

PENERAPAN PENDEKATAN BAYA DALAM ANALISIS NILAI PASAR AGUNAN PROPERTI

Muhammad Zuhri

Dosen Tetap Politeknik Mandiri Bina Prestasi

ABSTRAKSI

Dalam pemberian kredit, bank harus menerapkan manajemen risiko kredit. Dan untuk menjaga risiko kredit, bank meminta adanya agunan kredit yang nilai pasarnya memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan adanya agunan kredit yang memenuhi ketentuan, bank mendapatkan keyakinan bahwa dana yang disalurkannya dalam bentuk kredit akan tetap terjamin. Secara umum, ketika nasabah suatu bank membutuhkan dana (kredit), barang yang sering dijadikan agunan adalah *real property* atau properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya. Dan untuk menentukan besarnya dana kredit yang dapat diberikan oleh Bank, maka Bank perlu melakukan penilaian terhadap agunan yang diserahkan oleh nasabah debitur tersebut. Oleh karena itu, penilaian agunan menjadi faktor yang sangat penting dan menentukan dalam kebijakan pemberian kredit Bank. Pihak Bank didalam melakukan penilaian agunan dapat saja menugaskan karyawannya untuk menjadi petugas penilai internal, namun untuk kondisi-kondisi tertentu dapat pula menggunakan jasa penilai ekstern. Analisa Nilai Pasar dibagi menjadi tiga metode; yaitu *pertama*, Metode Perbandingan Data Pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*sales comparation method*) atau metode perbandingan data langsung (*direct market comparation method*); *kedua*, Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach Methode*); *ketiga*, Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

Kata kunci: *kredit, risiko kredit, agunan kredit, real property, penilaian agunan, nilai pasar, pendekatan biaya, dll*

A. Pendahuluan

Pendekatan Penilaian

Pendekatan dan metode penilaian agunan yang sesuai untuk digunakan tergantung kepada pertimbangan seperti :

- 1.dasar nilai dan tujuan penilaian.
- 2.tersedianya informasi dan data.
- 3.metode yang diterapkan oleh para pelaku dalam pasar yang relevan.

Tujuan penilaian yang sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 306) dan petunjuk teknis adalah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan property, sementara objek penilaian diasumsikan sebagai ganti rugi mencakup kerugian fisik dan kerugian non fisik.

Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi :

- 1.Tanah.
Peruntukan tanah, seperti : pertanian, permukiman, industri atau komersial.
- 2.Ruang atas tanah dan bawah tanah.
Hak Guna Ruang Atas Tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepe-

milikan bangunan.

Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi.

- 1.Bangunan, dapat terdiri bangunan residensial, industri, komersil
- 2.Tanaman, dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras/tahunan
- 3.Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.

B. Agunan Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Agunan adalah benda berwujud (dalam bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak)

dan/atau benda tidak berwujud yang diserahkan hak dan kekuasaannya oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada Bank sebagai *second way out* guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit diterima tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan kredit atau addendumnya.

Agunan dapat berupa objek yang dibiayai dengan kredit dan selain objek yang dibiayai dengan kredit Bank dapat menerima agunan berupa objek yang tidak dibiayai. Objek agunan dimaksudkan dapat berbentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Suatu barang yang dapat dijadikan sebagai agunan kredit harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Dapat dipindah tanggalkan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
3. Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga kreditur memiliki hak yang didahului (*preferen*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

Maksud dan tujuan dari dipersyaratkannya agunan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk menjamin pelunasan dengan barang barang agunan tersebut apabila debitur cidera janji yaitu tidak bisa membayar kembali hutang hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Dengan adanya penguasaan agunan maka hal ini dapat menunjukkan keseriusan/ esungguhan (calon) debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, terutama mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui. Agunan tidak hanya sebagai bukti penggunaan kredit, keseriusan/ kesungguhan (calon) debitur, tetapi juga sebagai faktor pengurang resiko kredit jika fasilitas kredit yang diberikan tersebut macet/unpaid.

Ada beberapa jenis agunan (*Collateral*) yang dapat diterima oleh Bank, antara lain :

1. Benda Bergerak
 - a. Agunan Tunai berupa Deposito Berjangka dan Tabungan Bank. Agunan tunai wajib memenuhi persyaratan yaitu agunan diblokir dan dilengkapi dengan surat kuasa pencairan dari pemilik agunan untuk ketentuan Bank penerima agunan, termasuk pencairan sebagian untuk membayar tunggakan angsuran pokok atau bunga. Jangka waktu pemblokiran

sebagaimana tersebut di atas paling kurang sama dengan jangka waktu aktiva produktif.

- b. Piutang dagang atau hak tagih dan hak atas pendapatan yang akan diterima.
- c. Persediaan barang (*inventory*)
- d. Kendaraan bermotor
- e. Hak Sewa atas tempat usaha.
- f. Tanah, dengan status hukum kepemilikan, yaitu :
 - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM),
 - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB),
 - 3) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU),
 - 4) Sertifikat Hak Pakai (SHP), dan lain-lain.
- g. Tanah dan Bangunan.
- h. Emas.
- i. Barang Dagangan, dll.

C. Dasar Penilaian Agunan

Agar tujuan Bank terhadap penerimaan suatu Objek Penilaian sebagai agunan kredit tercapai, maka penilaian agunan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip sebagai berikut :

1. Independensi
Dalam melaksanakan tugasnya, penilai secara langsung atau tidak langsung tidak boleh dipengaruhi oleh pihak / unit lain.
2. Jujur
Kepentingan Bank adalah yang utama. Oleh karena itu, Penilai harus mempunyai integritas yang tinggi terhadap tugas-tugasnya dan secara jujur mengungkapkan fakta-fakta di lapangan mengenai keadaan Objek Penilaian.
3. Obyektif
Dalam menentukan nilai Agunan, penilai hanya didasarkan pada fakta/informasi dilapangan atas Objek Penilaian tersebut.
4. Professional
Dalam melaksanakan Penilaian Agunan Penilai harus senantiasa berpegangan pada Standard Penilaian tersebut.

D. Kriteria Penilaian

Penetapan penaksiran nilai terhadap suatu barang/benda tidak bergerak dan atau barang/benda bergerak dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

5. *Marketability*, artinya atas barang/benda tersebut dapat dan mudah dijual di pasar bebas atau kepemilikan dapat dipindah tanggalkan dari pemilik semula kepada pihak lain.
6. *Ascertainability*, artinya atas barang/benda tersebut dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang sangat

- dipengaruhi faktor ssubyektivitas yang tinggi, seperti penilaian atas barang/benda antik atau barang/benda-barang/benda pusaka, lukisan, sarang burung walet.
7. *Stability of value*, artinya Harga Pasar barang/benda tersebut relatif stabil tidak berfluktuasi secara tajam.
 8. *Transferability* dan *legality*, artinya barang/benda tersebut dengan mudah dapat dipindah tanggalkan dan secara aspek legalitas bukti bukti kepemilikan dari barang/benda tersebut sah dan kuat.
 9. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
 10. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang–undangan yang berlaku, sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

E. Penilaian Agunan Kredit

Menurut Standar Penilai Indonesia 2007, Penilaian Barang Agunan oleh bank dimaksudkan untuk memperoleh perkiraan dalam menentukan besar pinjaman yang dapat diberikan pada nasabah. Pada umumnya pihak pemberi pinjaman menggunakan nilai pasar dalam penilaian properti sebagai agunan.

Bank sebagai pihak pemberi pinjaman menentukan nilai agunan dengan memperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

1. Penetapan nilai agunan kredit harus didasarkan pertimbangan atas 5 (lima) unsur, yaitu unsur penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan dan pemanfaatan dengan penjelasan, sebagai berikut :
 - a. Penilaian Agunan kredit tersebut dapat dinilai atau tidak dengan cara dan metode yang ada, untuk menghasilkan nilai yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.
 - b. Pengikatan Agunan kredit tersebut mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dan dapat tidaknya dilakukan pengikatan agunan .
 - c. Penguasaan Agunan kredit tersebut dapat dikuasai atau tidak atas nama pemohon, perselisihan atau sengketa sehingga apabila terjadi likuidasi tidak menimbulkan proses yang lebih panjang dan membutuhkan biaya yang lebih besar.
 - d. Pengamanan Agunan kredit tersebut dapat ditutup asuransi atau tidak, tata letak agunan

dan tingkat penjagaan/pemeliharaan atas agunan tersebut.

- e. Pemanfaatan Agunan kredit tersebut dapat dijadikan sumber pembayaran kembali kredit atau tidak jika kredit bermasalah dan besar penilaiannya wajar serta dapat dipertanggungjawabkan.
2. Penilaian agunan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggung jawab dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai tersebut dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu :
 - a. Nilai Pasar Wajar adalah nilai atau harga suatu barang agunan yang berlaku di pasar pada saat penilaian dilakukan.
 - b. Nilai Likuiditas seringkali digunakan dan memiliki arti sama dengan Nilai Jual paksa (SPI2-3.7, 2007). Nilai Likuiditas adalah nilai atau harga jual barang agunan pada saat penilaian dilakukan, dengan asumsi penjualan dilakukan dengan mudah, baik secara damai maupun melalui lelang.
 - c. Proyeksi Nilai Pasar Wajar adalah proyeksi nilai atau harga pasar wajar suatu barang agunan di masa datang, yang berlaku di pasar, pada periode waktu tertentu dan atau sampai periode review kreditnya.
 - d. Proyeksi Nilai Likuiditas adalah PNPNW barang agunan pada saat dilakukan penjualan secara damai maupun lelang.

F. Analisa Nilai Pasar Agunan Property

Dalam Standar Penilaian Indonesia 2007, Analisa Nilai Pasar dibagi menjadi tiga metode, yaitu :

1. Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)

Metode perbandingan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (*sales comparation method*) atau metode perbandingan data langsung (*direct market comparation method*). Perbandingan Data Pasar diperlukan suatu penyesuaian dari data pembanding. Rumus umum yang dipakai, adalah :

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

Penilaian atas properti dilakukan dengan membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti pembanding.

Dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar perlu dilakukan sejumlah penyesuaian antara properti yang dinilai dengan properti pembanding, adalah:
(a) Waktu transaksi, (b) Luas tanah, (c) Luas

bangunan, (d) Umur Bangunan, (e) Lebar jalan, dan (f) Perkerasan jalan.

Pendekatan ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti yang dinilai dengan properti pembanding mempunyai perbedaan yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar.

Ada beberapa metode untuk melakukan penyesuaian, yaitu :

a. Metode Tambah Kurang

Metode Penyesuaian ini membandingkan secara langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai secara keseluruhan baik kelebihan dan kekurangan dari properti pembanding maupun properti yang dinilai.

b. Metode Jumlah Rupiah

Metode Penyesuaian ini dilakukan dengan cara menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai kemudian menentukan nilai positif atau negatif untuk setiap faktor. Penyesuaian ini menggunakan besaran rupiah atau mata uang lainnya.

c. Metode Indeks

Metode ini hampir sama dengan metode jumlah rupiah. Metode indeks menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai.

2. Metode Pendekatan Biaya

Penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah menentukan besarnya biaya reproduksi baru serta besarnya biaya penyusutan yang telah terjadi pada properti tersebut. Rumus umum yang dipakai adalah :

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

Nilai properti (Tanah dan Bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong untuk dinilai menggunakan Metode Pendekatan Data Pasar. Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Untuk menghitung biaya pengganti baru digunakan beberapa metode, yaitu :

a. Metode Survey Kuantitas

Perhitungan metode ini adalah menjumlahkan biaya semua komponen bangunan baik biaya tak langsung (survey tanah, biaya *overhead* dan keuntungan kontraktor/pemborong) maupun biaya langsung (persiapan lahan dan semua tahap pembangunan dan perlengkapannya).

b. Metode Unit Terpasang

Metode ini dilakukan dengan cara membagi bangunan (*breakdown*) yang dihitung biayanya menjadi beberapa unit besar seperti rangka bangunan, lantai, atap, dinding dll.

c. Metode Meter Persegi

Metode ini membandingkan (*compare*) bangunan yang dinilai dengan bangunan lain yang sejenis. Nilai bangunan didapat dari luas bangunan yang dinilai dikalikan dengan biaya permeter persegi bangunan pembanding.

d. Metode Indeks Biaya

Perhitungan dilakukan dengan mencari kenaikan harga (eskalsasi) bahan bangunan, upah tenaga kerja dan lain-lain. Selain memperhitungkan biaya reproduksi baru diperlukan perkiraan besarnya penyusutan (depresiasi) yang terjadi pada bangunan. Dalam metode pendekatan biaya terdapat tiga macam penyusutan (depresiasi), yaitu :

- Penyusutan Fisik atau penyusutan yang dikarenakan adanya kerusakan secara fisik.

$$\text{Penyusutan fisik} = (\text{umur efektif} / \text{umur manfaat}) \times 100\%.$$

- Umur efektif adalah umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan saat dilakukan penilaian. Sedangkan umur manfaat adalah umur dimana bangunan tetap dapat difungsikan.

- Penyusutan Fungsi atau penyusutan yang dikarenakan perencanaan yang kurang baik dilihat dari segi ukuran, model, bentuk, dll.

- Penyusutan Ekonomis atau penyusutan yang disebabkan beberapa faktor luar, seperti peraturan pemerintah, faktor sosial (mitos), dll.

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

3. Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach Method*)

Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach Method*) berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari properti dan nilai dari properti itu sendiri. Nilai dari properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk menghasilkan keuntungan.

Metode ini dikenal juga sebagai metode kapitalisasi karena pendapatan bersih yang dihasilkan oleh suatu properti dikapitalisasi menjadi nilai kini melalui perhitungan matematis

yang disebut dengan kapitalisasi. Rumus umum yang dipakai adalah :

$$V = I / R$$

Keterangan :

- V = Nilai Pasar Properti (Rp)
I = Pendapatan Bersih Tahunan (Rp)
R = Tingkat Kapitalisasi (%)

1. Contoh Kasus Penilaian Agunan Tanah dan Bangunan

Properti yang dinilai merupakan rumah tinggal yang memiliki luas tanah $400m^2$ dan luas bangunan $255m^2$. Rumah tinggal ini dibangun pada tahun 2007. Lokasi rumah tinggal berada dekat dengan rumah ibadah, sekolah (SD, SMP, dan SMA), pusat perbelanjaan, transportasi umum, dan lain-lainnya. Rumahtinggal ini merupakan bangunan berlantai 1 (satu), memiliki pondasi dari batu kali, dinding dari batubata diplester dan dilapisi wallpaper, atap dari genteng dengan rangka kayu, lantai keramik, jendela kayu dan kaca, pintu dengan panel kayu serta dilengkapi fasilitas listrik dan air PDAM.

Catatan :

Dalam penulisan ini, Penulis membatasi kajian yaitu penilaian agunan dengan menggunakan Analisa Nilai Pasar dengan Metode Pendekatan Biaya. Oleh karena itu, agar penilaian agunan dapat dilakukan, maka dibutuhkan adanya 2 buah properti pembanding, misalnya sebagai berikut :

a. Properti Pembanding I

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah $420m^2$ dibangun pada tahun 2009, dan lokasinya tidak jauh dari objek penelitian. Rumah tinggal ini satu lantai, dengan panjang 20m dan lebar 21m dan luas bangunan $255m^2$. Jalan di depan rumah tinggal terbuat dari corn block dengan lebar 6m. Pada tahun 2016 rumah dijual dengan harga Rp 850.000.000.

b. Properti Pembanding II

Sebuah rumah tinggal dengan luas tanah $289m^2$ panjang 17m dan lebar 17m, dan letaknya lebih jauh bila disbanding dengan properti pembanding II. Bangunan seluas $195m^2$ dibangun diatas tanah tersebut pada tahun 2008. Rumah tinggal ini memiliki fasilitas sarana jalan selebar 7m dengan paving block. Rumah tinggal ini dijual dengan harga Rp.640.000.000.- pada tahun 2012.

2. Analisa Nilai Pasar dengan Metode Pendekatan Biaya

Analisa nilai pasar objek penelitian ini menggunakan metode pendekatan biaya yaitu dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dengan nilai pasar bangunan. Nilai pasar tanah dihitung dengan menganggap tanah tempat rumah tinggal ini berdiri sebagai tanah kosong, kemudian membandingkan harga tanah dengan masing-masing data pembanding.

Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan cara mengurangi biaya reproduksi atau membangun baru bangunan dengan penyusutan bangunan pada saat rumah tinggal dinilai. Biaya membangun baru yang akan dihitung adalah biaya membangun baru objek penelitian dan biaya membangun baru properti pembanding. Biaya membangun baru properti pembanding digunakan untuk mengestimasi nilai tanah properti pembanding.

Untuk dapat menilai agunan berupa Tanah dan Bangunan, maka penilaian objek agunan dipisahkan antara penilaian Tanah dan penilaian Bangunan, karena metode penilaiannya yang berbeda, yaitu :

- Untuk Bangunan digunakan Penilaian Biaya Reproduksi Baru dan Perhitungan Penyusutan.
- Untuk Tanah digunakan Nilai Tanah per m^2 dari properti pembanding.

3. Penyelesaian Kasus : Pelaksanaan Perhitungan Penilaian Agunan.

a. Pengertian Biaya Reproduksi Baru

Biaya reproduksi baru bangunan adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk membangun atau mengganti properti baru yang meliputi biaya atau harga bahan, upah buruh, biaya tenaga ahli dan semua yang berkaitan seperti biaya angkutan, biaya pemasangan, PPn tetapi tidak termasuk upah lembur maupun bonus.

b. Biaya Reproduksi Baru Objek Penelitian
Perhitungan biaya reproduksi baru bangunan ini digunakan metode survey kuantitas, yaitu melakukan perhitungan terhadap kebutuhan seluruh komponen bangunan dan perhitungan dilakukan dengan cara menghitung rencana anggaran biaya jika bangunan tersebut dibangun seperti semula. Rencana anggaran biaya

Objek Penelitian dianalisa menggunakan daftar harga satuan yang berlaku. Rincian analisa harga satuan dan daftar harga satuan dapat dilihat pada lampiran. Dengan perhitungan survey kuantitas, menghasilkan biaya reproduksi baru bangunan sebesar Rp 993.800.000 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).

Rekapitulasi perhitungan rencana anggaran biaya pembangunan Objek Penelitian dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1 : Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Baru Rumah Tinggal

No.	Uraian Pekerjaan	Biaya (Rp)
1	Pekerjaan persiapan, tanah, dan pondasi	120.420.000
2	Pekerjaan struktur	160.576.000
3	Pekerjaan dinding	242.440.000
4	Pekerjaan lantai	76.800.000
5	Pekerjaan atap	202.029.000
6	Pekerjaan finishing	101.180.000
	Jumlah	903.445.000
	PPn 10%	90.344.500
	Total	993.789.500
	Pembulatan	993.800.000

b. Biaya Reproduksi Baru Properti Pembanding

Menghitung biaya reproduksi baru bangunan ini menggunakan perhitungan per m^2 dari luas bangunan dikalikan dengan biaya membangun rumah baru sesuai standarisasi yang dikeluarkan AREBI (Asosiasi Real Estate Broker Indonesia) tahun 2011 yaitu sebesar Rp 2.000.000 per m^2 .

1) Biaya Reproduksi Baru Properti Pembanding I

$$\text{Luas Bangunan} = 255 \text{ m}^2$$

$$\text{Biaya Reproduksi Baru per } m^2 = \text{Rp } 2.000.000$$

Biaya Reproduksi Baru

$$= \text{Biaya Reproduksi Baru per } m^2 \times \text{Luas Bangunan}$$

$$= \text{Rp } 2.000.000/m^2 \times 255 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp } 510.000.000$$

2) Biaya Reproduksi Baru Properti Pembanding II

$$\text{Luas Bangunan} = 195 \text{ m}^2$$

$$\text{Biaya Reproduksi Baru per } m^2$$

$$= \text{Rp } 2.000.000$$

Biaya Reproduksi Baru

$$= \text{Biaya Reproduksi Baru per } m^2 \times \text{Luas Bangunan}$$

$$= \text{Rp } 2.000.000/m^2 \times 195 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp } 390.000.000$$

4. Penyusutan

Penyusutan adalah penurunan nilai suatu properti atau aset karena waktu atau pemakaian. Penyusutan pada suatu properti biasanya disebabkan karena kerusakan fisik akibat pemakaian dari properti tersebut. Perhitungan penyusutan disini ditujukan untuk mencari berapa besar penyusutan yang terjadi pada objek penelitian dan properti pembanding.

a. Objek Penelitian

Objek penelitian dibangun pada tahun 2007 dan umur manfaat bangunan ini adalah 20 tahun. Bangunan ini dirawat dengan baik sehingga penyusutan fisiknya sesuai dengan umur bangunan.

$$\text{Umur efektif} = 2016 - 2007 = 9 \text{ tahun}$$

$$\text{Penyusutan Fisik} = 9/20 \times 100\% = 45\%$$

Penyusutan sebesar 45% digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya reproduksi baru bangunan.

Besar nilai penyusutan bangunan :

$$= \text{Biaya reproduksi baru} \times \text{persentase penyusutan}$$

$$= \text{Rp } 993.800.000 \times 45\%$$

$$= \text{Rp } 447.210.000,-$$

b. Properti Pembanding I

Properti pembanding I adalah sebuah rumah satu lantai yang dibangun pada tahun 2009. Umur manfaat bangunan ini adalah 20 tahun.

Besarnya penyusutan :

$$\text{Umur efektif} = 2016 - 2009 = 7 \text{ tahun}$$

$$\text{Penyusutan Fisik} = 7/20 \times 100\% = 35\%.$$

Besar nilai penyusutan bangunan :

$$= \text{Biaya reproduksi baru} \times \text{persentase penyusutan}$$

$$= \text{Rp } 510.000.000 \times 35\%$$

$$= \text{Rp } 178.500.000,-$$

c. Properti Pembanding II

Properti pembanding II adalah sebuah rumah satu lantai dan dibangun pada tahun 2008.

Umur manfaat bangunan ini adalah 20 tahun.

Besarnya penyusutan :

$$\text{Umur efektif} = 2016 - 2008 = 8 \text{ tahun}$$

$$\text{Penyusutan Fisik} = 8/20 \times 100\% = 40\%$$

Besar nilai penyusutan bangunan :

$$= \text{Biaya reproduksi baru} \times \text{persentase penyusutan}$$

$$= \text{Rp } 390.000.000 \times 40\%$$

$$= \text{Rp } 156.000.000$$

5. Nilai Bangunan

Nilai bangunan properti merupakan biaya reproduksi baru bangunan dikurangi dengan penyusutan bangunan.

a. Nilai Bangunan Objek Penilaian

Nilai bangunan objek penilaian diperoleh dari biaya reproduksi baru yang telah dikurangi dengan penyusutan bangunan.

Nilai Bangunan

$$= \text{Rp } 993.800.000,- - \text{Rp } 447.210.000,- \\ = \text{Rp } 546.590.000,-$$

b. Nilai Bangunan Properti Pembanding I

Nilai bangunan properti pembanding diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan bangunan.

Nilai Bangunan

$$= \text{Rp } 510.000.000 - \text{Rp } 297.500.000 \\ = \text{Rp } 212.500.000$$

c. Nilai Bangunan Properti Pembanding II

Nilai bangunan properti pembanding diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan bangunan.

Nilai Bangunan :

$$= \text{Rp } 390.000.000 - \text{Rp } 256.000.000,- \\ = \text{Rp } 134.000.000$$

$$= \text{Rp } 1.328.719 / \text{m}^2$$

c. Estimasi Nilai Tanah

Setelah mendapatkan nilai tanah per m^2 dari masing-masing data properti pembanding maka data dapat diberikan penyesuaian dan pembobotan agar didapatkan nilai tanah objek penelitian. Penyesuaian tidak diberikan karena objek penelitian dan data pembanding memiliki karakteristik yang relatif sama. Sedangkan pembobotan sebesar 60% diberikan pada nilai tanah properti pembanding I karena jaraknya yang lebih dekat dari pada properti pembanding lainnya. Melihat lokasinya yang berdekatan, untuk properti pembanding II diberikan bobot sebesar 40%. Perhitungan nilai tanah objek penelitian dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 : Perhitungan Nilai Tanah

	Pembanding I	Pembanding II
Nilai Tanah	Rp.809.523 / m^2	Rp.1.328.719 / m^2
Pembobotan	60%	40%
Hasil	Rp.485.713/ m^2	Rp.531.487/ m^2
Nilai Tanah Objek		Rp.1.017.200 / m^2

Dari hasil perhitungan diatas didapatkan nilai pasar tanah per m^2 Objek Penilaian sebesar Rp.1.017.200 / m^2 . Sehingga dapat dicari estimasi nilai pasar tanah rumah tinggal ini dengan cara mengalikan nilai pasar tanah per m^2 dengan luas tanah yang dinilai.

Estimasi nilai pasar tanah untuk rumah tinggal ini adalah :

$$\text{Nilai pasar tanah per } \text{m}^2 = \text{Rp } 1.017.200 / \text{m}^2$$

$$\text{Luas tanah} = 400 \text{ m}^2$$

$$\text{Nilai pasar tanah rumah tinggal}$$

$$= \text{Rp } 1.017.200 / \text{m}^2 \times 400 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp } 406.880.000,-$$

7. Nilai Pasar Properti dengan Metode Pendekatan Biaya

Setelah menghitung nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan dari Objek Penelitian ini, dapat dilakukan estimasi nilai pasar Objek Penelitian. Estimasi dihitung dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dengan nilai pasar bangunan yang dikurangi penyusutan dari Objek Penelitian tersebut. Indikasi nilai pasar Objek Penelitian dengan metode pendekatan biaya adalah sebesar **Rp.953.470.000 (Sembilan ratus lima puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah)**. Perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.3.

6. Nilai Tanah

Nilai tanah objek penilaian didapat dari membandingkan nilai tanah masing-masing properti pembanding. Nilai tanah properti pembanding dihitung dari harga transaksi yang dikurangi dengan nilai bangunan properti pembanding.

a. Nilai Tanah Properti Pembanding I

Properti Pembanding I memiliki tanah seluas 420 m^2 dan luas bangunan 255 m^2 .

Perhitungan nilai tanah properti pembanding adalah :

$$\text{Luas tanah} = 420 \text{ m}^2$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp } 850.000.000$$

$$\text{Nilai bangunan} = \text{Rp } 510.000.000$$

Nilai tanah pembanding :

$$= \text{Rp } 850.000.000 - \text{Rp } 510.000.000$$

$$= \text{Rp } 340.000.000 / 420 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp } 809.523 / \text{m}^2$$

b. Nilai Tanah Properti Pembanding II

Properti pembanding II memiliki tanah seluas 289 m^2 dan luas bangunan 195 m^2 .

Perhitungan nilai tanah properti pembanding adalah

$$\text{Luas tanah} = 289 \text{ m}^2$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp } 640.000.000$$

$$\text{Nilai bangunan} = \text{Rp } 390.000.000$$

Nilai tanah pembanding :

$$= \text{Rp } 640.000.000 - \text{Rp } 256.000.000$$

$$= \text{Rp } 384.000.000 / 289 \text{ m}^2$$

Tabel 4.3 : Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Biaya

Nilai Pasar Tanah	Nilai Pasar Bangunan	Nilai Pasar Properti
(1)	(2)	(1+2)
Rp.406.880.000,-	Rp.546.590.000,-	Rp.953.470.000,-

DAFTAR PUSTAKA

- Pemerintah Republik Indonesia, 1998, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**, Jakarta.
- Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007, **Standar Penilaian Indonesia**, Jakarta
- Ikatan Bankir Indonesia, 2014, **Mengelola Kredit Secara Sehat**, PT. Gramedia Pustaka, Edisi I, Jakarta.
- Hening Erwin Asmoro, 2012, **Analisa Nilai AgunanRumah Tinggal**, Skripsi, Institut Teknologi Sepuluh November, Surabaya.