

ANALISIS PENILAIAN PROPERTI BERUPA RUMAH TINGGAL DI PERUMAHAN CITRALAND CITY SAMARINDA PADA KJPP. AKSA, NELSON & REKAN

Dina Mustika

Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945

Email : dinamustika.17@gmail.com

Abstract

Assessment is one service sector that can play an important role in shaping the economic value of assets and potential wealth. Value estimation is a realistic indication and can be sold at any given time.

The purpose of this study is to determine and analyze the market value of residential property in Citraland City housing in Samarinda in 2016. Broadly speaking the problem is formulated as follows, whether the market value of residential property in Citraland City housing in Samarinda in 2016 has increased based on data approach Market and cost approach.

The basic theory in this study is financial accounting that focuses on asset valuation. The hypothesis proposed is that the market value of residential property in Citraland City housing in Samarinda in 2016 has increased based on the approach of market data and cost approach.

Analyzer used in this research is method of approach of market data and cost approach method that is by doing comparison and cost calculation.

The results of analysis and discussion of the market value of housing in Citraland City Samarinda housing in 2016 amounted to Rp. 2,277,509,028, where the market value of land amounted to Rp.5.550.000, - / m² and the market value of the building after experiencing physical depreciation to Rp. 4.953.677, - / m². The cost of replacing the new building is estimated at Rp. 5504.086, - / m². Based on the results of the analysis, the residential house in Citraland City Samarinda housing increased market value in 2016 seen from the method of market data approach and cost approach that shows the balance of supply of similar properties, the hypothesis accepted.

Keywords: Property, Market Value

Pendahuluan

Rumah tinggal beserta sarana dan prasarana mendapatkan prioritas, mengingat rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar di samping sandang, pangan dan lainnya. Secara umum perumahan mencakup lahan (tanah) dan bangunan yang merupakan aset yang saling mendominasi penilaian suatu properti, dalam menilai suatu properti ada beberapa variabel yang perlu dipertimbangkan sehingga perlu di kaji lebih jauh tentang variabel apa saja yang mempengaruhi penilaian properti.

Kondisi perumahan atau pemukiman merupakan cerminan perilaku masyarakat, baik secara ekonomi maupun budaya. Hal ini juga merefleksikan peran dan perhatian pemerintah terhadap kebutuhan dasar masyarakatnya. Pemenuhan kebutuhan dasar ini, rumah dapat dijadikan salah satu tolak ukur tingkat kesejahteraan masyarakat.

Masyarakat tidak lagi memandang permintaan rumah tinggal hanya sebagai pemenuhan kebutuhan pokok saja, tetapi telah menganggap sebagai sarana investasi yang

menarik. Keunggulan investasi tersebut dapat dibedakan menjadi 2, yaitu finansial dan non finansial. Keunggulan finansial antara lain :

1. Nilai tanah cenderung meningkat sehingga dapat dijadikan *capital gain*.
2. Dapat dijadikan sebagai pendapatan dari operasinya dalam bentuk sewa.
3. Sebagai agunan/jaminan yang baik dalam pengambilan kredit.
4. Merupakan investasi jangka panjang yang aman.

Keunggulan dari segi non finansial yaitu adanya nilai prestise atau kebanggaan bagi pemiliknya. Meski demikian ada pula kelemahannya adalah :

1. Tingkat likuiditasnya rendah.
2. Sewaktu – waktu dapat terjadi depresiasi.
3. Rusak atau hancur bila terjadi bencana.

Daerah yang memiliki lokasi strategis, memiliki tingkat harga properti jenis tanah dan bangunan yang terbilang sangat tinggi. Tingginya harga tersebut didasarkan pada berbagai aspek yang berpengaruh. Aspek yang menjadi penentu harga properti tersebut yaitu lokasi. Semakin strategis lokasi, maka harga yang dihasilkan juga semakin mahal. Namun, penentuan harga tanah terkadang masih kurang tepat dilakukan oleh beberapa masyarakat yang ingin menjual tanah dan bangunan rumah tinggal. Harga yang ditawarkan terkadang terlalu tinggi bahkan terlalu rendah. Jika harga yang ditawarkan terlalu tinggi, maka tanah tersebut akan sulit terjual. Jika harga yang ditawarkan terlalu rendah, maka akan merugikan pihak penjual. Hal – hal tersebut dapat disebabkan karena kurangnya pengetahuan

masyarakat tentang penentuan harga/nilai pasar dari properti berupa tanah dan bangunan.

Penilaian atau *appraisal* merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Estimasi nilai seyogyanya merupakan indikasi yang realistis dan dapat dijual pada suatu waktu tertentu. Pemikiran estimasi nilai semacam itulah yang disebut sebagai *market value* (nilai pasar) yang selama bertahun – tahun menjadi suatu kesepakatan yang kuat yang telah terbentuk di antara para ahli, klien, pemerintah dan sistem hukum bahwa penilaian atas nilai pasar harus berdasarkan kepada data pasar yang riil agar hasil penilaian dapat diterima.

Dasar Teori

Aset Tetap

Aset dapat diartikan sebagai sumber daya ekonomi yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan/entitas atau pemerintah dan dari mana manfaat ekonomi di masa depan diharapkan dapat diperoleh serta dapat diukur dengan satuan uang.

Aset tetap merupakan aktiva yang berwujud (*tangible assets*). Berbeda dengan aset tidak berwujud (*intangible assets*), yang dimana tidak memiliki wujud fisik dan dihasilkan sebagai akibat dari sebuah kontrak hukum, ekonomi, maupun kontrak sosial.

Aktiva berwujud, dimana aktiva tersebut memiliki fisik yang akan digunakan sebagai sarana usaha, seperti tanah. Tanah adalah harta yang digunakan untuk tujuan usaha atau perbaikan tanah yaitu unsur – unsur seperti

pemetaan tanah, pengaspalan, dan pemekaran yang meningkatkan kegunaan dari aktiva, setelah itu gedung yaitu bangunan yang akan digunakan untuk menempatkan operasi perusahaan, terakhir peralatan yaitu aktiva yang dipergunakan dalam proses produksi atau penyediaan jasa. Contohnya, antara lain mobil, truk, mesin.

Aktiva tidak berwujud adalah aktiva yang tidak termasuk di dalam aktiva keuangan yang tidak memiliki bentuk fisik. Banyak aktiva tak berwujud diperoleh dari hak kontraktual atau pemerintah. Adapun aktiva tidak berwujud yang lain antara lain merek dagang, waralaba, pemesanan yang belum terpenuhi (*order backlog*) dan *good will* yaitu suatu hubungan – hubungan usaha, reputasi, sistem berjalan.

Baridwan (2004 : 271) mendefinisikan aset tetap adalah aset – aset yang berwujud yang sifatnya relatif permanen yang digunakan dalam kegiatan perusahaan yang normal.

Definisi – definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa aset tetap adalah suatu harta atau sumber daya yang berwujud maupun tidak berwujud yang dimiliki oleh perusahaan, digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan.

Pengertian Properti

Penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*) memiliki peranan yang besar terhadap harta kekayaan yang ada di dunia ini dan penilaiannya merupakan asas dasar bagi kelangsungan pasar properti dan finansial secara global. *Appraisal Institute* (2013:4) menyatakan *Real property includes the interests, benefits, and*

rights inherent in the ownership of physical real estate.

Penilaian atas tanah dengan asumsi tanah tersebut kosong, atau tanah dengan bangunan, berikut sarana perlengkapan yang terdapat di atasnya merupakan konsep ekonomi. Oleh karena itu, baik tanah kosong maupun tanah yang sudah dibangun dalam keadaan demikian disebut sebagai *real estate*.

Terdapat hubungan antara investasi pada properti dengan penilaian oleh Prawoto (2015:2) yaitu :

1. Arus pendapatan yang dihasilkan oleh suatu *income producing* properti mencerminkan nilai pasar dari properti tersebut. Nilai merupakan fungsi dari *income* sehingga bila *income* dari suatu properti naik maka nilainya juga naik. Hal itu akan menyebabkan bahwa suatu properti yang dibangun dengan biaya yang tinggi nilainya bias rendah karena pendapatan yang dihasilkan oleh properti tersebut rendah.
2. Pendapatan yang dihasilkan oleh suatu properti diperoleh pada saat ini dan saat yang akan datang, maka menghadapi suatu risiko yang bias berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Namun, risiko kerugian yang akan timbul secara total adalah kecil. Investasi memiliki *yield* yang akan mengakibatkan adanya *capital appreciation*.

Analisis Pasar

Penilai menggunakan analisis pasar untuk menentukan ada tidaknya dukungan pasar yang memadai bagi properti yang sudah ada berdasarkan penggunaan tertentu yang diusulkan pada tempat tertentu pada waktu yang akan

datang. Apabila kondisi pasar tidak menunjukkan permintaan yang mencukupi terhadap pengembangan yang diusulkan, maka analisis pasar dapat mengidentifikasi suatu waktu di mana permintaan terhadap proyek itu diperkirakan akan muncul. Jadi analisis pasar menginformasikan kepada penilai tentang usulan kapan pengembangan dapat dilakukan dan jumlah permintaan yang diantisipasi pada periode tertentu.

Mengukur dukungan pasar terhadap penggunaan properti tertentu, analisis harus mengidentifikasi hubungan antara permintaan dan penawaran yang kompetitif pada pasar real estate tertentu, baik sekarang maupun yang akan datang. Hubungan tersebut menunjukkan adanya keseimbangan atau ketidakseimbangan yang memberikan ciri keadaan pasar sekarang untuk menentukan ciri – ciri pasar pada periode mendatang.

Penilaian Properti

Siregar (2002:41) mendefinisikan penilaian adalah suatu pekerjaan dalam memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi (*calculation of worth*) menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu.

Nilai suatu properti merupakan pusat perhatian dari anggota masyarakat yang terlibat di dalam kegiatan yang berkenaan dengan *real estate*. Istilah nilai sering digunakan secara kurang tepat dalam percakapan sehari – hari, tetapi di dalam ekonomi istilah tersebut mempunyai arti khusus yang berbeda dengan istilah yang berkaitan dengan harga, pasar dan

juga biaya. Suatu benda dikatakan mempunyai nilai apabila benda itu bermanfaat bagi manusia.

Prawoto (2015:39) menyatakan nilai adalah sejumlah uang yang setara dengan milik (*property*) yang dapat memberikan keuntungan dari kepemilikan tersebut. Nilai dicerminkan oleh aliran – aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian properti tersebut. Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual yang ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak.

Estimasi nilai diperlukan dalam penilaian, jenis dari nilai yang diminta harus didefinisikan di permulaan. nilai yang dikehendaki bisa nilai pasar, nilai asuransi, *going concern value*, *assessed value*, *use value*, *investment value* atau jenis nilai yang lain. Tujuan dari penilaian merupakan dasar dari kesimpulan nilai akhir, yang tidak berubah untuk mengakomodasikan penggunaan penilaian. Struktur laporan penilaian dilakukan sesuai dengan maksud penggunaan estimasi nilai.

Metodelogi

Definisi Operasional

Definisi operasional berisi uraian atau penjelasan mengenai variabel - variabel dan indikator lainnya yang akan dibahas dan dianalisis dalam penelitian. Untuk memperoleh gambaran tentang konsep yang telah dikemukakan sebelumnya, maka perlu dibuat rumusan sebagai berikut :

Aset atau properti berupa rumah tinggal di perumahan *Citraland City Samarinda*

adalah jenis investasi yang potensial dan dapat memberikan hasil yang baik bagi pemiliknya.

Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda pada waktu tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia dan peraturan – peraturan yang berlaku.

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda pada tanggal penilaian antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi bebas ikatan dan tanpa paksaan.

Metode pendekatan data pasar merupakan metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda yang dinilai dengan data properti yang sejenis yaitu dengan cara mendapatkan tiga atau lebih data pembanding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda yang akan dinilai kemudian dibuat penyesuaiannya.

Metode pendekatan biaya adalah menentukan besarnya biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda dan biaya besarnya penyusutan. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan perbandingan data pasar (*market data approach*). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan kalkulasi biaya.

Penyusutan adalah faktor yang mengurangi nilai rumah tinggal di perumahan

Citraland City Samarinda dikarenakan adanya kerusakan fisik, perencanaan yang kurang baik dilihat dari ukuran, model, bentuk, dll.

Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder dari dokumen - dokumen dan laporan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Melakukan wawancara antara peneliti dan narasumber sebagai pihak yang terkait dalam penilaian properti, dengan tujuan mendapatkan informasi yang mendalam tentang objek atau penunjang dalam mendapatkan hasil penelitian.

Alat Analisis

Dalam melakukan sebuah analisis, diperlukan data yang akurat dan relevan agar nantinya dapat memudahkan dalam proses penelitian. Alat analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan data pasar dan pendekatan biaya (Prawoto, 2015 : 333 & 381) sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode pendekatan data pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau harga penawaran.

Rumus umum yang digunakan adalah :

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

2. Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Nilai bangunan diperoleh dengan menghitung biaya pengganti baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Rumus umum yang digunakan adalah :

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

Analisis dan Pembahasan

Analisis

Analisis nilai pasar tanah di perumahan *Citraland City* Jl. D.I Panjaitan Blok B6 No. 01, Kel. Gunung Lingai, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, menggunakan metode pendekatan data pasar yaitu perbandingan harga jual properti sejenis.

Terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi harga jual properti pembanding kemudian memberikan nilai penyesuaian pada masing - masing faktor tersebut. Faktor - faktor yang mempengaruhi nilai tersebut adalah :

- a) Lebar Jalan
- b) Material Jalan
- c) Aksesibilitas
- d) Luas Tanah
- e) Bentuk Tanah
- f) Sertifikat
- g) Elevasi
- h) Waktu Transaksi
- 1) Penyesuaian

Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan persentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai sesuai dengan kondisi dan data properti pembanding. mempengaruhi nilai.

Perhitungan Estimasi Nilai Pasar Tanah

Uraian	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Waktu Transaksi	2016	2016	2016
Luas tanah	266 m ²	144 m ²	105 m ²
Lebar jalan	5 m ²	5 m ²	5 m ²
Perkerasan jalan	Aspal	Aspal	Aspal
Harga Penawaran	Rp.2.500.000.000	Rp.1.250.000.000	Rp.1.300.000.000
Perkiraan Transaksi	Rp.2.250.000.000	Rp.1.062.500.000	Rp.1.040.000.000
Penyesuaian			
Lebar Jalan	0%	0%	0%
Luas Tanah	2%	-1%	-1%
Aksesibilitas	0%	0%	0%
Material Jalan	0%	0%	0%
Bentuk Tanah	0%	0%	0%
Sertifikat	0%	0%	0%
Elevasi	0%	0%	0%
Waktu Transaksi	0%	0%	0%
Total Penyesuaian	2%	-1%	-1%
Harga	Rp .5.490.818	Rp 5.447.956	Rp 5.724.170
Pembobotan	35%	35%	30%
Indikasi nilai tanah / m ²	Rp. 5.550.000		
Total Nilai Pasar Tanah	Rp. 1.187.700.000		

Sumber : Data diolah, 2016

Tabel diatas menjelaskan penyesuaian data pembanding sebagai berikut :

- a) Lebar Jalan
Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan lebar jalannya sama yaitu 5 m² maka, penyesuaiannya adalah 0%.
- b) Luas Tanah
Data pembanding I, perhitungan

penyesuaian adalah $(5.387.218 / (266 - 214)) = \text{Rp } 103.600$, maka $((103.600 / 5.387.218) \times 100\%) = 2\%$.

Data pembanding II, perhitungan penyesuaian adalah $(5.267.361 / (144 - 214)) = \text{Rp } 75.248$, maka $((75.248 / 5.267.361) \times 100\%) = -1\%$.

Data pembanding III, perhitungan penyesuaian adalah $(5.561.905 / (105 - 214)) = \text{Rp } 51.027$, maka $((51.027 / 5.561.905) \times 100\%) = -1\%$.

c) Aksesibilitas

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan akses jalannya sama maka, penyesuaiannya adalah 0%.

d) Material Jalan

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan material jalannya sama yaitu aspal, maka penyesuaiannya adalah 0%.

e) Bentuk Tanah

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan bentuk tanahnya sama yaitu persegi / beraturan, maka penyesuaiannya adalah 0%.

f) Sertifikat

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan legalitasnya sama yaitu SHM, maka penyesuaiannya adalah 0%.

g) Elevasi

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III

dikarenakan tinggi tanah terhadap jalan sama yaitu 0,5 cm, maka penyesuaiannya adalah 0%.

h) Waktu Transaksi

Tidak terjadi penyesuaian antara objek yang dinilai dengan data pembanding I, II dan III dikarenakan transaksi terjadi pada tahun 2016, maka penyesuaiannya adalah 0%.

Biaya pengganti baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung.

Penilaian diambil secara garis besar pekerjaan struktur dan komponen pada objek penelitian dengan menggunakan metode unit terpasang pada bangunan.

Nilai Rencana Anggaran Biaya

Komponen	Nilai
Biaya tidak langsung	Rp. 621.483 / m ²
Pondasi	Rp. 270.868 / m ²
Struktur	Rp. 2.082.421 / m ²
Lantai	Rp. 948.965 / m ²
Dinding	Rp. 514.698 / m ²
Rangka + Penutup Plafon	Rp. 210.535 / m ²
Rangka + Penutup Atap	Rp. 269.952 / m ²
Kusen + pintu	Rp. 163.922 / m ²
Kusen + Jendela	Rp. 163.922 / m ²
Kamar Mandi	Rp. 93.571 / m ²
Instalasi	Rp. 163.749 / m ²
Jumlah	Rp. 5.504.086 / m ²

Sumber : Data diolah, 2016

Biaya Pengganti Baru

$$= 220 \times \text{Rp. } 5.504.086$$

$$= \text{Rp. } 1.210.898.920$$

Penyusutan Fisik

$$= \text{Rp. } 1.210.898.920 \times 10\%$$

$$= \text{Rp. } 121.089.892$$

$$\frac{Rp. 1.210.898.920 - Rp. 121.089.892}{220} = Rp. 4.953.677$$

Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui nilai pasar rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda pada tahun 2016 di tinjau dari pendekatan data pasar dan pendekatan biaya sebagai berikut :

Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Hasil perhitungan menggunakan pendekatan data pasar diketahui bahwa nilai tanah di perumahan *Citraland City* pada tahun 2016 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp. 82.896,-/m². Dimana nilai tanah pada tahun 2016 menunjukkan angka sebesar Rp. 5.550.000,-/ m² dengan luas tanah 214 m², maka nilai pasar untuk tanah sebesar Rp. 1.187.700.000. Nilai tersebut didapat melalui proses perbandingan properti sejenis ditambah atau dikurangi dengan penyesuaian.

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Hasil perhitungan dan analisa menggunakan pendekatan biaya menunjukkan estimasi nilai bangunan sebesar Rp. 1.089.809.028 dengan total luas bangunan 2 lantai adalah 220 m². Nilai bangunan per meternya sebesar Rp. 4.953.677, penyusutan fisik bangunan sebesar 10% karena bangunan tersebut telah digunakan selama 4 tahun. Penyusutan

sebesar 10% digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya pengganti baru bangunan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Penilaian properti rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda dengan menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya mengalami kenaikan pada tahun 2016. Dengan demikian, penelitian yang dilakukan mendukung hipotesis, maka hipotesis diterima.

Daftar Pustaka

- Anonim, 2013. Appraisal Institute, *The Appraisal The Real Estate*, Fourteenth Edition, Library of Congress Cataloging in Publication Data. Chicago - Illinois USA.
- Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediet Accounting*, Edisi Kedelapan. Yogyakarta: BPFE..
- Prawoto, Agus. 2015. *Teori & Praktek Penilaian Properti*. Edisi Ke – 3, Yogyakarta : BPFE.
- Siregar D, Doli. 2002, *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yadiati, Winwin. 2010. *Teori Akuntansi*, Cetakan ke – 2, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.