. & Purwanti N. P. (2021). Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan (Vol. 10, No. 10, pp. 802-811).
- A. C. (2020). *Analisis penilaian agunan berupa rumah tinggal: Studi pada BRIsyariah Kantor Cabang Malang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

- Cahyania, D. (2018). *Tinjauan Pembelian Atas Prosedur Peralatan Kantor Pada Pt Deltra Wijaya Konsultan* (Doctoral dissertation, Universitas Komputer Indonesia).
- Dewanto, R. H., Susilowati, K. D., & Jarnuzi, A. (2021, October). Analisis Penilaian Income Producing Property Pada Masa Pandemi. In *Seminar Nasional Gabungan Bidang Sosial* (Vol. 3, No. 1).
- Hafa, A. R. (2019). Analisis Penilaian Barang Jaminan Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Sulawesi Mandiri. *jurnal ekonomi balance Fakultas Ekonomi dan Bisnis*, 15(2).
- Herazi, L. R. (2015) Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Di Jalan Nanas Ix/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo.
- Indonesia, P. R. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (2020). Studi Deskriptif kuantitatif tentang aktivitas belajar mahasiswa dengan menggunakan media pembelajaran edmodo dalam pembelajaran sejarah. *Jurnal Artefak*, 7(1).
- Laila, S. N., & Utomo, C. (2013). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 2(2), C67-C71.
- Marsetyo, R. F., & Utomo, C. (2014). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang. *Jurnal Teknik ITS*, 3(2), C72-C75.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). 2018. KEPI & SPI 2018. Jakarta: Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI).
- Nilai dan Rasio Kredit Bermasalah (NPL) Perbankan (Jan 2019-Jan 2022). Diakses pada 25 Juni 2023. <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/04/14/kredit-bermasalah-perbankan-masih-tinggi-sampai-awal-2022>
- Nursyahriana, A., Hadjat, M., & Tricahyadinata, I. (2017, November). Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet. In *Forum Ekonomi* (Vol. 19, No. 1, pp. 1-14).
- Pauziah, E. R. (2021). *Penilaian Satu Unit Rumah Tinggal di Perumahan Tamansari Bukit Bandung, Kelurahan Sindangjaya, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, Jawa Barat* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 180/PMK.06/2009 Tentang Penilaian Barang Jaminan Dan/Atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
- Pratiwi, N. I. (2017). Penggunaan Media Video Call dalam Teknologi Komunikasi. *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, 1(2), 202-224.
- Puspitasari, D. (2003), Analisa Nilai Pasar Gedung Perkantoran Pemerintah Kabupaten Jember, Jawa Timur.
- Puspitasari, D. (2003). *Analisa Nilai Pasar Gedung Rumah tinggal Pemerintah Kabupaten Jember Jawa Timur (Eks Bank Harapan Sentosa)* (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember).
- Putra, A. P. (2016). Analisis Properti Rumah Tinggal Sebagai Agunan Dengan Metode Penilaian Appraisal. *Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Bidang Teknik Sipil*, 1(1).
- Putra, I. M. D., & Wiguna, I. P. A. (2014) Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Semolawaru Selatan XII Surabaya. *Jurnal Teknik Pomits*, 1(1).
- Putri, S. K. (2021). Penilaian Sewa Satu Unit Ruko Di Jalan Raya Ponorogo – Madiun, No. XX, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Ramisda, S., & Utomo, C. (2012). Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang. *Jurnal Teknik ITS*, 1(1), D6-D11.
- Riwajanti, N. I., Comm, S. M., & Muwidha, M. (2021). *Penilaian Properti (Appraisal): Konsep dan Aplikasi*. Media Nusa Creative (MNC Publishing).
- Saputri, W. A. R. (2021) Penilaian Rumah Tinggal Di Perumahan Ndalem Bumi Sentanu Kavling D-X Desa Selang Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Sekaran, Uma. 2009. *Research Methods For Business*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Tiga Pendekatan Penilaian Properti, Mana yang Paling Baik?. Kementerian Keuangan Republik Indoneisa. 16 April 2021. Diakses pada 7 Desember 2022. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-pekbanbaru/baca-artikel/13849/Tiga-Pendekatan-Penilaian-Properti-Mana-yang-Paling-Baik.html>.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Tentang Perbankan.