



TESIS PM-147501

**ANALISA NILAI ASET YANG DIMILIKI PT. “S”
DI MOJOAGUNG - JAWA TIMUR**

DHIAN MARTHA FITRIYANTI
09211350024009

DOSEN PEMBIMBING
CHRISTIONO UTOMO, ST., MT., PhD

DEPARTEMEN MANAJEMEN TEKNOLOGI
BIDANG KEAHLIAN MANAJEMEN PROYEK
FAKULTAS BISNIS DAN MANAJEMEN TEKNOLOGI
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2018



LEMBAR
PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Magister Manajemen Teknologi (M.MT)**

**di
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh:

DHIAN MARTHA FITRIYANTI

NRP. 09211350024009

Tanggal Ujian : 10 Juli 2018

Periode Wisuda : September 2018

Disetujui oleh:


1. Christiono Utomo, ST., MT., PhD
NIP: 132303037

(Pembimbing)


2. Ir. Ervina Ahyudanari, ME., PhD
NIP: 196902241995122001

(Penguji I)

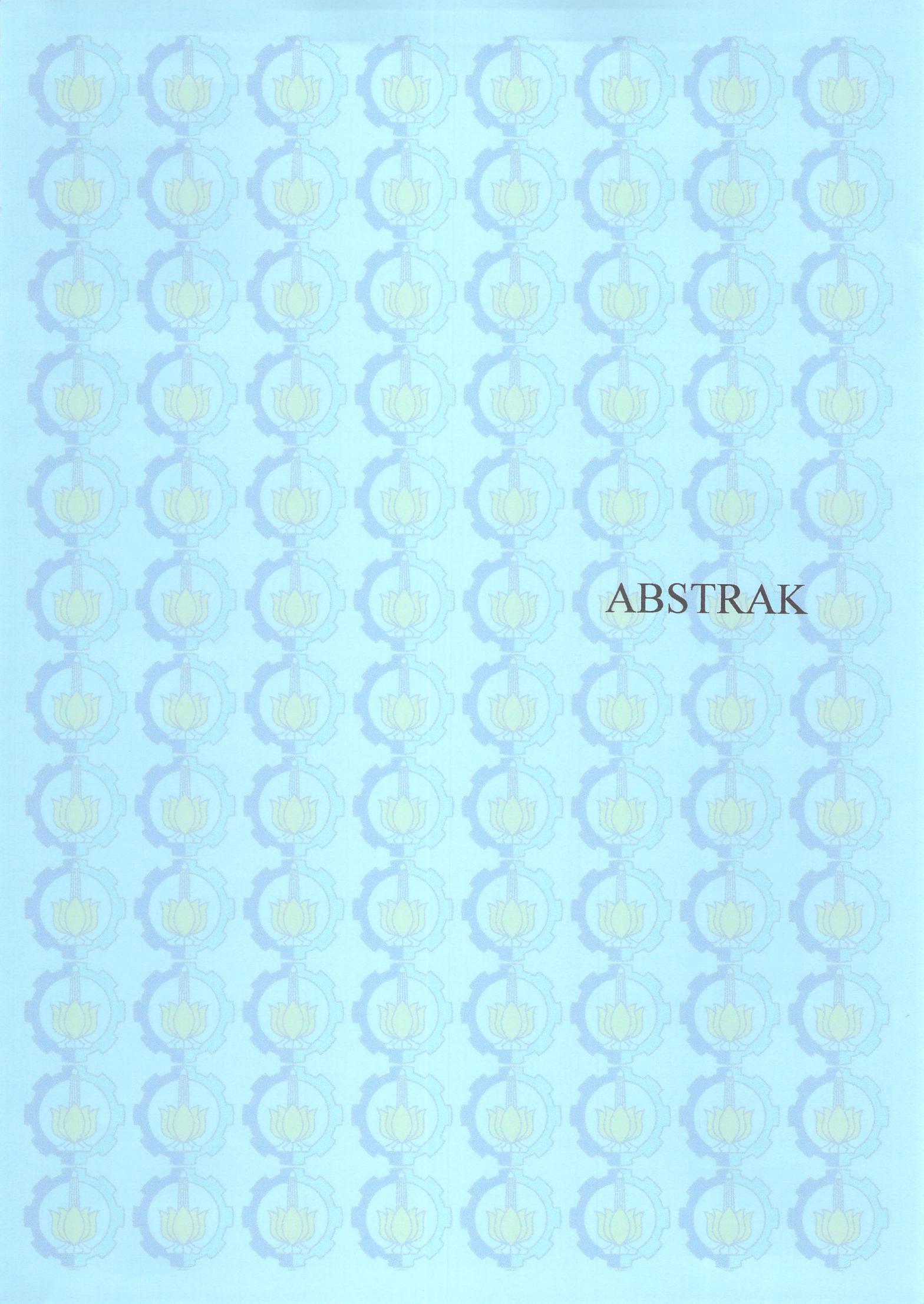

3. M. Arif Rohman, ST., M.Sc, PhD
NIP: 197712082005011002

(Penguji II)

Dekan Fakultas Bisnis dan Manajemen Teknologi,


Prof. Dr. Ir. Udisubakti Ciptomulyono, M.Eng.Sc.

NIP. 195903181987011001



ABSTRAK

ANALISA NILAI ASET YANG DIMILIKI PT. “S” DI MOJOAGUNG – JAWA TIMUR

Nama : Dhian Martha Fitriyanti
Nrp : 09211350024009
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo. ST, MT, PhD

ABSTRAK

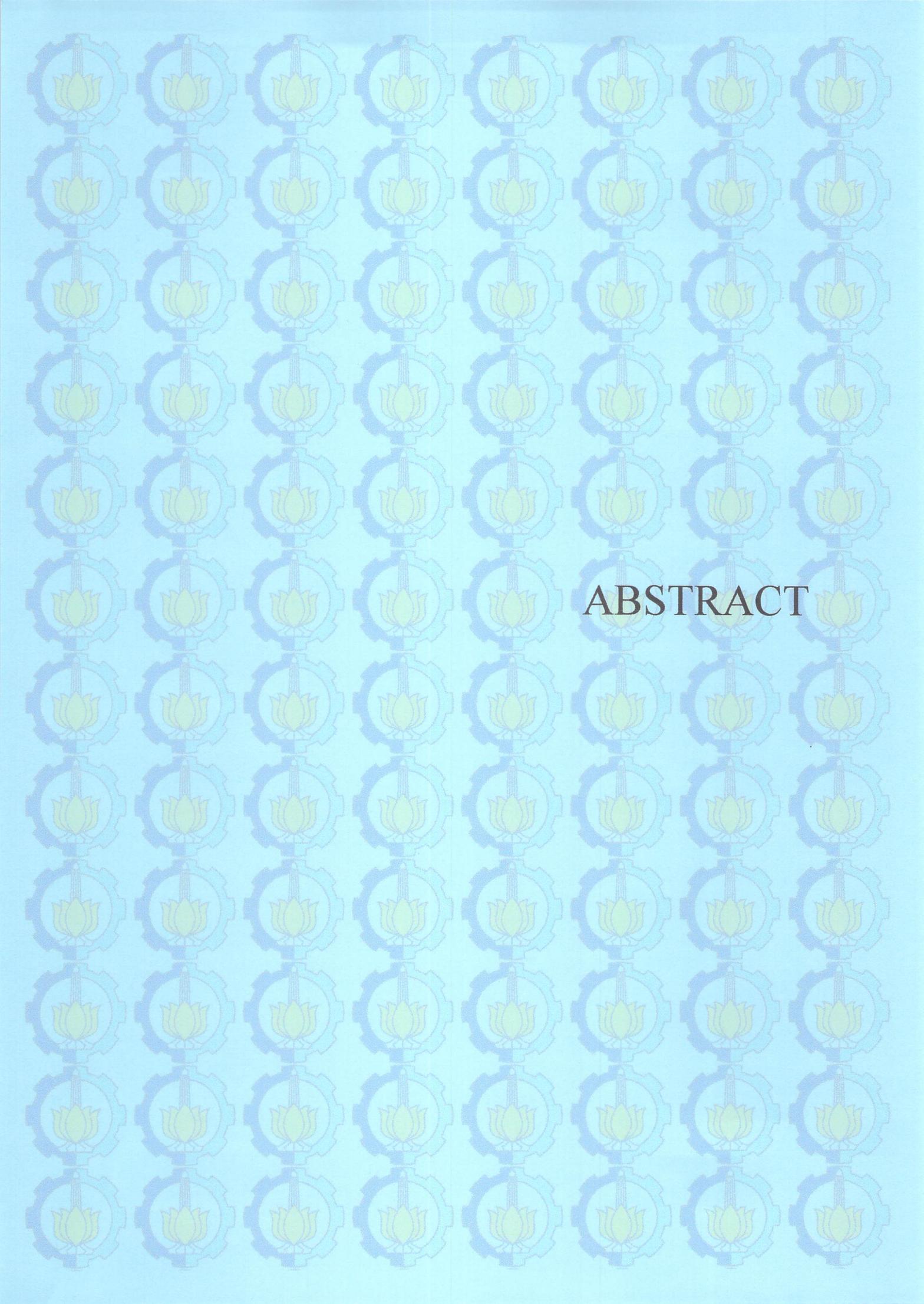
PT. “S” merupakan perusahaan yang bergerak di Bidang Kontraktor yang memiliki aset berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* di daerah Mojoagung, Jawa Timur. Perusahaan ini mengalami kerugian dikarenakan banyaknya *Home Industry* di daerah tersebut, sehingga PT. “S” kalah bersaing dengan perusahaan lain. Dengan kondisi tersebut PT. “S” tidak ingin mengalami kerugian untuk kedua kalinya, sehingga pemilik berencana untuk mengubah pabrik tersebut menjadi bisnis lain yang lebih menguntungkan. Namun, dalam memulai bisnis baru tersebut diperlukan pembiayaan yang besar, sedangkan dana yang dimiliki oleh PT.”S” sangat terbatas. Dengan demikian, PT.”S” memerlukan dana tambahan, salah satu cara untuk mendapatkan dana tambahan tersebut yaitu dengan melakukan penjaminan nilai aset yang dimiliki oleh PT. “S”. Kelebihan Aset yang dimiliki PT. “S” berada dilokasi dengan kondisi wilayah yang sangat strategis dan menguntungkan. Untuk mengetahui besarnya nilai aset PT. “S”, Perlu dilakukan penilaian atas aset tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai pasar dari aset yang dimiliki oleh PT. “S” dengan menerapkan metode pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya yang menggunakan 4 (empat) data aset perbandingan. Tujuan menggunakan metode pendekatan data pasar adalah untuk mendapatkan nilai aset dengan cara mencari data pasar tanah properti perbandingan yang sejenis, sedangkan metode pendekatan biaya digunakan untuk menghitung nilai properti dengan menambahkan nilai tanah. Selanjutnya, pembobotan nilai bangunan dihitung dengan menghitung biaya pembangunan dan pengganti baru yang telah dikurangi penyusutan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar dari aset yang dimiliki PT.“S” dengan menerapkan metode perbandingan data pasar sebesar Rp 50.918.020.000 (lima puluh milyar sembilan ratus delapan belas juta dua puluh ribu rupiah), sedangkan nilai pasar dari aset yang dimiliki PT. “S” dengan menerapkan metode pendekatan biaya sebesar Rp. 49,435,989,600,- (empat puluh sembilan milyar empat ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah). Untuk mengetahui hasil perhitungan rekonsiliasi nilai pasar aset PT. “S” dari kedua metode tersebut, maka dilakukan pembobotan. Untuk metode pendekatan biaya diberikan bobot sebesar 40% sedangkan metode pendekatan data pasar diberikan bobot sebesar 60%. Hasil dari perhitungan tersebut maka diperoleh nilai pasar aset PT. “S” sebesar Rp 50.325.207.840 (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh lima juta dua ratus tujuh ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

Kata kunci: *Metode Pendekatan Data Pasar dan Metode Pendekatan Biaya, Nilai Aset.*

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



ABSTRACT

ANALYSIS VALUE OF ASSET PT. "S" IN MOJOAGUNG – EAST JAVA

By : Dhian Martha Fitriyanti
Student Identity Number : 09211350024009
Supervisor : Christiono Utomo. ST, MT, PhD

ABSTRACT

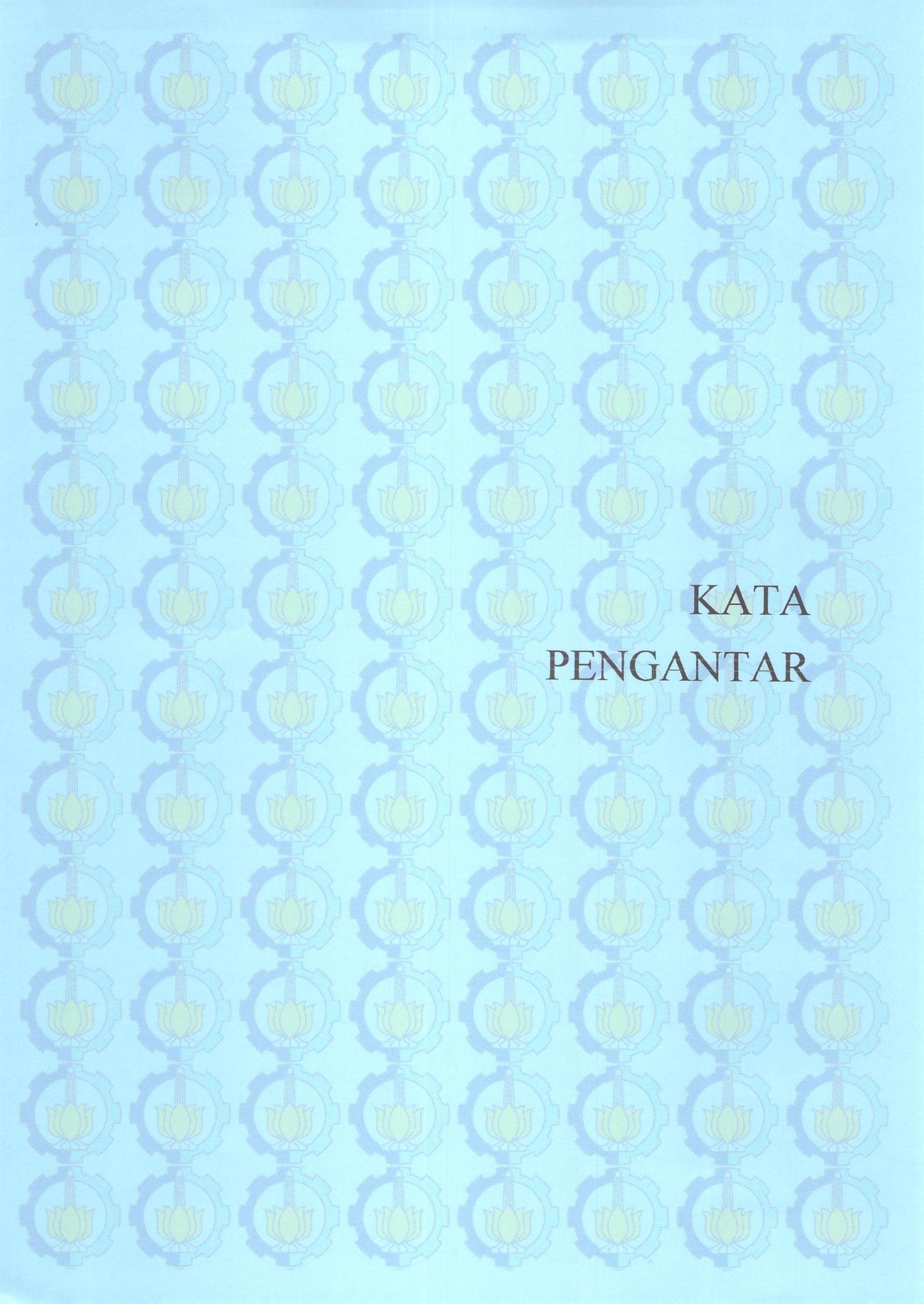
PT. "S" is a company engaged in the Contractor Field which has assets consist of Paving factory and Box Culvert in Mojoagung, East Java. This company suffered loss due to the number of Home Industry in the area, so that PT. "S" cannot compete with other companies. Under this condition, PT. "S" does not want to incur a second loss, so the owner plans to turn the factory into another more profitable business. However, in starting a new business, large financing is required, while funds owned by PT "S" are very limited. Thus, PT "S" needs additional funding, one of the ways to get the additional fund is by conducting asset value assurance owned by PT. "S". Advantage Assets owned by PT. "S" is located in a very strategic and profitable area. To know the value of PT. "S", an assessment of the asset is necessary.

This study aims to determine the market value assets of PT. "S" by applying the market data approach method and cost approach method using 4 (four) data of comparison assets. The objective of using the market data approach method is to obtain asset value by searching for similar market data of comparable properties, while the cost approach method is to calculate property values by adding the land's value. Furthermore, the weighting of building values is calculated by calculating the development costs and new substitutes that have reduced depreciation.

The results of the research shows that the market value assets of PT "S" by applying data market comparison method worth Rp 50,918,020,000 (fifty billion nine hundred eighteen million twenty thousand rupiah), while the market value assets of PT . "S" by applying the cost approach method worth Rp. 49,435,989,600, - (forty nine billion four hundred thirty five million nine hundred eighty nine thousand six hundred rupiah). To know the result of reconciliation calculation of market value assets of PT. "S" with both methods, then do the weighting. For the cost approach method, the weight given is 40% while the market data approach method is 60%. The result of calculation the market value assets of PT. "S" is Rp.50,325,207,840 (fifty billion three hundred twenty five million two hundred seven thousand eight hundred forty rupiah).

Keyword: *market data approach method dan cost approach method, Asset value.*

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



KATA
PENGANTAR

KATA PENGANTAR

Terima Kasih saya panjatkan kehadirat ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “ANALISA NILAI ASET YANG DIMILIKI PT. “S” DI MOJOAGUNG – JAWA TIMUR”. Penulisan tesis ini disusun guna memenuhi persyaratan menyelesaikan program Pascasarjana tingkat Magister, Bidang Keahlian Manajemen Teknologi, Jurusan Manajemen Proyek.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak lepas dari Motivasi, bantuan, bimbingan, dorongan, dan doa restu dari berbagai pihak, akan sangat berat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Christiono Utomo yang penulis anggap seperti orang tua penulis sendiri, yang membuat penulis tidak tahu lagi apa yang harus ditulis atau diucapkan lagi untuk rasa Terima kasih yang sangat dalam yang tidak bisa dikatakan maupun di beli kepada bapak yang dengan sabar selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi, arahan, waktu dan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis tanpa lelah dan pamrih sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Terima kasih bapak atas waktu dan perhatian bapak yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis untuk mengerjakan Tesis, yang penuh dengan perjuangan mengalami berbagai macam cobaan ini dan terima kasih untuk bapak sekali lagi atas jasa- jasa dan ilmu bermanfaat yang diberikan kepada Penulis. Semoga bisa menjadikan penulis menjadi orang yang berilmu yang dan rendah diri, amien. penulis tidak bisa membalas kebaikan dan semua yang bapak berikan kepada penulis. penulis hanya bisa mendoakan bapak semoga bapak selalu sehat dan sukses dalam dunia dan akhirat, amien. Penulis meminta maaf apabila penulis banyak salah kepada bapak. salam hormat kepada bapak. Terima kasih banyak atas semuanya bapak.
2. Ibu Ervina Ahyudanari dan Bapak M.Arif Rohman yang senantiasa selalu dengan sabar dan tulus memberikan tularan ilmu yang istimewa, pengarahan yang membuat penulis selalu bersemangat. penulis mengucapkan banyak terima kasih banyak atas saran-saran dan ilmu bermanfaat yang diberikan kepada penulis.
3. Bapak/ibu Dosen MMT semua yang telah menularkan ilmu yang tak ternilai harganya untuk penulis.
4. Seluruh Bapak/ibu karyawan dan karyawan di kampus MMT yang selama ini dengan tulus memberikan suasana ramah selama penulis belajar dikampus ini. Terutama mas Reval, Terima kasih ya mas atas semua informasi dan semangat yang diberikan kepada penulis.
5. Papa dan mama tercinta yang tidak henti-hentinya selalu mendukung, memotivasi, mengingatkan, menasehati, mendoakan dan memberikan kasih sayang yang tulus serta pengorbanan yang luar biasa tak ternilai kepada penulis untuk bisa menjadi orang yang sukses dan berhasil. Semoga kelulusan ini menjadi hadiah yang berarti bagi kedua orang tua penulis, amien. Terima kasih banyak papa mama penulis tidak tahu lagi apa hidup ini tanpa mereka. Terima kasih telah mendukung penulis untuk bangkit dalam semua cobaan dan masalah yang penulis alami selama ini, sehingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan tesis ini. Terima kasih untuk semuanya papa mama aku cinta kalian.
6. Muchammad amien reza, Chandra Ariyanto dan Dwi Cahya Puspitasari saudara penulis yang tidak henti hentinya selalu mendukung, memberikan semangat yang luar biasa dan mendoakan penulis dengan tulus kepada penulis. dan terima kasih adik kakaku tercinta,

terima kasih kalian telah menjadi saudaraku dan membantuku menyelesaikan masalah dan cobaan yang penulis hadapi selama ini, sehingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan tesis ini. Terima kasih banyak saudaraku tersayang aku sayang kalian.

7. Mbak Dyaning Sri Pertiwi sahabat penulis yang dengan setia dan sabar mendengarkan keluh kesah penulis dan saling menyemangati satu sama lain mengerjakan laporan tesis ini sampai selesai. semoga kita sukses dan menggapai cita-cita yang kita impikan, Amien. Maafkan penulis ya mbak apabila penulis banyak merepotkan mbak. Terima kasih atas semuanya.
8. Seluruh karyawan dan karyawan di kampus MMT yang selama ini dengan tulus memberikan suasana ramah selama penulis belajar di kampus ini. Terutama mas Reval, Terima kasih ya mas atas semua informasi dan semangat yang diberikan kepada penulis.
9. Serta semua pihak yang namanya tidak dapat dituliskan satu per satu. Terima kasih atas bantuan, bimbingan dan doanya.

Dengan segala keterbatasan dan kekurangan dalam penulisan, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, segala bentuk kritik dan saran yang membangun sangatlah penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Juli 2018

**Penulis,
Dhian Martha Fitriyanti**



DAFTAR ISI,
DAFTAR TABEL,
DAFTAR GAMBAR &
DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian	2
1.4. Batasan Penelitian	2
1.5. Manfaat Penelitian	3
1.6. Sistematika Penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Definisi	5
2.2. Konsep dan Dasar Teori	8
2.2.1. Definisi tanah.....	8
2.2.2. Definisi nilai pasar tanah.....	9
2.2.3. Tujuan dan penggunaan nilai tanah.....	11
2.2.4. Penilaian properti dan tanah.....	12
2.2.5. Metode penilaian tanah.....	14
2.2.6. Metode perbandingan data pasar.....	15
2.2.7. Metode pendekatan Biaya.....	17
2.3. Penelitian Terdahulu.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Model dan Konsep Penelitian	33
3.2. Tanggal Survey lokasi	33
3.3. Objek Penelitian	33
3.3.1 Lokasi Penelitian	34
3.3.2 Keadaan & Fasilitas Umum.....	35
3.3.3 Dokumen kepemilikan.....	35
3.3.4 Uraian Bangunan	36
3.4. Rancangan dan Variabel Penelitian	38
3.5. Teknik Pengambilan Data	40
3.6. Langkah Penelitian	40
3.7. Analisis Data	41
3.7.1 Metode perbandingan data pasar.....	41
3.7.2 Metode pendekatan biaya.....	43
3.8. Proses dan Tahap Penelitian	45

BAB IV ANALISA NILAI PASAR	
4.1	Deskripsi umum Aset Milik PT. “S” 47
4.2	Deskripsi Umum Data pembanding 47
4.3	Analisa Nilai Aset dengan Metode Perbandingan Data Pasar 51
4.3.1	Penyesuaian 52
4.3.2	Pembobotan 54
4.3.3	Nilai pasar properti 55
4.4	Analisa Nilai Aset dengan Metode Pendekatan Biaya 56
4.5	Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Pasar Aset PT.”S” 64
BAB V KESIMPULAN	
5.1	Kesimpulan 67
5.2	Saran..... 68
DAFTAR PUSTAKA 69	
LAMPIRAN 73	
BIODATA PENULIS 79	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 <i>Mapping Theory</i>	21
Tabel 2.2 Posisi Penelitian	31
Tabel 3.1 Data Penelitian	39
Tabel 4.1 Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar	55
Tabel 4.2 Data Pembanding	57
Tabel 4.3 Perhitungan Nilai Tanah	59
Tabel 4.4 Luas bangunan Aset PT. "S"	60
Tabel 4.5 Rekapitulasi Biaya Reproduksi Bangunan Baru	60
Tabel 4.6 Indikasi Nilai Pasar Aset PT. "S"	64
Tabel 4.7 Rekonsiliasi Nilai Pasar Aset PT. "S"	65

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR GAMBAR

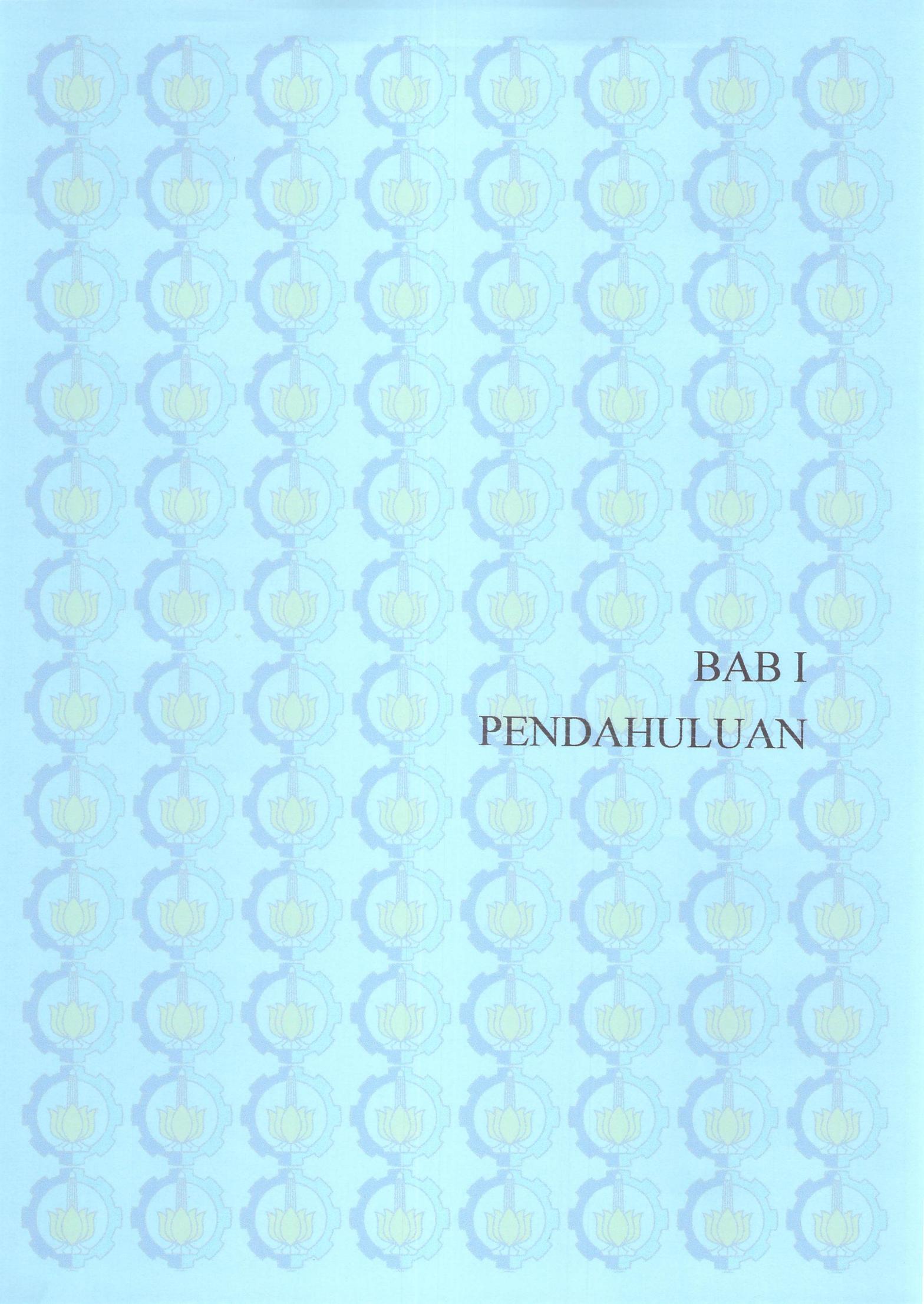
	Halaman
Gambar 2.1 Proses Penilaian Properti	13
Gambar 3.1 Lokasi Aset “PT. S”	34
Gambar 3.2 <i>Flowchart</i> Proses dan Tahap Penelitian	46
Gambar 4.1 Lokasi Aset PT. “S” dan Aset Pembanding	48
Gambar 4.2 Aset Pembanding I.....	48
Gambar 4.3 Aset Pembanding II	49
Gambar 4.4 Aset Pembanding III	50
Gambar 4.5 Aset Pembanding IV	51

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Aset	73
Lampiran 2 Foto Aset Pemandang	77

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Penilaian Aset atau sering disebut Appraisal adalah proses penilaian seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu aset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang dimiliki oleh badan usaha, Instansi atau individu berdasarkan dari hasil analisa terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu (Harjanto dan Hidayati, 2003). Sedangkan, Pabrik Paving dan *Box Culvert* adalah suatu bangunan industri besar di mana para pekerja mengolah, membuat dan memproduksi pembuatan Paving dan *Box Culvert*.

PT. "S" merupakan perusahaan yang bergerak di Bidang Kontraktor yang mempunyai Aset berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* di daerah Mojoagung, Jawa timur. Perusahaan ini mengalami kerugian dikarenakan banyaknya home industri didaerah tersebut, Sehingga kalah bersaing. Dengan kondisi tersebut PT. "S" tidak ingin mengalami kerugian kedua kalinya, Pemilik berencana ingin merubah pabrik tersebut menjadi bisnis lain yang lebih menguntungkan. Namun untuk memulai bisnis baru tersebut diperlukan pembiayaan yang besar dengan dana yang terbatas. Untuk itulah diperlukan dana tambahan, salah satunya dari penjaminan nilai aset yang dimiliki PT. "S".

Kelebihan Aset yang dimiliki PT. "S" berada dilokasi dengan kondisi wilayah yang sangat strategis dan menguntungkan. Untuk mengetahui besarnya nilai aset PT. "S", Perlu dilakukan penilaian atas aset tersebut. Perbedaan penelitian nilai aset PT. "S" dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek yang digunakan. Pada dasarnya dalam proses penilaian aset dihitung menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu metode Perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Data tersebut berupa data transaksi atau penawaran dari objek yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian yang meliputi harga, faktor-faktor yang mempengaruhi transaksi atau penawaran, serta karakteristik fisik objek pembanding itu sendiri.

Data ini selanjutnya akan dianalisis dan dibandingkan perbedaannya dengan faktor-faktor serta karakteristik yang melekat pada objek penilaian. Pada akhirnya, dari analisis perbandingan ini akan dihasilkan suatu simpulan nilai pasar bagi objek penilaian (Harjanto dan Hidayati, 2003). Atas dasar tersebut maka ditentukanlah penggunaan metode pendekatan yang akan digunakan pada penilaian aset yang dimiliki PT. "S" yaitu dengan menggunakan metode Perbandingan Data Pasar dan metode Pendekatan Biaya.

1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, maka dalam penilaian Aset yang dimiliki PT. "S" akan menimbulkan berbagai permasalahan diantaranya berapa nilai pasar Aset PT. "S", agar dapat digunakan untuk mendapatkan pinjaman dana untuk membuat bisnis yang baru.

Rincian masalah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut adalah :

1. Berapa nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. "S", dengan menerapkan metode perbandingan data pasar?
2. Berapa nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. "S", dengan menerapkan metode pendekatan biaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini antara lain adalah untuk:

1. Untuk mengetahui nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. "S" dengan menerapkan metode pendekatan data pasar.
2. Untuk mengetahui nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. "S" dengan menerapkan metode pendekatan biaya.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Penilaian dilakukan pada aset yang dimiliki PT. "S".
2. Analisa nilai pasar menggunakan 2 metode yaitu metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi pemilik properti PT. “S” dalam hal estimasi nilai tanah dan membuat bisnis yang baru.
2. Menambah pengetahuan terkait penilaian tanah dengan metode Pendekatan data pasar dan Biaya terutama saat tidak ada data yang sebanding.

1.6 Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang masalah yang berisi pokok pikiran yang melatar belakangi penulisan Tesis ini, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan landasan teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yang berisi definisi, konsep dan dasar teori yang terdiri dari definisi tanah, definisi nilai pasar tanah, tujuan dan penggunaan nilai tanah, penilaian properti dan tanah, metode penilaian tanah, metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, serta penelitian terdahulu.

BAB III : METODE PENELITIAN

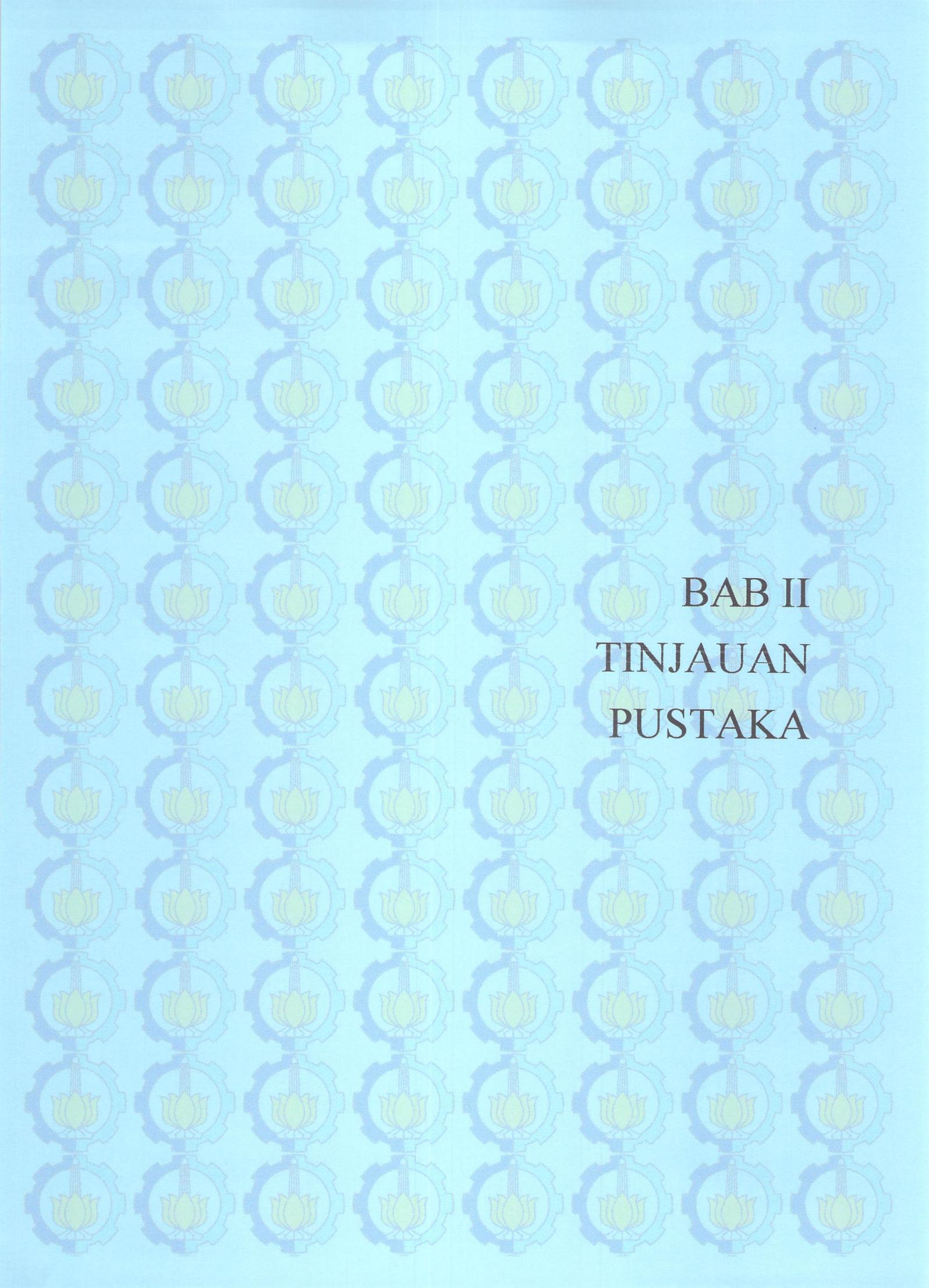
Dalam bab ini akan menjelaskan model dan konsep penelitian, tanggal survey lokasi, objek penelitian, rancangan dan variabel penelitian, teknik pengambilan data, langkah penelitian, analisis data, serta proses dan tahap penelitian dengan kesimpulan akhir dari analisa nilai Aset PT. “S”.

BAB IV : ANALISA NILAI PASAR

Pada bab ini berisi dari gambaran dari properti yang akan dinilai dan dijelaskan penerapan metode yang digunakan dalam melakukan analisa penilaian aset milik PT. “S” yang terdiri dari deskripsi umum aset milik PT. “S”, deskripsi umum data pembanding, analisa nilai aset dengan metode perbandingan data pasar yang terdiri dari penyesuaian, pembobotan, dan nilai pasar properti. Selain itu dalam bab ini juga berisi analisa nilai aset dengan metode pendekatan biaya serta rekonsiliasi dan estimasi nilai pasar Aset PT.”S”.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil analisa nilai dan saran untuk penelitian selanjutnya.



BAB II
TINJAUAN
PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi

Agar diperoleh pemahaman yang lebih dalam dan akurat mengenai bahasa penelitian ini, maka pada awal bab tinjauan pustaka ini peneliti mendeskripsikan definisi dan terminologi dari kosakata dalam penelitian. Definisi di dalam dunia penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia :

1. Analisa adalah pemecah persoalan yang dimulai dengan dugaan akan kebenarannya (Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III)
2. Penilai adalah seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman yang sehari-hari melakukan kegiatan praktek penilaian sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki baik penilai internal maupun penilai eksternal.
 - a. Penilai Internal adalah penilai yang berkerja di salah satu entitas yang memiliki asset.
 - b. Penilai Eksternal adalah penilai yang tidak mempunyai hubungan secara material dengan entitas pemberi tugas atau obyek yang dinilai, dan sebaliknya pemberi tugas tidak memiliki kepentingan finansial ataupun terhadap penilai, baik langsung maupun tidak langsung (SPI 2007, Konsep & Prinsip Umum Penilaian).
3. Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa.
4. Aset adalah barang atau sesuatu barang baik berwujud maupun tidak berwujud yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (Siregar, 2004).
5. Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa, atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut.

6. Properti (*real property*) adalah tanah hak dan atau bangunan permanent yang menjadi objek pemilik dan pembangunan (Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995 tanggal 23 Juni 1995).
7. Nilai adalah sesuatu yang “sepatutnya dibayar” oleh seorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi dan harga adalah apa yang akhirnya disetujui (Harjanto dan Hidayati, 2003).
8. Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga (SPI 2007, Konsep & Prinsip Umum Penilaian).
9. Nilai Pasar adalah representasi nilai tukar atau sejumlah uang yang dapat diperoleh, atas suatu properti jika properti tersebut ditawarkan untuk dijual di pasar (terbuka) pada tanggal penilaian dan dalam kondisi yang sesuai dengan persyaratan definisi Nilai Pasar (SPI1-1.2, 2007). Menurut KPUP SPI 2007, Istilah Nilai Pasar yang terdapat dalam SPI dan Nilai Wajar yang biasa digunakan dalam standar akuntansi secara umum adalah sama (*compatible*) atau memiliki konsep yang sama. Apabila Nilai Pasar dari suatu properti dapat diberikan, nilai ini sama dengan Nilai Wajar.
10. Nilai Jual Paksa adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu properti dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Jual Paksa dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. Istilah Nilai Likuidasi seringkali digunakan dan memiliki arti sama dengan Nilai Jual Paksa.
11. Nilai Sisa adalah nilai suatu properti, tanpa nilai tanah, seperti jika dijual secara terpisah untuk setiap bagiannya dan tidak lagi dimanfaatkan untuk penggunaannya saat ini serta tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan khusus.
12. Data Pembanding merupakan data yang pada umumnya digunakan dalam analisis penilaian untuk membuat estimasi nilai. Data pembanding juga diartikan sebagai properti yang memiliki karakteristik yang sama dengan properti yang dinilai. Data tersebut mencakup harga penjualan, sewa,

pendapatan dan pengeluaran, serta tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto (*yield*) yang berasal dari pasar.

13. Nilai Jaminan Pinjaman adalah nilai properti yang ditentukan oleh penilai dengan penaksiran secara berhati-hati atas marketabilitas properti di masa mendatang dengan memperhatikan aspek kesinambungan jangka panjang properti, kondisi pasar lokal dan normal, dan penggunaan saat ini serta alternatif penggunaan properti yang sesuai. Elemen-elemen yang bersifat spekulatif tidak dapat diperhitungkan dalam penilaian Nilai Jaminan Pinjaman. Nilai Jaminan Pinjaman akan didokumentasikan secara jelas dan transparan.
14. Asumsi adalah dugaan yang dianggap benar. Penyusutan adalah suatu pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomi. Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat nilai, penilaian atau perhitungan manfaat ekonomi akan dinyatakan.
15. Biaya Penggantian Baru adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian.
16. Tingkat Kapitalisasi merupakan setiap pembagian (biasanya ditunjukkan dalam persentase) yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan menjadi sebuah nilai.
17. Tingkat Diskonto merupakan suatu tingkat pengembalian yang digunakan untuk mengkonversi sejumlah uang yang dapat dibayarkan atau diterima di masa yang akan datang, menjadi nilai sekarang (*present value*).
18. Umur Ekonomis adalah masa selama properti masih menguntungkan untuk digunakan.
19. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima, janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban pihak lain. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III)
20. Pendekatan Pasar merupakan pendekatan dengan mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada

umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli.

21. Pendekatan Biaya merupakan pendekatan menetapkan nilai properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru (sesuatu yang dibangun) di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan lainnya (fungsional dan eksternal). Biaya konstruksi dan depresiasi seharusnya ditentukan oleh hasil analisis perkiraan biaya konstruksi dan depresiasi sesuai dengan kelaziman yang ada di pasar atau dalam praktek penilaian.

2.2. Konsep dan Dasar Teori

2.2.1 Definisi Tanah

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peranan dalam berbagai segi kehidupan manusia, yaitu sebagai tempat dan ruang untuk hidup dan berusaha, untuk mendukung vegetasi alam yang manfaatnya sangat diperlukan oleh manusia dan sebagai wadah bahan mineral, logam, bahan bakar fosil dan sebagainya untuk keperluan manusia (Soemadi, 1994).

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga (Eckert, 1990).

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), tanah dapat berupa tanah mentah dan tanah yang sudah terbangun. Tanah mentah dapat dibedakan lagi menurut 3 (tiga) kriteria sebagai berikut:

1. Kondisi tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang belum dikembangkan dan tanah pertanian
2. Lokasi tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang berlokasi di perkotaan, pinggir kota, dan pedesaan.
3. Kegunaan tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang potensial untuk dikembangkan sebagai perumahan, komersial, industri, pertanian ataupun kegunaan khusus lainnya.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah merupakan aset berupa tanah mentah dan tanah yang sudah terbangun untuk tanah pertanian, tanah yang berlokasi di perkotaan, dan pedesaan serta tanah yang berpotensi difungsikan untuk perumahan, komersial, industri dan sebagainya.

2.2.2 Definisi Nilai Pasar Tanah

Nilai adalah suatu konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial barang dan jasa untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai sangat dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik, dan faktor fisik barang atau jasa itu sendiri. Nilai merupakan prakiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu (SPI, 2013).

Nilai pasar (*Market Value*) merupakan estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI, 2013).

Menurut Berry (1993) nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sedangkan menurut Supriyanto (2011), nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah, dimana penentuan nilai tanahnya tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah itu berlokasi (Sujarto, 1986).

Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli (Shengkel, 1988).

Nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (Pearce and Turner, 1990).

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Hal ini sejalan dengan pengertian nilai menurut Eckert (1990) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual.

Sedangkan Menurut Northam (1975) terdapat dua buah pengertian tentang nilai tanah:

1. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai taksiran (*Assessed Value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. Nilai pasar merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), terdapat beberapa karakteristik fisik yang mempengaruhi nilai tanah, yaitu ukuran dan bentuk, pengaruh tanah sudut, *plottage*, akses tanah, topografi, utilitas, pengembangan tapak, lokasi dan lingkungan.

Berdasar dari beberapa pengertian yang ada, dapat disimpulkan bahwa nilai pasar tanah merupakan estimasi nilai dalam bentuk jumlah uang pada saat tanggal penilaian, yang diukur berdasarkan pemanfaatan dan penggunaan tanah yang akan dinilai.

2.2.3 Tujuan dan Penggunaan Penilaian Tanah

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), terdapat berbagai macam alasan seorang penilai melakukan penilaian:

1. Pemilik ingin menjual Properti
2. Pemilik ingin mengetahui berapa nilai dari properti
3. Pembeli ingin menaksir nilai properti
4. Pemegang saham ingin mengetahui proporsi kepemilikan saham atas aset secara keseluruhan
5. Penilaian aset properti untuk sebuah perusahaan
6. Nilai ganti untuk asuransi
7. Kerugian akibat pengusuran properti oleh pemerintah
8. Pembagian warisan
9. Kredit
10. Pembangunan Tanah
11. Penilaian statuta untuk penentuan PPh, NJOP-PBB dan NPOP-BPHTB

Dalam hal ini, tujuan dari penilaian tanah sendiri dapat berupa kebutuhan untuk mengetahui nilai tanah sebagai aset, nilai jual & sewa lahan, serta nilai pembangunan lahan tersebut.

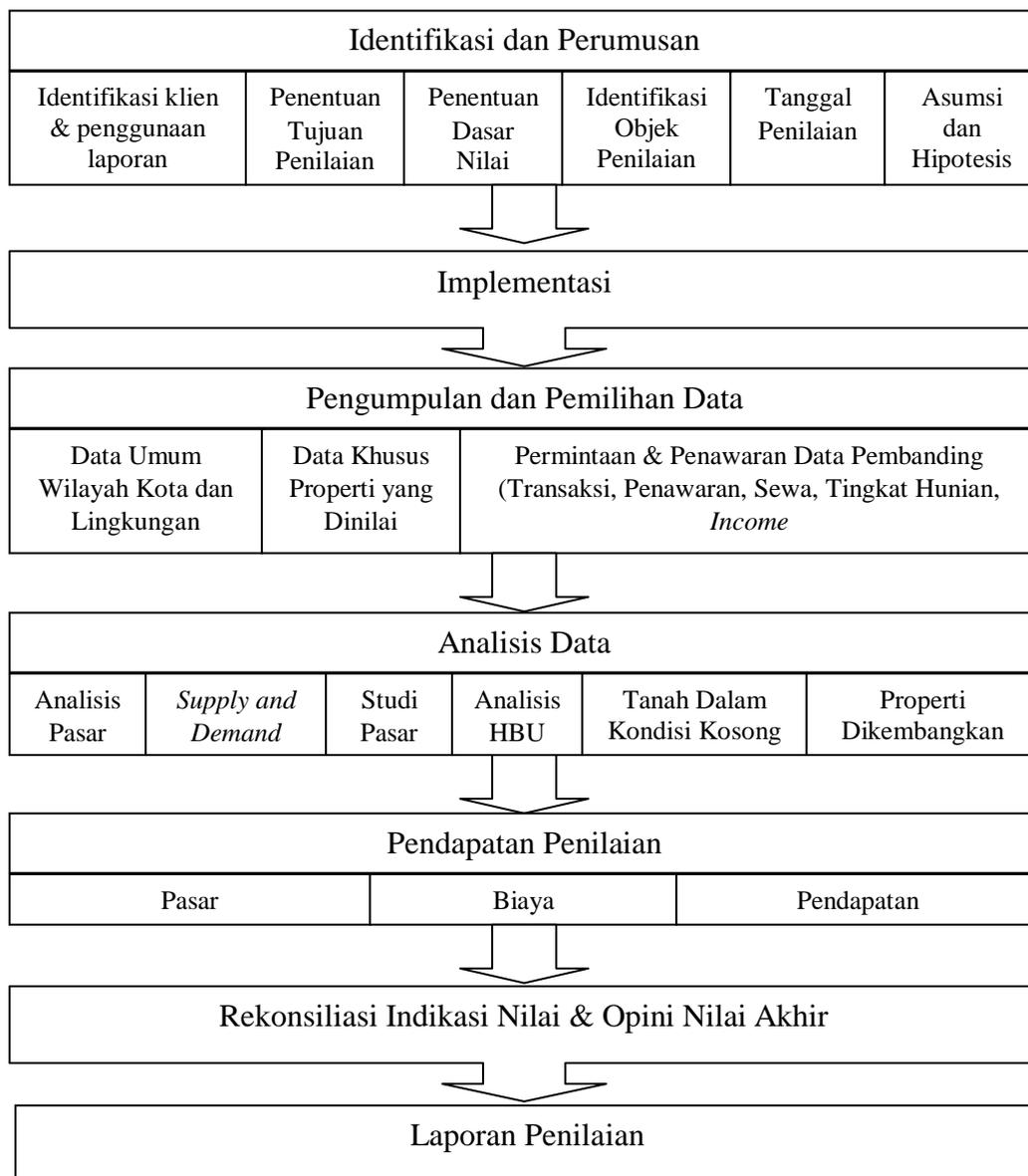
2.2.4 Penilaian Properti dan Tanah

Menurut Kotler (2008) properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (*real estate*) maupun finansial (saham dan obligasi). Sedangkan menurut Robert & Floyd (1991) properti adalah semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun campur tangan manusia.

Terdapat empat prinsip penilaian tanah menurut Eckert (1990), yaitu:

1. *Supply and Demand*: kekuatan penawaran dan permintaan tanah mempengaruhi harga jual karena jumlah luas tanah tidak dapat secara otomatis ditambah, sedangkan kebutuhan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha makin meningkat
2. *Highest and the Best Use*: Karena meningkatnya kebutuhan, tanah dituntut untuk digunakan semaksimal mungkin. Penggunaan tertinggi dan terbaik mempengaruhi nilai tanah terutama jika dikembangkan menjadi properti yang sesuai dengan kebutuhan di masa itu.
3. *Surplus Productivity*: merupakan suatu prinsip dimana tanah akan memberikan keuntungan tertentu, karena nilai tanah merupakan sisa keuntungan pengembangan properti di atas tanah itu sendiri
4. *Change and Anticipation*: nilai tanah akan selalu berubah dan dapat diartikan sebagai nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan pengembangan yang akan datang.

Menurut SPI (2013: KPUP-2) properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Terdapat proses penilaian properti menurut SPI 2013, dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1 Proses Penilaian Properti

Menurut Supardi, dkk (2010), secara umum, kondisi tanah yang akan dinilai dibagi menjadi 4 (empat) kategori:

1. Tanah mentah yang belum siap dibangun.
2. Tanah matang yang siap dibangun.
3. Tanah matang didirikan bangunan, yang akan dikembangkan sesuai dengan penggunaan yang tertinggi dan terbaik.
4. Tanah matang didirikan bangunan yang telah sesuai dengan penggunaan yang tertinggi dan terbaik.

Menurut Supriyanto (1999), dalam Presyilia (2002), nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Di dalam realitanya, nilai tanah di bagi menjadi dua, yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung.

Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, contohnya tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat di simpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut.

2.2.5 Metode Penilaian Tanah

Penilaian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penentuan nilai suatu properti menurut *American Institute of Real. Estate Appraiser Wolcott* (1987) dan Eckert (1990) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Sedangkan penilaian properti dipengaruhi oleh aspek fisik seperti luas dan bentuk, aksesibilitas, prasarana lingkungan, ketersediaan air bersih, iklim, dan bebas banjir; kondisi perekonomian seperti kesempatan kerja dan ketersediaan fasilitas kredit perumahan; kondisi politik meliputi kebijakan pemerintah, peruntukan lahan,

keamanan lingkungan dan pajak; kondisi sosial seperti sikap dan tingkah laku masyarakat; dan aspek legal berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai.

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003) terdapat beberapa teknik atau prosedur yang digunakan untuk menilai tanah, yaitu:

1. Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)
2. Metode Ekstraksi
3. Metode Alokasi biaya (*Cost Allocation*)
4. Teknik Tanah Residual (Kapitalisasi Langsung)
5. Kapitalisasi Sewa Dasar (*Ground Rent Capitalization*)
6. Metode Pengembangan Tanah (*Land Development Approach*).

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), keenam prosedur itu diturunkan dari ketiga dasar pendekatan nilai, yaitu **Perbandingan Data Pasar**, **Pendekatan Biaya**, serta Pendekatan Pendapatan. Metode Perbandingan Data Pasar dan Kapitalisasi Sewa Dasar dapat langsung diterapkan dalam penilaian tanah, metode Ekstraksi dan Alokasi merupakan pencerminan pendekatan Perbandingan Data Pasar dan Biaya, sedangkan Teknik Tanah Residual dan Pengembangan Tanah didasarkan pada pendekatan Pendapatan dan Biaya. Alasan dipilihnya metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya karena pada dasarnya dalam proses penilaian aset dihitung menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu metode Perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Data tersebut berupa data transaksi atau penawaran dari objek yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian yang meliputi harga, faktor-faktor yang mempengaruhi transaksi atau penawaran, serta karakteristik fisik objek pembanding itu sendiri. Data ini selanjutnya akan dianalisis dan dibandingkan perbedaannya dengan faktor-faktor serta karakteristik yang melekat pada objek penilaian. Pada akhirnya, dari analisis perbandingan ini akan dihasilkan suatu simpulan nilai pasar bagi objek penilaian.

2.2.6 Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Merupakan suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang akan dinilai dengan properti-properti pembanding yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Ada beberapa hal

yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu jenis hak yang melekat pada properti, kondisi penjualan, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, dan karakteristik-karakteristik lainnya. Menurut KJPP Tri, Santi dan Rekan (2011), penilai harus mendapat 3 atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai, dengan syarat:

1. Data transaksi jual beli belum lama berlangsung
2. Harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik dan sosial, ukuran/luas, serta cara jual beli.

Perbandingan Data Pasar diperlukan suatu penyesuaian dari data pembanding. Rumus umum yang dipakai adalah:

Harga Jual Property Pembanding \pm Penyesuaian = Indikasi Nilai Property

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003) penilaian atas properti dilakukan dengan membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti pembanding. Dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar perlu dilakukan sejumlah penyesuaian antara properti yang dinilai dengan properti pembanding, sebagai berikut :

1. Waktu transaksi
2. Luas tanah
3. Luas bangunan
4. Umur Bangunan
5. Lebar jalan
6. Perkerasan jalan

Pendekatan ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti yang dinilai dengan properti pembanding mempunyai perbedaan yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003) ada tiga metode untuk melakukan penyesuaian, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Metode Tambah Kurang

Penyesuaian dilakukan dengan cara membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai, dan menganalisa lebih dan kurang dari data pembanding yang ada. Metode ini dapat menghasilkan nilai yang akurat jika

objek yang dinilai punya banyak faktor kesamaan dengan data pembandingan yang tersedia.

2. Metode Jumlah Rupiah

Penyesuaian dilakukan dengan cara menganalisa terlebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai (misalnya: lokasi, ukuran tanah, mutu bangunan, dll). Faktor-faktor ini yang nantinya digunakan untuk menghitung penyesuaian antara properti yang dinilai dengan properti pembandingan yang tersedia. Jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembandingan maka penyesuaiannya positif (+), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembandingan, maka penyesuaiannya negatif (-). Penyesuaian dilakukan dengan satuan sejumlah besaran rupiah (besaran mata uang). Kemudian penyesuaian positif dan negatif dijumlah seluruhnya, lalu menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

3. Metode Index / Presentase

Metode ini sama dengan Metode Jumlah Rupiah, yaitu dengan menganalisa terlebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai, kemudian digunakan untuk menghitung penyesuaian dengan data pembandingan yang ada. Jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembandingan maka penyesuaiannya positif (+ %), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembandingan, maka penyesuaiannya negatif (- %). Penyesuaian dilakukan dalam bentuk presentase, kemudian dijumlahkan seluruhnya, lalu menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

2.2.7 Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah menentukan besarnya biaya reproduksi baru serta besarnya biaya penyusutan yang telah terjadi pada properti tersebut (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Rumus umum yang dipakai dalam menggunakan metode menghitung pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

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

1. Nilai Tanah

Nilai tanah dicari dengan cara menggunakan metode perbandingan pasar, Nilai properti (Tanah dan Bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong untuk dinilai menggunakan Metode perbandingan data Pasar.

2. Biaya Reproduksi Bangunan Baru

Biaya pengganti baru dapat dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti. meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur (PPI 8.3.4). Biaya pendekatan baru dapat dihitung menggunakan empat metode :

a. Metode Survey Kuantitas (*Quantity Survey Method*)

Perhitungan metode ini adalah menjumlahkan biaya semua komponen bangunan baik *biaya tak langsung* (survey tanah, biaya overhead dan keuntungan kontraktor/pemborong) maupun *biaya langsung* (persiapan lahan dan semua tahap pembangunan dan perlengkapannya).

b. Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*)

Metode ini dilakukan dengan cara membagi bangunan yang dihitung biayanya menjadi beberapa unit besar seperti rangka bangunan, lantai, atap, dinding dll.

c. Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*)

Metode ini membandingkan bangunan yang dinilai dengan bangunan lain yang sejenis. Nilai bangunan didapat dari luas bangunan yang dinilai dikalikan dengan biaya permeter persegi bangunan pembanding.

d. Metode Indeks Biaya (*Index Method*)

Metode ini digunakan untuk menyesuaikan biaya pengganti baru bangunan pada saat dibangun. Menghitung indeks biaya dilakukan dengan membandingkan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya saat dibangun.

Perhitungan dilakukan dengan mencari kenaikan beda harga bahan bangunan, upah tenaga kerja dan lain-lain. Selain memperhitungkan biaya reproduksi baru diperlukan perkiraan besarnya penyusutan / depresiasi yang terjadi pada bangunan.

3. Menghitung Penyusutan / Depresiasi

Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Pendapatan Biaya (*Cost Approach*) terdapat 3 Macam Penyusutan/Depresiasi bangunan (PPI 8.5.5), yaitu :

a. Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*)

Disebabkan karena berkurangnya nilai akibat dari kualitas bahan dan akibat pemakaian seperti lapuk, rusak, retak, mengeras atau kerusakan pada struktur. Pertimbangan-pertimbangan disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.

b. Kemunduran Fungsi (*Functional Obsolescence*)

Disebabkan karena kerugian dari perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang berkaitan dengan ukuran, bentuk, umur dan lain-lain.

c. Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence*)

Disebabkan karena kerugian nilai yang diakibatkan oleh faktor-faktor dari luar properti yaitu perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, peraturan pembatasan, peruntukan dan lain-lain.

Rumus Umum:

$$\text{Penyusutan fisik} = (\text{umur efektif} / \text{umur manfaat}) \times 100\%$$
$$\text{Kemunduran Fungsi / Ekonomis} = \% \text{Kemunduran Fungsi / Ekonomis} \times (100\% - \% \text{Penyusutan Fisik})$$

Setelah dilakukan perhitungan dengan metode perbandingan data pasar (*market data approach*) dan pendekatan biaya (*cost approach*), maka dilakukan rekonsiliasi. Rekonsiliasi adalah teknik pembobotan yang diperlukan untuk menentukan nilai pasar objek penilaian dari indikasi-indikasi nilai yang ada. Bobot yang paling besar diberikan kepada properti pembanding yang mempunyai perbedaan paling sedikit dengan objek penilaian. Demikian pula sebaliknya.

Pembobotan diberikan dengan memperhatikan indikasi nilai pasar yang paling sesuai dengan keadaan lapangan saat ini. Untuk standarisasi pembobotan saat ini belum diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 2007, untuk itu pembobotan didasarkan pada kerasionalan dan tidak terpaku pada hitungan matematik. Hal yang perlu diperhatikan dalam memberi pembobotan adalah besarnya bobot atas hasil perhitungan nilai indikasi diharapkan seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembandingan yang dianalisa dan sesuai dengan properti yang dinilai. Pembobotan dapat dilakukan dalam bentuk persentase maupun dalam bentuk skala (*rating*). Praktek penilaian sehari-hari di Indonesia pada umumnya menggunakan teknik pembobotan dalam bentuk persentase. Jumlah total pembobotan harus 100%.

Dalam melakukan pembobotan untuk metode pendekatan biaya diberikan bobot sebesar 40% sedangkan metode pendekatan data pasar diberikan bobot sebesar 60% (Surios Ramisda dan Christiono Utomo, 2012). Pada metode pendekatan data pasar diberikan bobot yang lebih besar daripada metode pendekatan biaya dikarenakan dalam metode pendekatan data pasar terdapat analisa nilai pasar dimana nilai tersebut berasal dari harga transaksi yang sesuai terjadi di pasar saat ini. Sedangkan untuk metode pendekatan biaya didasarkan pada estimasi perubahan harga satuan pekerjaan dalam mereproduksi baru properti yang dinilai.

2.3 Penelitian Terdahulu

Kajian penelitian terdahulu berfokus pada penelitian mengenai penilaian aset. Penelitian mengenai penilaian aset telah banyak dilakukan oleh beberapa pihak. Namun penelitian ini berfokus kepada penelitian penilaian aset dengan menerapkan metode Perbandingan Data Pasar dan metode Pendekatan Pendapatan.

Beberapa penelitian terdahulu mengenai topik penelitian ini didapat dari literatur dalam paper jurnal penelitian atau prosiding yang disajikan dalam *mapping theory* pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1 *Mapping Theory*

NO	PENGARANG /TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
1.	Petru Maior & Stefan cel Mare (2014) Judul : <i>Valuation in Romania : challenges and difficulties</i>	Hambatan terbesar dalam penerapan metode penilaian tanah di Romania adalah tidak adanya sebuah sistem informasi berupa data informasi lokasi tanah dan data harga transaksi jual beli properti atau tanah yang terjadi di daerah yang sama. Tujuan : Melakukan penilaian tanah di Romania	Sesuai dengan IVS (2011), Real properti berarti tanah. Jadi penilaian real properti adalah evaluasi dari nilai tanah (kosong) dan evaluasi penilaian dari tanah yang sudah dibangun (nilai bangunan)	Menggunakan 3 (tiga) macam metode pendekatan tradisional: 1. Pendekatan pasar 2. Pendekatan pendapatan 3. Pendekatan biaya	Metode pendekatan pasar paling disukai karena informasi yang tersedia sangat tepat dan konsisten mengenai informasi harga transaksi jual beli tanah/properti yang terletak di daerah yang sama dengan transaksi yang sudah lama terjadi maupun transaksi yang baru terjadi menggunakan sistem GIS (Sistem Informasi Geografis)	Hasil penelitian yang di seminarkan pada <i>Procedia Economics and Finance</i> 15 (2014)
2.	Istvan Hajnal, FRICS (2015) Judul : <i>Appraisal of work-in-progress building</i>	Salah satu tanda yang paling jelas dari krisis internasional adalah banyak investasi konstruksi yang belum selesai, akibatnya banyak nya properti yang tidak terpakai seperti gedung, apartement, perumahan dll.	- Nilai adalah jumlah transaksi - Nilai pasar hampir secara eksklusif digunakan untuk jenis evaluasi dan perbandingan - Sedangkan nilai pasar wajar adalah harga yang akan diterima dalam penjualan atau pembelian aset	Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan tradisional dan non tradisional.	Penelitian real estate dihitung dengan cara kombinasi antara perhitungan pendapatan dan metodologi non traditional, sehingga dapat memberikan hasil yang lebih akurat untuk nilai pasar dan investasi yang belm selesai	Hasil penelitian yang di seminarkan pada <i>Procedia Engineering</i> 123 (2015)

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
		<p>Tujuan : Mengurangi resiko investasi dengan peraturan metodologi dan keyakinan baru sehingga memperkuat kepercayaan investor untuk memulai pembiayaan.</p>			<p>untuk memulihkan kepercayaan yang diperlukan untuk melanjutkan pembiayaan Untuk menilai bangunan yang belum jadi metode yang paling tepat menggunakan EVA (<i>Earned Value Analysis</i>) model yang terkenal sebagai alat manajemen proyek.</p>	
3.	<p>Mahesa Siswanto, Farida Rachmawati (2013)</p> <p>Judul : <i>Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya</i></p>	<p>Hotel Sahid adalah salah satu hotel bintang 3 di kota Surabaya, dimana hotel ini terletak di kawasan yang strategis. Pada Tesis ini akan dilakukan penilaian asset pada hotel tersebut.</p> <p>Tujuan : Untuk memperoleh nilai pasar dalam rangka inventarisasi aset dan sebagai bagian dari laporan</p>	<p>Nilai pasar dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya</p>	<p>Metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya</p>	<p>Nilai pasar yang didapatkan melalui perhitungan metode pendekatan biaya didapatkan nilai pasar properti sebesar Rp 135.805.658.516,-. Sedangkan dari metode kapitalisasi pendapatan diperoleh nilai pasar properti sebesar Rp 132.569.967.333,-. Nilai pasar properti berdasarkan metode <i>discounted cash flow</i> sebesar Rp 132.948.007.985,-</p>	<p>Hasil penelitian yang diseminarkan pada Jurnal Teknik Pomits Vol. 1, No. 1, (2013) 1-4.</p>

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
		keuangan. Dalam penetapan nilai tersebut perlu ditetapkan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penilaian dan mengetahui metode perhitungan yang digunakan.			Dari rekonsiliasi indikasi nilai properti dengan melakukan pembobotan diperoleh nilai pasar Hotel Sahid Surabaya adalah sebesar Rp 133.978.000.000	
4.	Hu Changshenga and Wang Yongfeng (2012) Judul: <i>Investor Sentiment and Assets Valuation</i>	Investasi saham properti dipengaruhi oleh portofolio atas sentimen investor Tujuan: Untuk mengetahui dampak sentimen investor terhadap valuasi aset.	Untuk mengklasifikasikan saham secara obyektif, Dalam portofolio	Stok sampel kami diurutkan berdasarkan indikator ganda (B / M dan PE).	Saham dengan tingkat B / M rendah dan PE tinggi sensitif terhadap sentimen investor, yang dianggap mahal untuk arbitrase. Sentimen investor memiliki kekuatan tambahan untuk menjelaskan pergerakan saham kembali, yang mengindikasikan bahwa saham ini akan melakukan imbal hasil yang lebih tinggi (lebih rendah) saat investor bullish. Temuan kami mendukung peran sentimen investor dalam	Hasil penelitian yang di seminarikan pada Systems Engineering Procedia 3 (2012)

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
					pembentukan <i>return and the change</i> Sentimen investor harus dijadikan risiko sistemik dalam penetapan harga aset dan manajemen portofolio	
5.	Pietro Bonifaci & Sergio Copiello (2015) Judul: <i>Real estate market and building energy performance: Data for a mass appraisal approach</i>	Kurangnya transparansi banyak segmen pasar real estat Italia sehingga memerlukan penilaian secara massal. Tujuan: Untuk mengetahui penilaian aset secara massal	Penilaian aset secara massal pada pasar properti di Italia	Metode penelitian menggunakan kualitatif. Survei dilakukan pada waktu mulai 2013 April sampai Juli. Sebanyak 1.042 iklan properti telah diakses, menyaring yang dipublikasikan di situs web khusus oleh penjual pribadi dan agen real estat. Hanya fokus pada properti perumahan saja.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat hubungan antara harga rumah dan kebutuhan bahan bangunan	Hasil penelitian yang di seminarkan pada Science Direct, Data in Brief 5 (2015)
6.	Marlene Salete Uberti, et al (2017) Judul: <i>Mass appraisal of farmland using classical econometrics and spatial modeling</i>	Nilai properti di daerah pedesaan juga dipengaruhi oleh lokasi geografis. Tujuan: Untuk menggunakan model ekonometrik regresi spasial dalam contoh properti	Menggunakan metrik kriteria informasi Akaike (AIC), R2 dan <i>likelihood function</i> (LIK).	Model Regresi Spasial	Autokorelasi spasial dapat memiliki pengaruhnya yang dikendalikan oleh Model Regresi Spasial, karena Model Error Spasial (CAR) memungkinkan model ketergantungan spasial hadir pada residual.	Hasil penelitian yang di seminarkan pada Science Direct, Land Use Policy 72 (2017)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
		pedesaan untuk menguraikan rencana nilai untuk wilayah Wilayah Fluminense Utara - RJ, Brasil.				
7.	Yinan Song, <i>et al</i> (2017) Judul: Environmental and socio-economic sustainability appraisal of contaminated land remediation strategies: A case study at a mega-site in China	Mengembangkan standar teknis China pertama mengenai GSR. Tujuan: Menentukan posisi dan pengembangan indikator penilaian remediasi yang berkelanjutan untuk ditetapkan di China.	Green and sustainable remediation (GSR) telah menjadi tren global di bidang remediasi lahan.	Indikator keberlanjutan ini dibentuk berdasarkan pedoman dan literatur remediasi berkelanjutan yang ada. LCA digunakan untuk mengevaluasi dampak lingkungan, dan hasilnya dikombinasikan dengan penilaian sosial dan ekonomi melalui MCA. Indikator tersebut diterapkan pada remediasi 'mega-site' di China.	Hasilnya menunjukkan bahwa dibandingkan dengan penggalan dan <i>landfill</i> , strategi penanganan pencucian tanah, desorpsi termal dan S/S menghasilkan pembangkitan limbah yang relatif kurang, keselamatan pekerja yang lebih baik, dan dampak lokal yang lebih baik, yang menghasilkan nilai lebih tinggi pada lingkungan dan sosial-domain ekonomi. Namun, nilai sosial ekonomi dibatasi oleh kurangnya keterlibatan publik.	Hasil penelitian yang di seminarkan pada Science Direct, Science of the Total Environment 610–611 (2017)
8.	A.H. Oti, <i>et al</i> (2016)	Penyediaan <i>Application Programming Interface</i> (API) dalam alat BIM-	API adalah link yang berguna untuk menjalankan plug-in dan program	<i>Application Programming Interface</i> (API), API berguna dalam memperluas	Pemodelan ukuran bangunan n-Dimensional (nD) dapat berpotensi	Hasil penelitian yang di seminarkan pada Science

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
	<p>Judul: Structural sustainability appraisal in BIM</p>	<p>enabled dapat ber kontribusi untuk memfasilitasi penelitian terkait BIM.</p> <p>Tujuan: Pemanfaatan API dalam ekstensi BIM dan menyajikan demonstrasi aplikasi API untuk menanamkan isu keberlanjutan ke dalam proses penilaian opsi desain konseptual struktural di BIM.</p>	<p>eksternal namun belum sepenuhnya dieksploitasi dalam memperluas cakupan BIM.</p>	<p>cakupan BIM. Selain itu, pendekatan termasuk pemodelan proses, algoritma dan instantiasi berbasis objek yang ditunjukkan dalam penerapan API dapat diterapkan pada ukuran kinerja bangunan nD lainnya yang mungkin relevan dengan berbagai platform profesional dalam domain konstruksi.</p>	<p>mendapatkan keuntungan dari perluasan BIM melalui implementasi API. Keberlanjutan adalah salah satu ukuran yang terkait dengan bangunan. Bagi insinyur struktural, kriteria desain terbaru telah memberikan penekanan yang besar pada penilaian keberlanjutan sebagai bagian dari kriteria tradisional mengenai integritas struktural, konstruktural dan biaya.</p>	<p><i>Direct, Automation in Construction</i> 69 (2016)</p>
9.	<p>Ran Zhang, <i>et al</i> (2015)</p> <p>Judul: <i>An improved spatial error model for the mass appraisal of commercial real estate based on spatial analysis: Shenzhen as a case study</i></p>	<p>Karena urbanisasi yang cepat di China, pemerintah harus menggali sumber pendapatan fiskal berkelanjutan yang baru.</p> <p>Tujuan: Reformasi pajak properti dan penilaian massal</p>	<p>Reformasi pajak properti dan penerapan penilaian dasar pajak properti</p>	<p>Menggunakan SEM, matematika fuzzy dan ekonometrik. Beberapa modifikasi dilakukan pada SEM konvensional sehingga dapat diperluas ke solusi penilaian massa properti komersial.</p>	<p>Hasil Keakuratan hasil penilaian dan konsistensi di antara objek penilaian yang berbeda ditingkatkan. Selanjutnya, melalui pengenalan matematika fuzzy, kami memperluas konstruksi SWM menjadi multi variabel. Keuntungan memungkinkan untuk meningkatkan penggunaan dan</p>	<p>Hasil penelitian yang diseminarkan pada <i>Science Direct, Habitat International</i> 46 (2015)</p>

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
					memberikan dukungan teknis untuk menjalani reformasi pajak properti di pasar real estat China	
10.	Azmi, dkk (2015) Judul: <i>Knowledge Management Obstacles in Real Estate (Valuation) Organisations : Towards quality property services</i>	Organisasi real estat yang menawarkan layanan penilaian tunduk pada kompleksitas industri properti. Tujuan: Untuk melakukan eksplorasi hambatan implementasi manajemen pengetahuan dalam organisasi real estat	Model implementasi terhadap penilaian aset	Wawancara sebagai instrumen pengumpulan data utama dan mengumpulkan berbagai tanggapan dari responden	Hasil penelitian menunjukkan adanya perbaikan dengan adanya layanan penilaian terhadap properti	Hasil penelitian yang di seminasikan pada <i>Procedia - Social and Behavioral Sciences</i> 202 (2015)
11.	Hilda Mienar SL (2012) Judul: Analisa Nilai Pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri Jalan Balas Klumprik Surabaya	Stasiun Pengisian Bahan Bakar adalah tempat di mana kendaraan bermotor bisa memperoleh bahan bakar. SPBU saat ini bukan hanya sebagai tempat pengisian bahan bakar tetapi juga menjadi tempat pertemuan (<i>meeting point</i>) dan	Penilaian Properti: Perhitungan nilai pasar berdasarkan penilaian properti dengan metode pendekatan biaya dapat dilakukan bila tersedianya data untuk menghitung nilai pasar tanah dan biaya membangun baru bangunan. Penilaian Bisnis: Perhitungan	Perhitungan yang dilakukan menggunakan dua jenis penilaian, yaitu penilaian properti dengan menggunakan metode pendekatan biaya (<i>cost approach</i>) dan penilaian bisnis dengan metode pendekatan pendapatan (<i>income approach</i>).	Penilaian properti menggunakan metode pendekatan biaya didapat nilai pasar sebesar Rp. 3.526.661.000,00 (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah). Penilaian bisnis menggunakan metode <i>discounted cash flow</i> diperoleh nilai	Hasil penelitian yang diseminarkan pada Digilib ITS Undergraduate (2012)

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
		<p>bahkan tempat peristirahatan. PT. Sumber Kurnia Mandiri merupakan salah satu pemilik SPBU yang terletak di Jl. Balas Klumprik Surabaya. Ingin membangun SPBU baru, namun PT. Sumber Kurnia Mandiri tidak memiliki dana yang cukup untuk membuat SPBU baru, oleh karena itu pemilik bermaksud menjaminkan aset SPBU yang telah dimiliki untuk mendapatkan pinjaman dana.</p> <p>Tujuan: Untuk mengetahui nilai pasar SPBU. Perhitungan nilai pasar digunakan sebagai perkiraan berapa besar dana yang akan didapatkan</p>	<p>nilai pasar berdasarkan penilaian bisnis dengan metode pendekatan pendapatan</p>		<p>pasar sebesar Rp. 4.531.190.000 (Empat Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu).</p>	

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
		dari jaminan SPBU tersebut.				
12.	<p>Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012)</p> <p>Judul: Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang</p>	<p>Hotel Inna Simpang adalah salah satu hotel milik PT Hotel Indonesia Natour yang menjadi pertimbangan sebagai salah satu aset yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh dana untuk merenovasi hotel-hotel PT Hotel Indonesia Natour di Bali. Untuk menjadi jaminan, maka diperlukan suatu nilai pasar Hotel Inna Simpang.</p> <p>Tujuan: Untuk mengetahui nilai pasar Hotel Inna Simpang.</p>	<p>Untuk mendapatkan nilai pasar diharuskan mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian. Karena itu, pada penelitian ini, penilaian akan menggunakan metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya</p>	<p>Metode yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya</p>	<p>hasil analisa perhitungan nilai pasar, Hotel Inna Simpang memiliki nilai sebesar Rp122.073.131.789 (Seratus dua puluh dua milyar tujuh puluh tiga juta seratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah) ,dimana hasil analisa nilai pasar dengan metode pendekatan biaya adalah Rp 177.550.907.600 (Seratus tujuh puluh tujuh milyar lima ratus lima puluh juta Sembilan ratus tujuh ribu enam ratus rupiah) ,nilai pasar dari pendekatan pendapatan dengan metode kapitalisasi pendapatan Rp 36.326.880.631,- (Tiga puluh enam milyar tiga ratus dua</p>	<p>Hasil penelitian yang di seminarkan pada Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, (Sept. 2012) ISSN: 2301-9271</p>

Tabel 2.1 (Lanjutan)

NO	PENGARANG / TAHUN / JUDUL	RUANG LINGKUP / MASALAH / TUJUAN	KONSEP DAN TEORI (VARIABLE)	METODE PENELITIAN / DESAIN / SAMPEL / UJI STATISTIK	HASIL PENELITIAN	KET
					puluh enam delapan ratus delapan puluh ribu enam ratus tiga puluh satu rupiah), sedan gkan nilai pasar dengan metode <i>discounted cashflow</i> Rp 43.073.131.789 (Empat puluh tiga milyar tujuh puluh tiga juta seratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah.)	

Penelitian terdahulu digunakan untuk mengetahui posisi-posisi diantara penelitian-penelitian terdahulu, meliputi tugas akhir, tesis, paper dan jurnal. Pendekatan perbedaan dan kesamaan diantara penelitian terdahulu akan menghasilkan posisi penting rancangan Tesis.

Penelitian yang dilakukan oleh Petru Maior & Stefan cel Mare (2014) dan Mahesa Siswanto dan Farida Rachmawati (2013) memiliki persamaan pada metode yang digunakan untuk mencari indikasi nilai pasar, yaitu : metode perbandingan data pasar, dan metode pendekatan biaya. Hilda Mienar SL (2012) menggunakan metode pendekatan biaya. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012) juga menggunakan metode pendekatan biaya.

Perbedaan terletak pada objek yang digunakan, penelitian yang dilakukan oleh Petru Maior & Stefan cel Mare menggunakan obyek tanah di Romania dan Mahesa Siswanto dan Farida Rachmawati menggunakan obyek Hotel bintang

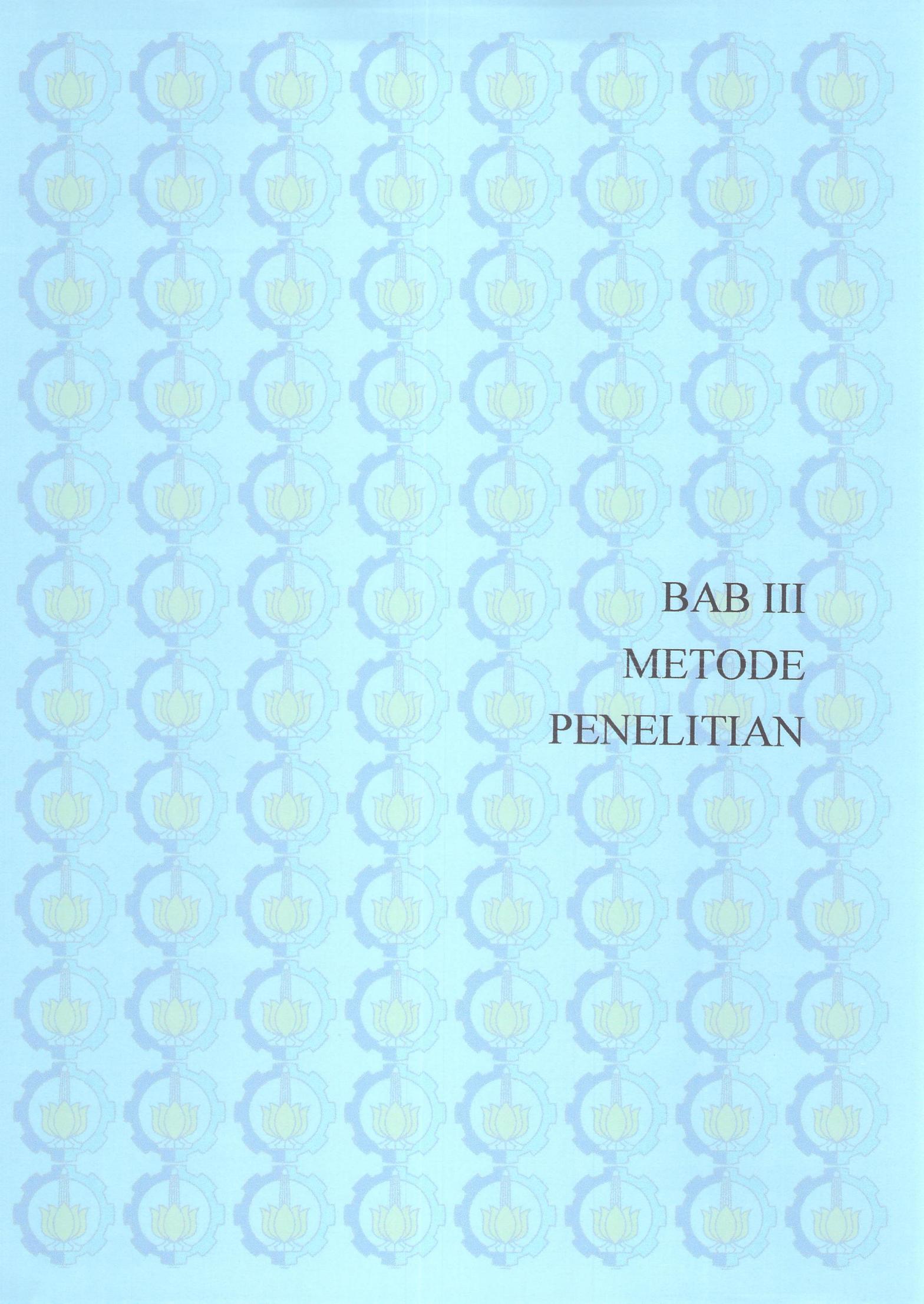
tiga. Penelitian yang dilakukan Hilda Mienar SL (2012) menggunakan obyek SPBU sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012) menggunakan obyek Hotel. Sedangkan pada penelitian ini objek yang digunakan dalam Tesis ini menggunakan Aset berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* di Jl. Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur.

Berdasarkan beberapa kajian pustaka penelitian terdahulu diatas, maka Penelitian ini yang berjudul “Analisa Nilai Aset Yang Dimiliki PT. “S” Di Mojoagung – Jawa Timur” berada pada posisi penelitian yang tertera pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2 Posisi Penelitian

No.	Kategori	Keterangan	Peneliti																												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																
1	Metode	Pendekatan Pasar	√														√														
2		Pendekatan Pendapatan	√		√									√	√																
3		Pendekatan Biaya	√		√									√	√	√															
4		Kualitatif				√	√		√			√																			
5		Regresi Spasial						√																							
6		<i>Application Programming Interface (API)</i>									√																				
7		SEM										√																			
8		Tradisional dan Non Tradisional		√																											
9	Obyek Penelitian	SPBU											√																		
10		Hotel			√									√																	
11		Tanah	√					√	√	√	√																				
12		Real Estate		√			√					√																			
12		Portofolio Saham				√																									
13		Pabrik															√														
Keterangan:			<table border="0"> <tr> <td>1. Petru Maior & Stefan cel Mare (2014)</td> <td>7. Yinan Song, <i>et al</i> (2017)</td> </tr> <tr> <td>2. Istvan Hajnal, FRICS (2015)</td> <td>8. A.H. Oti, <i>et al</i> (2016)</td> </tr> <tr> <td>3. Mahesa Siswanto, Farida Rachmawati (2013)</td> <td>9. Ran Zhang, <i>et al</i> (2015)</td> </tr> <tr> <td>4. Hu Changshenga and Wang Yongfeng (2012)</td> <td>10. Azmi, dkk (2015)</td> </tr> <tr> <td>5. Pietro Bonifaci & Sergio Copiello (2015)</td> <td>11. Hilda Mienar SL (2012)</td> </tr> <tr> <td>6. Marlene Salet Uberti, <i>et al</i> (2017)</td> <td>12. Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13. Dhian Martha Fitriyanti (2018)</td> </tr> </table>															1. Petru Maior & Stefan cel Mare (2014)	7. Yinan Song, <i>et al</i> (2017)	2. Istvan Hajnal, FRICS (2015)	8. A.H. Oti, <i>et al</i> (2016)	3. Mahesa Siswanto, Farida Rachmawati (2013)	9. Ran Zhang, <i>et al</i> (2015)	4. Hu Changshenga and Wang Yongfeng (2012)	10. Azmi, dkk (2015)	5. Pietro Bonifaci & Sergio Copiello (2015)	11. Hilda Mienar SL (2012)	6. Marlene Salet Uberti, <i>et al</i> (2017)	12. Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012)		13. Dhian Martha Fitriyanti (2018)
1. Petru Maior & Stefan cel Mare (2014)	7. Yinan Song, <i>et al</i> (2017)																														
2. Istvan Hajnal, FRICS (2015)	8. A.H. Oti, <i>et al</i> (2016)																														
3. Mahesa Siswanto, Farida Rachmawati (2013)	9. Ran Zhang, <i>et al</i> (2015)																														
4. Hu Changshenga and Wang Yongfeng (2012)	10. Azmi, dkk (2015)																														
5. Pietro Bonifaci & Sergio Copiello (2015)	11. Hilda Mienar SL (2012)																														
6. Marlene Salet Uberti, <i>et al</i> (2017)	12. Surios Ramisda dan Christiono Utomo (2012)																														
	13. Dhian Martha Fitriyanti (2018)																														

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



BAB III
METODE
PENELITIAN

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bagian ini akan dibahas mengenai penentuan nilai Aset berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* di Jl. Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur. Nilai aset didasarkan pada nilai pasar wajar, nilai likuiditas, proyeksi nilai pasar wajar dan proyeksi nilai likuiditas. Dalam proses penilaian digunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan Biaya.

3.1. Model dan Konsep Penelitian

Tesis ini sebagai penelitian untuk memperoleh nilai pasar aset yang dimiliki PT. "S" saat ini dengan menggunakan dua jenis penilaian yaitu, penilaian aset menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan Biaya. Metodologi ini akan menguraikan dan menjelaskan urutan pelaksanaan penyelesaian Tesis secara rinci.

3.2. Tanggal Survey Lokasi

Survey terhadap Aset yang dimiliki PT. "S" di lokasi dilakukan pada tanggal 08 Januari 2018. Survey Penilaian menggunakan mata uang Rupiah, Dengan nilai kurs mata uang dolar Amerika Serikat terhadap rupiah pada tanggal penilaian adalah US \$1 = Rp 12.500,-

3.3. Objek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah aset yang dimiliki PT. "S" berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* berlokasi di Jl. Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur. Dibangun pada tahun 2010, dengan luas tanah 20.283 meter persegi dan luas bangunan 1.124 meter persegi dengan jumlah 1 lantai.

Pada waktu peninjauan lapangan 08 Januari 2018, Properti Pabrik Paving dan *Box Culvert* yang berupa tanah, Bangunan gudang yang dulunya dipakai untuk mesin pembuatan paving dan lahan berupa tanah kosong untuk mengeringkan paving dan *Box Culvert* yang sudah jadi.

3.3.1. Lokasi Penelitian

Properti berlokasi di Jalan Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur dengan batas wilayah :

1. Batas Utara : Sawah
2. Batas Selatan : Jalan Raya Mojoagung-Jombang
3. Batas Barat : Ruko Pertokoan
4. Batas Timur : SPBU Miagan

Lokasi Aset yang dimiliki PT. "S" berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* di Jl. Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur dapat dilihat pada Gambar 3.1



Gambar 3.1 Lokasi Aset PT. "S"

3.3.2. Keadaan dan Fasilitas Umum

Properti yang dinilai berada di daerah pemukiman, pergudangan dan perdagangan. Perkembangan di daerah tersebut cukup bagus, dimana bisa mempengaruhi harga tanah. Properti yang dinilai bebas banjir, tidak terdapat Saluran Listrik Tegangan Tinggi (Sutet) yang berada di atas properti, posisi tanah tidak tusuk sate dan marketabilitas cukup.

Jalan lingkungan terletak di jalan nasional yang merupakan Jalan Raya Mojoagung-Jombang dengan perkerasan aspal selebar 20 meter sampai 22 meter dan dilengkapi dengan saluran drainase terbuka di kedua sisi jalan dan lampu penerangan jalan.

Bangunan penting yang terletak dekat properti ini dan dapat digunakan sebagai pedoman adalah :

- SPBU Miagan
- Jembatan Timbang Mojoagung
- Kantor Pegadaian
- Puskesmas Mojoagung
- Kantor Dinas Pengairan
- Ruko Pertokoan

Fasilitas penting lainnya yang terletak dekat properti ini dan dapat digunakan sebagai pedoman adalah :

- Jalan Tol Mojokerto
- Jalan By pass Mojoagung yang sedang proses Pekerjaan.

Fasilitas umum seperti aliran listrik dan Telepon sudah tersedia di daerah ini, angkutan umum dengan jenis bis antar kota dan angkutan desa melewati jalan raya Mojoagung-Jombang yang terletak di depan aset. Selain itu terdapat fasilitas umum lainnya yang dekat aset seperti alun-alun Mojoagung dan Pasar Tradisional Mojoagung.

3.3.3. Dokumen Kepemilikan

Tanah dalam penilaian ini terdiri atas 7 (tiga) sertifikat tanah dengan luas sekitar 20.283 m² dengan bukti kepemilikan yang diuraikan sebagai berikut:

1. SHM No. 402 dengan luas 4.076 m².
2. SHM No. 302 dengan luas 2.553 m².
3. SHM No. 350 dengan luas 4.030 m².
4. SHM No. 537 dengan luas 2.245 m².
5. SHM No. 545 dengan luas 1.534 m².
6. SHM No. 538 dengan luas 1.845 m².
7. SHM No. 675 dengan luas 4.000 m².

3.3.4. Uraian Bangunan

1. Bangunan yang dinilai terdiri dari:

a. Bangunan Kantor 1 lantai dengan luas ± 195 m²

Tahun dibangun : 2010
 Pondasi : Batu kali dengan sloof kolom beton
 Konstruksi utama : Beton bertulang
 Dinding : Pasangan batu bata diplester dicat
 Partisi : Pasangan batu bata diplester dicat
 Atap : Pasangan gentong lokal dengan rangka baja ringan
 Lantai : Pasangan keramik
 Langit-langit : Pasangan asbes dengan rangka Hollow
 Pintu : Pasangan panel kayu dengan rangka kayu
 Jendela : Pasangan panel kayu dengan rangka kayu
 Fasilitas bangunan : Listrik, telepon, air bersih dan AC.
 Luas : ± 195 m²
 Perawatan : Cukup
 Kondisi : Baik

b. Bangunan Gudang 1 dengan luas ± 861 m²

Tahun dibangun : 2010
 Pondasi : Batu kali dengan sloof kolom beton
 Konstruksi utama : Baja
 Dinding : -
 Partisi : -
 Atap : Pasangan seng galvalum dengan rangka baja

Lantai : Rabat beton
Langit-langit : -
Pintu : -
Jendela : -
Fasilitas bangunan : Listrik.
Luas : $\pm 861 \text{ m}^2$
Perawatan : Cukup
Kondisi : Baik

c. Bangunan Kamar Mandi/WC 1 lantai dengan luas $\pm 6,6 \text{ m}^2$

Tahun dibangun : 2010
Pondasi : Batu kali dengan sloof kolom beton
Konstruksi utama : Beton bertulang
Dinding : Pasangan batu bata dipleser dicat
Partisi : -
Atap : Pasangan seng galvalum dengan rangka kayu
Lantai : Pasangan keramik
Langit-langit : -
Pintu : Pasangan panel plastik dengan rangka plastik
Jendela : -
Fasilitas bangunan : Listrik
Luas : $\pm 6.6 \text{ m}^2$
Perawatan : Cukup
Kondisi : Baik

d. Bangunan Gudang 2, 1 lantai dengan luas $\pm 61,5 \text{ m}^2$

Tahun dibangun : 2010
Pondasi : Batu kali dengan sloof kolom beton
Konstruksi utama : Baja
Dinding : Pasangan batu bata dipleser
Partisi : -
Atap : Pasangan seng galvalum dengan rangka baja
Lantai : Rabat beton
Langit-langit : -

Pintu	: -
Jendela	: -
Fasilitas bangunan	: Listrik.
Luas	: ± 61,5 m ²
Perawatan	: Cukup
Kondisi	: Baik

2. Sarana Pelengkap Lainnya:

- a. Perkerasan Halaman dari pasangan paving block dengan luas ± 2.109 m²
- b. Pagar keliling terbuat dari Pasangan Batako dengan ketinggian ± 3 meter dan panjang ± 400 meter.
- c. Sambungan Listrik dari PLN 65.000 watt untuk memenuhi seluruh kebutuhan kantor dan gudang.
- d. Sambungan telpon dari Telkom
- e. Air bersih dari PDAM
- f. Air bersih dari sumur bor
- g. AC Split ½ PK
- h. Pintu gerbang pasangan batako dengan kombinasi plat baja dorong ketinggian ± 3 meter dengan panjang ± 6,3 meter

3.4. Rancangan dan Variabel Penelitian

Metode penilaian yang dipilih berdasarkan data dan obyek penelitian adalah metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan pendapatan. Hasil dari penelitian berupa nilai pasar dari aset PT. "S". Tujuan penelitian untuk memberikan pengetahuan tentang bagaimana cara menghitung nilai pasar dari suatu properti, khususnya aset berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert*. Tabel pasar PT. "S" dengan menggunakan dua jenis penilaian yaitu, penilaian properti menggunakan metode metode perbandingan data pasar (*Market Data Approach*) dan metode pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dapat dilihat pada Tabel 3.1 seperti bawah ini :

Tabel 3.1 Data Penelitian

Metode	Variabel	Indikator	Perhitungan	Data	Jenis Data
Perbandingan Data Pasar	Properti pembanding	Aset atau Bangunan serupa	Nilai Pasar = Harga Jual Aset serupa \pm penyesuaian	Nilai Tanah dan Bangunan	Sekunder bersumber dari PPAT, Notaris, Lurah/ Kepala Desa, Agen Properti dan Penawaran Penjualan Properti.
Pendekatan biaya	1. Nilai Tanah	Data Pembanding	1. Mencari nilai tanah/m ² 2. Melakukan penyesuaian 3. Memberikan pembobotan	Harga Transaksi/ Penawaran Properti Pembanding	Sekunder, Web atau survei yang bersumber dari PPAT, Notaris, Lurah/ Kepala Desa, Agen Properti dan Penawaran Penjualan Properti.
	2. Biaya reproduksi baru	1. Biaya konstruksi 2. Biaya non bangunan (mesin)	Metode Unit Terpasang = Volume unit terpasang x Harga Satuan Pekerjaan	Survey harga ditempatkan dan data HSPK Jawa Timur 2017	1. Primer 2. Primer, Survei yang ber sumber dari kontraktor serta toko bahan bangunan
	3. Penyusutan	1. Fisik 2. Fungsional 3. Ekonomi	Persentase Penggunaan	Foto dan data Tahun dibangun	Primer, Survei yang bersumber dari data lapangan

3.5. Teknik Pengambilan Data

Untuk mengetahui data-data yang dibutuhkan pada metode pendekatan biaya maka teknik pengambilan data yang dilakukan antara lain :

1. Mencari data pembanding yang akan digunakan.
Penilai harus mendapat 3 (tiga) atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai, dengan syarat data transaksi jual beli belum lama berlangsung dan harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik dan sosial, ukuran/luas, serta cara jual beli. Data ini dapat diperoleh dari PPAT, Notaris, Lurah/ Kepala Desa, Agen Properti dan Penawaran Penjualan Properti.
2. Meninjau lokasi data pasar yang sebanding di sekitar lokasi, dimana penilai menggunakan data pembanding semirip-miripnya. Data pembanding hendaklah memiliki lokasi sama, tanggal jual atau beli atau sewa yang asli, dan keadaan properti yang sebanding
3. Melakukan interview kepada pemilik Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. "S", agen properti, developer dan perencanaan kota.
4. Melakukan inspeksi terhadap tanah bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

3.6. Langkah Penelitian

Langkah-langkah yang dilakukan sehingga penelitian Tesis yang bertujuan untuk mengetahui nilai pasar Aset Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. "S" antara lain :

1. Studi Kepustakaan, pengumpulan data teoritis yang diperlukan sebagai pertimbangan dalam menyusun Tesis.
2. Melakukan inspeksi terhadap tanah, bangunan dan sarana pelengkap lainnya
3. Memeriksa *zoning* dan penggunaan lahan
4. Melakukan pengumpulan data yang diperlukan berupa data bangunan, tanah dan mengenai properti termasuk pendapatan dan biaya operasional.
5. Melakukan analisis data menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*) dan Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

6. Mendapatkan nilai pasar Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. “S”.
7. Kesimpulan

3.7. Analisis Data

Analisa Pasar Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. “S” menggunakan dua jenis penilaian yaitu, Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dan Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*). Metode Pendekatan pendapatan dicari dengan menganggap tanah tempat Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. “S” berdiri sebagai tanah kosong dan dicari nilai pasar tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Sedangkan untuk bangunan, inventaris Pabrik Paving dan *Box Culvert* PT. “S” dan sarana pelengkap dicari dengan mengurangi biaya reproduksi baru dengan penyusutan.

3.7.1. Metode Perbandingan Data Pasar

Metode Perbandingan Data Pasar dapat diselesaikan dengan :

1. Mencari data Pembanding pasaran tanah disekitar lokasi penelitian.

Pendekatan perbandingan data pasar menggunakan data pembanding berupa data pembanding berupa data penjualan yang benar – benar telah terjadi, yang memiliki sifat-sifat yang sebanding ataupun hampir sebanding dengan subyek properti yang sedang dilakukan kegiatan penilaian. Dengan istilah populer adalah *apple to apple*. Artinya, dalam menilai properti hendaklah digunakan data pembanding semirip-miripnya. Data pembanding hendaklah memiliki lokasi sama, tanggal jual atau beli atau sewa yang asli, dan keadaan properti yang sebanding. Menurut KJPP Tri, Santi dan Rekan (2011), penilai harus mendapat 3 (tiga) atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai, dengan syarat data transaksi jual beli belum lama berlangsung dan harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik dan sosial, ukuran/luas, serta cara jual beli.

2. Melakukan penyesuaian (*Adjustment*) antara properti yang dinilai dengan properti pembanding, antara lain :

a. *Adjustment* waktu

Penyesuaian seharusnya tidak dikaitkan dengan inflasi secara umum atau tingkat suku bunga bank, tetapi harus dikaitkan dengan inflasi properti di lokasi data pembanding berada. Cara ini dilakukan mengingat percepatan kenaikan nilai di setiap jengkal wilayah adalah berbeda-beda. Juga perlu diperhatikan bahwa laju inflasi tanah kosong tidaklah sama dengan laju inflasi rumah tinggal, ini dipengaruhi oleh berbagai faktor. Misalnya, aktifitas perekonomian. Contoh secara umum, properti yang berlokasi di kota besar lebih cepat mengalami kenaikan nilai dibandingkan dengan properti di kota kecil. Sebaliknya, properti yang berlokasi di kota kecil lebih cepat mengalami kenaikan nilai dibandingkan dengan properti yang berlokasi di desa.

Untuk penyesuaian waktu transaksi, didasarkan pada data inflasi Indonesia pada kurun waktu tahun berjalan yaitu (nilai inflasi per tahun + 10%) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian *positif* (+) (Simamora, 2012).

b. *Adjustment* Fisik

Penyesuaian jenis fisik terjadi karena terdapat perbedaan sifat fisik setiap properti. Misalnya, perbedaan luas tanah atau bangunan, bentuk tanah, posisi tanah, model bangunan, jumlah lantai bangunan, jenis penggunaan tanah, lingkungan sekitar (*neighbourhood*), sarana dan prasarana lingkungan, umur dan jenis material.

c. *Adjustment* Lokasi

Penyesuaian lokasi properti berkaitan dengan strategis atau tidaknya lokasi properti, atau baik tidaknya aksesibilitas properti bersangkutan.

d. Besaran *Adjustment*

Besaran yang digunakan dalam *adjustment* dapat berupa satuan rupiah ataupun prosentase. Semuanya adalah dibenarkan.

Setelah didapat data pasaran tanah properti pembanding dapat dihitung perbandingan data pasar.

3. Penyesuaian dilakukan dengan cara pembobotan.

Pembobotan yang lebih besar diberikan kepada pembanding yang mempunyai lebih banyak kesamaan. Pembobotan dilakukan dalam bentuk persentase (%).

Misalnya: Data 2 → 40%

Data 1 dan Data 3 → 30%

Maka NILAI PASAR:

30%	x	Rp 104.000.000	= Rp 31.200.000
40%	x	Rp 106.000.000	= Rp 42.400.000
30%	x	Rp 102.000.000	= Rp 30.000.000
			= Rp104.200.000

3.7.2. Metode Pendekatan Biaya

Metode Pendekatan Biaya dapat diselesaikan dengan:

1. Melakukan penilaian terhadap tanah (dianggap sebagai tanah kosong).
penilaian biasanya menggunakan pendekatan perbandingan data pasar.
2. Menghitung biaya membangun bangunan, baik sebagai biaya reproduksi (*Reproduction cost new*) maupun biaya pengganti (*Replacement cost new*).
Reproduction cost new adalah perkiraan biaya membangun bangunan, dengan menggunakan harga material dan upah pada saat tanggal penilaian, dengan replika, jenis material, standar konstruksi dan kualitas yang sama.
Replacement cost new adalah perkiraan biaya membangun bangunan, dengan menggunakan harga material dan upah pada saat tanggal penilaian, sebagai bangunan pengganti dan kegunaan, ukuran, desain yang sama, tetapi dengan material yang mungkin berbeda. Biaya yang terlibat meliputi biaya langsung (*hard cost*) biaya tidak langsung (*soft cost*).
3. Menghitung biaya penyusutan yang terjadi, penyusutan yang diperhitungkan yaitu:
 - a. Kerusakan fisik (*physical deterioration*) yang disebabkan umur pemakaian, dan kurangnya pemeliharaan, umur properti, intensitas pemakaian. Kerusakan fisik yang dapat diperbaiki didasarkan pada faktor kondisi terlihat, dihitung dengan cara memperkirakan besaran biaya perbaikan yang diperlukan.

Rumus = (Umur Efektif / Umur Manfaat) X 100%

- b. Kemunduran Fungsional (*functional obsolescence*) atau teknis dapat disebabkan oleh kemajuan dalam teknologi karena adanya aset baru yang dapat lebih efisien dalam menghasilkan barang dan jasa. Keusangan dan optimisasi mungkin dipertimbangkan untuk mengadopsi. Perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya. Perhitungan penyusutan akibat kemunduran fungsional dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Rumus :

Kemunduran fungsional = % kemunduran fungsional X (100% - % penyusutan fisik).

- c. Kemunduran Ekonomis (*economic obsolescence*) disebabkan oleh faktor eksternal. Faktor eksternal meliputi perubahan kondisi ekonomi, yang mempengaruhi permintaan akan barang dan jasa serta potensi keuntungan dari entitas bisnis, pengaruh perubahan regulasi peraturan pemerintah, sosial dan lingkungan.

4. Menentukan nilai properti

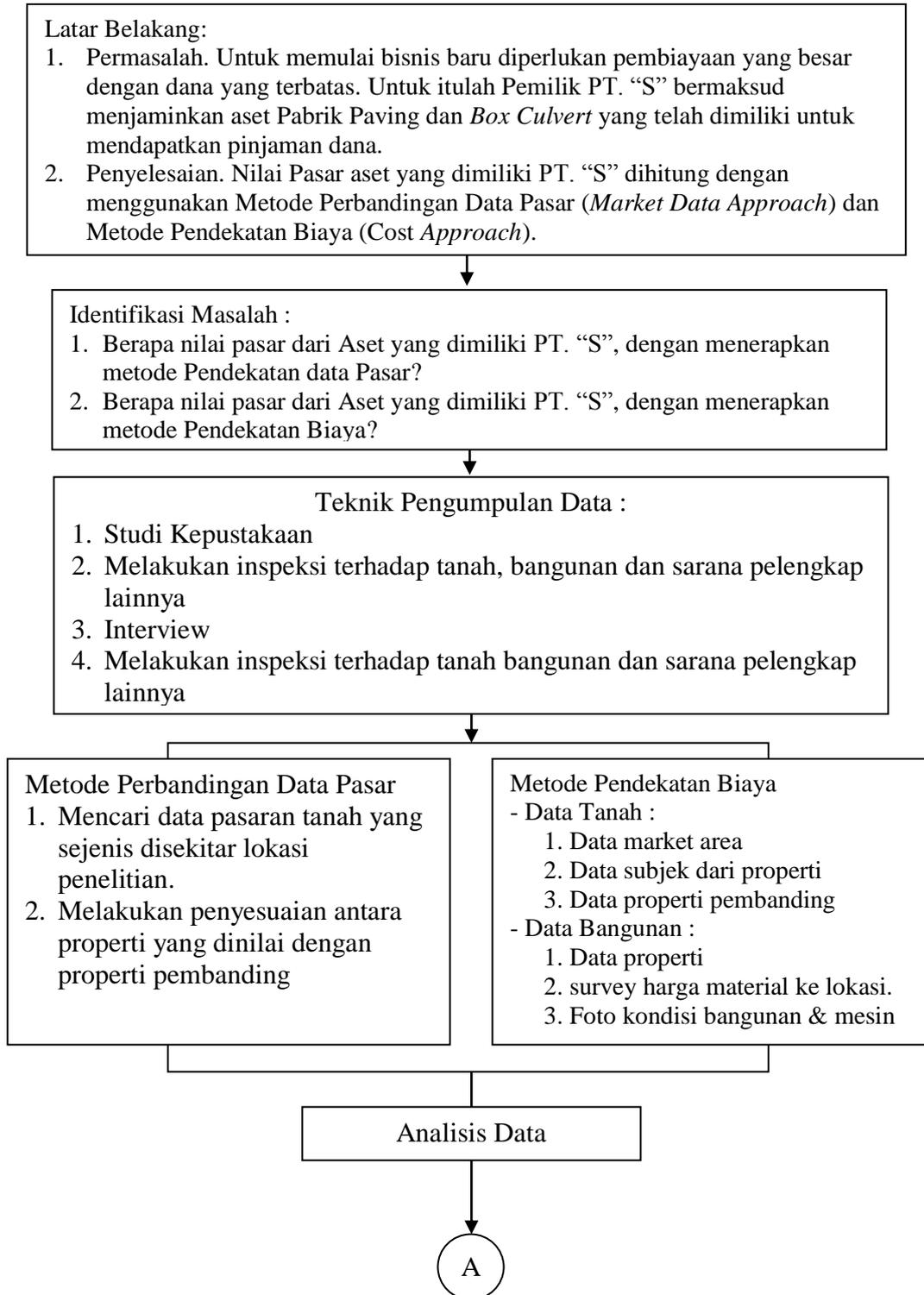
Maka nilai properti dapat dicari dengan menambahkan nilai tanah dengan biaya pengganti baru yang telah dikurangi penyusutan.

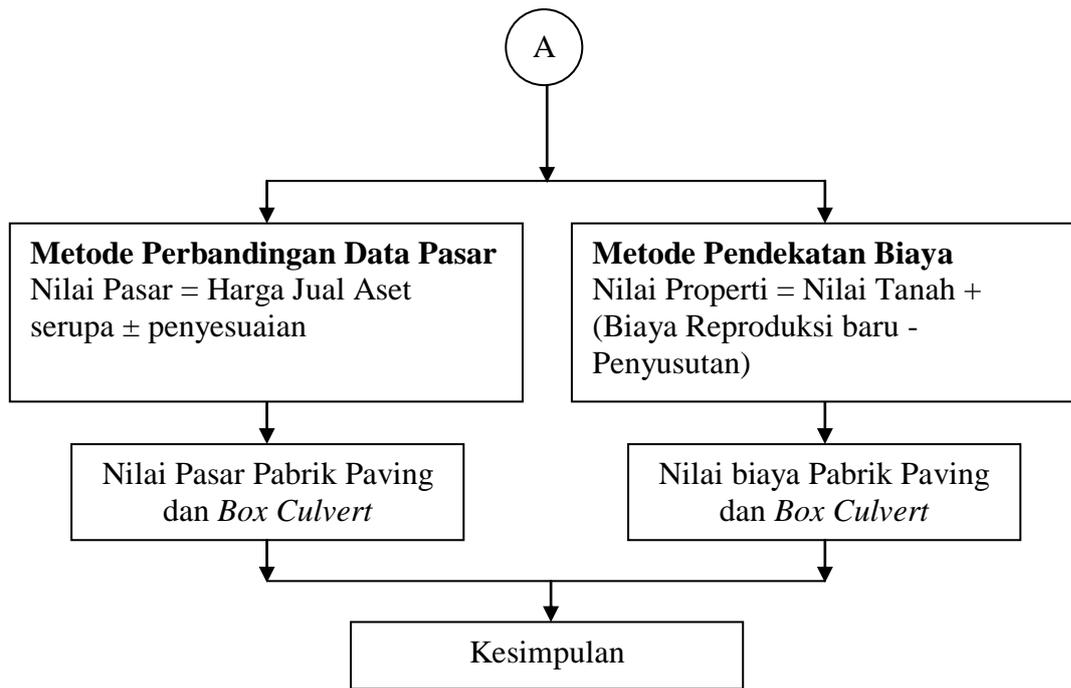
Setelah dilakukan perhitungan dengan metode perbandingan data pasar (*market data approach*) dan pendekatan biaya (*cost approach*), maka dilakukan rekonsiliasi. Rekonsiliasi adalah teknik pembobotan yang diperlukan untuk menentukan nilai pasar objek penilaian dari indikasi-indikasi nilai yang ada. Bobot yang paling besar diberikan kepada properti pembanding yang mempunyai perbedaan paling sedikit dengan objek penilaian. Demikian pula sebaliknya.

Pembobotan dapat dilakukan dalam bentuk persentase maupun dalam bentuk skala (*rating*). Praktek penilaian sehari-hari di Indonesia pada umumnya menggunakan teknik pembobotan dalam bentuk persentase. Jumlah total pembobotan harus 100%.

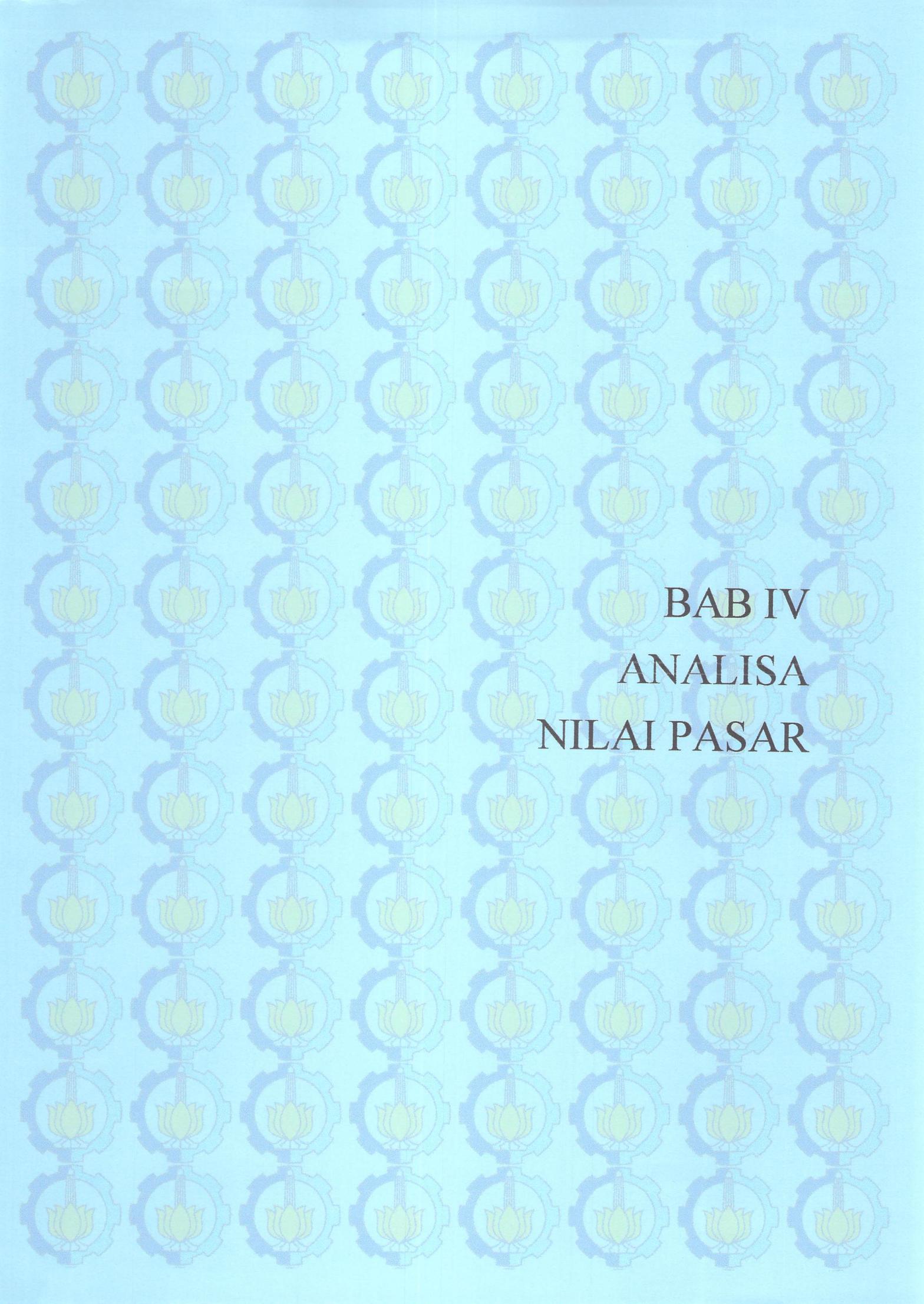
3.8. Proses dan Tahap Penelitian

Metodologi penelitian yang akan dikerjakan dapat dilihat dari Gambar 3.2 yang merupakan bagan dari penelitian Tesis yang akan dikerjakan.





Gambar 3.2 *Flowchart* Proses dan Tahap Penelitian



BAB IV
ANALISA
NILAI PASAR

BAB IV

ANALISA NILAI PASAR

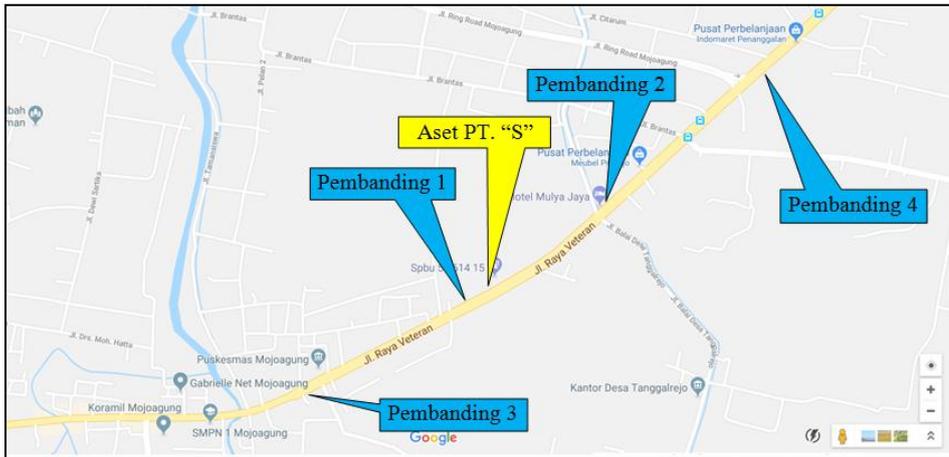
Pada bagian ini akan dibahas mengenai gambaran dari properti yang akan dinilai dan dijelaskan penerapan metode yang digunakan dalam melakukan analisa penilaian aset milik PT. “S” di Mojoagung – Jawa Timur.

4.1. Deskripsi Umum Aset Milik PT. “S”

Aset yang dinilai dalam penelitian ini adalah aset milik PT. “S” berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* berlokasi di Jl. Raya Mojoagung-Jombang Desa Miagan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Mojoagung, Propinsi Jawa Timur. Dibangun pada tahun 2010, dengan luas tanah 20.283 meter persegi dan luas bangunan 1.124 meter persegi dengan jumlah 1 lantai. Bangunan penting yang terletak dekat properti diantaranya SPBU Miagan, Jembatan Timbang Mojoagung, Kantor Pegadaian, Puskesmas Mojoagung, Kantor Dinas Pengairan, dan Ruko Pertokoan. Fasilitas penting lainnya yang terletak dekat properti ini meliputi Jalan Tol Mojokerto dan Jalan By pass Mojoagung yang sedang proses Pekerjaan. Fasilitas umum seperti aliran listrik dan Telepon sudah tersedia di daerah ini, angkutan umum dengan jenis bis antar kota dan angkutan desa melewati jalan raya Mojoagung-Jombang yang terletak di depan aset. Selain itu terdapat fasilitas umum lainnya yang dekat aset seperti alun-alun Mojoagung dan Pasar Tradisional Mojoagung.

4.2. Deskripsi Umum Data Pembanding

Data pembanding dalam penelitian ini digunakan untuk mengestimasi harga pasar dan perbandingan biaya. Data pembanding yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 4 (empat) aset pembanding.



Gambar 4.1 Lokasi Aset PT. "S" dan Aset Pembanding

1. Data Pembanding I



Gambar 4.2 Aset Pembanding I

Lokasi	: Jalan Raya Mojoagung-Jombang
Luas tanah	: 72 M ²
Luas bangunan	: 48 M ²
Surat tanah	: HGB
Sumber data	: Bp. Anto

Telepon : 081703374999
Tanggal data : 10 April 2018
Jarak dari properti : 10 Meter
Harga penawaran : Rp 650.000.000,-

2. Data Pembanding II



Gambar 4.3 Aset Pembanding II

Lokasi : Jalan Raya Mojoagung-Jombang
Luas tanah : 160 M²
Luas bangunan : 100 M²
Surat tanah : SHM
Sumber data : Bp. Syamsul
Telepon : 081234565267
Tanggal data : 12 April 2018
Jarak dari properti : 110 Meter
Harga penawaran : Rp 280.000.000,-

3. Data Pembanding III



Gambar 4.4 Aset Pembanding III

Lokasi	: Jalan Raya Mojoagung-Jombang
Luas tanah	: 1600 M ²
Luas bangunan	: 0 M ²
Surat tanah	: SHM
Sumber data	: Bp. Margono
Telepon	: 085655188457
Tanggal data	: 14 April 2018
Jarak dari properti	: 315 Meter
Harga penawaran	: Rp 2.560.000.000,-

4. Data Pembanding IV



Gambar 4.5 Aset Pembanding IV

Lokasi	: Jalan Raya Mojoagung-Jombang
Luas tanah	: 430000 M ²
Luas bangunan	: 0 M ²
Surat tanah	: SHM
Sumber data	: Bp. Danny Purnama
Telepon	: 081703374999
Tanggal data	: 16 April 2018
Jarak dari properti	: 715 Meter
Harga penawaran	: Rp 150.500.000.000,-

4.3. Analisa Nilai Aset dengan Metode Perbandingan Data Pasar

Analisa nilai pasar Aset PT. "S" menggunakan metode pendekatan data pasar yaitu dengan menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual properti pembanding kemudian memberikan penyesuaian pada masing- masing faktor tersebut. Penyesuaian menggunakan metode indeks yaitu menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar diantaranya yaitu: Waktu transaksi, Luas tanah, Luas bangunan, Umur bangunan, Lebar jalan, Jumlah lantai dan Perkerasan jalan.

4.3.1. Penyesuaian

Penyesuaian yang standar di Indonesia sampai saat ini belum ada dan belum dinyatakan dalam Standar Penilaian Indonesia tahun 2007 (SPI 2007). Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai sesuai dengan kondisi dan data properti pembanding.

1. Data Properti Pembanding I

- a. Waktu transaksi, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding I terjadi pada tahun 2018.
- b. Luas tanah, diberikan penyesuaian -9% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding I yang memiliki luas bangunan lebih besar dari Aset PT. "S".
- c. Luas bangunan, diberikan penyesuaian 25% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding I yang memiliki luas bangunan lebih kecil dari objek penelitian.
- d. Umur bangunan, diberikan penyesuaian 66% karena penyusutan pada properti pembanding I lebih besar dari Aset PT. "S".
- e. Lebar jalan, diberikan penyesuaian 30% karena lebar jalan pada properti pembanding lebih besar dari Aset PT. "S".
- f. Lantai, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan Aset PT. "S".
- g. Perkerasan jalan, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan perkerasan jalan properti pembanding sama dengan Aset PT. "S".

2. Data Properti Pembanding II

- a. Waktu transaksi, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding II terjadi pada tahun 2018.
- b. Luas tanah, diberikan penyesuaian -7% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding II yang memiliki luas bangunan lebih besar dari Aset PT. "S".

- c. Luas bangunan, diberikan penyesuaian 30% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding II yang memiliki luas bangunan lebih kecil dari objek penelitian.
 - d. Umur bangunan, diberikan penyesuaian 30% karena penyusutan pada properti pembanding II lebih besar dari Aset PT. “S”.
 - e. Lebar jalan, tidak terjadi penyesuaian karena lebar jalan pada properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.
 - f. Lantai, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.
 - g. Perkerasan jalan, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan perkerasan jalan properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.
3. Data Properti Pembanding III
- a. Waktu transaksi, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding III terjadi pada tahun 2018.
 - b. Luas tanah, diberikan penyesuaian -5% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding III yang memiliki luas bangunan lebih besar dari Aset PT. “S”.
 - c. Luas bangunan, diberikan penyesuaian 100% karena tidak memiliki bangunan pada properti pembanding III dibandingkan dengan Aset PT. “S”.
 - d. Umur bangunan, diberikan penyesuaian 100% karena tidak memiliki umur bangunan pada properti pembanding III.
 - e. Lebar jalan, tidak terjadi penyesuaian karena lebar jalan pada properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.
 - f. Lantai, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.
 - g. Perkerasan jalan, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan perkerasan jalan properti pembanding sama dengan Aset PT. “S”.

4. Data Properti Pembanding IV

- a. Waktu transaksi, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan harga transaksi properti pembanding IV terjadi pada tahun 2018.
- b. Luas tanah, diberikan penyesuaian 25% karena terdapat selisih luas bangunan pada properti pembanding IV yang memiliki luas bangunan lebih besar dari Aset PT. "S".
- c. Luas bangunan, diberikan penyesuaian 100% karena tidak memiliki bangunan pada properti pembanding IV dibandingkan dengan Aset PT. "S".
- d. Umur bangunan, diberikan penyesuaian 100% karena tidak memiliki umur bangunan pada properti pembanding IV.
- e. Lebar jalan, tidak terjadi penyesuaian karena lebar jalan pada properti pembanding sama dengan Aset PT. "S".
- f. Lantai, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan jumlah lantai properti pembanding sama dengan Aset PT. "S".
- g. Perkerasan jalan, tidak terjadi penyesuaian dikarenakan perkerasan jalan properti pembanding sama dengan Aset PT. "S".

4.3.2. Pembobotan

Setelah diberikan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar Aset PT. "S", dapat dilakukan pembobotan dengan memperhatikan data transaksi, data informasi mengenai lokasi maupun lingkungan serta data penawaran. Hasil dari pembobotan akan menghasilkan nilai pasar Aset PT. "S". Data properti pembanding I diberi pembobotan lebih besar daripada properti pembanding II, properti pembanding III dan properti pembanding IV karena data properti pembanding I memiliki karakteristik yang mendekati properti yang dinilai dan lokasinya berdekatan, untuk itu diberikan bobot sebesar 40%. Sedangkan properti pembanding II diberikan bobot sebesar 30%, properti pembanding III diberikan bobot sebesar 20% dan properti pembanding IV diberi pembobotan sebesar 10%.

4.3.3. Nilai Pasar Properti

Dari hasil perhitungan penyesuaian dan pembobotan dalam metode pendekatan data pasar Aset PT. “S” dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1. Perhitungan Nilai Pasar Metode Pendekatan Data Pasar

Uraian	Aset Pembanding			
	Data 1	Data 2	Data 3	Data 4
Waktu transaksi	2018	2018	2018	2018
Luas tanah	72 m ²	160 m ²	1600 m ²	430000 m ²
Luas bangunan	48 m ²	100 m ²	0 m ²	0 m ²
Umur bangunan	4 tahun	15 tahun	0 tahun	0 tahun
Lebar jalan	12 meter	12 meter	12 meter	12 meter
Lantai	1 lantai	1 lantai	0 lantai	0 lantai
Perkerasan jalan	Aspal	Aspal	Aspal	Aspal
Harga transaksi	650.000.000	280.000.000	2.560.000.000	150.500.000.000
Penyesuaian :				
Waktu transaksi	-	-	-	-
Luas tanah	-9%	-7%	-5%	25%
Luas bangunan	25%	30%	100%	100%
Umur bangunan	25%	30%	100%	100%
Lebar jalan	0%	0%	0%	0%
Lantai	0%	0%	0%	0%
Perkerasan jalan	0%	0%	0%	0%
Total penyesuaian	41%	53%	195%	225%
Harga	650.000.000 + (41% x 650.000.000) = 916.500.000	280.000.000 + (53% x 280.000.000) = 428.400.000	2.560.000.000 + (195% x 2.560.000.000) = 7.552.000.000	150.500.000.000 + (225% x x 150.500.000.000) = 489.125.000.000
Pembobotan	40%	30%	20%	10%
Total	40% x x 916.500.000 = 366.600.000	30% x 428.400.000 = 128.520.000	20% x x7.552.000.000 = 1.510.400.000	10% x 489.125.000.000 = 48.912.500.000
Nilai pasar	366.600.000 + 128.520.000 + 1.510.400.000 + 48.912.500.000 = Rp 50.918.020.000			

Berdasarkan perhitungan penyesuaian dan pembobotan dalam metode pendekatan data pasar Aset PT. “S” diperoleh nilai pasar Aset PT. “S” sebesar Rp 50.918.020.000 (lima puluh milyar sembilan ratus delapan belas juta dua puluh ribu rupiah).

4.4. Analisa Nilai Aset dengan Metode Pendekatan Biaya

Analisa Nilai Pasar dengan menggunakan pendekatan biaya dihitung dengan menjumlahkan nilai bangunan, nilai inventaris aset milik PT. “S” dan nilai tanah aset milik PT. “S”. Nilai bangunan didapatkan dari biaya bangunan dikurangi penyusutan, begitu juga dengan nilai inventaris aset milik PT. “S”. Sedangkan untuk nilai tanah, bisa didapatkan dengan metode pendekatan data pasar.

1. Nilai Tanah

Nilai tanah aset milik PT. “S” didapatkan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Untuk menggunakan metode ini, tanah aset milik PT. “S” dianggap tanah kosong lalu dibandingkan dengan beberapa data aset pembanding. Dalam perbandingan tersebut, data-data aset pembanding yang diperoleh akan dikenakan penyesuaian dengan properti yang akan dinilai. Pada penelitian ini, aset pembanding digunakan untuk menghitung nilai tanah aset milik PT. “S”. Nilai pembanding yang akan dipakai merupakan nilai tanah kosong, sehingga nilai properti yang dipakai harus dikurangi dulu dengan nilai bangunan.

a. Pembanding I

Pembanding pertama adalah aset Ruko 1 lantai yang terletak di Jalan Raya Mojoagung-Jombang. Aset ini berdiri di atas tanah seluas 72 M² dengan memiliki bangunan seluas 48 M². Nilai bangunan per m² adalah 7.541.666,667,- waktu pengambilan data pada tanggal 10 April 2018 dengan nilai sebesar Rp 650.000.000,-. Untuk menentukan nilai tanah maka nilai aset dikurangi nilai bangunan, nilai bangunan sebesar Rp 362.000.000,- sehingga nilai tanah sebesar Rp 288.000.000,-.

b. Pembanding II

Pembanding kedua adalah aset rumah yang terletak di Jalan Raya Mojoagung-Jombang. Aset ini berdiri di atas tanah seluas 160 M² dengan memiliki bangunan seluas 100 M². Nilai bangunan per m² adalah Rp 1.600.000,- waktu pengambilan data pada tanggal 12 April 2018 dengan nilai sebesar Rp 280.000.000,-. Untuk menentukan nilai tanah maka nilai aset dikurangi nilai bangunan, nilai bangunan sebesar Rp 160.000.000,- sehingga nilai tanah sebesar Rp 120.000.000,-.

c. Pembanding 3

Pembanding ketiga adalah aset tanah kosong yang terletak di Jalan Raya Mojoagung-Jombang. Aset ini memiliki luas tanah seluas 1600 M² dengan waktu pengambilan data pada tanggal 14 April 2018 dengan nilai sebesar Rp 2.560.000.000,-.

d. Pembanding 4

Pembanding keempat adalah aset tanah kosong yang terletak di Jalan Raya Mojoagung-Jombang. Aset ini memiliki luas tanah seluas 430000 M² dengan waktu pengambilan data pada tanggal 16 April 2018 dengan nilai sebesar Rp 150.500.000.000,-.

Setelah mendapatkan nilai tanah per m² dari masing-masing aset pembanding, maka data tersebut diberi penyesuaian dan pembobotan agar dapat mendekati obyek yang dinilai. Perhitungan nilai pasar tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.2 Data Pembanding

Uraian	Aset PT. "S"	Aset Pembanding			
		Data 1	Data 2	Data 3	Data 4
Jenis Aset	Pabrik	Ruko 1 lantai	Rumah	Tanah kosong	Tanah kosong
Alamat Aset	Jalan Raya Mojoagung- Jombang				
Status Kepemilikan Aset	SHM	HGB	SHM	SHM	SHM

Tabel 4.2 (Lanjutan)

Uraian	Aset PT. "S"	Aset Pembanding			
		Data 1	Data 2	Data 3	Data 4
Tanggal Pengambilan Data	08 Januari 2018	10 April 2018	12 April 2018	14 April 2018	16 April 2018
Lokasi :					
Lebar jalan	12 meter	12 meter	12 meter	12 meter	12 meter
Material jalan	Aspal	Aspal	Aspal	Aspal	Aspal
Kondisi jalan	Baik	Baik	Baik	Baik	Baik
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Peruntukan	Pabrik	Ruko	Rumah	Industri / perdagangan	Industri / perdagangan
Fasilitas lingkungan	Jalan utama	Jalan utama	Jalan utama	Jalan utama	Jalan utama
Karakteristik fisik:					
Luas tanah	20.283	72 m ²	160 m ²	1600 m ²	430000 m ²
Bentuk tanah	Layang-Layang	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang
Elevasi tanah	Sejajar jalan	Sejajar jalan	Sejajar jalan	Dibawah jalan	Sejajar jalan
Harga penawaran		650.000.000	280.000.000	2.560.000.000	150.500.000.000
Estimasi nilai tanah		288.000.000	120.000.000	2.560.000.000	150.500.000.000
Estimasi nilai tanah/m ²		288.000.000 / 72 m ² = 4.000.000	120.000.000 / 160 m ² = 750.000	2.560.000.000 / 1600 m ² = 1.600.000	150.500.000.000 / 430000 m ² = 350.000

Setelah mendapatkan nilai tanah per m² dari masing-masing data properti pembanding maka data dapat diberikan penyesuaian dan pembobotan agar didapatkan nilai tanah Aset PT. "S". Penyesuaian tidak diberikan karena Aset PT. "S" dan data pembanding memiliki karakteristik yang relatif sama. Sedangkan pembobotan sebesar 40% diberikan pada nilai tanah properti pembanding I karena

jaraknya yang lebih dekat dari pada properti pembanding lainnya. Untuk properti pembanding II diberikan bobot sebesar 30%, properti pembanding III diberikan bobot sebesar 20%, dan properti pembanding IV diberikan bobot 10%. Perhitungan nilai tanah Aset PT. “S” dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Perhitungan Nilai Tanah

	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III	Pembanding IV
Nilai tanah	Rp 4.000.000/ m ²	Rp 750.000/ m ²	Rp 1.600.000/ m ²	Rp 350.000/ m ²
Pembobotan	40%	30%	20%	10%
Hasil	Rp 4.000.000 x 40% = Rp 1.600.000/ m ²	Rp 750.000 x 30% = Rp 225.000/ m ²	Rp 1.600.000 x 20% = Rp 320.000/ m ²	Rp 350.000 x 10% = Rp 35.000/ m ²
Nilai tanah Aset PT. “S”	Rp 1.600.000 + Rp 225.000 + Rp 320.000 + Rp 35.000 = Rp 2.180.000/ m ²			

Dari hasil perhitungan diatas didapatkan nilai pasar tanah per m² Aset PT. “S” sebesar Rp 2.180.000/ m². Sehingga dapat dicari estimasi nilai pasar tanah Aset PT. “S” dengan cara mengalikan nilai pasar tanah per m² dengan luas tanah yang dinilai. Estimasi nilai pasar tanah untuk Aset PT. “S” adalah sebagai berikut:

$$\text{Nilai pasar tanah per m}^2 = \text{Rp } 2.180.000/ \text{ m}^2$$

$$\text{Luas tanah} = 20.283 \text{ m}^2$$

$$\text{Nilai pasar tanah Aset PT. “S”}$$

$$= \text{Rp } 2.180.000/ \text{ m}^2 \times 20.283 \text{ m}^2 = \text{Rp } 44,216,940,000,-$$

Dari perhitungan nilai tanah Aset PT. “S” dapat disimpulkan bahwa nilai tanah Aset PT. “S” sebesar Rp. 44,216,940,000,- (Empat puluh empat miliar dua ratus enam belas juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah).

2. Nilai Bangunan

Selain Nilai tanah, dalam menentukan nilai Aset PT. “S” melalui pendekatan biaya diperlukan nilai bangunan juga. Dalam penelitian ini, nilai bangunan didapatkan melalui metode biaya membangun baru. Metode biaya membangun baru adalah perkiraan biaya yang dikeluarkan untuk membangun

properti baru yang memiliki spesifikasi sama dengan properti yang akan dinilai. Setelah didapatkan nilai bangunan, nilai tersebut dikurangi depresiasi atau penyusutan.

Dalam menghitung biaya membangun baru bangunan Aset PT. “S” digunakan metode unit price atau metode unit terpasang. Tahapan dalam metode ini adalah dengan mengalikan luas bangunan dengan biaya per m² lantai.

Tabel 4.4 Luas Bangunan Aset PT. “S”

No.	Bangunan	Luas
1.	Kantor 1 lantai	195 m ²
2.	Gudang 1	861 m ²
3.	Kamar mandi	6.6 m ²
4.	Gudang 2	61.5 m ²
5.	Sarana pelengkap	

Bangunan Aset PT. “S” memiliki luas dan fungsi yang berbeda seperti terlihat pada Tabel 4.3 sehingga harus melakukan perhitungan untuk masing-masing bangunan sesuai dengan material yang digunakan. Bangunan Aset PT. “S” dilengkapi dengan sarana dan prasarana berupa listrik PLN, pagar keliling, pintu gerbang dan perkerasan halaman yang harus dihitung biayanya. Biaya sarana prasarana merupakan kesatuan dari nilai bangunan Aset PT. “S” sehingga biaya sarana dan prasarana Aset PT. “S” dijumlahkan dengan biaya reproduksi baru bangunan.

Tabel 4.5 Rekapitulasi Biaya Reproduksi Bangunan Baru

No.	Uraian	Nilai Perolehan
1.	Bangunan	
a.	Kantor 1 lantai	Rp 331,500,000
b.	Gudang 1	Rp 774,900,000
c.	Kamar Mandi/WC	Rp 6,600,000
d.	Gudang 2	Rp 55,400,000
2.	Sarana Pelengkap	
a.	Listrik PLN	Rp 56,000,000
b.	Pagar Keliling	Rp 172,000,000
c.	Pintu Gerbang	Rp 33,000,000
d.	Perkerasan Halaman	Rp 123,000,000

Tabel 4.5 (Lanjutan)

No.	Uraian	Nilai Perolehan
	Total	Rp 1,552,400,000
	Keuntungan Pemborong dan overhead	Rp 1,707,640,000
	Grand total	Rp 3,260,040,000
	Pph 10% dan lain-lain	Rp 3,586,044,000
	Total keseluruhan	Rp 6,846,084,000
	Pembulatan	Rp 6,846,000,000

Dari perhitungan biaya reproduksi baru bangunan Aset PT. “S” seperti pada Tabel 4.4 dapat disimpulkan bahwa biaya reproduksi baru Aset PT. “S” dan sarana pelengkap sebesar Rp. 6.846.000.000,- (Enam miliar delapan ratus empat puluh enam juta rupiah).

3. Penyusutan / Depresiasi Bangunan dan Inventaris

Penyusutan bangunan terdiri dari tiga macam penyusutan/depresiasi bangunan (PPI 8.5.5), yaitu: kerusakan fisik (*physical deterioration*), kemunduran fungsi (*functional obsolescence*), dan kemunduran ekonomi (*economic obsolescence*).

a. Kerusakan fisik

Aset PT. “S” dibangun pada tahun 2010, dan penilaian ini dilakukan pada tahun 2018. Umur efektif bangunan adalah 75 tahun, sedangkan umur bangunan adalah 8 tahun. Besarnya nilai penyusutan adalah sebagai berikut:

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

$$\text{Penyusutan fisik} = (8 \text{ tahun} / 75 \text{ tahun}) \times 100\%$$

$$\text{Penyusutan fisik} = 10,6\%$$

Berdasarkan perhitungan penyusutan fisik dengan memasukkan variable yang diketahui ke dalam rumus penyusutan fisik, sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 10,6%.

b. Kemunduran fungsi

Dari bangunan seluas 1124,1 m², sebesar 20% dari bangunan tersebut tidak digunakan dengan maksimal. Dengan demikian maka nilai penyusutan fungsional dari bangunan Aset PT. “S” adalah sebesar 20 %.

Kemunduran Fungsional = %Kemunduran Fungsi x (100% - %Penyusutan Fisik)

Kemunduran fungsional = 20% x (100% - 10,6%)

Kemunduran fungsional = 20% x 89,4%

Kemunduran fungsional = 17,88%

Berdasarkan perhitungan penyusutan fungsional dengan memasukkan variable yang diketahui ke dalam rumus penyusutan fungsional, sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 17,88%.

c. Kemunduran ekonomi

Untuk penyusutan ekonomi sebesar 0% karena tidak ada perubahan sosial yang bertambah rendah, malah cenderung bertambah tinggi. Dari nilai-nilai yang telah didapatkan diatas maka dapat dihitung total penyusutan sebesar 28,48% (10,6% + 17,88 %) dengan memasukkan variable-variabel yang diketahui sehingga untuk mengetahui besar penyusutan maka total penyusutan dikalikan nilai bangunan sebagai berikut:

Nilai penyusutan = 28,48% x Rp. 6.846.000.000,-

Nilai penyusutan = Rp. 1.949.740.800,-

Seperti halnya nilai penyusutan bangunan, nilai penyusutan inventaris Aset PT. "S" terbagi menjadi tiga macam penyusutan/depresiasi bangunan (PPI 8.5.5), yaitu: kerusakan fisik (*physical deterioration*), kemunduran fungsi (*functional obsolescence*), dan kemunduran ekonomi (*economic obsolescence*).

a. Kerusakan fisik

Aset PT. "S" dibangun pada tahun 2010, dan penilaian ini dilakukan pada tahun 2018. Umur efektif bangunan adalah 75 tahun, sedangkan umur bangunan adalah 8 tahun. Besarnya nilai penyusutan adalah sebagai berikut:

Aset PT. "S" dibeli pada tahun 2010, sedangkan penilaian diadakan tahun 2018. Umur inventaris Aset PT. "S" adalah 10 tahun, sedangkan setiap 10 tahun sekali, Aset PT. "S" akan mengganti inventarisnya agar mengikuti perkembangan jaman. Sehingga pada tahun penilaian, umur inventaris Aset PT. "S" adalah 0,66 tahun. Besarnya nilai penyusutan adalah sebagai berikut:

Penyusutan fisik = (umur efektif / umur manfaat) x 100%

Penyusutan fisik = (0,66 tahun/ 10 tahun) x 100%

Penyusutan fisik = 6,6%

Berdasarkan perhitungan penyusutan fisik dengan memasukkan variable yang diketahui ke dalam rumus penyusutan fisik inventaris Aset PT. “S”, sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 6,6%.

b. Kemunduran fungsi

Dari seluruh inventaris Aset PT. “S”, sebesar 10% tidak digunakan dengan maksimal, maka dapat dihitung penyusutan fungsionalnya dengan memasukkan variable yang diketahui sebesar:

Kemunduran Fungsional = %Kemunduran Fungsi x (100% - %Penyusutan Fisik)

Kemunduran fungsional = 10% x (100% - 6,6%)

Kemunduran fungsional = 10% x 93,4%

Kemunduran fungsional = 9,34%

Berdasarkan perhitungan penyusutan fungsional dengan memasukkan variable yang diketahui ke dalam rumus penyusutan fungsional inventaris Aset PT. “S”, sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 9,34%.

c. Kemunduran ekonomi

Untuk penyusutan ekonomi sebesar 0% karena tidak ada perubahan sosial yang bertambah rendah, malah cenderung bertambah tinggi. Dari nilai-nilai yang telah didapatkan diatas maka dapat dihitung total penyusutan sebesar 15,94% (6,6% + 9,34%) dengan memasukkan variable-variabel yang diketahui sehingga untuk mengetahui besar penyusutan maka total penyusutan dikalikan nilai bangunan sebagai berikut:

Nilai penyusutan = 15,94% x Rp. 384.000.000,-

Nilai penyusutan = Rp. 61.209.600,-

Berdasarkan perhitungan penyusutan / depresiasi Aset PT. “S”, maka nilai bangunan saat ini didapatkan dengan mengurangi nilai bangunan dengan nilai depresiasi / penyusutan.

Nilai Bangunan Saat ini = Nilai Bangunan – Depresiasi / Penyusutan

Nilai Bangunan Saat ini = Rp 6.846.000.000,- – Rp. 1.949.740.800,-

Nilai Bangunan Saat ini = Rp 4.896.259.200,-

Begitu juga dengan nilai inventaris Aset PT. "S", nilai yang akan digunakan didapatkan dengan mengurangi nilai inventaris dengan nilai depresiasi inventaris Aset PT. "S".

Nilai Inventaris Saat ini = Nilai Inventaris – Depresiasi / Penyusutan

Nilai Inventaris Saat ini = Rp 384,000,000,- – Rp. 61.209.600,-

Nilai Inventaris Saat ini = Rp 322.790.400,-

Dari hasil perhitungan nilai tanah, nilai bangunan dan nilai inventaris yang telah dikurangi depresiasi, maka dapat dihitung nilai pasar Aset PT. "S" berdasarkan metode pendekatan biaya dengan menjumlahkan ketiga nilai tersebut sehingga memperoleh nilai pasar sebesar Rp. 177.709.736.013,- .

Nilai Pasar Aset PT. "S"

= Nilai Tanah + Nilai Bangunan Saat ini + Nilai Inventaris Saat ini Nilai Pasar Aset PT. "S"

= Rp. 44,216,940,000,- + Rp 4.896.259.200,- + Rp 322.790.400,-

Nilai Pasar Aset PT. "S" = Rp. 49,435,989,600,-

4.5. Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Pasar Aset PT. "S"

Aset PT. "S" yang dinilai berupa Pabrik Paving dan *Box Culvert* maka digunakan dua metode pendekatan yaitu metode pendekatan biaya dan metode pendekatan data pasar. Dari analisa dengan dua metode tersebut didapat nilai pasar Aset PT. "S" yang dapat dilihat pada tabel 4.6.

Tabel 4.6 Indikasi Nilai Pasar Aset PT. "S"

Metode pendekatan Data Pasar	Metode Pendekatan Biaya
Rp 50.918.020.000	Rp. 49,435,989,600,-

Dari tabel 4.6. dapat dilihat hasil atau indikasi nilai pasar dari masing-masing metode memiliki perbedaan nilai. Perbedaan hasil yang diperoleh dari analisa kedua metode tersebut sebesar 1,02% (Rp 50.918.020.000 : Rp. 49,435,989,600,-) yang masih dapat diterima karena kurang dari 10% sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam konsep penilaian. Selanjutnya kedua nilai

tersebut dapat diberikan pembobotan untuk didapatkan nilai pasar properti yang dinilai.

Pembobotan diberikan dengan memperhatikan indikasi nilai pasar yang paling sesuai dengan keadaan lapangan saat ini. Untuk standarisasi pembobotan saat ini belum diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 2007, untuk itu pembobotan didasarkan pada kerasionalan dan tidak terpaku pada hitungan matematik. Hal yang perlu diperhatikan dalam memberi pembobotan adalah besarnya bobot atas hasil perhitungan nilai indikasi diharapkan seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembandingan yang dianalisa dan sesuai dengan properti yang dinilai. Pembobotan yang diberikan harus berjumlah 100%. Dalam melakukan pembobotan untuk metode pendekatan biaya diberikan bobot sebesar 40% sedangkan metode pendekatan data pasar diberikan bobot sebesar 60%. Pada metode pendekatan data pasar diberikan bobot yang lebih besar daripada metode pendekatan biaya dikarenakan dalam metode pendekatan data pasar terdapat analisa nilai pasar dimana nilai tersebut berasal dari harga transaksi yang sesuai terjadi di pasar saat ini.

Sedangkan untuk metode pendekatan biaya didasarkan pada estimasi perubahan harga satuan pekerjaan dalam mereproduksi baru Aset PT. "S" yang dinilai. Perhitungan rekonsiliasi nilai pasar dapat dilihat pada tabel 4.7 berikut dibawah ini.

Tabel 4.7 Rekonsiliasi Nilai Pasar Aset PT. "S"

	Metode Pendekatan Data Pasar	Metode Pendekatan Biaya
Indikasi nilai pasar	Rp 50.918.020.000	Rp. 49,435,989,600,-
Pembobotan	60%	40%
Nilai	Rp 50.918.020.000 x 60% = Rp 30.550.812.000	Rp. 49,435,989,600,- x 40% = Rp 19.774.395.840
Nilai pasar Aset PT. "S"	Rp 30.550.812.000 + Rp 19.774.395.840 = Rp 50.325.207.840	

Berdasarkan perhitungan rekonsiliasi nilai pasar Aset PT. “S” untuk metode pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya diperoleh nilai pasar Aset PT. “S” sebesar Rp 50.325.207.840 (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh lima juta dua ratus tujuh ribu delapan ratus empat puluh rupiah).



BAB V
KESIMPULAN

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa Penilaian Aset PT. “S” dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya dapat disimpulkan sebagai berikut:

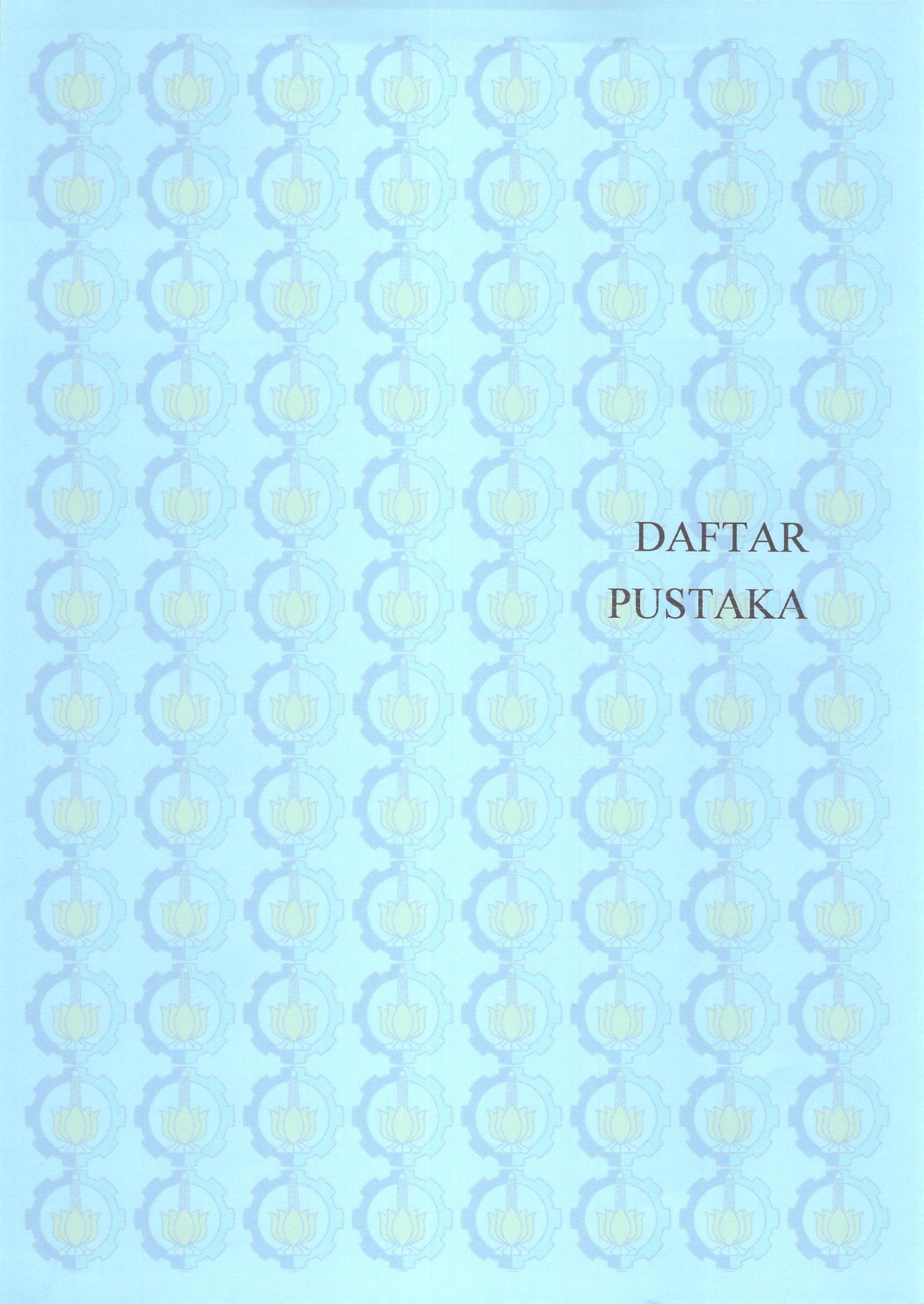
1. Nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. “S”, dengan menerapkan metode perbandingan data pasar Rp 50.918.020.000 (lima puluh milyar sembilan ratus delapan belas juta dua puluh ribu rupiah).
2. Nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. “S” , dengan menerapkan metode pendekatan biaya Rp. 49,435,989,600,- (empat puluh sembilan milyar empat ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah).
3. Hasil perhitungan Rekonsiliasi nilai pasar Aset PT. “S” dari kedua metode tersebut maka dilakukan pembobotan untuk metode pendekatan biaya diberikan bobot sebesar 40% sedangkan metode pendekatan data pasar diberikan bobot sebesar 60%. Sehingga diperoleh nilai pasar Aset PT. “S” sebesar Rp 50.325.207.840 (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh lima juta dua ratus tujuh ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

Setelah didapatkan nilai pasar dari Aset yang dimiliki PT. “S” dengan menerapkan metode data pasar dan biaya. Maka, Pemilik aset bisa mengambil kesimpulan atau keputusan untuk merubah pabrik tersebut menjadi bisnis lain yang lebih menguntungkan. Dengan mengambil pedoman nilai PT. “S” yang diperoleh dari rekonsiliasi kedua metode tersebut sebesar Rp 50.325.207.840 (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh lima juta dua ratus tujuh ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

5.2 Saran

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mencari data pembanding untuk melakukan perbandingan nilai tanah, sehingga memungkinkan properti pembanding kondisinya kurang sesuai dengan aset yang dinilai.
2. Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai.
3. Menentukan spesifikasi bangunan untuk melakukan perhitungan biaya reproduksi baru.
4. Saran untuk penelitian berikutnya adalah perlu mencari properti pembanding yang lebih mendekati dengan properti yang akan dinilai untuk mendapatkan nilai pasar yang lebih akurat dan perlu ada penelitian rekonsiliasi untuk penilaian Aset.



DAFTAR
PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- A.H. Oti, *et al.* 2016. **Structural Sustainability Appraisal in BIM**. Jurnal Science Direct, Automation in Construction 69 (2016).
- Azmi, dkk. 2015. **Knowledge Management Obstacles in Real Estate (Valuation) Organisations: Towards Quality Property Services**. Jurnal Procedia - Social and Behavioral Sciences 202 (2015).
- Berry, B., Edgar, C.C and Ray, D.M. 1993. **The Global Economy: Resource Use, Locational Choice and International Trade**. New Jersey: Prentice Hall.
- Eckert, J. K. 1990. **Property Appraisal and Assessment Administration**. USA: The International Association of Assessing Officers.
- Heru Supriyanto. 2011. **Penilaian Properti Tujuan PBB**. Jakarta: PT.Indek.
- Hidayati, Budi. 2003. **Konsep Dasar Penilaian Properti**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- Hilda Mienar SL. 2012. **Analisa Nilai Pasar SPBU 54.601.114 PT. Sumber Kurnia Mandiri Jalan Balas Klumprik Surabaya**. Jurnal Digilib ITS Undergraduate (2012).
- Hu C. and Wang Y., 2012. **Investor Sentiment and Assets Valuation**. Jurnal Systems Engineering Procedia 3 (2012).
- Istvan Hajnal, FRICS. 2015. **Appraisal Of Work-In-Progress Building**. Jurnal Procedia Engineering 123 (2015).

Juwana, Jimmy S, 2005. **Panduan Sistem Bangunan Tinggi : Untuk Arsitek Dan Praktis Bangunan**. Jakarta: Erlangga.

Komite Penyusun SPI, 2013, **Standar Penilaian Indonesia**. Jakarta: MAPPI.

Kotler, P, 2008. **Manajemen Pemasaran**. Edisi Milenium. Jakarta;. Prenhalindo.

Kyle, R. C. and Baird, Floyd. M. 1991. **Property Management**. Fourth Edition. Real Estate Education Company.

Mahesa Siswanto, Farida Rachmawati. 2013. **Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya**. Jurnal Teknik Pomits Vol. 1, No. 1, (2013) 1-4.

Marlene S, U, *et al.* 2017. **Mass Appraisal Of Farmland Using Classical Econometrics And Spatial Modeling**. Jurnal Science Direct, Land Use Policy 72 (2017).

Mochammad Zainuri dan Christiono Utomo. 2014. **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya**. Jurnal Teknik Pomits Vol. 3, No. 2, (2014) ISSN: 2337-3539.

Northam, R. M. 1975. **Urban Geography**. New York: John and Sons, Inc.

Pearce, D. W., and Turner K. R. 1990, **Economics Of Natural Resources and The Enviroment**. The John Hopkins University. Baltimore.p. 78.

Petru M & Stefan C, M. 2014. **Valuation In Romania : Challenges And Difficulties**. Jurnal Procedia Economics and Finance 15 (2014).

Pietro B, and Sergio C. 2015. **Real Estate Market And Building Energy Performance: Data For A Mass Appraisal Approach**. Jurnal Science Direct, Data in Brief 5 (2015).

- Prawoto. 2015. **Teori & Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- Ran Zhang, *et al.* 2015. **An Improved Spatial Error Model For The Mass Appraisal Of Commercial Real Estate Based On Spatial Analysis: Shenzhen As A Case Study**. Jurnal Science Direct, Habitat International 46 (2015).
- Shengkel W. M. 1988. **Modern Real Estate Appraisal**. New York: Mc Graw Hill.
- Soemadi, 1994. **Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah**. Yogyakarta: Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sujarto. 1986. **Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik**. Jakarta: Bharata Karya Sastra.
- Supardi. U., Basuki R.H., dan Mukminin. L.A., 2010, **Tinjauan Konsep Prosedur, Teknik, Penilaian dan Properti**. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Supriyanto. 1999. **Rekayasa Penilaian: Makalah Penilaian Tanah**. Jakarta: Diklat Kuliah Universitas Tarumanegara.
- Surios Ramisda dan Christiono Utomo. 2012. **Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang**. Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, (Sept. 2012) ISSN: 2301-9271.
- Wolcott, R. C. 1987. **The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser**. North Michigan. Chicago Illinois. p. 22-63.

Yinan Song, *et al.* 2017. **Environmental and Socio-Economic Sustainability Appraisal of Contaminated Land Remediation Strategies: A Case Study at a Mega-Site In China.** Jurnal Science Direct, Science of the Total Environment 610–611 (2017).



LAMPIRAN

LAMPIRAN
LAMPIRAN 1 : FOTO ASET



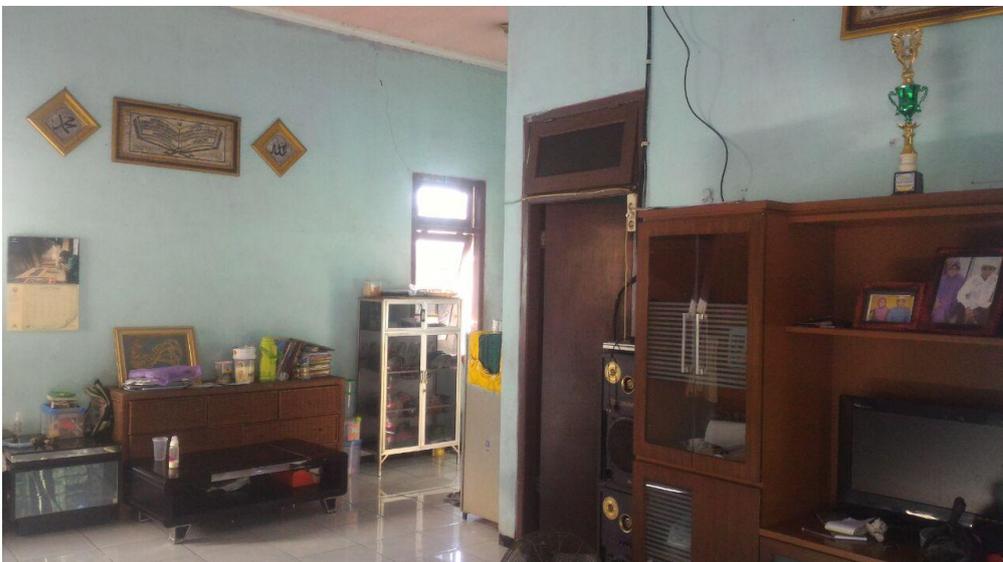
TAMPAK JALAN RAYA MOJOAGUNG (JL.RAYA VETERAN)



TAMPAK DEPAN ASET



TAMPAK DALAM ASET



TAMPAK RUANG KANTOR



TAMPAK KANTOR



TAMPAK GUDANG 1



TAMPAK GUDANG 2



TAMPAK GUDANG 3

LAMPIRAN 2 : FOTO ASET PEMBANDING



ASET PEMBANDING 1



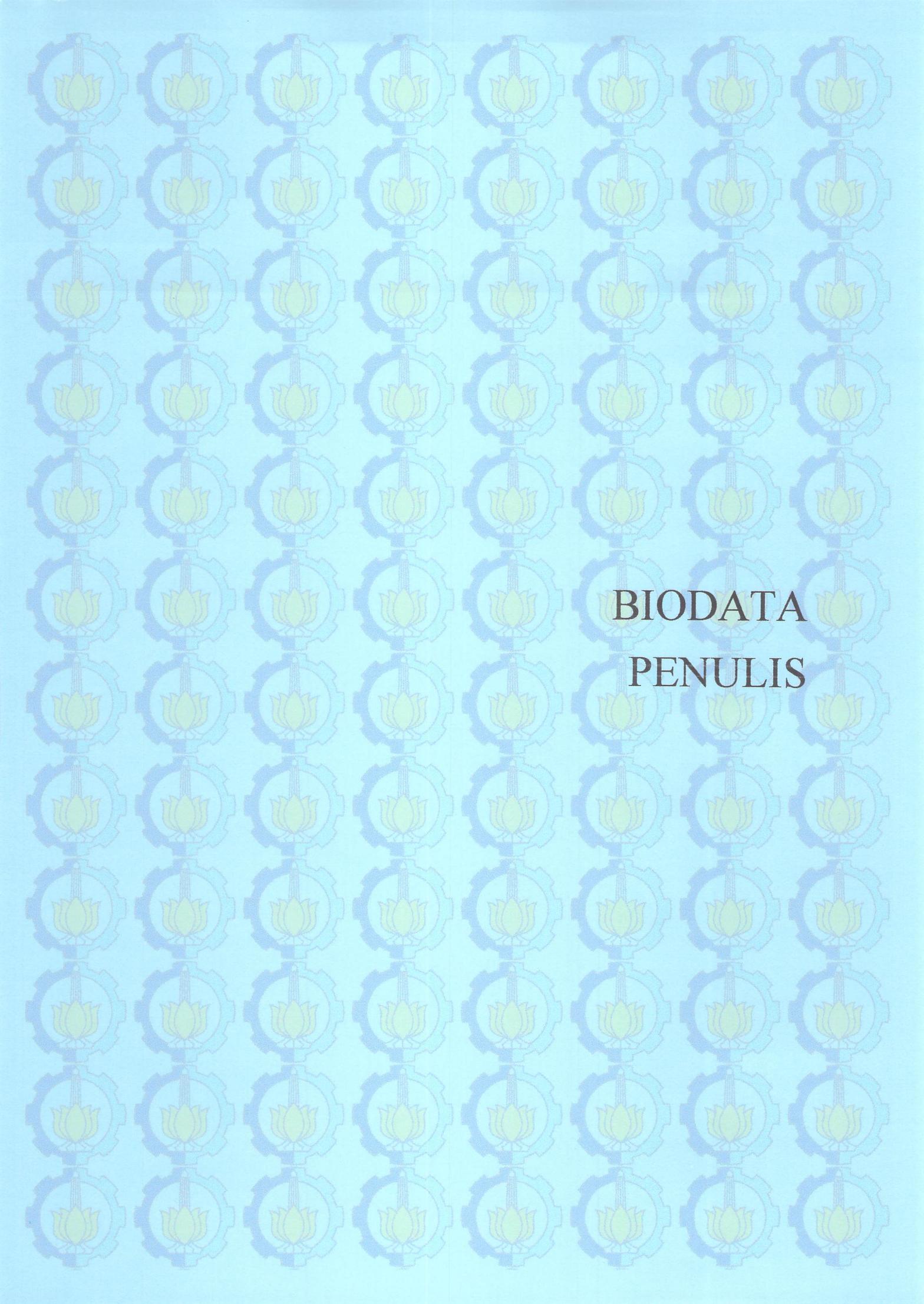
ASET PEMBANDING 2



ASET PEMBANDING 3



ASET PEMBANDING 4



BIODATA
PENULIS

BIODATA PENULIS



DHIAN MARTHA FITRIYANTI

Adalah nama penulis Tesis ini yang Biasanya dipanggil Dhian. Penulis dilahirkan di Surabaya pada tanggal 16 Maret 1991 dari pasangan bapak Kusmiyanto dan ibu Suwartini. merupakan anak ke dua dari tiga bersaudara yang berdomisili sampai sekarang di surabaya. Penulis menempuh pendidikan dimulai dari SDN Kebonsari II/415 surabaya, melanjutkan pendidikan ke SMPN 12 surabaya dan SMAN 15 surabaya. lalu melanjutkan pendidikan S1 (sarjana) pada tahun 2009 di Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Surabaya di Jurusan Arsitektur. Hingga akhirnya penulis sekarang bisa menempuh pendidikan S2 di Magister Manajemen Teknologi Institut Teknologi Sepuluh Nopember (MMT-ITS) jurusan Manajemen Proyek, yang merupakan jurusan yang diminati penulis karena sesuai dengan bidang pekerjaan penulis.

Penulis merupakan seorang wirausaha atau entrepreneur yang bergerak di bidang kontraktor pengeboran mesin HDD (Horizontal directional drilling contractor) indonesia. Secara umum teknik pengeboran seperti HDD digunakan untuk mengatasi hambatan – hambatan seperti jalan, sungai dalam instalasi Utilitas, antara lain : Kabel listrik tegangan tinggi / atau menengah, Boring untuk pipa HDPE, Pipa Fiber Optic, Subduct Telkom pipe maupun pipa Gas. selain itu penulis juga sangat aktif di dunia partai politik dan organisasi. dikarenakan kesibukan penulis yang sangat padat, penulis sangat berterima kasih kepada bapak christiono utomo, orang tua dan keluarga yang selalu mendukung penulis. Dan dengan ketekunan motivasi tinggi untuk terus berusaha dan belajar sehingga penulis bisa menyelesaikan Laporan tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa terimakasih atas sebesar-besarnya atas terselesaikan tesis ini. Korespondensi penulis dapat dilakukan melalui email: dhianmartha.archi@gmail.com