

ANALISIS NILAI PASAR TANAH DENGAN METODE PENDEKATAN DATA PASAR DAN PENDEKATAN BIAYA PADA PERUMAHAN VILLA TAMARA KOTA SAMARINDA DARI TAHUN 2013-2017

Arjuli Asdan¹, Robin Jonathan², Elfreda Aplonia Lau³
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda
Email : arjuli_asdan@yahoo.com

Keyword :

Market Value Land, Market Data Approach, Cost Approach.

Abstract:

The research aims to find out whether the price of land in Villa Tamara Housing Samarinda City is determined by PT. Diyatama Persada Raya from 2013-2017 is in accordance with the market value of land with the method of market data approach and cost approach. The purpose of research based on the formulation of the problem of whether the determination of land prices at Villa Tamara Housing Samarinda by PT. Diyatama Persada Raya from 2013-2017 is in accordance with the market value of land with the method of market data approach and cost approach.

The basic theory used is financial accounting that focuses on the valuation of fixed assets. Analyzer used is approach of market data and cost approach.

This research show comparison between land price at Villa Tamara Housing of Samarinda City determined by PT. Diyatama Persada Raya with market value of land using market data approach and cost approach from 2013-2017. In the Year 2015 and 2016 there is no significant difference between the price of land determined by PT. Diyatama Persada Raya with the market value of the land. In 2013, 2014 and 2017 there is a very significant difference between land prices determined by PT. Diyatama Persada Raya with the market value of the land. The conclusion of this research is land price at Villa Tamara Housing of Samarinda City determined by PT. Diyatama Persada Raya from 2013-2017 does not match the market value of land with market data approach method and cost approach. The research undertaken supports the hypothesis, then the hypothesis is accepted.

PENDAHULUAN

Tanah dalam suatu negara dan komunitas merupakan hal yang mendasar bagi kepentingan kehidupan sosial dan ekonomi rakyat. Tanah menjadi suatu landasan kekayaan yang berwujud dan dikuasai negara untuk kepentingan bangsa dan rakyatnya. Sehingga tidak salah bila Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) melalui Pasal 33 ayat 3 telah menggariskan secara tegas bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Perkembangan ekonomi yang semakin terintegrasi dan terkait satu sama lain membutuhkan informasi yang terstandarisasi bagi pengambilan kebijakan dan keputusan yang akurat khususnya dalam penilaian tanah. Penilaian telah diterima secara luas dan menjadi rujukan disektor keuangan maupun sektor lainnya, baik untuk pelaporan keuangan, investasi, pemenuhan persyaratan perundangan atau tujuan penjaminan utang dan aktifitas transaksi lainnya.

Pengertian aset tetap (*Fixed assets*) menurut Wibowo (2008:160) merupakan sumber daya berwujud yang dimiliki oleh perusahaan, digunakan dalam kegiatan (operasi) perusahaan dan tidak dimaksudkan untuk dijual belikan. Muhammad Gade dan Said Khaerul (2007:30) mendefinisikan aset tetap adalah aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan digabung lebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun seperti tanah.

Metode yang dipakai dalam penilaian tanah adalah merujuk pada pasar atau pendekatan data pasar. Metode ini menggunakan data penjualan maupun penawaran tanah kosong yang sebanding dengan objek penilaian, kemudian melakukan penyesuaian dengan berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah seperti luas tanah, lebar jalan, material jalan, fasilitas, legalitas tanah dan elevasi. Analisis penilaian tanah memerlukan data tanah kosong namun apabila data pembanding yang tersedia tanah yang sudah dikembangkan atau sudah terdapat bangunan, maka perlu dilakukan pengalokasian atau pemisahan harga tanah dan harga bangunan dengan menggunakan metode pendekatan biaya, yaitu mengestimasi biaya membangun bangunan baru kemudian dikurangi penyusutan dan memisahkan dari total harga jual data pembanding tersebut.

Pengertian aset tetap (*Fixed assets*) menurut Wibowo (2008:160) merupakan sumber daya berwujud yang dimiliki oleh perusahaan, digunakan dalam kegiatan (operasi) perusahaan dan tidak dimaksudkan untuk dijual belikan. Muhammad Gade dan Said Khaerul (2007:30) mendefinisikan aset tetap adalah aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan digabung lebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun seperti tanah.

Penggunaan tanah untuk pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir sangat berkembang pesat khususnya di Kota Samarinda, beberapa perumahan sudah tersebar di Kota Samarinda mulai dari perumahan subsidi, menengah maupun perumahan menengah

keatas. Penggunaan tanah untuk pembangunan perumahan sangat bermanfaat bagi masyarakat di Kota Samarinda baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai barang investasi, namun tujuan utamanya adalah mendapatkan keuntungan oleh pihak pengembang itu sendiri.

Menurut Agus Prawoto (2015:10) Tanah adalah entitas fisik yang melekat dengan hak kepemilikan berdasarkan hukum dan dapat dipergunakan untuk kebaikan manusia, serta merupakan sumber utama bagi kekayaan yang dapat dipertukarkan dengan uang. Jhon Salindeho (2004:23) mendefinisikan tanah adalah sebagai suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan, memberikan pemahaman bahwa tanah adalah permukaan bumi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis. Tanah sangat bermanfaat bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dimasyarakat.

Istilah nilai yang dipergunakan dalam penilaian tanah adalah nilai pasar. Nilai pasar adalah harga dari suatu transaksi yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, dalam keadaan pasar terbuka, penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman, dan informasi yang mencakup mengenai objek yang ditransaksikan, jangka waktu penawaran mencukupi serta mengabaikan penjualan dan pembelian istimewa. Nilai pasar dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI 101, 2013:2) adalah sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Apabila nilai pasar dari suatu properti dapat diberikan, nilai tersebut sama dengan nilai wajar. Nilai wajar menurut PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) adalah suatu jumlah yang dapat digunakan sebagai dasar pertukaran aktiva atau penyelesaian kewajiban antara pihak yang paham (*knowledgeable*) dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar (*arm's length transaction*). Nilai wajar pada laporan keuangan umumnya yang digunakan adalah nilai pasar.

Harga jual adalah faktor utama yang wajib diperhatikan oleh pihak pengembang karena menjadi acuan pertimbangan oleh pihak pembeli. Pihak pengembang juga kadang menurunkan harga yang sudah ditentukan sebelumnya, hal tersebut bisa terjadi akibat tidak lakunya rumah-rumah yang ditawarkan serta kondisi keuangan perusahaan yang kurang baik sehingga membuat keputusan untuk menjual cepat rumah yang ditawarkan tersebut.

Dasar teori yang digunakan adalah Akuntansi Keuangan, Menurut Islahuzzaman (2012:23), Akuntansi keuangan (*Financial accounting*) adalah akuntansi yang berkaitan dengan penyediaan informasi untuk para pemegang saham, kreditur, dan pihak lain yang berkepentingan. Kieso, dkk (2007:2) mendefinisikan akuntansi keuangan (*Financial accounting*) adalah sebuah proses yang berakhir pada pembuatan laporan keuangan menyangkut perusahaan secara keseluruhan untuk digunakan baik oleh pihak-pihak internal maupun eksternal. Uraian akuntansi keuangan tersebut dapat disimpulkan bahwa akuntansi keuangan adalah akuntansi yang bertujuan untuk menyediakan informasi keuangan kepada pihak yang berkepentingan khususnya pihak eksternal dari suatu kesatuan usaha. Informasi keuangan tersebut berupa berbagai laporan keuangan yang disusun secara periodik dan dinyatakan dalam satuan moneter.

METODE

Alat Analisis

Dalam melakukan penelitian, dibutuhkan alat analisis yang memudahkan berjalannya penelitian. Alat analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Data Pasar

Metode pendekatan data pasar adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antar objek yang akan dinilai dengan pembanding yang telah diketahui karakteristiknya. Analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya untuk menentukan beberapa penyesuaian (*adjustment*) yang akan diberikan terhadap objek yang akan dinilai. Penyesuaian dilakukan dengan memberikan nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai tanah.

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

Sumber : Panduan Pendidikan Dasar Penilaian II (2015)

Faktor - faktor yang akan disesuaikan antara data pembanding dengan tanah yang adalah sebagai berikut:

- a) Luas Tanah
- b) Lebar Jalan
- c) Material Jalan
- d) Bentuk Tanah
- e) Sertifikat
- f) Fasilitas
- g) Elevasi

2. Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya adalah metode penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan, kemudian menganalisis biaya pembuatan barunya dan selanjutnya dilakukan penyusutan. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru bangunan disebabkan karena umur bangunan maupun fisik bangunan. Bangunan memiliki umur ekonomis maka diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau dari bangunan untuk memperoleh nilai dari suatu bangunan. Umur efektif adalah umur bangunan berdasarkan kondisi bangunan tersebut pada waktu penilaian. Umur ekonomis bangunan adalah umur manfaat dari bangunan untuk tetap digunakan seperti fungsinya

$$\text{Nilai Bangunan} = \text{Biaya Reproduksi Baru} - \text{Penyusutan}$$

$$\text{Penyusutan} = (\text{umur efektif} / \text{umur ekonomis}) \times 100\%$$

Sumber : Agus Prawoto (2015)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Penilaian Tanah

1. Penilaian Tanah Pada Tahun 2013

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah menghasilkan penyesuaian sebagai berikut :

Data Pembanding 1, Rp. 3.393.147,96

Data Pembanding 2, Rp. 3.610.960,71

Data Pembanding 3, Rp. 3.385.827,78

Nilai pasar tanah = Harga jual data pembanding \pm Penyesuaian

sehingga $(3.393.147,96+3.610.960,71+3.385.827,78) / 3 = \text{Rp. } 3.463.312,15$

Nilai pasar tanah Perumahan Villa Tamara Tahun 2013 adalah Rp. 3.463.312,15/m² dibulatkan menjadi Rp. 3.463.312/m²

2. Penilaian Tanah Tahun 2014

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah menghasilkan penyesuaian sebagai berikut :

Data Pembanding 1, Rp. 3.833.826,92

Data Pembanding 2, Rp. 3.870.790,82

Data Pembanding 3, Rp. 3.733.750,00

Nilai pasar tanah = Harga jual data pembanding ± Penyesuaian

sehingga $(3.833.826,92 + 3.870.790,82 + 3.733.750,00) / 3 = \text{Rp. } 3.812.789,25$

Nilai pasar tanah Perumahan Villa Tamara Tahun 2014 adalah Rp. 3.812.789,25/m² dibulatkan menjadi Rp. 3.812.789/m² .

3. Penilaian Tanah Tahun 2015

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah menghasilkan penyesuaian sebagai berikut :

Data Pembanding 1, Rp. 3.553.498,54

Data Pembanding 2, Rp. 3.677.678,57

Data Pembanding 3, Rp. 3.359.432,87

Nilai pasar tanah = Harga jual data pembanding ± Penyesuaian

sehingga $(3.553.498,54 + 3.677.678,57 + 3.359.432,87) / 3 = \text{Rp. } 3.530.203,33$

Nilai pasar tanah Perumahan Villa Tamara Tahun 2015 adalah Rp. 3.530.203,33/m² dibulatkan menjadi Rp. 3.530.203.

4. Penilaian Tanah Tahun 2016

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah menghasilkan penyesuaian sebagai berikut :

Data Pembanding 1, Rp. 3.952.500,00

Data Pembanding 2, Rp. 3.786.826,39

Data Pembanding 3, Rp. 3.838.166,67

Nilai pasar tanah = Harga jual data pembanding ± Penyesuaian

sehingga $(3.952.500,00 + 3.786.826,39 + 3.838.166,67) / 3 = \text{Rp. } 3.859.164,35$

Nilai pasar tanah Perumahan Villa Tamara Tahun 2016 adalah Rp. 3.859.164,35/m² dibulatkan menjadi Rp. 3.859.164/m²

5. Penilaian Tanah Tahun 2017

Penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah menghasilkan penyesuaian sebagai berikut :

Data Pembanding 1, Rp. 4.303.854,59

Data Pembanding 2, Rp. 4.206.475,00

Data Pembanding 3, Rp. 4.147.594,16

Nilai pasar tanah = Harga jual data pembanding \pm Penyesuaian

sehingga $(4.303.854,59+4.206.475,00+4.147.594,16) / 3 = \text{Rp. } 4.219.307,92$

Nilai pasar tanah Perumahan Villa Tamara Tahun 2014 adalah Rp. 4.219.307,92/m² dibulatkan menjadi Rp. 4.219.308/m².

Harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya

Tahun	Harga Tanah Yang Ditetapkan Oleh PT. Diyatama Persada Raya
2013	Rp. 4.136.367/m ²
2014	Rp. 5.220.638/m ²
2015	Rp. 3.590.476/m ²
2016	Rp. 3.728.521/m ²
2017	Rp. 3.540.210/m ²

Hasil Pengujian Hipotesis

Harga tanah pada Perumahan Villa Tamara Kota Samarinda yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya dari Tahun 2013-2017 tidak sesuai dengan nilai pasar tanah dengan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya. Penelitian yang dilakukan mendukung hipotesis, maka hipotesis diterima.

Pembahasan

1. Tahun 2013 terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara nilai pasar tanah menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya dengan harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya. Nilai pasar tanah pada tahun 2013 adalah Rp. 3.463.312/m² sedangkan harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya adalah Rp. 4.136.367/m².
2. Tahun 2014 terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara nilai pasar tanah menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya dengan harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya. Nilai pasar tanah pada tahun 2014

adalah Rp. 3.812.789/m² sedangkan harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya adalah Rp. 5.220.638/m²

3. Tahun 2015 nilai pasar tanah menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya adalah sekitar 3.530.203/m² sedangkan harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya adalah Rp. 3.590.476/m². Tahun 2015 tidak terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara nilai pasar tanah dengan harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya.
4. Tahun 2016 nilai pasar tanah menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya adalah sekitar 3.859.164/m² sedangkan harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya adalah 3.728.521/m². Tahun 2016 tidak terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara nilai pasar tanah dengan harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya.
5. Tahun 2017 terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara nilai pasar tanah menggunakan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya dengan harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya. Nilai pasar tanah Tahun 2017 adalah 4.219.308/m² sedangkan harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya adalah Rp. 3.540.210/m².

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

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

Pada tahun 2015 dan tahun 2016 tidak terjadi perbedaan yang signifikan antara harga tanah yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya dengan nilai pasar tanah. Tahun 2013, 2014 dan 2017 terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara harga yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya dengan nilai pasar tanah. Kesimpulan dari penelitian ini adalah harga tanah pada Perumahan Villa Tamara Kota Samarinda yang ditentukan oleh PT. Diyatama Persada Raya dari Tahun 2013-2017 tidak sesuai dengan nilai pasar tanah dengan metode pendekatan data pasar dan pendekatan biaya. Penelitian yang dilakukan mendukung hipotesis, maka hipotesis diterima.

Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan dari penelitian ini, dalam menentukan harga tanah pada perumahan sebaiknya pihak pengembang perumahan mengetahui

perkembangan nilai pasar tanah yang terjadi di daerah tersebut. Sehingga harga rumah tinggal yang ditawarkan dapat diterima oleh masyarakat.

REFERENCE

- Anonim, 2014, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Panduan Pendidikan Dasar Penilaian I Properti*, Pengurus Daerah MAPPI Kalimantan, Kalimantan Timur.
- _____, 2015, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Panduan Pendidikan Dasar Penilaian II Properti*, Pengurus Daerah MAPPI Kaltimbaru, Kalimantan Timur.
- _____, 2013, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia*, MAPPI, Jakarta.
- _____, 2015, Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-37/PJ/2015 tentang tata cara pengajuan permohonan dan pengadministrasian penilaian kembali aset tetap untuk tujuan perpajakan.
- Gade, Muhammad, Khaerul Said, 2007, *Akuntansi Keuangan Menengah 1*, Edisi Kedua, PT. Kencana, Jakarta.
- Islahuzzaman, 2012, *Istilah Akuntansi dan Auditing*, Edisi kesatu, Bumi Aksara, Jakarta.
- Kieso, Weygandt and Warfield, 2007, *Intermediate Accounting*, Edisi Kesepuluh, Erlangga, Jakarta.
- Prawoto, Agus, 2015, *Teori & Praktek Penilaian Properti*, Edisi Ketiga, BPF, Yogyakarta.
- Salindeho, John, 2004, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wibowo, Abubakar, 2008, *Akuntansi Keuangan 1*, Edisi Ketiga, PT. Grasindo, Jakarta.