

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENILAIAN RUMAH TINGGAL
MENGUNAKAN PENDEKATAN BIAYA DAN PENDEKATAN PASAR**

**(STUDI KASUS PENILAIAN RUMAH TINGGAL JALAN KANTIL
NO.XX, DESA CONDONGCATUR, KAPANEWON DEPOK,
KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional



Oleh :

Mohammad Asroru Fu'ad
20293511

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2024**

ABSTRAK

According to KEPI&SPI 2018, Appraisers have flexibility in selecting valuation methods. They are not required to use more than one approach, especially if they have high confidence in the accuracy and reliability of a particular method. Decisions are based on consideration of the specific facts and conditions of the valuation task at hand. This study analyzes the valuation of residential houses using the cost approach and the market approach on residential houses on Jalan Kantil No. XX, Condongcatur Village, Depok District, Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta. The purpose of this study is to obtain market value using the cost approach and the market approach. The method used is a descriptive qualitative method, with qualitative data as the main source supported by market value results using two approach methods, namely the cost approach method and the market approach method. The results of the study indicate that the market value of the cost approach produces a value of IDR 493,195,000, - (Four Hundred and Ninety Three Million One Hundred and Ninety Five Thousand Rupiah) and the market approach produces a market value of IDR 489,440,000, - (Four Hundred and Eighty Nine Million Four Hundred and Forty Thousand Rupiah). Keywords: Appraiser Subjectivity, Cost Approach, Market Approach

Keywords: *Subjectivity of Valuation, Cost Approach, Market Approach*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	II
PERNYATAAN KEASLIAN	III
MOTTO	IV
KATA PENGANTAR	V
DAFTAR ISI	VII
DAFTAR GAMBAR	IX
DAFTAR TABEL	X
ABSTRAK	XI
INTISARI	XII
BAB I PENDAHULUAN	13
A. Latar Belakang.....	13
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Kajian Literatur.....	17
B. Landasan Teori	20
1. Pengertian Penilaian.....	20
2. Proses Penilaian	21
3. Pendekatan dalam Penilaian.....	22
4. Deskripsi Tanah	23
5. Estimasi Bangunan Baru.....	24
6. Estimasi Penyusutan	26
C. Kerangka Berfikir	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Pendekatan Penelitian	30
B. Lokasi dan Objek Penelitian	30
C. Jenis Data.....	31
1. Data Primer	31
2. Data Sekunder	31
D. Metode Pengumpulan Data.....	32

1. Inspeksi Lapangan.....	32
2. Wawancara.....	33
3. Studi Kepustakaan.....	33
E. Metode Analisis Data.....	33
1. Pendekatan Pasar.....	33
2. Pendekatan biaya.....	34
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	35
A. Gambaran Umum.....	35
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	38
A. Analisis Objek Penelitian.....	38
1. Deskripsi Objek Penelitian	38
2. Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU).....	41
3. Kondisi Pembatas.....	43
B. Pembahasan Objek Penelitian.....	44
1. Nilai pasar menggunakan metode perbandingan data pasar	44
2. Deskripsi data pembanding	44
3. Penyesuaian data pembanding	46
4. Pembobotan.....	50
5. Penilaian menggunakan metode pendekatan biaya	50
6. Deskripsi data pembanding	51
7. Penyesuaian data pembanding	52
8. Pembobotan.....	56
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Nilai ekonomi tanah ditentukan oleh dinamika penawaran dan permintaan. Dalam periode singkat, penawaran tanah cenderung tidak fleksibel. Akibatnya, harga tanah di suatu area lebih dipengaruhi oleh faktor-faktor permintaan. Faktor-faktor ini mencakup jumlah dan laju pertumbuhan penduduk, ketersediaan lapangan kerja, tingkat pendapatan masyarakat, efisiensi sistem transportasi, serta tingkat suku bunga yang berlaku. Hal ini sesuai dengan pandangan Eckert yang dikemukakan pada tahun 1990.

Nilai properti, terutama rumah tinggal, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Lokasi merupakan faktor kunci yang sangat mempengaruhi harga. Properti di lokasi strategis cenderung memiliki harga yang lebih tinggi. Teori von Thunen menyatakan bahwa kedekatan tanah dengan pusat pemasaran, seperti kawasan perkotaan yang padat penduduk, menghasilkan margin keuntungan yang lebih tinggi dibandingkan lokasi yang jauh dari pusat pemasaran, seperti daerah pedesaan.

Penetapan harga tanah oleh masyarakat umum sering kali kurang akurat. Beberapa pemilik properti mungkin menetapkan harga terlalu rendah atau terlalu tinggi karena kurangnya pemahaman tentang nilai pasar yang sebenarnya. Untuk mengatasi masalah ini, peran *Appraiser* atau penilai properti menjadi sangat penting. Mereka dapat memberikan penilaian yang lebih objektif dan akurat terhadap nilai suatu properti, membantu pemilik dan pembeli mendapatkan harga yang wajar sesuai dengan kondisi pasar.

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tahun 2018, istilah penilaian atau *appraisal* didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan profesional yang bertujuan untuk menghasilkan perkiraan dan opini mengenai nilai ekonomis dari suatu objek penilaian pada waktu tertentu. Proses penilaian ini harus dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam SPI serta peraturan lain yang berlaku. Cakupan objek yang dapat dinilai cukup luas, meliputi aset, liabilitas, entitas, ekuitas, kepentingan ekonomi, dan kerugian ekonomis. Dengan demikian, penilaian merupakan suatu proses yang komprehensif dan terstandar untuk menentukan nilai ekonomis dari berbagai jenis objek pada titik waktu tertentu.

Penilaian properti menjadi isu yang cukup penting karena mengingat profesi penilai yang sangat dibutuhkan di Indonesia. Kebutuhan profesional penilai yang memiliki kompetensi yang baik dalam mengestimasi nilai menjadi tantangan yang harus dijawab dan dipecahkan ditengah permasalahan yang banyak ditemui dalam praktek penilaian saat ini. Seorang penilai haruslah memiliki pemahaman dan kompetensi yang memadai dalam menghadapi dinamika dan perkembangan penilaian di Indonesia.

Seorang penilai dalam upayanya melakukan penilaian terhadap objek yang dinilai harus sedapat mungkin bersikap obyektif dalam upaya menghasilkan nilai dari properti yang dinilainya. Namun demikian dalam beberapa bagian proses penilaian terdapat hal yang tidak dapat dihindarkan ketika subyektifitas penilai diperlukan. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang akurasi dan konsistensi hasil apabila penilai diminta untuk melakukan penilaian terhadap beberapa properti rumah tinggal yang beragam.

Menurut KEPI&SPI 2018, Penilai memiliki fleksibilitas dalam pemilihan metode penilaian. Mereka tidak diwajibkan menggunakan lebih dari satu pendekatan atau metode, terutama jika mereka memiliki keyakinan tinggi terhadap akurasi dan keandalan satu metode tertentu. Keputusan ini didasarkan pada pertimbangan fakta dan kondisi spesifik dari tugas penilaian yang dihadapi. Proses penilaian mengikuti tahapan identifikasi permohonan atau penugasan penilaian, penentuan tujuan penilaian, pengumpulan data dan informasi, analisis data dan informasi yang telah dikumpulkan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020, khususnya pada pasal 41, menguraikan tiga pendekatan utama dalam penilaian Properti yaitu Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan. Fokus pada Pendekatan Pasar, Menurut KEPI & SPI 2018 (KPUP 15.1), Pendekatan Pasar menghasilkan estimasi nilai dengan membandingkan aset yang dinilai dengan aset serupa atau sebanding yang memiliki informasi harga transaksi atau penawaran yang tersedia. Dalam konteks ini "Sejenis" mengacu pada objek pembanding yang berada dalam segmen pasar yang sama atau memiliki potensi pembeli yang serupa dengan objek yang dinilai. "Sebanding" merujuk pada objek pembanding yang memiliki karakteristik dan spesifikasi yang mirip dengan objek penilaian, baik dari segi fisik maupun non-fisik.

Dalam praktik penilaian properti, seringkali sulit menemukan objek pembanding yang sepenuhnya memenuhi kriteria "sejenis" dan "sebanding". Karena objek pembanding jarang identik dengan objek penilaian, diperlukan beberapa penyesuaian. Penyesuaian ini dilakukan ketika terdapat perbedaan karakteristik atau fitur antara objek penilaian dan objek pembanding. Tim penilai bertanggung jawab untuk menentukan besaran penyesuaian untuk setiap objek. Proses ini dapat melibatkan penggunaan persentase atau metode perhitungan lain yang dapat menjelaskan alasan di balik penyesuaian tersebut. Penting untuk dicatat bahwa penyesuaian ini hanya mempengaruhi nilai objek pembanding, bukan objek penilaian itu sendiri. Setiap perbedaan yang memerlukan penyesuaian akan mengubah nilai objek pembanding untuk mencerminkan kesepadannya dengan objek penilaian. Tujuan dari penyesuaian ini adalah untuk meningkatkan akurasi perbandingan, memastikan bahwa nilai yang dihasilkan dari pendekatan pasar ini mencerminkan nilai sebenarnya dari objek penilaian seakurat mungkin.

Dalam penilaian rumah tinggal yang dibahas, metode pendekatan pendapatan tidak diaplikasikan. Alasannya adalah objek penilaian tidak menghasilkan pendapatan. Menurut KEPI & SPI 2018, pendekatan pendapatan melibatkan perhitungan nilai aset berdasarkan pendapatan yang dihasilkan selama masa manfaatnya. Proses ini melibatkan kapitalisasi, yaitu mengkonversi pendapatan menjadi nilai modal menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Pendapatan ini bisa berasal dari kontrak atau sumber lain, termasuk keuntungan yang diharapkan dari penggunaan atau kepemilikan aset. Namun, dalam kasus ini, pemilik menggunakan properti tersebut hanya sebagai tempat tinggal, bukan sebagai sumber pendapatan. Oleh karena itu, metode yang lebih tepat untuk menilai rumah tinggal ini adalah kombinasi pendekatan biaya dan pendekatan pasar.

B. Rumusan Masalah

Seorang penilai dalam upayanya melakukan penilaian terhadap objek yang dinilai harus sedapat mungkin bersikap obyektif dalam upaya menghasilkan nilai dari properti yang dinilai. Namun demikian dalam beberapa bagian proses penilaian terdapat hal yang tidak dapat dihindarkan ketika subyektifitas penilai diperlukan. Maka pada penelitian ini menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya untuk memperoleh nilai pasar dari properti yang dinilai.

C. Tujuan Penulisan

1. Tujuan penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.1 Untuk mengetahui bagaimana proses penilaian rumah tinggal “X” di Condongcatur menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar

2. Adapun manfaat pada penelitian ini adalah :

2.1 Manfaat Akademis

2.1.1 Peneliti dapat memperoleh pengetahuan terkait bagaimana proses penilaian rumah tinggal menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya

2.1.2 Hasil dari penelitian ini dapat memberikan referensi bagi pembaca terkait penilaian rumah tinggal menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar.

2.2 Manfaat Praktis

2.2.1 Bagi Penilai dapat sebagai bahan untuk dijadikan tambahan ilmu dalam mengetahui bagaimana proses penilaian yang tepat untuk menilai suatu rumah tinggal.

2.2.2 Bagi Pembaca diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan terkhusus dalam ilmu penilaian sebuah rumah tinggal dan dapat menjadi bahan penunjang untuk pihak yang akan melaksanakan penelitian dengan pembahasan yang sama.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Penilaian yang dilakukan pada rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Kantil No. XXX Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta dengan menggunakan pendekatan biaya menghasilkan Nilai Pasar Properti sebesar Rp493.195.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah) sedangkan menggunakan pendekatan pasar sebesar Rp489.440.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).

B. Saran

Objek penilaian yang dilakukan di Jalan Kantil No. XXX Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta Secara penerapan, pendekatan penilaian properti memiliki kelebihan dan keterbatasannya masing-masing. Misalkan saja pendekatan pasar, objek yang dapat dijadikan objek pembandingan harus memenuhi persyaratan sejenis dan sebanding, apabila tak ditemukan objek yang memenuhi persyaratan tersebut, maka tim penilai harus menggunakan pendekatan yang lain. Selanjutnya pendekatan biaya. Dalam pendekatan ini tim penilai harus memiliki informasi penting berupa material-material dan spesifikasi yang dimiliki. Rincian tersebut harus mendetail agar tak terjadi salah perhitungan. Data berupa harga perolehan aset juga harus dimiliki. Lakukan analisis pasar untuk menentukan menggunakan pendekatan yang cocok untuk digunakan pada penilaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dalam Angka 2020, diakses 10 Maret 2024, <[http://jogjakota.bps.go.id/3471/pdf_publicasi/Kota-Yogyakarta- Dalam-Angka-2020.pdf](http://jogjakota.bps.go.id/3471/pdf_publicasi/Kota-Yogyakarta-Dalam-Angka-2020.pdf)>.
- Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kabupaten Kota di D.I. Yogyakarta, 2019, diakses 10 Maret 2024, <<https://yogyakarta.bps.go.id/statictable/2020/06/15/85/luas-daerah-dan-jumlah-pulau-menurut-kabupaten-kota-di-d-i-yogyakarta-2019.html>>.
- Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman (Jiwa), 2020-2021, diakses 10 Maret 2024, < <https://slemankab.bps.go.id/indicator/12/80/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan- dan-jenis-kelamin-di-kabupaten-sleman.html>>.
- Fahirah F., Armin Basong, dan Hermansah H. Tagala. 2016. Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. 2014, Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE :Yogyakarta.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. 2018. Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII -2018. CV. Glora Karya Bhatara : Jakarta.
- PMK Nomor 173 Tahun 2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman
- Samsu. S. (2021). Metode penelitian: teori dan aplikasi penelitian kualitatif, kuantitatif, mixed methods, serta research & development. Jambi: Pusat Studi Agama dan Kemasyarakatan (PUSAKA)
- Widada, Akhmad. 2015. Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal Komplek House Pantai Indah Kapuk di Jalan Garden Marbeli No. 58 Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara Per 19 Mei 2014. Tesis. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.