

## INTISARI

Penilaian tugas akhir ini menilai objek berupa rumah tinggal yang terletak di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggungan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan tujuan penjaminan utang untuk memperoleh Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi. Alat analisis yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Pasar dengan metode perbandingan pasar dan Pendekatan Biaya dengan metode perbandingan langsung dan metode *DRC (Depreciated Replacement Cost)*. Berdasarkan Pendekatan Pasar, Nilai Pasar yang diperoleh sebesar Rp1.920.389.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupiah). Pendekatan Biaya, nilai yang diperoleh Rp1.566.433.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Enam Puluh Enam Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Rupiah). Setelah dilakukan rekonsiliasi diperoleh nilai sebesar Rp1.778.810.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah). Indikasi Nilai Likuidasi untuk rumah tinggal dikenakan 70% dari nilainya yang menghasilkan Rp1.245.167.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Seratus Enam Puluh Tujuh Ribu Rupiah).

Kata Kunci: Penilaian, Pendekatan, Rekonsiliasi, Likuidasi

## **ABSTRACT**

*This final project assesses the object of house located in Tirtasani Housing Kavling xxx Panggunan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta with the aim of this valuation is debt guarantee to obtain Market Value dan Indication of Liquidation Value. The analytical tool used in this valuation is Market Approach with market comparison methods and Cost Approach with direct comparison methods and Depreciated Replacement Cost (DRC) methods. Based on Market Approach, Market Value obtained Rp1.920.389.000,- (One Million Nine Hundred Twenty Billion Three Hundred Eighty Nine Thousand Rupiah), and from Cost Approach the value obtained Rp1.556.433.000,- (One Billion Five Hundred Fifty Six Million Four Hundred Thirty Three Thousand Rupiah). After reconciliation, the result of this valuation is Rp1.778.810.000,- (One Billion Seven Hundred Seventy Eight Million Eight Hundred Ten Thousand Rupiah). Liquidation Value Indications of this object is 70% of the value and the result is Rp1.245.167.000,- (One Billion Two Hundred Forty Five Million One Hundred Sixty Seven Thousand Rupiah)*

*Keywords: Valuation, Approach, Reconciliation, Liquidation*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pada era globalisasi saat ini, bidang ekonomi, teknologi, industri, dan lain-lain telah berkembang dengan cepat. Hal tersebut dapat mempengaruhi gaya hidup seseorang untuk memenuhi kebutuhannya. Selain itu, persaingan bisnis antar perusahaan akan semakin sengit dan perusahaan dituntut untuk kreatif guna meningkatkan kualitas perusahaannya. Pertumbuhan perekonomian membutuhkan pengaturan untuk pengelolaan sumber ekonomi supaya meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat. Perbankan menjadi lembaga yang mempunyai kedudukan penting dalam menggerakkan perekonomian bangsa.

Definisi Bank yang disebutkan di Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu lembaga keuangan yang menyimpan dana masyarakat berbentuk simpanan dan menyalurkan kembali ke masyarakat berbentuk kredit dan bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank sebagai penghubung antara nasabah yang mempunyai dana lebih dengan nasabah yang memerlukan dana. Nasabah yang mempunyai dana yang lebih akan menyimpan dananya ke bank, selanjutnya bank memanfaatkan dana kemudian disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan dana berbentuk kredit.

Kredit merupakan usaha yang dimiliki oleh bank. Kredit yang disebutkan di Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah pengadaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak peminjam yang wajib melunasi utangnya dengan bunga dalam jangka waktu yang ditentukan.

Nasabah yang akan mengajukan kredit ke bank perlu mengajukan jaminan yang berbentuk barang/ benda yang disebut dengan agunan. Agunan merupakan jaminan yang diserahkan pihak debitur pada bank yang memberikan kredit. Agunan yang dapat digunakan sebagai jaminan dapat berupa legalitas seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan disertakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Jenis-jenis agunan di atas digunakan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit yang nantinya akan mengeluarkan Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi melalui proses penilaian.

Dalam hal ini bank memerlukan jasa penilai untuk mengeluarkan nilai yang telah disebutkan di atas. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1 angka 1 menyebutkan “Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini nilai tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI”. Penilaian tidak dapat dikerjakan oleh pihak bank sebagai kreditur, tetapi penilaian dikerjakan oleh pihak ketiga agar nilai yang dihasilkan nanti transparan dan akuntabel seperti yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik bagian huruf a “Bahwa pembangunan nasional yang berkesinambungan

memerlukan perekonomian nasional yang sehat dan efisien serta memenuhi prinsip pengelolaan yang transparan dan akuntabel.” serta huruf c “Bahwa hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai merupakan bagian dari pertimbangan profesional yang memberikan kontribusi penting untuk mendukung proses pengambilan keputusan ekonomi.”

Nilai yang digunakan untuk kelancaran pengajuan kredit dilalui dengan proses penilaian yang dikerjakan seorang penilai berkompentensi dibidangnya. Penilai menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1 Angka 2 menyebutkan “Seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian.”

Dalam melakukan penilaian suatu aset, Penilai perlu menganalisis dari aset yang akan dinilai seperti maksud dan tujuan penilaian aset tersebut guna menentukan pendekatan yang akan digunakan dalam menilai suatu aset. Menurut KPUP 14.1 dalam SPI Edisi VII-2018 “Pendekatan Penilaian merupakan landasan proses penilaian dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan.”

Penilaian rumah tinggal di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggunan, Trihanggo, Sleman, D.I.Yogyakarta digunakan sebagai jaminan oleh pemilik aset untuk memperoleh kredit dari bank, untuk mengetahui nominal pinjaman yang dapat diterima oleh debitur. Oleh karena itu, dilakukan Penilaian rumah tinggal di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggunan, Trihanggo, Sleman, D.I.Yogyakarta untuk tujuan penjaminan utang.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Tugas Akhir mempunyai rumusan masalah yaitu belum diketahuinya Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi dari rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggungan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta untuk tujuan penjaminan utang.

## **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

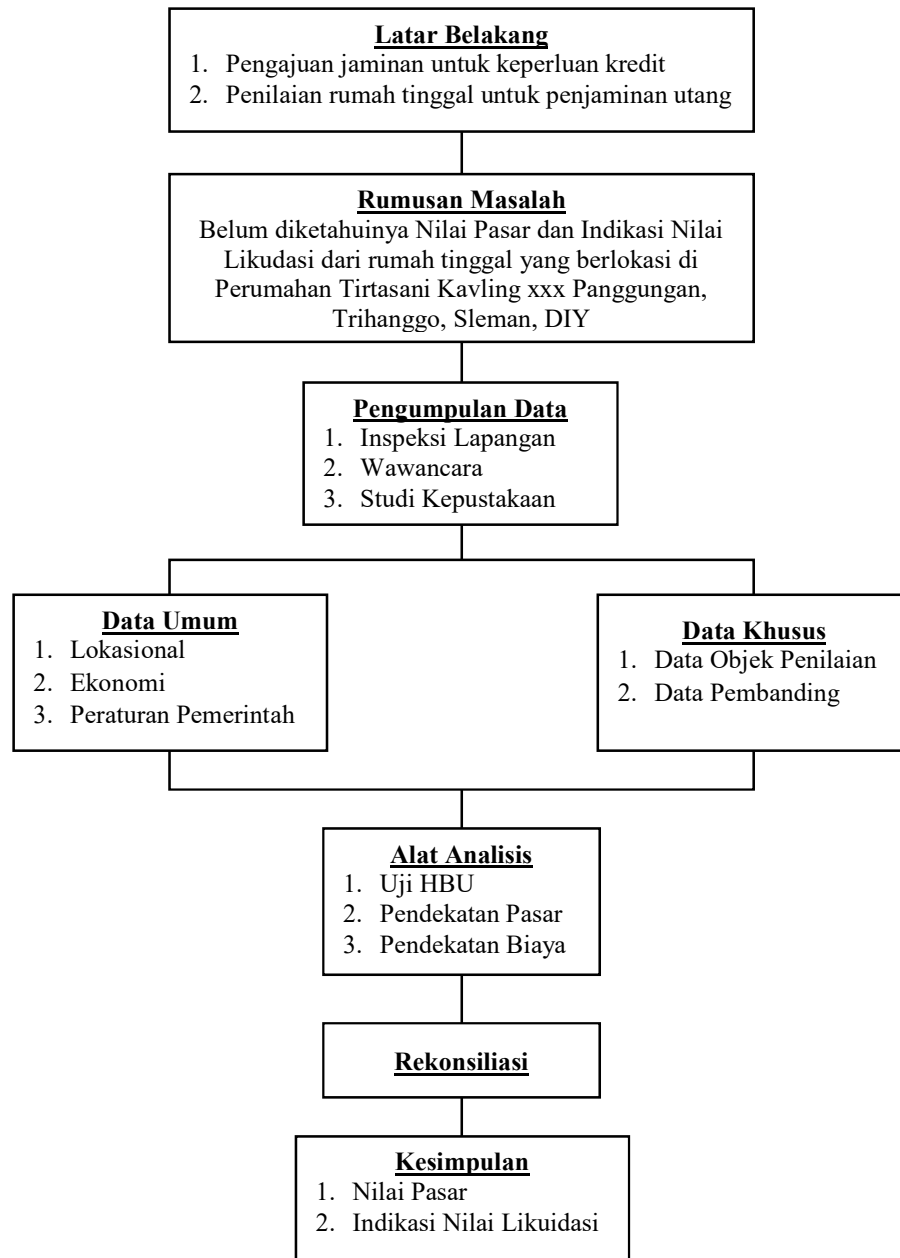
Maksud dari penilaian ini adalah guna memperoleh Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi dari rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggungan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta untuk tujuan penjaminan utang.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan melalui Tugas Akhir mengenai penilaian rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggungan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta antara lain:

1. Mengetahui Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Tirtasani Kavling xxx Panggungan, Trihanggo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Sebagai acuan bagi Penilai selanjutnya untuk menjadi sumber dan bahan masukan dalam menentukan Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi.
3. Sebagai gambaran umum kepada pembaca mengenai proses penilaian rumah tinggal untuk tujuan penjaminan utang.

## 1.5 Kerangka Penelitian



**Gambar 1.1 Kerangka Penelitian**

Sumber: KEPI & SPI

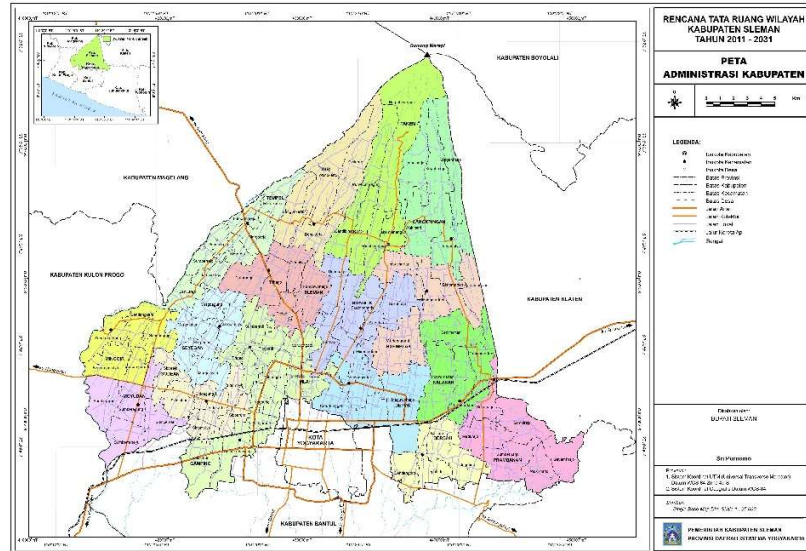
## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE PENELITIAN

#### 2.1 Kondisi Umum

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di tengah bagian selatan Pulau Jawa sehingga berbatasan langsung dengan Samudera Indonesia. D.I.Yogyakarta berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah dengan Kabupaten Klaten dan Wonogiri di bagian timur, Kabupaten Magelang di sebelah utara, dan Kabupaten Purworejo di bagian barat. D.I.Yogyakarta terbagi menjadi 4 (empat) kabupaten dan satu kotamadya. Kota Yogyakarta menjadi pusat pemerintahan dari Provinsi D.I.Yogyakarta dan 4 (empat) kabupaten lainnya yaitu Sleman, Gunung Kidul, Bantul, dan Kulon Progo.

Menurut Badan Pusat Statistik DIY, Kabupaten Sleman menjadi daerah paling padat penduduk di D.I.Yogyakarta dengan jumlah penduduk 1.219.640 jiwa pada tahun 2019. Sleman terletak di antara  $110^{\circ} 33' 00''$  dan  $110^{\circ} 13' 00''$  BT,  $7^{\circ} 34' 51''$  dan  $7^{\circ} 47' 30''$  LS dengan luas wilayah  $575,82 \text{ km}^2$  atau sebesar 18% dari luas seluruh Daerah Istimewa Yogyakarta. Batas-batas wilayah Sleman bagian utara merupakan Kabupaten Boyolali, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, dan Kabupaten Magelang, serta batas bagian selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Gunung Kidul.



**Gambar 2. 1 Peta Administratif Kabupaten Sleman**

Sumber: Bappeda Kabupaten Sleman 2020

## 2. 2 Keaslian Penelitian

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

No.	Tahun	Penulis	Judul	Alat Analisis	Hasil
1.	2016	Andika Prnatama Putra	Analisis Properti Rumah Sebagai Agunan Dengan Metode Penilaian Appraisal	Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya	Nilai jual tanah agunan maksimal sebesar Rp1.623.000/m <sup>2</sup> . Metode pendekatan biaya menghasilkan pasar wajar bangunan Rp3.037.253/m <sup>2</sup> . Nilai taksir pasar wajar tanah dan bangunan sebesar Rp1.784.754.000 dan nilai setelah <i>safety margin</i> Rp1.338.600.000.
2.	2014	Ramadhan Frimansyah Marsetyo	Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No.xx Malang	Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya	Nilai Pasar objek penelitian berdasarkan pendekatan biaya adalah sebesar Rp1.924816.473,- dan untuk pendekatan pasar adalah sebesar Rp2.149.438.490,-, sehingga diperoleh rekonsiliasi nilai pasar sebesar Rp2.059.589.000,-.

No.	Tahun	Penulis	Judul	Alat Analisis	Hasil
3.	2015	Lucky R. Herazi	Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal di Jalan Nanas IX/N-xx Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo	Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya	Nilai Pasar objek penelitian dengan metode perbandingan pasar adalah Rp1.592.250.000,- dan untuk Pendekatan Biaya Rp1.539.364.000,-. Sehingga diperoleh hasil rekonsiliasi sebesar Rp1.571.095.600,-.
4.	2016	Dina Mustika	Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumahan Citraland City	Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya	Menggunakan pendekatan data pasar nilai tanah sebesar Rp1.187.700.000. Menggunakan pendekatan biaya estimasi nilai bangunan sebesar Rp1.089.809.028.

Sumber: Putra (2016), Masetyo (2014), Herazi (2015), Mustika (2016)

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Rumah

Rumah menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 Angka 7 berbunyi “Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki fungsi untuk tempat hidup manusia dengan layak. Rumah tinggal menjadi kebutuhan pokok manusia sebagai hunian yang didalamnya dilakukan kegiatan sosial antar individu keluarga. Bertambahnya populasi, semakin banyaknya hunian yang dibutuhkan.

### 2.3.2 Tanah

Tapak menurut Harjanto dan Hidayati (2014) dapat didefinisikan sebagai tanah yang telah dikembangkan dan siap untuk dimanfaatkan untuk penggunaan tanah tertentu. Berdasarkan pengembangannya tanah dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu

*onsite* dan *offsite improvement*. Adapun *onsite improvement* adalah pengembangan yang berasal dari dalam tapak seperti penyediaan sistem drainase, saluran air kotor, pos satpam, dan lain-lain, sedangkan *offsite improvement* adalah pengembangan yang berasal dari luar tapak seperti jaringan telepon, listrik, air dan gas.

### 2.3.3 Bank

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bank ialah lembaga keuangan yang menyimpan dana masyarakat berbentuk simpanan dan menyalurkan kembali ke masyarakat berbentuk kredit dan bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank sebagai penghubung antara nasabah yang mempunyai dana lebih dengan nasabah yang memerlukan dana. Nasabah yang mempunyai dana yang lebih akan menyimpan dananya ke bank, selanjutnya bank memanfaatkan dana kemudian disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan dana berbentuk kredit.

Menurut Kasmir (2008) bank mempunyai fungsi *funding*, *lending*, dan *service*. Fungsi *funding* atau menghimpun dana masyarakat berbentuk simpanan, biasanya masyarakat menyimpan dana di bank bertujuan untuk keamanan, bertransaksi, dan investasi. Fungsi *lending* atau menyalurkan dana pada masyarakat berbentuk kredit, hal ini bank memberikan pinjaman pada masyarakat yang membutuhkan dana dengan sebelumnya bank melakukan penilaian terhadap debitur untuk menghindari kerugian atau gagal bayar dari debitur. Fungsi *service* yaitu jasa yang diberikan bank seperti pengiriman uang, penagihan surat berharga, kliring, inkaso, dan sebagainya.

#### **2.3.4 Kredit**

Kredit merupakan usaha yang dimiliki oleh bank. Kredit yang disebutkan di Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah pengadaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak peminjam yang wajib melunasi utangnya dengan bunga dalam jangka waktu yang ditentukan.

Sebelum kredit diberikan, bank perlu menilai apakah kredit yang diberikan pada debitur untuk menghindari risiko debitur gagal bayar. Penilaian yang dilakukan yaitu menentukan risiko, mengetahui kemampuan debitur, jenis kredit dan jumlahnya serta waktu yang dibutuhkan debitur, mengetahui kemampuan debitur dalam melunasi kredit.

#### **2.3.5 Penilaian**

KEPI & SPI Edisi VII 2018: KPUP 4.5 menyebutkan “Penilaian adalah proses pekerjaan seorang Penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu. Kata “Penilaian” digunakan untuk mengacu kepada proses penyusunan estimasi nilai dan dapat juga mengacu pada kesimpulan penilaian.”

Penilaian menurut Harjanto dan Hidayati (2014), penilaian tidak hanya proses perhitungan matematik dan penaksiran yang menggunakan unsur subjektifitas, tetapi penilaian menggunakan kedua unsur tersebut. Proses penilaian membutuhkan analisis ilmiah dan unsur subjektifitas penilai yang dilandasi pengetahuan dan pengalaman yang layak.

#### **2.3.6 Proses Penilaian**

Proses Penilaian terdiri dari rangkaian dalam menentukan nilai properti yang bertujuan untuk memahami masalah, menyusun hal-hal yang patut dilakukan dalam

memecahkan masalah, memperoleh data, mengelompokkan data, menganalisis, menginterpretasi, dan menuangkan dalam estimasi nilai.

**Tabel 2.2 Proses Penilaian**

<b>Lingkup Penugasan</b>					
<b>Definisi Penugasan/Identifikasi Masalah</b>					
Identifikasi Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar Nilai	Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan	Tanggal Penilaian	Asumsi & Kondisi Pembatas
<b>Implementasi</b>					
<b>Pengumpulan Dan Pemilihan Data</b>					
<b>Data Umum</b> Wilayah, kota dan lingkungan ( <i>Neighborhood</i> )	<b>Data Khusus</b> Data Properti yang dinilai		<b>Data Permintaan &amp; Penawaran</b> Data perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan)		
<b>Analisis Data</b>					
Analisis Pasar Permintaan dan Penawaran Studi Pasar			Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tanah dalam keadaan kososng</li> <li>• Properti setelah dikembangkan</li> </ul>		
<b>Opini Nilai Tanah</b>					
<b>Pendekatan Penilaian</b>					
Pendekatan Pasar	Pendekatan Pendapatan		Pendekatan Biaya		
<b>Rekonsiliasi Indikasi Nilai Dan Opini Nilai Akhir</b>					
<b>Pelaporan Penilaian</b>					

Sumber: KPUP 21.1 – KEPI & SPI Edisi VII-2018

Pada tabel Proses Penilaian di atas menjelaskan mengenai proses penilaian mulai dari Lingkup Penugasan hingga Pelaporan Penilaian. Lingkup Penugasan mengatur tentang dasar pengaturan kesepatan antara penilai dengan pemberi tugas yang dituangkan dalam proposal penugasan yang mencakup persyaratan minimum sesuai dengan SPI 103. Implementasi merupakan langkah yang wajib dilakukan oleh Penilai