

INTISARI

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 property*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui indikasi nilai pasar rumah tinggal di Komplek Batununggal Jalan Batununggal Indah I No.19, Bandung, Per 17 Desember 2014 dan mengetahui nilai agunan dari rumah tinggal tersebut.

Proses penilaian ini menggunakan dua metode yaitu metode biaya (*cost approach*) dan metode pendapatan (*income approach*).

Metode biaya (*cost approach*), untuk menilai tanah menggunakan Perbandingan Data Pasar dihitung dengan membandingkan objek penilaian dengan data pembanding. Untuk menilai bangunan menggunakan Metode Biaya diperoleh dengan cara menghitung biaya membangun bangunan baru dikurangi penyusutan. Metode Pendapatan (*income approach*) dengan GIM (*gross income multiplier*), diperoleh dengan cara mengalikan pendapatan kotor tahunan yang diharapkan yang diharapkan (*expected annual gross income*) dengan GIM yang diperoleh dari data penjualan properti pembanding.

Penilaian dengan Metode Biaya diperoleh nilai pasar sebesar Rp5.560.000.000 (lima miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) dan penilaian dengan Metode Pendapatan dengan GIM (*gross income multiplier*) diperoleh nilai pasar sebesar Rp4.801.100.000 (empat miliar delapan ratus satu juta seratus ribu rupiah), kemudian dilakukan pembobotan rekonsiliasi sebesar 50 persen berbanding 50 persen, maka diperoleh nilai agunan properti sebesar Rp5.180.600.000 (lima miliar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah) sesuai pendekatan yang dilakukan.

Kata Kunci: nilai agunan, rumah tinggal, *appraisal*.

ABSTRACT

Collateral is one of the main concerns in order to obtain trust from a bank for the credit given. When the bad credit payment occurred, bank could take collateral as payment alternative. The goods which can be collateral is normally real property. This research is aimed to discover indication of market value from residential house in the Complex Batununggal at Jalan Batununggal Indah I No. 19, Bandung per December 17th 2014 and to find collateral value from this residential house.

This valuation process is using cost approach and income approach. Cost approach is used to value a land using Market Data Approach and calculated by comparing the research object with the comparative data. In order to value building using Cost Approach is obtained by calculating new reproduction cost reduced with depreciation. Income approach with GIM (gross income multiplier), is obtained by multiplying expected annual gross income with GIM which is obtained from property sales data comparison.

The valuation using Cost Approach is generated from the market value for Rp5.560.000.000 (five billion five hundred sixty million rupiah) and the valuation using Income Approach with GIM (Gross Income Multiplier) is generated from the market value for Rp4.801.100.000 (four billion eight hundred one million and one thousand rupiah), the weighted reconciliation by 50 percent to 50 percent is conducted, and the property collateral value is generated for Rp5.180.600.000 (five billion one hundred eighty million and six hundred thousand rupiah) based on the conducted approach

Keywords: collateral value, residential house, appraisal.



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Di Komplek Batununggal, Jalan Batununggal Indah No. 19, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung, Per 17 Desember 2014
KUSNO RAHARJO, Dr. Akhmad Makhfatih, M.A./Dra. Uswatun Hasanah, M.Si, Pembimbing
Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>