



ANALISA PENILAIAN PROPERTI RUMAH TINGGAL DI PERUMAHAN KERTHA RAHARJA KOTA DENPASAR

*Analysis Of Residential Property Valuation In Kertha Raharja Residence,
Denpasar City*

Dian Ayu Rahmadani¹, Putu Ayu Meidha Suwandewi², I Wayan Priyana
Agus Sudharma³, Made Laksmi Sena Hartini⁴

^{1,2,3,4}Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: dian.rahmadani@unmas.ac.id

Abstract

The need for appraisal services to determine a property value for various purposes today plays a very important role. Looking at the development of the property business as an investment. The way to calculate the price of land in an area can be done by conducting price surveys both on the internet, the mass media, or asking directly to the people around the area regarding land prices in sales transactions that have occurred in a recent time, for example the last three months. From the results of the survey, it is then known that the value of the house per meter, which if multiplied by the land area, will become the total price of the land. After calculating the price of the land, the next thing to do is to calculate the price of the building which has a reference object of the house which is assessed by levels such as low class building quality, middle class building quality, upscale building quality, and luxury class building quality. After determining this, the price per meter of the building is determined. After calculating the total price of land and the total price of the building, the two calculation results are added to get an estimate of the value of a property.

Keywords: residential appraisal, property, market value

Abstrak

Kebutuhan akan jasa penilaian untuk menentukan suatu nilai property dengan berbagai tujuan dewasa ini sangat berperan penting. Melihat akan perkembangan bisnis properti sebagai investasi. Adapun Cara untuk menghitung harga tanah pada suatu wilayah dapat dilakukan dengan melakukan survei harga baik di internet, media massa, ataupun menanyakan langsung kepada masyarakat sekitar wilayah tersebut terkait harga tanah pada transaksi penjualan yang terjadi dalam tempo waktu yang belum lama, tiga bulan terakhir misalnya. Dari hasil survei tersebutlah kemudian diketahui nilai rumah per meter yang jika dikalikan dengan luas tanah akan menjadi harga total tanah. Setelah menghitung harga tanah, maka hal yang selanjutnya dilakukan adalah menghitung harga bangunan dimana memiliki acuan objek rumah yang dinilai dengan tingkatan seperti kualitas bangunan kelas bawah, kualitas bangunan kelas menengah, kualitas bangunan kelas atas, dan kualitas bangunan kelas mewah. Setelah menentukan hal tersebut maka ditentukan harga per meter dari bangunan tersebut. Setelah menghitung harga total tanah dan harga total bangunan, maka kedua hasil perhitungan tersebut ditambahkan untuk mendapatkan estimasi nilai suatu properti.

Kata kunci: penilaian perumahan, properti, nilai pasar

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang kebutuhan terhadap properti atau papan, bersama sandang dan pangan termasuk kebutuhan primer manusia. Artinya setiap orang membutuhkan properti, yang dalam bahasan ini yang dimaksud properti adalah tempat tinggal. Setiap manusia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, sekaligus sebagai sarana investasi. Fungsi rumah juga telah berubah, dari yang semula hanya sekedar sebagai tempat berlindung, namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, serta lingkungannya nyaman. Dengan kata lain tak cukup hanya asal untuk berteduh namun juga harus menjadi tempat tinggal yang layak.

Perkembangan bisnis properti di Kota Denpasar saat ini berkembang relatif stabil. Faktor utama yang mempengaruhi hal tersebut adalah dikarenakan wilayah ini adalah merupakan Pusat Kota dan Pusat Pemerintahan membuat kawasan ini cukup diminati untuk dihuni maupun berbisnis oleh para investor maupun pengusaha. Secara fisik dapat dilihat bahwa di wilayah ini telah banyak berdiri fasilitas – fasilitas penunjang kota seperti pertokoan, supermarket dan akomodasi pariwisata seperti hotel yang tersebar. Beberapa kawasan hunian kelas menengah atas juga telah ada.

Penilaian properti adalah proses pekerjaan untuk menentukan estimasi nilai ekonomi dari suatu objek penilaian property. Secara sederhana harga properti berupa rumah harus mengacu pada nilai pasar, harga rumah dapat ditentukan dengan menghitung total harga tanah kemudian ditambahkan dengan total harga bangunan. Penilaian atas nilai pasar harus berdasarkan kepada data pasar yang riil agar hasil penilaian dapat diterima.

Kebutuhan akan jasa penilaian untuk menentukan suatu nilai property dengan berbagai tujuan dewasa ini sangat berperan penting. Melihat akan perkembangan bisnis properti sebagai investasi. Adapun Cara untuk menghitung harga tanah pada suatu wilayah dapat dilakukan dengan melakukan survei harga baik di internet, media massa, ataupun menanyakan langsung kepada masyarakat sekitar wilayah tersebut terkait harga tanah pada transaksi penjualan yang terjadi dalam tempo waktu yang belum lama, tiga bulan terakhir misalnya. Dari hasil survei tersebutlah kemudian diketahui nilai rumah per meter yang jika dikalikan dengan luas tanah akan menjadi harga total tanah. Setelah menghitung harga tanah, maka hal yang selanjutnya dilakukan adalah menghitung harga bangunan dimana memiliki acuan objek rumah yang dinilai dengan tingkatan seperti kualitas bangunan kelas bawah, kualitas bangunan kelas menengah, kualitas bangunan kelas atas, dan kualitas bangunan kelas mewah. Setelah menentukan hal tersebut maka ditentukan harga per meter dari bangunan tersebut. Setelah menghitung harga total tanah dan harga total bangunan, maka kedua hasil perhitungan tersebut ditambahkan untuk mendapatkan estimasi nilai suatu properti.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan metode studi kasus dengan pendekatan Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder dari dokumen - dokumen dan laporan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Melakukan wawancara antara peneliti dan narasumber sebagai pihak yang terkait dalam penilaian properti, dengan tujuan mendapatkan informasi yang mendalam tentang objek atau penunjang dalam mendapatkan hasil penelitian.

Pemilihan pendekatan dalam penilaian sangat tergantung pada jenis property dari aset yang menjadi objek penilaian serta ketersediaan data di lapangan. Sesuai maksud dan tujuan, dasar nilai, jenis dan karakteristik properti serta ketersediaan data pasar di lapangan, maka pendekatan dan metode penilaian yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Biaya (Cost Approach) (KPUP-17), dengan Metode Biaya Pengganti (SPI 106-6.6.a.1 dan SPI 106-6.6.b s/d SPI 106-6.6.e).

Mengingat bahwa aset berupa rumah tinggal, dan tidak terdapat data pasar yang dapat dijadikan sebagai data pembanding secara langsung, maka pendekatan yang paling sesuai yang dapat digunakan adalah Pendekatan Biaya (Cost Approach). Detail mengenai pendekatan tersebut dapat dilihat di bagian Definisi dan Lingkup Penugasan pada laporan ini.

Alat analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan data pasar dan pendekatan biaya (Prawoto, 2015 : 333 & 381) sebagai berikut: 1. Metode Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach) Metode pendekatan data pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau harga penawaran.

Estimasi nilai bangunan dilakukan dengan menggunakan Metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost/DRC); metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara.(SPI 106-6.6.a.1). Metode Biaya Pengganti, secara umum biaya pengganti baru adalah biaya yang relevan dalam menentukan harga di mana pelaku pasar akan membayar, yang didasarkan pada penggantian aset dengan utilitas yang setara, dan bukan membuat aset yang sama secara fisik.(SPI 106-6.6.b). Biaya Pengganti Baru kemudian disesuaikan untuk kerusakan fisik dan seluruh keusangan yang relevan. Setelah penyesuaian tersebut, biaya ini disebut sebagai Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost). (SPI 106-6.6.c).

Rumus ilustrasi Pendekatan biaya adalah:

$$\text{Nilai Aset} = \text{Indikasi Nilai Tanah} + \text{Indikasi Nilai Bangunan}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Objek Penilaian

Properti berada di Perum. Kertha Raharja II No. 19, Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali. Aset berupa bangunan rumah tinggal 1 lantai. Tanah asset berupa sertipkat Hak Milik dengan luas 100 m². Bentuk tanah menyerupai persegi-panjang dengan lebar depan 7 m. Kontur tanah datar dengan ketinggian tanah sekitar 30 cm diatas permukaan jalan di depannya.

Luas Bangunan Rumah Tinggak sekitar 70 m², dengan pembagian ruang antara lain ruang tamu/keluarga, 2 unit ruang tidur, dapur, km/wc, dan garasi sedangkan pembagian ruang pada lantai 2 antara lain ruang keluarga, 3 unit ruang tidur dan 2 unit km/wc. Objek penilaian juga dilengkapi sarana pelengkap lainnya berupa pagar, dan pekerasan. Secara keseluruhan kondisi bangunan dalam keadaan yang cukup terawat.

Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Terdapat 4 analisa penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest & Best Use – HBU) dalam penilaian property adalah:

- Analisis aspek hukum

Realisasi properti secara umum (Peruntukan, KDB, KLB, GSB, dan IMB) telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

-Analisis aspek fisik

Fungsi properti sebagai Rumah Tinggal telah sesuai secara fisik dan ketentuan GSB.

-Analisis finansial

Properti layak digunakan sebagai Rumah Tinggal berdasarkan data pasar.

-Analisis produktivitas

Penggunaan aset sebagai Rumah Tinggal menjadi nilai tertinggi dari property berdasarkan penyesuaian-penyesuaian fisik disekitar.

Analisa Nilai Tanah

Sesuai peninjauan fisik dan ketersediaan data pembanding di lapangan dipakai data beberapa data penawaran yang dianggap sesuai dengan penyesuaian-penyesuaian yang perlu dilakukan. Penyesuaian dilakukan dengan menganalisa perbedaan-perbedaan yang ada dari 3 pembanding yang dipakai seperti faktor hak atas properti, luas tanah, luas bangunan, kondisi jalan, aksesibilitas, keadaan lingkungan sekitar, dan waktu transaksi. Berikut perhitungan metode perbandingan data pasar untuk menentukan nilai tanah:

Uraian	Properti yang dinilai		Data Pembanding		
			Properti 1	Properti 2	Properti 3
Alamat	Perum. Kertha Raharja, Gang II No. 19, Sidakarya, Denpasar, Bali		Perum. Kertha Husada Residence, Sidakarya, Denpasar, Bali	Perum. Kertha Petasikan, Sidakarya, Denpasar, Bali	Perum. Kertha Raharja, Sidakarya, Denpasar, Bali
Hak Atas Properti	SHM		SHM	SHM	SHM
Lokasi					
- Lebar Jalan	4 m	4 m	4 m	4 m	4 m
- Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik	Baik
- Aksesibilitas		Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
- Keadaan Lingkungan		Perumahan, Baik	Perumahan, Sangat Baik	Perumahan, Baik	Perumahan, Cukup Baik
Karakteristik Fisik					
- Luas Tanah	m ²	100	106	150	150
- Luas Bangunan	m ²	70	130	250	0
Waktu Transaksi			1 bulan lalu ditawarkan	3 bulan lalu ditawarkan	1 bulan lalu ditawarkan
Harga Penawaran	Rp		1.450.000.000	2.000.000.000	1.000.000.000
Indikasi Transaksi dari Penawaran	Rp		1.377.500.000	1.900.000.000	950.000.000
Indikasi Nilai Bangunan/m ²	Rp		4.000.000	3.000.000	-
Indikasi Nilai Bangunan	Rp		520.000.000	750.000.000	-
Indikasi Nilai Tanah			857.500.000	1.150.000.000	950.000.000
Indikasi Nilai Tanah/m ²	Rp		8.089.623	7.666.667	6.333.333
Penyesuaian					
Hak Atas Properti			0	0	0
Lokasi :					
- Lebar jalan	%		0	0	0
- Kondisi Jalan	%		0	0	0
- Aksesibilitas	%		0	0	0
- Keadaan Lingkungan	%		-5	0	-10
Karakteristik Fisik					
- Luas Tanah	%		0,3	2,5	2,5
Waktu Transaksi	%		-1,25	-3,75	-3,75
Total Penyesuaian	%		-6	-1,3	8,8
Nilai Indikasi	Rp		6.965.024	6.912.500	6.887.500
Pembobotan	%		35	35	30
Nilai Indikasi	Rp		2.437.758	2.419.375	2.066.250
Nilai Pasar tanah per m ²	Rp				6.923.000
Nilai Pasar Tanah					692.300.000

Analisa Nilai Bangunan

Biaya pengganti baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung. Penilaian diambil secara garis besar pekerjaan struktur dan komponen pada objek penelitian dengan menggunakan metode unit terpasang pada bangunan berdasarkan Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), sbb:

Uraian	Bahan	Volume	Biaya Konstruksi	Perhitungan Penyusutan	
Komponen Utama	Rumah Sederhana	70 m²	2.620.000		
Material				Umur Ekonomis	25 Tahun
Atap	Genteng Beton		Rp 287.451	Umur Efektif	14,5 Tahun
Dinding	Batu Bata		Rp 707.358	Penyusutan	58%
Plafond	Gypsum Rangka Kayu		Rp 173.715	Kemunduran Fungsional	0
Lantai	Keramik Lokal		Rp 330.816	Kemunduran Ekonomis	0
Biaya Reproduksi Baru/m²			Rp 4.119.339	Total Penyusutan (%)	58%
Total Biaya Reproduksi Baru			Rp 288.353.755	Total Penyusutan (Rp)	Rp 167.245.178
				Nilai Pasar Bangunan	Rp 121.108.577
				Nilai Pasar Bangunan/m²	Rp 1.730.123
				Pembulatan	Rp 1.730.000
				Nilai Pasar Bangunan Setelah Pembulatan	Rp 121.100.000

KESIMPULAN

Nilai properti Rumah Tinggal di Perum. Kertha Raharja Gang II No. 19, Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali sebesar Rp 813.400.000 (Delapan Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah). Nilai tersebut di berdasarkan pada nilai pasar tanah sebesar Rp 692.300.000,- (Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Tiga Ratus Ribu



Rupiah) yang diperoleh dari nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya ditambah biaya pengganti baru bangunan sebesar Rp 121.100.000,- (Seratus Dua Puluh Satu Juta Seratus Ribu Rupiah).

DAFTAR PUSTAKA

- Prawoto, Agus. 2015. Teori & Praktek Penilaian Properti. Edisi Ke ± 3, Yogyakarta : BPF E.
- Mustika, D. Analisa Penilaian Properti berupa Rumah Tinggal di Perumahan Citraland City Samarinda Pada KJPP. Aksa, Nelson & Rekan.
- Sidik, M. 2000. Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah Di Indonesia. Yayasan Bina Ummat Sejahtera. Jakarta.
- Kode etik penilai Indonesia & standar penilai Indonesia (7th ed.). (2018). Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia

