

Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya

Shahara Nur Laila dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

Email: christionoutomo@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 property. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui indikasi nilai pasar rumah tinggal di jalan Medokan Asri Utara XII Surabaya dan mengetahui nilai agunan dari rumah tinggal tersebut. Proses penilaian ini menggunakan dua metode yaitu metode perbandingan data pasar (*market data approach*) dan metode pendekatan biaya (*cost approach*). Nilai pasar dalam Metode Perbandingan Data Pasar dihitung dengan membandingkan objek penilaian dengan data pembanding. Nilai pasar dalam Metode Pendekatan Biaya diperoleh dengan cara menghitung biaya membangun bangunan baru dikurangi penyusutan kemudian ditambah dengan nilai tanah. Nilai tanah dapat dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Sehingga selanjutnya dapat dilakukan penilaian agunan didasarkan pada syarat dan kondisi Bank Nasional tertentu. Dari dua pendekatan penilaian diperoleh nilai pasar objek tinjauan sebesar Rp 546.732.000 dengan besarnya nilai agunan Rp 398.950.438 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah), dan Rp 387.582.183 (tiga ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh dua ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) sesuai pendekatan yang dilakukan.

Kata Kunci—Nilai agunan, rumah tinggal, appraisal.

I. PENDAHULUAN

Penilaian atau *appraisal* merupakan proses pekerjaan atau kegiatan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter, dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku [1]. Usaha Jasa Penilai merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap asset atau properti. Usaha Jasa Penilai ini digunakan oleh bank dalam melakukan penilaian suatu properti. Bank yaitu lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang [2].

Dalam UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998 pengertian 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. Sehingga masyarakat yang memerlukan dana dalam waktu yang mendesak dapat terbantu dengan adanya kredit.

Selanjutnya UU No. 10 tahun 1998, menyatakan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Salah satu faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank adalah jaminan pemberian kredit, dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

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 adalah *real property* yaitu hak perseorangan atau badan untuk memiliki dan menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya hak milik atau hak guna bangunan berikut pengembangan yang melekat padanya [1]

Objek penelitian dalam tugas akhir ini adalah suatu agunan yaitu properti berupa rumah tinggal yang terletak di Jl. Medokan Asri Utara XII Surabaya. Rumah tinggal tersebut milik seorang nasabah yang mengajukan permohonan kredit kepada suatu bank dikarenakan nasabah tersebut memerlukan tambahan dana untuk meningkatkan bisnis yang dimilikinya.

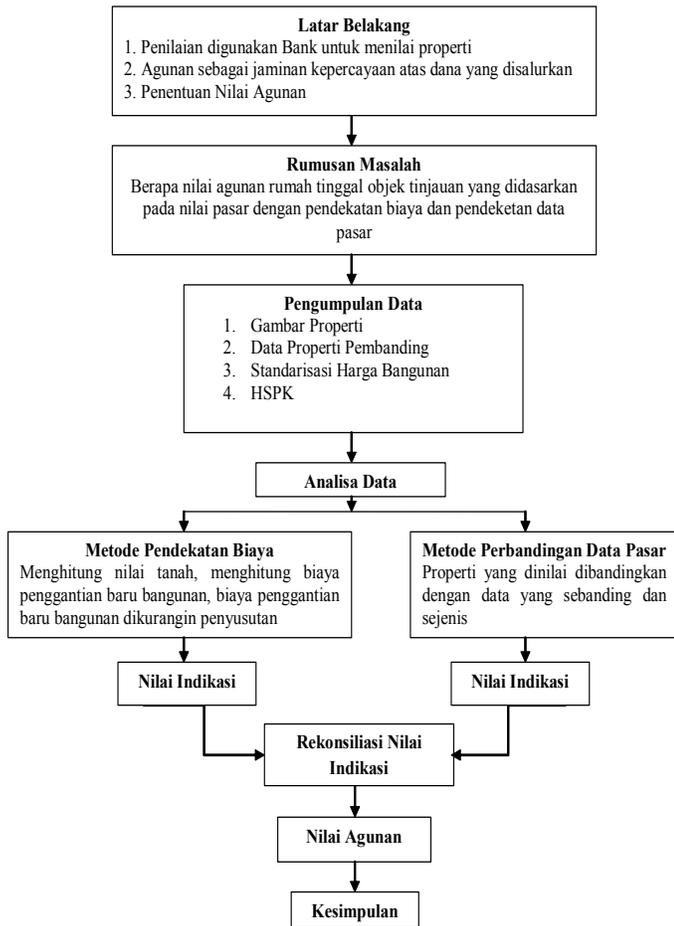
Tujuan dari tugas akhir ini yaitu untuk mengetahui berapa nilai pasar rumah tinggal dan untuk mengetahui nilai agunan rumah tinggal tersebut. Dalam proses penilaian digunakan beberapa metode yaitu metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan. Namun metode pendekatan pendapatan tidak dilakukan dikarenakan agunan rumah tinggal yang menjadi objek dalam penelitian ini tidak menghasilkan pendapatan.

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui berapa nilai pasar rumah tinggal tersebut.
2. Mengetahui nilai agunan rumah tinggal tersebut berdasarkan kondisi dan syarat sebuah bank nasional.

II. METODE PENELITIAN

Alur penelitian secara lengkap diberikan ddalam Gambar 1.



Gambar 1. Diagram alur penelitian.

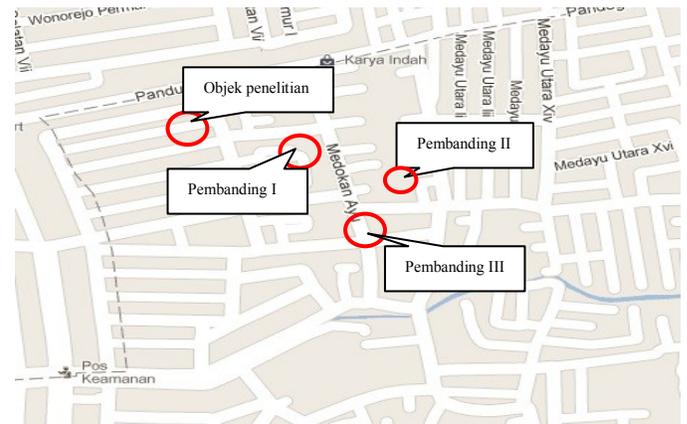
III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Nilai Pasar Menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar

Analisa nilai pasar rumah tinggal Jl. Medokan Asri Utara XII Surabaya menggunakan metode perbandingan data pasar yang membandingkan komponen-komponen pada objek penilaian dengan objek pembanding. Data-data objek pembanding dianalisis dengan menerapkan satuan pembanding yang sesuai dan dicocokkan dengan perbedaan atas objek penilaian berdasarkan unsur-unsur pembanding. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar pada tugas akhir ini adalah hak atas properti, luas tanah, luas bangunan, usia bangunan, lebar jalan, jumlah lantai, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar, bentuk tanah, dan waktu transaksi. Setelah membandingkan, dilakukanlah penyesuaian (lihat Gambar 2).

Untuk mengetahui nilai pasar harus memberikan penyesuaian terhadap data pembanding. Sebelum melakukan penyesuaian terhadap data pembanding, sebaiknya menentukan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai seperti pada Tabel 1.

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan metode perbandingan data pasar, didapatkan nilai pasar sebesar Rp 562.768.311 (lima ratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus sebelas rupiah).



Gambar 2. Lokasi pembanding.

Tabel 1. Perhitungan metode perbandingan data pasar

Uraian	Properti yang dinilai	Data Pembanding		
		Properti 1	Properti 2	Properti 3
Jenis properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal
Alamat	Jl. Medokan Asri Utara XII	Jl. Medokan Asri Utara IX	Wisma Medokan I	Wisma Medokan I
Hak Atas Properti	SHM	SHM	SHM	SHM
Lokasi :				
- Lebar Jalan	m	6	6	5
- Material Jalan		Paving	Aspal	Aspal
- Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik
- Aksesibilitas		Mudah	Mudah	Mudah
- Lingkungan Sekitar		Perumahan	Perumahan	Perumahan
Karakteristik Fisik :				
- Luas Tanah	m ²	200	200	320
- Luas Bangunan	m ²	90	67	120
- Bentuk Tanah		Beraturan	Beraturan	Beraturan
- Jumlah lantai		1	1	1
- Umur Bangunan	tahun	18	18	13
Waktu Transaksi		Des-12	Des-12	Nov-12
Harga Transaksi		Rp 420.000.000	Rp 375.000.000	Rp 800.000.000
Penyesuaian				
Hak Atas Properti		-	-	-
Lokasi :				
- Lebar Jalan	%	-	0,094444444	-
- Material Jalan	%	10,52631579	12,63157895	10,52631579
- Kondisi Jalan	%	-	-	-
- Aksesibilitas	%	-	-	-
- Lingkungan Sekitar	%	-	-	-
Karakteristik Fisik :				
- Luas Tanah	%	-	40	-50
- Luas Bangunan	%	25,55555556	-33,33333333	22,22222222
- Bentuk Tanah	%	-	-	-
- Jumlah lantai	%	-	-	-
- Umur Bangunan	%	-	-20	-20
Waktu Transaksi	%	12,5	12,5	15
Total Penyesuaian	%	48,58187135	12,49269006	-22,25146199
Nilai Indikasi		Rp 624.043.860	Rp 421.847.588	Rp 621.988.304
Pembobotan	%	40	30	30
Nilai		Rp 249.617.544	Rp 126.554.276	Rp 186.596.491
Nilai Pasar				Rp 562.768.311

Sumber : Hasil perhitungan dan analisa

B. Analisa Nilai Pasar Menggunakan Metode Pendekatan Biaya

Dalam perhitungan dengan menggunakan metode pendekatan biaya, nilai pasar tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar, sedangkan untuk nilai bangunan dihitung dengan cara mengurangi biaya membangun (reproduksi) baru bangunan dengan penyusutan bangunan pada saat rumah tinggal dinilai.

Nilai Tanah

Perhitungan nilai pasar tanah dihitung dengan tanah kosong kemudian membandingkan harga tanah masing-masing data pembanding.

Tabel 2.
Perhitungan nilai tanah

Uraian	Properti yang dinilai	Data Pemandang		
		Properti 1	Properti 2	Properti 3
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat	Jl. Medokan Asri Utara XII	Jl. Rungkut Asri Tengah VIII	Jl. Rungkut Asri Tengah XIV	Jl. Medokan Asri Utara X
Hak Atas Properti	SHM	SHGB	SHM	SHM
Lokasi :				
- Lebar Jalan	m	6	7	10
- Material Jalan		Paving	Paving	Paving
- Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik
- Aksesibilitas		Mudah	Mudah	Mudah
- Lingkungan Sekitar		Perumahan	Perumahan	Perumahan
Karakteristik Fisik :				
- Luas Tanah	m ²	200	339	227
- Bentuk Tanah		Beraturan	Beraturan	Beraturan
- Keadaan Tanah (elevasi)		Diatas permukaan jalan	Diatas permukaan jalan	Diatas permukaan jalan
- Aksesibilitas		Mudah	Mudah	Mudah
Waktu Transaksi		Jan-13	Feb-13	Jan-13
Harga Transaksi per m ²		Rp 3.250.000	Rp 3.260.000	Rp 3.500.000
Penyesuaian				
Hak Atas Properti		1	-	-
Lokasi :				
- Lebar Jalan	%	-0,344149459	-0,734214391	-
- Material Jalan	%			10,52631579
- Kondisi Jalan	%	-	-	-
- Aksesibilitas	%	-	-	-
- Lingkungan Sekitar	%	-	-	-
Karakteristik Fisik :				
- Luas Tanah	%	-69,5	-13,5	-80
- Bentuk Tanah	%	-	-	-
- Elevasi	%	-	-	-
Waktu Transaksi	%	10	7,5	10
Total Penyesuaian	%	-58,84414946	-6,734214391	-59,47368421
Nilai Indikasi		Rp 1.337.565	Rp 3.040.465	Rp 1.418.421
Pembobotan	%	30	40	30
Nilai		Rp 401.270	Rp 1.216.186	Rp 425.526
Nilai Pasar Tanah per m²		Rp		2.042.982
Nilai pasar tanah		Rp		408.596.341

Sumber: Hasil perhitungan dan analisa

Data-data yang dibandingkan adalah lebar jalan, material jalan, kondisi jalan, aksesibilitas, lingkungan sekitar, luas tanah, bentuk tanah, elevasi, dan waktu transaksi. Perhitungan nilai tanah metode pendekatan biaya dapat dilihat pada Tabel 2.



Gambar 2. Lokasi pembanding

Setelah dilakukan penyesuaian kemudian didapatkan nilai tanah untuk metode biaya yaitu sebesar Rp 376.155.469 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus lima puluh lima ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah).

C. Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan

Biaya Penggantian Baru merupakan pendekatan penilaian melalui perhitungan biaya untuk mendapatkan barang tersebut secara baru melalui replikasi dari bangunan yang dinilai [3]. Perhitungan biaya penggantian baru bangunan ini menggunakan 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.

Dari perhitungan penggantian baru bangunan didapatkan nilai sebesar Rp 407.435.000 (empat ratus tujuh juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah). Rekapitulasi perhitungan rencana anggaran biaya pembangunan rumah tinggal dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.
Rekapitulasi perhitungan biaya penggantian baru bangunan

No	Uraian Pekerjaan	Biaya (Rp)
1	Pekerjaan Persiapan, Tanah, dan Pondasi	50.499.583
2	Pekerjaan Struktur	28.149.742
3	Pekerjaan Dinding	101.313.526
4	Pekerjaan Lantai	19.861.471
5	Pekerjaan Atap	90.505.814
6	Pekerjaan Finishing	80.065.480
	Jumlah	370.395.615
	PPn 10%	37.039.562
	Total	407.435.177
	Pembulatan	407.435.000

Sumber: Hasil perhitungan dan analisa

D. Depresiasi

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

Penyusutan dibagi menjadi 3 (tiga) :

1. Penyusutan Fisik = $\frac{\text{umur efektif}}{\text{umur ekonomis}} \times 100\%$
 Pada objek penilaian ini pembangunannya dilakukan di tahun 1995. Sehingga didapat umur efektif objek adalah 18 tahun (2013 – 1995). Umur efektif rumah tinggal yang dipakai dalam tugas akhir ini adalah 25 tahun [4], sehingga penyusutan fisik bangunan adalah $18/25 \times 100\% = 72\%$
2. Penyusutan Fungsional
 Penyusutan fungsional bangunan ini tidak diperhitungkan karena tidak adanya perubahan fungsi dari bangunan ini.
3. Penyusutan Ekonomis
 Penyusutan ekonomis bangunan ini dianggap 0% karena tidak adanya perubahan sosial yang terjadi.

Tabel 4.
Rekonsiliasi nilai pasar

Uraian	Metode	
	Pendekatan Biaya	Pendekatan Pasar
Indikasi Nilai Pasar	Rp 546.732.000	Rp 562.768.311
Pembobotan	40%	60%
Nilai	Rp 209.071.256	Rp 337.660.987
Nilai Pasar Properti	Rp 546.732.243	
Pembulatan	Rp 546.732.000	

Sumber: Hasil perhitungan dan analisa

F. Analisa Nilai Agunan

Setelah diperoleh rekonsiliasi nilai pasar rumah tinggal maka dilakukanlah penilaian agunan. Penilaian agunan pada tugas akhir ini menggunakan dua pendekatan. Pendekatan pertama yaitu memisahkan kembali antara nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan. Masing-masing nilai pasar tersebut diberikan prosentase yang berasal dari ketentuan PT. Bank Negara Indonesia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu officer PT. Bank Negara Indonesia, diberikan pembobotan sebesar 60% dari nilai pasar bangunan dan 75% dari nilai pasar tanah.

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Rp } 408.596.341 \times 75\% \\ &= \text{Rp } 306.447.255 \\ \text{Nilai Bangunan} &= (\text{Rp } 562.768.311 - \text{Rp } 408.596.341) \times \\ & \quad 60\% \\ &= \text{Rp } 92.503.182 \\ \text{Nilai Agunan} &= \text{Rp } 306.447.255 + \text{Rp } 92.503.182 \\ &= \text{Rp } 398.950.438 \end{aligned}$$

Pendekatan kedua yaitu pendekatan secara matematis yang berasal dari rekonsiliasi nilai indikasi dan perbandingan antara kedua prosentase pembobotan dengan properti tersebut.

Berdasarkan hasil perhitungan nilai tanah menggunakan perbandingan data pasar dan perhitungan nilai bangunan dan penyusutannya maka didapat nilai pasar sebesar Rp 522.678.141 (lima ratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu seratus empat puluh satu rupiah)

E. Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti

Setelah diperoleh masing-masing nilai, kemudian dilakukan pembobotan pada setiap metode. Pembobotan yang diberikan harus berjumlah 100%. Pembobotan yang diberikan pada Metode Perbandingan Data Pasar sebesar 60% dan Metode Pendekatan Biaya 40%. Pada metode perbandingan data pasar diberikan bobot yang lebih besar daripada metode pendekatan biaya dikarenakan dalam metode ini terdapat analisa nilai pasar dimana nilai tersebut berasal dari harga transaksi yang terjadi di pasar saat ini. Sedangkan untuk metode pendekatan biaya berdasarkan estimasi perubahan harga pasar satuan pekerjaan dalam memproduksi baru rumah tinggal yang dinilai. Perhitungan rekonsiliasi nilai pasar dapat dilihat pada Tabel 4.6 yang menunjukkan nilai pasar rumah tinggal Jl. Medokan Asri Utara XII Surabaya sebesar Rp 546.732.000 (lima ratus empat puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

$$\begin{aligned} \text{Nilai Agunan} &= \text{Nilai rekonsiliasi} \times \text{prosentase} \\ & \quad \text{pembobotan} \\ &= \text{Rp } 546.732.000 \times 70,89\% \\ &= \text{Rp } 387.582.183 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan analisa nilai agunan diatas maka dapat diketahui bahwa nilai agunan :

$$\text{Pendekatan pertama} = \text{Rp } 398.950.438$$

$$\text{Pendekatan kedua} = \text{Rp } 387.582.183$$

IV. KESIMPULAN

Nilai agunan objek tinjauan yaitu rumah tinggal di Jl. Medokan Asri Utara XII Surabaya sebesar Rp 398.950.438 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah), dan Rp 387.582.183 (tiga ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh dua ribu seratus delapan puluh tiga rupiah). Nilai tersebut di dasarkan pada nilai pasar rekonsiliasi sebesar Rp 546.732.000 (lima ratus empat puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu rupiah) yang diperoleh dari nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya sebesar Rp 522.678.141 (lima ratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu seratus empat puluh satu rupiah) dan pendekatan data pasar sebesar Rp 562.768.311 (lima ratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus sebelas rupiah).

DAFTAR PUSTAKA

[1] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. 2007. Standar Penilaian Indonesia. Jakarta.
 [2] Kuncoro. M. 2002. Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi. Yogyakarta

- [3] Sidik, M. 2000. Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah Di Indonesia. Yayasan Bina Ummat Sejahtera. Jakarta.
- [4] MAPPI. 2002. Pendidikan Penilaian (P1-P2). Surabaya.