

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

Oleh : **Heriyanto dan Dina Mustika**

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

=====

ABSTRACT

Property Appraisal Analysis House Living In Citraland City Housing Samarinda At KJPP. Aksa, Nelson & Partners.

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 know 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 market data approach and cost approach.

Keywords: Property, Market Value

I. 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 dari segi non finansial yaitu adanya nilai prestise atau kebanggaan bagi pemiliknya.

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. 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.

Kota Samarinda merupakan dataran tinggi yang terletak pada ketinggian 10.200 cm di atas permukaan laut dan terletak di wilayah khatulistiwa yang berada pada koordinat 0°21'18" - 1°09'16" LU dan 116°15'16"-117°24'16" BT. Kota Samarinda termasuk dalam wilayah daerah pengaliran Sungai Mahakam yang membelah di tengah kota yang menjadi gerbang menuju pedalaman Kalimantan Timur. (www.id.wikipedia.org)

Perkembangan properti di Kota Samarinda meningkat signifikan dan yang paling terasa pertumbuhannya adalah di sektor perumahan menengah dan menengah keatas. Tidak hanya ditingkat lokal, pesona properti di Ibukota Kalimantan Timur tersebut juga terbukti mampu menarik perhatian para pengembang lainnya. Hal ini mengindikasikan bahwa di Samarinda juga menyimpan potensi dan peluang properti yang menjanjikan.

Melihat peluang mengenai kebutuhan akan perumahan di Kota Samarinda, perumahan *Citraland City* hadir sebagai solusi hunian eksklusif di wilayah tersebut. Namun lokasinya yang berada di pusat Kota Samarinda tidak kemudian kompleks *Citraland City* tidak mempunyai masalah, salah satu masalah yang dihadapi di Kota Samarinda adalah banjir yang terjadi di sejumlah daerah, Akan tetapi, kesulitan yang ada tidak menyurutkan minat konsumen untuk memilih hunian di *Citraland City*.

Pengalaman selama ini menunjukkan bahwa dalam industri pengembang perumahan, kepuasan dan keputusan akan pembelian rumah merupakan hal yang sangat penting. Agar konsumen merasa puas maka pengembang harus memberikan kualitas rumah yang bermutu tinggi. Untuk memberikan sesuatu yang beda terhadap perumahan yang akan dibangun

maka perlu meningkatkan kualitas perumahan yang berbeda dari perumahan yang lain. Dalam rencana induk (*masterplan*) perumahan *Citraland City* memiliki luas areal cukup besar mencapai 33 hektar. Dari luas area tersebut hampir semua sudah dikembangkan.

Kawasan yang sedang dikembangkan ini *Citraland City* mengusung konsep *the new life style of living* sebagai *mix use area* atau areal multi fungsi yakni sebagai pusat komersial dan hunian eksklusif. Di tengah hunian akan dibangun tempat rekreasi, pertokoan, perkantoran dan lain – lain. *Citraland City* Samarinda memiliki lokasi yang strategis di jalur utama Kota Samarinda Jalan D.I Panjaitan, lokasi dapat dicapai hanya dalam 25 menit dari bandara udara baru dan 10 menit dari pusat kota. (www.citralandcitysamarinda.com)

II. LANDASAN TEORI

A. Laporan Keuangan

1. Pengertian Laporan Keuangan

Informasi akuntansi keuangan terlihat pada laporan keuangan yang melaporkan posisi keuangan dan hasil operasi suatu perusahaan. Untuk mengetahui perkembangan dan kondisi keuangan suatu perusahaan dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan dengan mengadakan analisa terhadap laporan keuangan perusahaan tersebut. Informasi dan analisa tersebut sangat berguna bagi berbagai pihak baik pihak - pihak yang ada didalam perusahaan maupun pihak - pihak yang berada diluar perusahaan sehubungan dengan keputusan yang akan diambil.

Baridwan (2004:17) menyatakan laporan keuangan merupakan ringkasan dari suatu proses pencatatan, ringkasan dari transaksi - transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang bersangkutan.

Baridwan (2004:3) tujuan laporan keuangan menurut Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan.

Secara garis besar dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan itu harus dapat menyediakan informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomi dan disusun untuk memenuhi kebutuhan bersama para pemakainya selain tentunya sebagai pertanggung jawaban manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya.

Informasi keuangan yang disajikan dan disiapkan oleh manajemen dari suatu perusahaan kepada pihak intern dan eksternal, yang berisi seluruh kegiatan bisnis dari satu kesatuan usaha yang merupakan salah satu alat pertanggungjawaban dan komunikasi manajemen kepada pihak – pihak yang membutuhkannya.

2. Pengguna Laporan Keuangan

Kelompok – kelompok yang berkepentingan terhadap laporan aktivitas sebuah organisasi yang berorientasi profit juga akan memengaruhi penyusunan standar akuntansi. Yadiati (2007:37) mengklasifikasikan kelompok pengguna laporan keuangan sebagai pengguna langsung (*direct users*) dan tidak langsung (*indirect users*)

3. **Komponen – Komponen Laporan Keuangan**

Neraca menurut Baridwan (2004:19) adalah laporan yang menunjukkan keadaan suatu unit usaha pada tanggal tertentu. Jadi dengan melihat neraca pada saat tertentu akan dapat diketahui posisi keuangan suatu perusahaan pada saat tertentu. Definisi neraca yang dikemukakan oleh Djarwanto (2004:20) adalah suatu laporan yang sistematis tentang aktiva (*assets*), utang (*liabilities*), dan modal sendiri (*owner's equity*) dari suatu perusahaan pada tanggal tertentu.

B. Tujuan Akuntansi Keuangan

Setiap perusahaan dalam mengambil keputusan - keputusan keuangan harus dapat menentukan tujuan yang harus dicapai. Keputusan yang benar adalah keputusan yang akan membantu mencapai tujuan tersebut.

Soemarso (2004:3-4) menyatakan bahwa tujuan utama akuntansi adalah menyajikan informasi ekonomi (*economic information*) dari suatu kesatuan ekonomi (*economic entity*) kepada pihak - pihak yang berkepentingan.

C. 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.

III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Analisis

1. Metode Pendekatan Data Pasar

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 perbandingan kemudian memberikan nilai penyesuaian pada masing - masing faktor tersebut. Faktor - faktor yang mempengaruhi nilai tersebut adalah :Lebar Jalan ,Material Jalan Aksesibilitas Luas Tanah, Bentuk Tanah, Sertifikat, Elevasi, 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.

2) Pembobotan

Setelah diberikan penyesuaian terhadap faktor - faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah, dapat dilakukan pembobotan dengan memperhatikan data transaksi, data informasi mengenai lokasi maupun lingkungan serta data penawaran. Hasil dari pembobotan akan menghasilkan nilai pasar tanah dari rumah tinggal.

Data diolah dengan sistem penilaian untuk menentukan nilai pasar tanah dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

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

Tabel 5.1 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%.
- Analisis dengan metode pendekatan data pasar, indikasi nilai pasar tanah pada lingkungan sekitar rumah tinggal perumahan *Citraland City* adalah $\text{Rp}.5.550.000/\text{m}^2$ dengan luas tanah objek penilaian 214 m^2 . Maka nilai tanah adalah :

$$\text{Rp}. 5.550.000 \text{ m}^2 \times 214 \text{ m}^2 = \text{Rp}. 1.187.700.000$$

a. Nilai Tanah

Nilai tanah objek penelitian di dapat dari membandingkan nilai tanah masing – masing properti pembanding. Nilai tanah properti pembanding dihitung dari harga transaksi yang dikurangi dengan nilai bangunan properti pembanding.

1) Nilai Tanah Properti Pembanding I

Properti pembanding I memiliki tanah seluas 266 m^2 dan luas bangunan 215 m^2 . Perhitungan nilai tanah properti pembanding adalah :

Tabel 5.2 Estimasi Nilai Tanah Pembanding I

Luas Tanah	266 m ²
Harga Penawaran	Rp. 2.500.000.000
Estimasi Terjual	Rp. 2.250.000.000
Nilai Bangunan	Rp. 817.000.000
Nilai tanah pembanding	Rp. 2.250.000.000 - Rp. 817.000.000 Rp. 1.433.000.000 / 266 m ² Rp. 5.387.218 / m ²

Sumber : Data diolah, 2016

Pembanding I dengan luas tanah 266 m² penawaran harga jual sebesar Rp. 2.500.000.000,- estimasi terjual sebesar Rp. 2.250.000.000,- dikurangi nilai bangunan sebesar Rp. 817.000.000, maka hasilnya adalah Rp. 1.433.000.000 dibagi dengan luas tanah 266 m², maka nilainya adalah Rp. 5.387.218 / m².

2) Nilai Tanah Properti Pembanding II

Properti pembanding II memiliki tanah seluas 144 m² dan luas bangunan 80 m². Perhitungan nilai tanah properti pembanding adalah :

Tabel 5.3 Estimasi Nilai Tanah Pembanding II

Luas Tanah	144 m ²
Harga Penawaran	Rp. 1.250.000.000
Estimasi Terjual	Rp. 1.062.500.000
Nilai Bangunan	Rp. 304.000.000
Nilai tanah pembanding	Rp. 1.062.500.000 - Rp. 304.000.000 Rp. 758.500.000 / 144 m ² Rp. 5.267.361 / m ²

Sumber : Data diolah, 2016

Pembanding I dengan luas tanah 144 m² penawaran harga jual sebesar Rp. 1.250.000.000, estimasi terjual sebesar Rp. 1.062.500.000,- dikurangi nilai bangunan sebesar Rp. 304.000.000, maka hasilnya adalah Rp. 758.500.000 dibagi dengan luas tanah 144 m², maka nilainya adalah Rp. 5.267.361 / m².

3) Nilai Tanah Properti Pembanding III

Properti pembanding III memiliki tanah seluas 105 m² dan luas bangunan 120 m². Perhitungan nilai tanah properti pembanding adalah :

Tabel 5.4 Estimasi Nilai Tanah Pembanding III

Luas Tanah	105 m ²
Harga Penawaran	Rp. 1.300.000.000
Estimasi Terjual	Rp. 1.040.000.000
Nilai Bangunan	Rp. 456.000.000
Nilai tanah pembanding	Rp. 1.040.000.000 - Rp. 456.000.000 Rp. 584.000.000 / 105 m ² Rp. 5.561.905 / m ²

Sumber : Data diolah, 2016

Pembandingan I dengan luas tanah 105 m² penawaran harga jual sebesar Rp. 1.300.000.000, estimasi terjual sebesar Rp. 1.040.000.000,- dikurangi nilai bangunan sebesar Rp. 456.000.000, maka hasilnya adalah Rp. 584.000.000 dibagi dengan luas tanah 105 m², maka nilainya adalah Rp. 5.561.905 / m².

b. Penyesuaian

Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan persentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai sesuai dengan kondisi dan data properti pembandingan. Penyesuaian tidak diberikan karena objek penelitian dan data pembandingan yang memiliki karakteristik yang relatif sama. Penyesuaian hanya diberikan pada luas tanah, sebagai berikut :

1) Properti Pembandingan I

Tabel 5.5 Penyesuaian Nilai Tanah Pembandingan I

Indikasi Nilai Tanah / m ²	Rp. 5.387.218
Indikasi Nilai Tanah / m ²	Rp. 5.387.218
Luas Tanah	266 m ²
Selisih	Rp. 103.600
Persentase	2 %

Sumber : Data diolah, 2016

Penyesuaian diberikan sebesar 2% karena objek yang dinilai lebih baik dari properti pembandingan dengan selisih Rp. 103.600.

2) Properti Pembandingan II

Tabel 5.6 Penyesuaian Nilai Tanah Pembandingan II

Indikasi Nilai Tanah / m ²	Rp. 5.267.361
Luas Tanah	144 m ²
Selisih	Rp. 75.248
Persentase	-1 %

Sumber : Data diolah, 2016

Penyesuaian diberikan sebesar -1% karena objek yang dinilai kurang baik dari properti pembandingan dengan selisih Rp. 75.248.

3) Properti Pembandingan III

Tabel 5.7 Penyesuaian Nilai Tanah Pembandingan III

Indikasi Nilai Tanah / m ²	Rp. 5.561.905
Luas Tanah	105 m ²
Selisih	Rp. 51.027
Persentase	-1 %

Sumber : Data diolah, 2016

Penyesuaian diberikan sebesar -1% karena objek yang dinilai kurang baik dari properti pembandingan dengan selisih Rp. 51.027.

c. Estimasi Nilai Tanah

Setelah mendapatkan nilai per m² dari masing – masing data properti pembandingan maka data dapat diberikan penyesuaian dan pembobotan agar didapatkan nilai tanah objek penelitian. Pembobotan sebesar 35% diberikan pada nilai tanah properti pembandingan I dan II karena luas tanah lebih besar dari pada properti pembandingan III. Perhitungan nilai tanah objek penelitian dapat dilihat pada tabel.

Tabel. 5.8 Rekonsiliasi Nilai Pasar Tanah

	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Nilai Tanah	Rp 5.490.818 / m ²	Rp 5.447.956/ m ²	Rp 5.724.170 / m ²
Pembobotan	35%	35%	30%
Hasil	Rp 1.921.786 / m ²	Rp 1.906.785 / m ²	Rp 1.717.251 / m ²
Nilai Objek Tanah	Rp 5.550.000 / m ²		

Sumber : Data diolah, 2016

Tabel 5.8 rekonsiliasi nilai tanah dihasilkan dengan membagi nilai tanah dengan pembobotan yaitu pembanding I (5.490.818/35%) = 1.921.786, pembanding II (5.447.956/35%) = 1.906.785, pembanding III (5.724.170/30%) = 1.717.251.

Hasil perhitungan tersebut nilai pasar tanah per m² rumah tinggal di perumahan *Citraland City* sebesar Rp. 5.550.000 / m². Sehingga dapat di cari estimasi nilai pasar tanah rumah tinggal ini dengan cara mengalikan nilai pasar tanah per m² dengan luas tanah yang di nilai. Estimasi nilai pasar tanah untuk rumah tinggal ini adalah Rp. 5.550.000 / m² dengan luas tanah adalah 214 m². Nilai pasar adalah :

$$Rp. 5.550.000 \times 214 \text{ m}^2 = Rp. 1.187.700.000$$

2. Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai objek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*), pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan. Rumus untuk menentukan nilai bangunan adalah :

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

instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung.

1) Analisa Nilai Unit Terpasang Pada Bangunan

Penilaian diambil secara garis besar pekerjaan struktur dan komponen pada

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

Tabel 5.9 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 / m²

Sumber : Data diolah, 2016

Dari perhitungan penggantian baru bangunan didapatkan nilai sebesar Rp. 5.504.086 / m² yaitu nilai yang akan digunakan sebagai pengurang untuk mendapatkan nilai bangunan setelah penyusutan.

2) Biaya Pengganti Baru Bangunan

Menghitung biaya pengganti baru bangunan ini menggunakan perhitungan per m² dari luas bangunan dikalikan dengan biaya estimasi membangun rumah baru tahun 2016 yaitu sebesar Rp. 5.504.086 per m² (Lihat pada tabel 4.1) untuk standart rumah menengah.

3) Menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi

Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan kalkulasi biaya (*Cost Approach*), diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan untuk dapat memperoleh nilai pasar dari bangunan atau nilai pasar dari properti yang dinilai. Depresiasi dari bangunan tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100% baru. Karena dalam penilaian yang kita tentukan adalah nilai bangunan bukan biaya membangun baru bangunan. Biaya membangun bangunan tidak sama dengan nilai bangunan. Bangunan akan mempunyai nilai bila bangunan tersebut mempunyai manfaat bagi manusia.

Rumus Penyusutan :

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{umur efektif}}{\text{umur ekonomis}} \times 100\%$$

4) Penyusutan

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 ditujukan untuk mencari berapa besar penyusutan yang terjadi ada bangunan.

a) Penyusutan Fisik

Rumah tinggal di perumahan *Citraland City* di bangun pada tahun 2012 dan umur ekonomis bangunan ini adalah 40 tahun. Bangunan ini dirawat dengan baik sehingga penyusutan fisiknya sesuai dengan umur bangunan.

Umur Efektif = 2016 - 2012 = 4 tahun, sehingga perhitungan penyusutannya adalah :

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{4}{40} \times 100\% = 10\%$$

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

b) Kemunduran Fungsional

Kemunduran fungsional bangunan ini tidak diperhitungkan karena tidak adanya perubahan fungsi dari bangunan ini.

c) Kemunduran Ekonomis

Kemunduran ekonomis bangunan ini dianggap 0% karena tidak adanya perubahan sosial yang terjadi.

$$\text{Biaya Pengganti Baru} = 220 \times \text{Rp. } 5.504.086 = \text{Rp. } 1.210.898.920$$

Nilai penyusutan bangunan :

$$\text{Penyusutan Fisik} = \text{Rp. } 1.210.898.920 \times 10\% = \text{Rp. } 121.089.892$$

Nilai bangunan dikurangi penyusutan adalah :

$$\text{Rp. } 1.210.898.920 - \text{Rp. } 121.089.892 = \text{Rp. } 1.089.809.028$$

Nilai bangunan per meter persegi adalah :

$$\frac{\text{Rp. } 1.089.809.028}{220} = \text{Rp. } 4.953.677$$

Analisis nilai pasar bangunan dengan metode pendekatan biaya pada bangunan rumah tinggal adalah Rp. 4.953.677 / m² dan nilai pasar keseluruhan adalah Rp. 1.089.809.028,-

B. 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 :

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

Berdasarkan 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.

Penyesuaian dilakukan pada luas tanah sedangkan komponen yang lainnya tidak terjadi penyesuaian karena bersifat sama atau identik. Properti pembanding yang terdapat perbedaan antara pembanding I, II maupun III. Setelah dilakukan analisis maka hasil penyesuaian dapat dipersentasekan sebesar 2% untuk pembanding I karena properti yang dinilai lebih baik dari pembanding maka diberi nilai (+), -1% untuk pembanding II karena properti yang dinilai kurang baik dari pembanding maka diberi nilai (-), -1% untuk pembanding III karena properti yang dinilai kurang baik dari pembanding maka diberi nilai (-).

2. 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. Untuk penyusutan yang diakibatkan karena kemunduran fungsional maupun ekonomis dianggap 0% karena secara keseluruhan bangunan masih dapat difungsikan dan keadaan sosial cenderung meningkat dilihat dari banyaknya aktivitas ekonomi di lingkungan sekitar.

Nilai Pasar properti rumah tinggal di perumahan *Citraland City* Samarinda menunjukkan nilai sebesar Rp. 2.277.509.028,- yang berarti bahwa nilai tersebut dapat digunakan untuk keperluan jual beli maupun sebagai agunan atau jaminan pada perbankan dengan maksimal harga Rp. 2.277.500.000 (pembulatan).

Nilai tersebut dipengaruhi oleh faktor sosial yaitu kepadatan penduduk, lingkungan perumahan, permintaan dan penawaran, yang membuktikan bahwa nilai properti di perumahan *Citraland City* Samarinda pada tahun 2016 mengalami kenaikan dilihat dari pendekatan data pasar dan pendekatan biaya, dengan demikian hipotesis diterima.

IV. 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, 1953, American Institute of Certified Public Accountants (AICPA). *Accounting Terminology Bulletin No. 01*. Review and Resum, New York.
- _____, 1970, Accounting Principles Board (APB). *Basic Concept and Accounting Principles Underlying Financial Statements of Business Enterprises*, APB Statement No. 4, AICPA, New York.
- Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediet Accounting*, Edisi Kedelapan. Yogyakarta: BPFE.
- Dwi Martani, dkk. 2012. *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*, Jakarta: Salema Empat.
- Grady, Paul. 1965. ARS No. 7, *Inventory of Generally Accepted Accounting Principles of Business Enterprises*. New York. AICPA.
- Soemarso S. R. 2004. *Akuntansi Suatu Pengantar*, Buku Satu, Edisi lima. Jakarta: Salemba Empat.
- Yadiati, Winwin. 2010. *Teori Akuntansi*, Cetakan ke – 2, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.