



**ANALISIS PENILAIAN ASSET BERUPA RUMAH TINGGAL KJPP
PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN CABANG JEMBER**

LAPORAN TUGAS AKHIR

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Ahli
Madya Ekonomi pada Program Studi Keuangan dan Perbankan*

OLEH :

ABDUL HAFID NASRULLAH

NIM. 21010063

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KEUANGAN DAN
PERBANKAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS MANDALA
TAHUN 2024**



**ANALISIS PENILAIAN ASSET BERUPA RUMAH TINGGAL KJPP
PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN CABANG JEMBER**

LAPORAN TUGAS AKHIR

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Ahli
Madya Ekonomi pada Program Studi Keuangan dan Perbankan*

OLEH :

ABDUL HAFID NASRULLAH

NIM. 21010063

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KEUANGAN DAN
PERBANKAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS MANDALA
TAHUN 2024**

**LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS MANDALA**

ANALISIS PENILAIAN ASSET BERUPA RUMAH TINGGAL KJPP PUNG'S
ZULKARNAIN DAN REKAN CABANG JEMBER

NAMA : ABDUL HAFID NASRULLAH
NIM : 21010063
PROGRAM STUDI : KEUANGAN DAN PERBANKAN
MINAT STUDI : KEUANGAN DAN PERBANKAN

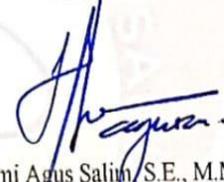
DISETUJUI OLEH :

DOSEN PEMBIMBING
UTAMA



Mustofa, S. E., M.Si
NIDN. 071101780

DOSEN PEMBIMBING
ASISTEN



Helmi Agus Salim, S.E., M.M
NIDN. 0716088303

MENGETAHUI,

KETUA PROGRAM STUDI
D-III KEUANGAN DAN PERBANKAN



Mustofa, S. E., M.Si
NIDN. 071101780

LEMBAR PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS MANDALA

ANALISIS PENILAIAN ASSET BERUPA RUMAH TINGGAL KJPP PUNG'S
ZULKARNAIN DAN REKAN CABANG JEMBER

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Seminar Laporan Tugas Akhir pada :

Hari/Tanggal : Sabtu 02-03-2021

Jam : 08.00 pagi

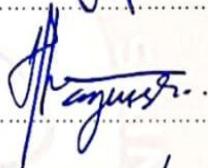
Tempat : ruang sifaris

Disetujui oleh Tim Penguji Seminar Laporan Tugas Akhir

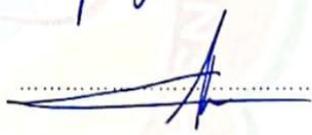
Dr Lia Rachmawati SE.M.Ak
Ketua Penguji

: 

Helmi Agus Salim, S.E., M.M
Sekretaris Penguji

: 

Mustofa, S. E., M.Si
Anggota Penguji

: 

Mengetahui,

Ketua Program Studi
D-III Keuangan dan Perbankan



Mustofa, S. E., M.Si
NIDN. 071101780

Dekan
Fakultas Ekonomi & Bisnis



Dr. Muhammad Firdaus, SP., MM, MM
NIDN.0008077107

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdul Hafid Nasrullah
NIM : 21010063
Program Studi : Keuangan dan Perbankan
Minat Studi : Keuangan dan Perbankan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tugas akhir dengan judul "**Analisis Penilaian Asset Berupa Rumah Tinggal Kjpgg Pung's Zulkarnain Dan Rekan Cabang Jember**" merupakan hasil karya ilmiah yang saya buat sendiri.

Apabila terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya siap menanggung resiko dibatalkannya tugas akhir yang telah saya buat. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Jember,
Yang Membuat Pernyataan



Abdul Hafid Nasrullah
NIM. 21010063

MOTTO

*“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka
mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*

-Q.S Ar-Ra'd:11

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul **“Analisis Penilaian Asset Berupa Rumah Tinggal Kjpp Pung's Zulkarnain Dan Rekan Cabang Jember”**. Laporan Tugas Akhir ini disusun sebagai Tugas Mata Kuliah Skripsi di Program Studi D III Keuangan dan Perbankan Institut Teknologi dan Sains Mandala.

Dalam hal ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, karena itu pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. Suwignyo Widagdo, S.E., M.M., M.P. selaku Rektor Institut Teknologi dan Sains Mandala yang telah memberikan kesempatan menyusun Laporan Tugas Akhir ini.
2. Dr. Muhammad Firdaus, S.P., M.M., M.P. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Institut Teknologi dan Sains Mandala
3. Mustofa, S.E., M.Si. selaku Ketua Program Studi D-III Keuangan dan Perbankan di Institut Teknologi dan Sains Mandala serta selaku pembimbing utama yang telah meluangkan waktu dalam membimbing saya dan memberikan dukungan serta motivasi pada penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
4. Helmi Agus Salim, S.E., M.M selaku pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan motivasi pada penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

5. Dr Lia Rachmawati SE.M.Ak selaku ketua penguji yang telah bersedia menguji saya dan memberikan masukan serta motivasi dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh dosen dan karyawan Program Studi D-III Keuangan dan Perbankan yang telah memberikan semangat dan ilmu dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
7. Orang tua, keluarga, dan orang terdekat saya yang selalu memberikan do'a serta *support system* kepada saya dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan pahala atas segala amal baik yang telah diberikan dan semoga Laporan Tugas Akhir ini berguna bagi semua pihak yang memanfaatkan.

Jember



Penulis

ABSTRAK

Banyaknya masyarakat untuk menjual asset berupa rumah tinggal masih salah dalam menentukan harga, terkadang harga terlalu tinggi dan terlalu rendah. Tujuan dari penelitian ini untuk memahami bagaimana menganalisis penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember dan mengevaluasinya. Metode yang digunakan menggunakan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan untuk menilai asset berupa rumah tinggal menggunakan pendekatan biaya dalam penilaian asset di Kabupaten Jember sudah tepat karena di kabupaten Jember susah ditemukan property berupa rumah tinggal yang sejenis. Tujuan penggunaan metode pendekatan biaya adalah untuk memenuhi asas kewajaran dan keadilan. Sehingga masyarakat tidak akan keberatan atas jumlah pajak yang harus mereka bayarkan. Selain hal itu alasan penggunaan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu asset di Kabupaten Jember juga didasarkan atas jenis asset yang ada di Kabupaten Jember

Kata kunci : asset, pendekatan biaya, rumah tinggal

ABSTRACT

Many people who sell assets in the form of houses still make mistakes in determining the price, sometimes the price is too high and too low. The aim of this research is to understand how to analyze asset valuation in the form of KJPP Pung's Zulkarnain and Partners' Jember Branch residence and evaluate it. The method used is qualitative descriptive. The results of this research show that assessing assets in the form of residential houses using the cost approach in assessing assets in Jember Regency is appropriate because in Jember Regency it is difficult to find properties in the form of similar residential houses. The purpose of using the cost approach method is to fulfill the principles of fairness and justice. So that people will not object to the amount of tax they have to pay. Apart from that, the reason for using the cost approach in determining the value of an asset in Jember Regency is also based on the types of assets in Jember Regency

Keywords: assets, cost approach, residential house

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.4.1 Manfaat Teoritis	4
1.4.2 Manfaat Praktis	4
1.5 Penelitian Terdahulu	5
1.6 Pengertian Aset/Aktiva	15
1.6.1 Komponen Aset	16
1.7 Rumah Tinggal	22
1.7.1 Pengertian Rumah Tinggal	22
1.7.2 Tipe Rumah	24
1.7.3 Faktor – faktor yang mempengaruhi tipe rumah	26
1.7.4 Model Zone Konsentris Burges	29
1.8 Analisis Pasar	29
1.9 Pasar Properti	34
1.9.1 Siklus Pasar Properti	34
1.9.2 Jenis Pasar Properti	35
1.10 Properti residensial	36
1.11 Permintaan	38
1.12 Penawaran	42
1.13 Batasan Masalah	44
BAB II METODE PENELITIAN	45
2.1 Pendekatan dan Strategi Penelitian	45
2.2 Teknik pengambilan sampel	45
2.3 Metode Pengambilan Data	46
2.4 Tahap penelitian	47
2.5 Pendekatan dalam Analisis Data	48
2.6 Keabsahan penelitian	50

BAB III HASIL PENELITIAN	51
3.1 Orentasi Kancan Penelitian	51
3.1.1 Sejarah Singkat KJPP Pung's Zulkarnain	51
3.1.2 Visi dan Misi	51
3.1.3 Struktur Organisasi.....	52
3.1.4 Deskripsi Jabatan	52
3.1.5 Nilai dan Budaya.....	55
3.1.6 Perizinan dan Legalitas	56
3.2 Pelaksanaan Penelitian	57
3.2.1 Waktu Penelitian	57
3.2.2 Jumlah Informan	58
3.3 Penyajian Data	58
3.3.1 Penerapan Pendekatan Biaya Dalam Penilaian Aset Berupa Tempat Tinggal Untuk Penentuan Nilai Jual di Kabupaten Jember.....	58
3.3.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual.....	59
3.3.3 Penilaian Aset dengan Pendekatan Biaya di Kabupaten Jember	62
BAB IV PEMBAHASAN.....	73
4.1 Analisa penilaian Aset Berupa Tempat Tinggal	73
4.2 Evaluasi Penilaian Aset Berupa tempat tinggal untuk Menentukan Nilai Jual di Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember	74
BAB V KESIMPULAN.....	79
5.1 Kesimpulan	79
5.3 Implikasi.....	80
5.3 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	9
--------------------------------------	---

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Model Zone Konsentris Burgess.....	29
Gambar 1.2 Kurva Permintaan.....	39
Gambar 1.3 Kurva Penawaran	42
Gambar 3.1 Struktur Organisasi.....	52
Gambar 3.2 Contoh Asset	69
Gambar 4.1 Alur Penilaian Aset	73

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lembar Wawancara.....	84
Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara.....	85

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengertian aset secara umum adalah barang (thing) atau sesuatu barang (anything) yang mempunyai nilai ekonomi (economic value), nilai komersil (commercial value) atau nilai tukar (exchange value) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Nilai jual aset berupa tempat tinggal dipengaruhi oleh dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal (Sutedi, 2009).

Rumah tinggal adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Bphn, 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat (Frick & Mulyani, 2006). Rumah tinggal beserta sarana dan prasarana mendapatkan prioritas, mengingat rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar di samping sandang, pangan dan lainnya.

Rumah tinggal beserta sarana dan prasarana mendapatkan prioritas, mengingat rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar di samping sandang, pangan dan lainnya. Secara umum perumahan mencakup lahan (tanah) dan bangunan yang merupakan aset yang saling mendominasi penilaian suatu properti, dalam menilai suatu properti ada

beberapa variabel yang perlu dipertimbangkan sehingga perlu di kaji lebih jauh tentang variabel apa saja yang mempengaruhi penilaian property.

Kondisi perumahan atau pemukiman merupakan cerminan perilaku masyarakat, baik secara ekonomi maupun budaya. Hal ini juga merefleksikan peran dan perhatian pemerintah terhadap kebutuhan dasar masyarakatnya. Pemenuhan kebutuhan dasar ini, rumah dapat dijadikan salah satu tolak ukur tingkat kesejahteraan masyarakat. Masyarakat tidak lagi memandang permintaan rumah tinggal hanya sebagai pemenuhan kebutuhan pokok saja, tetapi telah menganggap sebagai sarana investasi yang menarik. Keunggulan investasi tersebut dapat dibedakan menjadi finansial dan non finansial.

Daerah yang memiliki lokasi strategis, memiliki tingkat harga properti jenis tanah dan bangunan yang terbilang sangat tinggi. Harga yang tinggi didasarkan pada berbagai aspek yang berpengaruh. Aspek yang menjadi penentu harga properti tersebut yaitu lokasi. Semakin strategis lokasi, maka harga yang dihasilkan juga semakin mahal. Namun, penentuan harga tanah terkadang masih kurang tepat dilakukan oleh beberapa masyarakat yang ingin menjual tanah dan bangunan rumah tinggal. Harga yang ditawarkan terkadang terlalu tinggi bahkan terlalu rendah. Jika harga yang ditawarkan terlalu tinggi, maka tanah tersebut akan sulit terjual. Jika harga yang ditawarkan terlalu rendah, maka akan merugikan pihak penjual. Hal - hal tersebut dapat disebabkan karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang penentuan harga/nilai pasar

dari properti berupa tanah dan bangunan sehingga dibutuhkan pihak ketiga seperti kjpp pung's zulkarnain. Sejalan dengan penelitian Putri & Martana (2021) bahwa masih banyak masyarakat yang kurang faham terkait penilaian suatu rumah tinggal atau asset.

Penilaian atau appraisal merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Estimasi nilai merupakan indikasi yang realistis dan dapat dijual pada suatu waktu tertentu. Pemikiran estimasi nilai semacam itulah yang disebut sebagai market value (nilai pasar) yang selama bertahun-tahun menjadi suatu kesepakatan yang kuat yang telah terbentuk di antara para ahli, klien, pemerintah dan sistem hukum bahwa penilaian atas nilai pasar harus berdasarkan kepada data pasar yang riil agar hasil penilaian dapat diterima. “Analisis Penilaian Asset Berupa Rumah Tinggal kjpp pung's zulkarnain dan Rekan Cabang Jember” adalah judul yang dipilih oleh peneliti berdasarkan permasalahan yang dibahas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana menganalisis penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember”
2. Bagaimana mengevaluasi penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan penelitian di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami bagaimana menganalisis penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember.
2. Untuk mengevaluasi penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan memiliki nilai teoritis tentang cara menganalisis penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan bahwa penelitian ini akan berkontribusi pada proses pengambilan keputusan tentang penilaian asset berupa rumah tinggal

2. Bagi Institusi

Diharapkan penelitian ini akan menambah referensi untuk mendukung pembelajaran mahasiswa dan menambah pengetahuan

mengenai proses pengambilan keputusan tentang penilaian asset berupa rumah tinggal

3. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umum untuk belajar mengenai hal yang berkaitan proses pengambilan keputusan tentang penilaian asset berupa rumah tinggal.

1.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu diperlukan untuk mendukung proses penelitian supaya hasil yang di peroleh lebih akurat. Berikut adalah beberapa artikel jurnal yang digunakan sebagai referensi sebagai penelitian sebelumnya dalam penelitian ini, serta membantu penulis menentukan apakah temuan penelitian sebelumnya sama atau berbeda Berikut beberapa artikel jurnal yang digunakan sebagai acuan penelitian terdahulu diantaranya :

1. Penelitian dari Mustika (2017) dengan judul Analisis penilaian properti berupa rumah tinggal di perumahan Citraland *City* samarinda pada kjpp. aksa, nelson & rekan. Tujuan dari penelitian Mustika adalah untuk mengetahui dan menganalisis nilai pasar properti residensial di Perumahan Citraland City Samarinda Tahun 2016. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya yaitu dengan melakukan perbandingan dan perhitungan biaya.

2. Penelitian Nuzula (2017) yang berjudul penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pendekatan biaya dalam penilaian properti untuk penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar dan mengevaluasi penerapan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.
3. Penelitian oleh Khoirudin (2017) dengan judul penilaian dengan metode land development analysis (studi kasus lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai indikasi tanah per m². Penelitian ini bersifat kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan LDA dan data pasar.
4. Penelitian dari (Djachrab, 2021) dengan judul Faktor 5C dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Rancaekek. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai prosedur pengajuan pembiayaan dan penerapan prinsip 5C (*Character, capacity, capital, collateral, dan condition*) di Bank bjb Syariah Rancaekek dalam pembiayaan kepemilikan rumah iB Masalah. Jenis penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, studi pustaka, dan studi dokumentasi. Analisis data menggunakan interkasi Miles dan Huberman.

5. Penelitian (Supriyadi & Kartikasari, 2015) dengan judul Hubungan Analisis Kredit terhadap Kualitas Pembiayaan KPR pada PT XYZ Cabang Batam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan analisis kredit terhadap kualitas pembiayaan KPR di PT XYZ Kantor Cabang Batam. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari unit konsumen. Sampel penelitian berjumlah 275 data. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara statistik dengan analisis korelasi Kendall tau dan Spearman rho dengan menggunakan SPSS versi 20.00.
6. Penelitian (Putri et al., 2021) dengan judul Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (Studi Kasus di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang PangkalPinang dan Bank Sumsel Babel Kota PangkalPinang). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah Prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy* dan *Collateral*) sebagai dasar analisis KPR bersubsidi telah dilaksanakan secara optimal dan tepat sasaran oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pangkalpinang dan Bank Sumsel Babel Pangkalpinang. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu dengan mengumpulkan dan menganalisis data untuk memberikan gambaran yang jelas sesuai dengan judul penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi.

7. Penelitian (Daulay & Hadi, 2020) dengan judul Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh. Tujuan umum penelitian ini adalah untuk memberikan informasi yang bermanfaat bagi semua pihak yang tertarik dengan pembahasan mengenai kredit khususnya KPR yang dalam hal ini direalisasikan oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh selaku kreditur. Metode penelitian dilakukan dengan menggunakan penelitian yuridis empiris. Data diperoleh melalui penelitian lapangan dan kepustakaan.
8. Penelitian (Atmawati & Dwiatmojo, 2015) dengan judul Analisis Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi *Non Performing Loan* (Studi Pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri). Tujuan penelitian ini untuk mengetahui : (1) tentang sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri, (2) menganalisis efektivitas dari sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam rangka mengurangi *Non Performing Loan*. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian yang menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, dengan data dari hasil wawancara dengan karyawan. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi.
9. Penelitian (Putri & Martana, 2021b)) dengan judul Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank

Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan KPR Griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi.

10. Penelitian (Kustini, 2017) dengan judul Analisis Faktor 3R dan 5C Dalam Pemberian KPR. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) dan 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy dan Collateral*) dalam pemberian kredit kepada nasabah pada suatu studi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Adapun teknik analisis data yang dilakukan yaitu analisis sebelum dan analisis data di lapangan.

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul dan Author	Hasil Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian
1	Analisis penilaian properti berupa rumah tinggal di perumahan Citraland City samarinda pada kjpp. akse, nelson & rekan (Mustika, 2017)	Perumahan pada tahun 2016 sebesar Rp. 2.277.509.028, dimana nilai pasar tanah sebesar Rp.5.550.000, - /m ² dan nilai pasar bangunan setelah mengalami penyusutan fisik menjadi Rp.	Menganalisis rumah tinggal untuk menentukan harga jual.	Metode yang digunakan ialah pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya yaitu dengan melakukan perbandingan dan perhitungan biaya

		4.953.677,-/m ² .		
2	Penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar (Nuzula, 2017)	Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian properti di Kabupaten Blitar adalah sudah tepat karena di kabupaten Blitar susah ditemukan properti yang sejenis, sehingga dalam melakukan penilaian akan sulit bila menggunakan pendekatan data pasar	Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.	Menganalisis rumah tinggal untuk menentukan NJOP PBB
3	Penilaian dengan Metode Land Development Analysis (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan) (Khoirudin, 2017)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan di Kota Lubuklinggau Sumatera Selatan dapat dimanfaatkan dan dikembangkan menjadi Perumahan sederhana dengan luas lahan 52.614 meter.	Menganalisis rumah tinggal untuk menentukan harga jual.	Penelitian ini bersifat kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan LDA dan data pasar
4	Faktor 5C dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Rancaekek (Djachrab, 2021)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan pembelian rumah iB Masalah di Bank bjb syariah telah menerapkan aspek 5C. Namun dari kelima aspek tersebut yang dominan dijadikan bahan pertimbangan adalah aspek <i>character</i> .	Penelitian bersifat deskriptif kualitatif Analisis data kualitatif model miles dan huberman Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawan cara, studi pustaka dan studi dokumentasi.	Pada hasil penelitian ini untuk prosedur pengajuan pembiayaan melewati tahap wawancara II
5	Hubungan Analisis Kredit Terhadap Kualitas Pembiayaan KPR Pada PT XYZ Cabang Batam (Supriyadi & Kartikasari,	Proses analisis PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah kredit sudah berjalan dengan baik, dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Prinsip 3C yang digunakan sudah	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana analisis kredit di BTN KCS Batam	Penelitian bersifat kuantitatif eksploratif Prinsip yang dianalisa hanya 3C yaitu <i>character</i> , <i>collateral</i> , dan <i>capacity</i> Peneliti

	2015)	dijalankan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.		menggunakan teknik analisis data berupa statistik deskriptif
6	Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (Studi Kasus di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pangkalpinang dan Bank Sumsel Babel KotaPangkalpinang (Putri et al., 2021)	Menurut hasil penelitian, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pangkalpinang dan Bank Sumsel Babel Pangkalpinang telah menggunakan prinsip 5C sebagai dasar pemberian kredit analisis	Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif kualitatif Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi	Informan dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan bank yang bertugas pada unit kredit
7	Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh (Daulay & Hadi, 2020)	Penerapan Prinsip 5C dalam analisis pemberian kredit sebagai bentuk pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian pada PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dilakukan dengan cukup cermat dan terstruktur. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, diketahui bahwa penerapan prinsip 5C yang terdiri dari <i>character, capacity, capital, collateral</i> , dan <i>conditional of economy</i> dalam pemberian KPR kepada debitur di PT. Bank Tabungan Negara ini	Data penelitian diperoleh melalui penelitian lapangan dan kepustakaan Teknik sampling yang digunakan adalah <i>purposive sampling</i>	Penelitian menggunakan metode empiris yuridis

		dilaksanakan sejak tahap permohonan kredit oleh debitur		
8	Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi <i>Non Performing Loan</i> (Studi Pada Pt. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri) (Atmawati, 2015)	Hasil dari penelitian diketahui bahwa sistem pemberian kredit sudah cukup baik dengan melihat dari hasil NPL, namun masih kurangnya dokumen \pm dokumen yang digunakan untuk memperjelas dalam penginformasian sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan ada ketidaksesuaian karyawan dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.	Metode penelitian ini adalah penelitian deskriptif Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.	Fokus penelitian ini membahas mengenai NPL (<i>Non Performing Loan</i>)
9	Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta (Putri & Martana, 2021)	Hasil penelitian menunjukkan prosedur pembiayaan KPR Griya BSM terbagi menjadi 9 tahapan yaitu, permohonan pembiayaan, pengumpulan data, verifikasi data, penginputan data, survey dari pihak bank, persetujuan pembiayaan, pengikatan atau akad, pencairan dana dan monitoring, dengan pembiayaan menggunakan akad murabahah.	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi	Dalam penelitian ini aspek prinsip yang dinilai adalah prinsip 5C + 1S
10	Analisis Faktor 3R Dan 5C dalam Pemberian KPR (Kustini, 2017)	Analisis pada faktor 5C (<i>Character, Capital, Capacity, Condition of Economy dan Collateral</i>) sendiri yang telah baik digunakan dalam	Penelitian bersifat deskriptif kualitatif Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini	Pada penelitian ini selain membahas prinsip 5C juga membahas prinsip 3R (<i>Return, Repayment, dan Risk Bearing</i>)

		menganalisis kelayakan calon debitur untuk mendapatkan kredit, yaitu dengan menganalisis <i>Character, Capital, Capacity, Collateral. Condition of Economy</i> belum sepenuhnya digunakan.	adalah menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi.	<i>Ability)</i>
--	--	--	--	-----------------

Sumber : data di olah peneliti

Tabel 1.1 dapat dijelaskan dari 10 penelitian terdahulu. Penelitian dari Mustika (2017) dengan judul Analisis penilaian properti berupa rumah tinggal di perumahan Citraland *City* Samarinda pada KJPP. aksa, nelson & rekan. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu Menganalisis rumah tinggal untuk menentukan harga jual namun perbedaan penelitian Mustika dengan penelitian saya yaitu Metode yang digunakan ialah pendekatan data pasar dan metode pendekatan biaya yaitu dengan melakukan perbandingan dan perhitungan biaya.

Penelitian selanjutnya oleh Nuzula (2017) yang berjudul penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pendekatan biaya dalam penilaian properti. Terdapat kemiripan dalam penelitian Nuzula dengan penelitian saya dimana sama – sama menilai suatu asset dengan pendekatan biaya. Khoirudin (2017) dengan judul penilaian dengan metode land development analysis (studi kasus lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera). Peneliti Khoirudin dengan penelitian saya terdapat perbedaan yaitu metode yang digunakan dalam penelitian Khoirudin adalah land development.

Peneilitian Djachrab (2021) dengan judul Faktor 5C dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Rancaekek. Penelitian Djachrab menggunakan metode 5C sedangkan penelitian saya menggunakan pendekatan biaya namun memiliki kesamaan yaitu menilai suatu asset berupa tempat tinggal. Supriyadi & Kartikasari (2015) meneliti hubungan analisis Kredit terhadap kualitas pembiayaan KPR pada suatau PT, penelitian ini sejalan dengan penelitian saya dimana output atau hasil nya adalah nilai suatu property, namun perbedaan dalam penelitian ini yaitu Penelitian bersifat kuantitatif eksploratif Prinsip yang dianalisa hanya 3C yaitu character, collateral, dan capacity Peneliti menggunakan teknik analisis data berupa statistik deskriptif.

Penelitian Selanjutnya oleh Putri et al (2021) melakukan penelitian penyaluran kredit pemilikan rumah bersubsidi menggunakan penerapan prinsip 5C sedangkan di penelitian saya menggunakan pendekatan biaya. Daulay & Hadi (2020) meneliti tentang penerapan prinsip 5C dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR), berbeda dengan penilitian saya menggunakan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu asset berupa tempat tinggal. Penelitian selanjutnya dari Atmawati & Dwiatmojo (2015) yang berjudul Analisis Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi *Non Performing Loan* (Studi Pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri). Memiliki kesamaan dalam penelitian saya ialah Metode penelitian ini adalah penelitian deskriptif Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi namun focus penelitian ini membahas mengenai NPL (*Non Performing Loan*).

Penelitian selanjutnya Putri & Martana (2021) dengan judul Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. Penelitian Putri & Martani bertujuan untuk mengetahui proses dalam pembiayaan KPR sedangkan penelitian saya adalah untuk mengetahui bagaimana menilai aset berupa tempat tinggal. Terakhir penelitian Kustina (2017) yaitu menganalisis factor 3R dan 5C dalam pemberian KPR sedangkan penelitian saya lebih mengutamakan bagaimana proses menentukan nilai aset berupa tempat tinggal.

1.6 Pengertian Aset/Aktiva

Aset atau aktiva adalah Produk bernilai yang dikuasai atau dimiliki suatu perusahaan, baik berupa harta benda (properti), hak atau suatu tuntutan terhadap aset maupun jasa yang dimiliki. Aset dalam bisnis dan akuntansi merupakan sumber ekonomi yang dimiliki oleh seseorang individu atau sebuah bisnis atau perusahaan. Apapun properti atau barang berharga yang dimiliki, yang biasanya dianggap bisa berguna sebagai pembayaran utang seseorang, biasanya dianggap sebagai satu aset. Aset merupakan benda yang mudah diubah menjadi tunai. Aset merupakan kunci sebuah perusahaan mencatat nilai keuangan aset yang dimiliki oleh sebuah perusahaan. Aset merupakan uang dan barang berharga lain milik individu atau bisnis.

Ciri-ciri aset memiliki tiga fitur utama yaitu:

1. Kemungkinan keuntungan di masa depan yang melibatkan kapasitas, secara tunggal atau kombinasi dengan aset lain,

dalam kasus pengusaha berorientasi mencari keuntungan sebesar-besarnya, untuk berkontribusi secara langsung, atau tidak langsung kepada dana tunai, dan, dalam kasus organisasi bukan laba, untuk memberikan layanan

2. Entitas dapat mengontrol akses ke kebaikan itu
3. Transaksi atau peristiwa memberi hak kepada entity, atau kontrol, keuntungan yang telah terjadi.

1.6.1 Komponen Aset

1. Aset Tetap Berwujud

Dalam melaksanakan operasi perusahaan, aset tetap merupakan salah satu elemen utama yang harus diperhatikan agar kegiatan perusahaan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaan dan tujuan yang diinginkan perusahaan. Aset tetap terdiri dari aset tetap berwujud dan aset tetap tidak berwujud. Aset tetap bersifat permanen yakni dapat dipergunakan lebih dari satu tahun atau dari satu siklus akuntansi. Menurut Fees-Warren dalam bukunya Pengantar Akuntansi yang diterjemahkan oleh Aria farahmita, SE, Ak, mendefinisikan aset tetap sebagai berikut: “Aset Tetap adalah aset yang berumur panjang yang sifatnya relatif tetap atau permanen yang dimiliki oleh perusahaan yang dibeli bukan untuk dijual kembali dan digunakan dalam operasi perusahaan.”

Pengertian aset tetap menurut Soemarso (2005) dalam bukunya Akuntansi Suatu Pengantar, menyatakan bahwa: “Aset

Tetap Berwujud (Tangible Fixed Assets) Adalah aset berwujud yang masa manfaatnya lebih dari satu tahun, digunakan dalam kegiatan perusahaan, dimiliki tidak untuk dijual kembali dalam kegiatan normal perusahaan, serta nilainya cukup besar.” Beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa suatu aset tetap disebut sebagai aset tetap apabila memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- a. Merupakan aset yang mempunyai wujud
- b. Tidak dimaksud untuk dijual kembali
- c. Digunakan dalam operasi perusahaan
- d. Bersifat relatif permanen dengan masa manfaat lebih dari satu tahun

11. Pengelompokan Aset Tetap Berwujud

Dari beberapa aset tetap yang dimiliki perusahaan diantaranya tanah, bangunan, peralatan, mesin dan aset tetap lainnya. Maka aset tetap tersebut dapat dikelompokan sebagai berikut:

- a. Menurut substansinya
 - 1) Tangible Assets (aset Berwujud) seperti gedung, mesin, tanah, dan peralatan
 - 2) Intangible Assets (Aset tidak berwujud) seperti goodwill, paten, copyright, dll
- b. Berdasarkan dapat disusutkan atau tidak

- 1) Depreciated plant assets yaitu aset tetap yang dapat disusutkan seperti bangunan, peralatan, mesin, dll
- 2) Undepreciated plant assets yaitu aset tetap yang tidak dapat disusutkan seperti tanah

c. Berdasarkan jenisnya

1) Lahan

Lahan adalah sebidang tanah terhampar baik merupakan tempat bangunan, maupun yang masih kosong. Dalam akuntansi apabila lahan yang didirikan bangunan di atasnya harus dipisahkan pencatatannya dari lahan itu sendiri.

2) Bangun Gedung

Gedung adalah bangunan yang berdiri di atas bumi ini baik di atas lahan atau air. Pencatatannya harus terpisah dari lahan yang menjadi lokasi gedung itu.

3) Mesin

Mesin termasuk peralatan-peralatan yang menjadi bagian dari mesin yang bersangkutan.

4) Kendaraan

Semua jenis kendaraan seperti alat pengangkut, truck, traktor, mobil, kendaraan roda dua, dll.

5) Peralatan

Peralatan yang dianggap merupakan alat-alat besar yang digunakan dalam perusahaan seperti inventaris kantor, inventaris pabrik, inventaris gedung, dll.

12. Cara-Cara Perolehan Aset Tetap

Aset tetap dapat diperoleh dengan berbagai cara, dimana masing-masing cara perolehan akan mempengaruhi penentuan harga pokok perolehan. Yang menjadi permasalahan akuntansinya adalah dengan cara bagaimana aset itu diperoleh perusahaan sehingga menjadi miliknya. Aset tetap dapat diperoleh dengan beberapa cara, cara perolehan aset tetap tersebut diantaranya:

a. Pembelian Tunai

Aset yang dibeli dengan tunai dicatat sebesar uang yang dikeluarkan untuk memperoleh pembelian itu. Jika ada potongan harga (discount) maka harus dikurangi dari nilai cost

b. Pembelian angsuran

Apabila aset tetap diperoleh dari pembelian angsuran, maka dalam harga perolehan aset tetap tidak boleh termasuk bunga.

c. Ditukar dengan aset lain

Banyak pembelian aset tetap dilakukan dengan cara tukar-menukar atau sering disebut dengan tukar tambah, dimana aset lama digunakan untuk membayar aset baru, baik seluruhnya atau sebagian dimana kekurangannya dibayar tunai. Dalam keadaan seperti ini, prinsip harga perolehan tetap harus digunakan, yaitu aset baru dikapitalisasi dengan jumlah harga pasar aset lama ditambah uang yang dibayarkan atau dikapitalisasikan sebesar harga pasar aset baru. Masalah timbul apabila harga aset lama atau aset baru tidak dapat ditentukan. Dalam hal ini nilai buku aset lama akan digunakan sebagai dasar pencatatan pertukaran tersebut. Selain masalah diatas, masalah lainnya adalah pengakuan rugi atau laba yang timbul karena adanya pertukaran aset tetap tersebut adalah:

1) Pertukaran aset tetap yang tidak sejenis

Yang dimaksud dengan pertukaran aset tidak sejenis adalah pertukaran aset tetap yang sifat dan fungsinya tidak sama. Dalam pertukaran aset tetap yang tidak sejenis, perbedaan antara nilai buku yang diserahkan dengan nilai wajar yang digunakan sebagai dasar pencatatan aset yang diperoleh pada tanggal transaksi terjadi harus diakui sebagai laba atau rugi pertukaran aset tetap.

2) Pertukaran aset tetap yang sejenis

Yang dimaksud dengan pertukaran aset tetap yang sejenis adalah pertukaran aset tetap yang sifat dan fungsinya sama. Dalam pertukaran aset tetap yang sejenis laba yang timbul akan ditangguhkan (mengurangi harga perolehan aset yang bersangkutan). Apabila pertukaran tersebut menimbulkan kerugian maka ruginya dibebankan dalam periode terjadinya pertukaran

d. Menerbitkan surat berharga

Aset tetap yang diperoleh dengan cara ditukar dengan saham atau obligasi, dicatat sebesar harga pasar saham atau obligasi yang digunakan sebagai penukar. Apabila harga pasar saham atau obligasi tidak diketahui, harga perolehan aset tetap ditentukan sebesar harga pasar aset tetap tersebut.

e. Diperoleh dari sumbangan / Donasi

Dalam SAK dijelaskan bahwa aset tetap yang diperoleh dari sumbangan harus dicatat sebesar harga taksiran atau harga pasar yang layak dengan mengkreditkan akun modal yang berasal dari sumbangan.

f. Aset yang dibuat sendiri

Standar Akuntansi Keuangan menyatakan bahwa biaya perolehan suatu aset yang dibangun sendiri ditentukan

menggunakan prinsip yang sama seperti suatu aset yang diperoleh. Perusahaan sering membangun sendiri aset yang dibutuhkannya. Beberapa alasan mengapa perusahaan membuat asetnya sendiri adalah:

- 1) menghemat biaya.
- 2) memanfaatkan fasilitas yang tidak terpakai (idle capacity).
- 3) keinginan untuk mendapatkan mutu yang lebih baik.

1.7 Rumah Tinggal

1.7.1 Pengertian Rumah Tinggal

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Bphn, 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat (Frick & Mulyani, 2006). Berdasarkan pengertian tersebut rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk tempat hidup manusia yang layak.

1.7.2 Fungsi Rumah Tinggal

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu :

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.

2. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia.
3. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
4. Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

Pengertian rumah yang dapat memuaskan kebutuhan jasmani manusia adalah rumah yang memenuhi persyaratan berikut:

1. Dapat memberi perlindungan terhadap gangguan-gangguan cuaca atau keadaan iklim yang kurang sesuai dengan kondisi hidup manusia misalnya : panas, dingin, angin, hujan, dan udara.
2. Dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan atau pekerjaan rumah tangga sehari-hari, antara lain :
 - a. Kegiatan kerja yang ringan, misalnya memasak, menjahit, belajar, dan menulis.
 - b. Berkumpul bersama seluruh keluarga atau mengadakan pertemuan dengan tamu.
 - c. Kegiatan rutin untuk memenuhi kebutuhan kesehatan jasmani bagi kelangsungan hidup, yakni antara lain : mandi, tidur, dan makan. Dapat digunakan sebagai tempat istirahat yang tenang di waktu lelah atau sakit.

Rumah yang dapat memenuhi kebutuhan rohani manusia adalah rumah yang memberi perasaan aman dan tentram bagi seluruh keluarga sehingga mereka dapat berkumpul dan hidup bersama, serta dapat mengembangkan sifat dan kepribadian yang sehat. Rumah yang merupakan tempat perlindungan dari pengaruh lingkungan luar adalah

rumah yang dapat menjauhkan segala gangguan kesehatan bagi penghuninya. Rumah juga harus kuat dan stabil sehingga dapat memberi perlindungan terhadap gangguan keamanan yang disebabkan bencana alam maupun kerusakan atau kejahatan oleh pencurian dan perampokan (Frick & Mulyani, 2006).

Unsur arsitektur selalu terdiri dari: pertama, fungsi sebagai satu jenis atau kumpulan aktivitas kedua bentuk yang berupa ruang atau ruangan fisik yang mengakomodasi aktivitas ketiga makna atau arti yang ditangkap oleh pengamatnya dari tampilan aktivitas dan bangunan tersebut. Tipomorfologi yang dikemukakan oleh Quatremere de Quincy dan dikembangkan oleh Aldo Rossi. Tipologi masuk ke dalam kategori klasifikasi yang dalam perjalanannya tipologi sering juga digunakan untuk mengklasifikasikan bentuk fisik atau fungsi bangunan (Fauzy et al., 2011). Fungsi rumah tinggal dapat diketahui melalui kebutuhan manusia tersebut yang akan menempati dan didalamnya terdapat arsitektur yang dapat membedakan bagian ruang-ruang yang ada di dalam rumah juga menentukan fungsi dari rumah tinggal.

1.7.2 Tipe Rumah

Beberapa elemen yang mempengaruhi rumah layak menurut Suparno & Marlina (2006) yaitu :

1. Privasi yang memadai
2. Keamanan yang memadai, meliputi keamanan kepemilikan dan ketahanan struktural

3. Pencahayaan yang memadai
4. Infrastruktur dasar yang memadai, meliputi sistem sanitasi air bersih dan air kotor atau limbah
5. Kualitas lingkungan yang cocok, terkait faktor kesehatan dan lokasi yang mudah diakses dan dengan biaya yang terjangkau.

Menurut Suparno & Marlina (2006), dalam perumahan, jenis rumah diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Rumah Sederhana

Rumah sederhana merupakan rumah bertipe kecil, yang mempunyai keterbatasan dalam perencanaan ruangnya. Rumah tipe ini sangat cocok untuk keluarga kecil dan masyarakat yang berdaya beli rendah. Rumah sederhana merupakan bagian dari program subsidi rumah dari pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan atau berdaya beli rendah. Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m² s/d 36 m², dengan luas tanah 60 m² s/d 75 m².

2. Rumah Menengah

Rumah menengah merupakan rumah bertipe sedang. Pada tipe ini, cukup banyak kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibandingkan pada rumah sederhana. Pada umumnya, rumah menengah ini mempunyai luas rumah 45 m² s/d 120 m², dengan luas tanah 80 m² s/d 200 m².

3. Rumah Mewah

Rumah mewah merupakan rumah bertipe besar, biasanya dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan dan berdaya beli tinggi. Perencanaan ruang pada rumah tipe ini lebih kompleks karena kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dalam rumah ini banyak dan disesuaikan dengan kebutuhan pemiliknya. Rumah tipe besar ini umumnya tidak hanya sekedar digunakan untuk tempat tinggal tetapi juga sebagai simbol status, simbol kepribadian dan karakter pemilik rumah, ataupun simbol prestise (kebanggaan). Pada umumnya, rumah mewah ini biasanya mempunyai luas rumah lebih dari 120 m² dengan luasan tanah lebih dari 200 m².

1.7.3 Faktor – faktor yang mempengaruhi tipe rumah

Rumah yang muncul dari kebijakan perumahan dan perencanaan yang bertujuan untuk mengurangi dampak negatif dari perkotaan (Wistanley, dkk, 2010). Seseorang melakukan perubahan dengan alasan berasal dari „hubungan timbal balik antara penghuni dengan tempat tinggalnya“. Alasan ini juga tergantung kepada kondisi penghuni, aspek fisik dari tempat tinggal, dan persyaratan sosio budaya dari penghuni itu sendiri (Kellet, et.al 1993 dalam Ellyta, 2008). Sejalan dengan perkembangan masyarakat maka berkembang pula jumlah penduduk dan jumlah struktur yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kehidupannya (Yunus, 2012). Perubahan tipe rumah kebanyakan mengarah pada kota-kota dimana lahan juga sangat berpengaruh dalam hal ini. Perubahan lahan dapat dilihat dari sebelum lahan tersebut terbangun

menjadi lahan terbangun. Menurut Safariah dalam Wicaksono (2011) dampak perubahan fungsi lahan di perkotaan terbagi menjadi dua bagian, yaitu dampak positif dan negatif.

1. Dampak Positif

Perubahan suatu guna lahan menjadi guna lahan lain dapat menjadi suatu keuntungan jika guna lahan baru tersebut lebih produktif dari guna lahan awalnya. Dampak positif ini antara lain :

a. Dampak ekonomi bagi pemerintah

Dampak ini antara lain meningkatnya penerimaan pajak bagi pemerintah dan dapat memacu pertumbuhan ekonomi kota tersebut.

b. Dampak ekonomi bagi masyarakat

Indikator yang dapat digunakan untuk mengukur dampak ini adalah terbukanya peluang baru dalam penyerapan tenaga kerja. Dampak positif lainnya adalah dengan produktifnya penggunaan lahan tersebut dapat meningkatkan harga lahan di kawasan tersebut.

2. Dampak Negatif

Dampak negatif yang mungkin muncul cenderung dialami oleh aspek sosial dan lingkungan. Dampak-dampak tersebut antara lain :

a. Dampak lingkungan

- 1) Dampak terhadap infrastruktur, dimana adanya suatu aktivitas baru akan mengakibatkan berubahnya kebutuhan akan fasilitas infrastruktur.
- 2) Dampak penurunan muka air tanah, karena makin meningkatnya kebutuhan air bersih.
- 3) Dampak buangan (limbah) yang dihasilkan aktivitas tersebut terutama jika tidak dikelola dengan baik.
- 4) Dampak ketinggian bangunan yang tidak seragam
- 5) Dampak kemacetan lalu lintas akibat banyaknya kendaraan yang lewat dan kendaraan yang terparkir dengan tidak teratur.

b. Dampak sosial

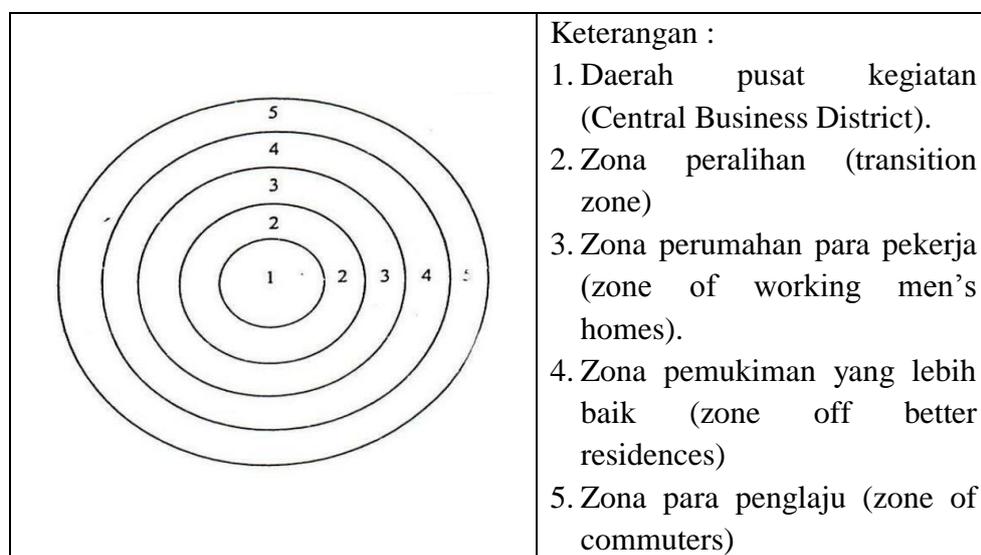
Dampak ketidaksesuaian dengan kegiatan sekitarnya, misalnya tingkat kebisingan dan kerawanan di daerah tersebut cenderung meninggi sehingga membuat kenyamanan penghuni menjadi terganggu.

c. Dampak ekonomi

Dampak Ekonomi dapat berupa meningkatnya pajak bumi dan bangunan di wilayah penelitian menyebabkan beberapa bangunan dengan fungsi permukiman turut membayar pajak dengan tarif komersial, karena mereka berada pada satublok yang sama.

1.7.4 Model Zone Konsentris Burges

Pada model zone konsentris Burges, dapat dilihat daerah perkotaan terdiri dari 5 zona melingkar berlapis-lapis. Kaitannya dengan pusat kegiatan pendidikan di Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas yaitu adanya kampus Universitas Muhammadiyah Purwokerto merupakan daerah pusat kegiatan yang mempengaruhi lingkungan sekitarnya.



Gambar 1.1 Model Zone Konsentris Burgess (Yunus, 2012).

1.8 Analisis Pasar

Analisis pasar properti merupakan suatu pandangan menyeluruh terhadap penawaran dan permintaan atribut-atribut properti (Kahr and Thomsett). Fanning (2014) menyebutkan analisis pasar sebagai sebuah studi mengenai permintaan dan penawaran jenis properti tertentu di suatu area tertentu, berdasarkan pendapat diatas analisis pasar properti dapat disimpulkan sebagai suatu studi yang dilakukan terhadap permintaan dan penawaran properti tertentu secara umum untuk melihat bagaimana

prospektif penggunaan dan keadaan properti tertentu tersebut di dalam pasar. Analisis akan dilakukan terhadap permintaan atas properti yang dilakukan oleh pembeli rumah dan penawaran atas properti yang dilakukan oleh kompetitor (properti yang sedang ditawarkan). Hasil analisis pasar properti akan digunakan menjadi data untuk mengidentifikasi penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti.

Dalam melakukan analisis pasar properti dibutuhkan perhitungan terkait jumlah permintaan dan penawaran properti. Perhitungan dilakukan untuk mengetahui keadaan jumlah properti saat ini dan jumlah properti yang harus dibangun pada suatu wilayah dalam waktu tertentu. Dengan mengetahui jumlah properti saat ini maka dapat ditentukan kondisi properti berada dalam keadaan ekuilibrium, oversupply (kelebihan penawaran), atau undersupply (kekurangan penawaran). Pengetahuan akan kondisi properti pada suatu wilayah dan jangka waktu tertentu akan melahirkan keputusan yang tepat mengenai pembangunan properti akan dilakukan atau tidak perlu dilakukan.

Berdasarkan kedalaman tingkat analisis pasar properti, Fanning (2014) mengemukakan bahwa dalam analisis pasar properti terdapat dua kategori besar analisis, yaitu *inferred analysis* dan *fundamental analysis*. *Inferred analysis* didasarkan pada trend historis penyerapan atas penggunaan properti, sedangkan *fundamental analysis* didasarkan atas faktor fundamental (faktor utama) yang mempengaruhi permintaan dan penawaran properti. Analisis terhadap faktor fundamental digunakan untuk

membuat forecast properti. Dua kategori besar analisis tersebut selanjutnya dibagi ke dalam 4 level. Level A dan B merupakan diferensiasi dari *inferred analysis*, sedangkan Level C dan D merupakan diferensiasi dari *fundamental analysis*. Penggunaan level bergantung pada ketersediaan data, kondisi pasar, kebutuhan klien, dan persyaratan peraturan. Penjelasan mengenai keempat level tersebut adalah sebagai berikut :

1. Level A

Analisis Level A bersifat umum dan deskriptif, tidak spesifik pada properti subjek yang dianalisis. Analisis level A, merupakan tingkat analisis terendah yang didasarkan pada logika dan pengamatan, bergantung pada data historis yang sifatnya umum. Simpulan analisis level A dapat berlaku untuk properti jenis lain tidak hanya pada properti yang dianalisis.

2. Level B

Analisis Level B menggunakan data pasar yang cakupan pasarnya lebih spesifik sehingga kesimpulan penggunaan yang diproyeksikan lebih spesifik untuk subjek properti yang dianalisis. Data yang digunakan dalam analisis level B merupakan data sekunder yang merupakan hasil survei instansi. Level B memiliki kedalaman analisis yang lebih tinggi daripada level A

3. Level C

Analisis Level C menggunakan data sekunder dan data primer yang dikumpulkan dengan melakukan penelitian lapangan dan survei

langsung. Analisis dilakukan terhadap permintaan dan penawaran properti berdasarkan faktor fundamental.

4. Level D

Level D merupakan level analisis yang paling detail. Analisis dilakukan terhadap aspek makro ekonomi yang mencakup analisis perencanaan kota dan kebijakan penggunaan lahan, kemampuan fiskal publik dan swasta, probabilitas pembobotan proyeksi penggunaan, dan peringkat risiko. Dalam analisis level D melibatkan wawancara dengan pelaku pasar yang aktif di segmen pasar yang diidentifikasi.

Fanning (2014) menulis 6 tahapan dalam melakukan analisis pasar, yaitu :

1. Analisis Produktivitas Properti

Pada tahap pertama, analisis produktivitas properti dilakukan untuk mengidentifikasi atribut-atribut properti subjek yang berkualifikasi dan potensial dalam memberikan manfaat dan layanan dalam berbagai aktivitas ekonomi yang berguna untuk memenuhi kebutuhan manusia. Analisis dilakukan terhadap atribut fisik, atribut legal, dan atribut lokasi.

2. Delineasi Pasar

Tahap ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran pasar yang paling potensial yang sesuai dengan atribut-atribut properti subjek, serta berguna untuk menentukan batasan pasar atas properti subjek. Dalam tahap ini akan dilakukan identifikasi sumber permintaan dan

karakteristik pengguna dari kelompok masyarakat yang paling mungkin.

3. Analisis Permintaan

Analisis permintaan digunakan untuk mengukur permintaan terhadap suatu tipe properti tertentu dan proyeksi/ forecast kedepannya. Permintaan properti dan proyeksi/forecast dapat ditentukan berdasarkan data historis dan faktor fundamental yang mempengaruhi nilai dan performa properti. Data historis digunakan untuk menentukan jumlah permintaan dan proyeksi properti secara umum, sedangkan faktor fundamental digunakan untuk menentukan jumlah permintaan dan forecast properti yang lebih spesifik

4. Analisis Penawaran

Analisis penawaran digunakan untuk mengukur ketersediaan properti lain yang menjadi kompetitor dari properti subjek, analisis dilakukan untuk mengetahui jumlah properti kompetitor yang tersedia saat ini dan yang akan datang.

5. Analisis Kondisi Pasar

Analisis kondisi pasar properti dilakukan untuk mengetahui interaksi antara permintaan dan penawaran properti dari berbagai tahun serta keadaan siklus pasar properti saat ini.

6. Analisis Marketabilitas

Analisis marketabilitas dilakukan untuk mengestimasi seberapa besar properti subjek yang dianalisis akan terserap/memenuhi permintaan

pasar. Analisis dilakukan terhadap properti spesifik yang menjadi subjek analisis.

Dalam analisis pasar properti akan dibahas mengenai market analysis dan marketability analysis yang dalam tahapannya market analysis akan dilakukan terlebih dahulu setelahnya baru akan dilakukan marketability analysis.

1.9 Pasar Properti

Pasar properti merupakan tempat dilakukannya interaksi antara pembeli dan penjual dari berbagai jenis real estate, setiap kondisi pasar properti dipengaruhi oleh sikap, motivasi, dan faktor fundamental yang mempengaruhi permintaan properti.

1.9.1 Siklus Pasar Properti

Menurut Simanungkalit (2009, dikutip dalam Investor wajib kenali empat siklus properti, 2016) menyatakan ada empat fase siklus pasar properti yang terjadi yaitu :

1. Pasar Aktif

Pasar aktif merupakan suatu fase yang ditandai dengan melimpahnya permintaan properti, hal ini terjadi karena adanya peningkatan permintaan properti yang tidak disertai dengan peningkatan persediaan, sehingga seiring dengan meningkatnya jumlah transaksi di pasar maka akan membuat harga properti naik. Kondisi ini

dapat terjadi pada saat tingkat inflasi dan suku bunga berada di titik paling rendah.

2. Pasar Lembut

Pasar lembut merupakan fase dimana terjadi peningkatan permintaan yang diimbangi dengan peningkatan persediaan, sehingga membuat properti harga naik. Namun dengan adanya peningkatan persediaan maka calon pembeli memiliki banyak pilihan sehingga jumlah transaksi berkurang. Kondisi ini dapat terjadi pada saat tingkat inflasi dan suku bunga mulai tinggi.

3. Pasar Bebal

Pasar bebal merupakan fase terjadinya penurunan permintaan yang tidak disertai penurunan persediaan, sehingga terjadi penurunan jumlah transaksi yang berakibat pada penurunan harga properti. Kondisi ini biasanya terjadi pada saat keadaan ekonomi menuju resesi, dimana suku bunga terus ditingkatkan untuk menghindari inflasi naik.

4. Pasar Lemah

Pasar lemah merupakan fase dimana terjadi penurunan permintaan properti yang diimbangi dengan penurunan persediaan. Kondisi ini biasanya terjadi setelah masa resesi ekonomi berakhir dan kondisi ekonomi mulai normal menuju recovery.

1.9.2 Jenis Pasar Properti

Pasar properti yang berbeda terbentuk karena perbedaan kebutuhan, keinginan, motivasi, lokasi, usia pelaku pasar, desain, dan

zoning properti. Dalam bukunya yang berjudul teori dan praktek penilaian properti, (Prawoto, 2017) menyatakan bahwa jenis pasar real estate dapat diidentifikasi sesuai 5 kategori, yaitu: properti residensial, bangunan komersial, industri, pertanian, dan properti untuk tujuan khusus. Setiap jenis pasar real estate dapat dibagi lagi ke dalam jenis pasar yang lebih kecil (sub pasar) menggunakan preferensi dari pembeli atas produk yang berbeda. Dalam KTTA ini akan fokus membahas mengenai properti residensial.

1.10 Properti residensial

Menurut Kyle & Baird (1991), properti adalah struktur bangunan yang terletak di atas permukaan bumi dan terhubung secara permanen, baik secara alami maupun dengan campur tangan manusia. Kata properti merujuk pada suatu hak kepemilikan atas harta berupa bangunan beserta fasilitas dan tanah dibawahnya.

Kata residensial berasal dari bahasa Inggris yaitu residential yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia mengandung pengertian sebagai sesuatu yang berhubungan dengan tempat kediaman (rumah). Berdasarkan pengertian kata properti dan residensial maka properti residensial dapat diartikan sebagai suatu hak atas bangunan, fasilitas, dan tanah di bawahnya yang dipergunakan sebagai tempat tinggal. Pada umumnya jenis properti residensial terbagi menjadi 2 yaitu landed house berupa rumah tapak dan bangunan tinggi berupa apartemen dan rumah

susun. Melalui survei yang dilakukan oleh rumah.com pada tahun 2013, diketahui mayoritas masyarakat Indonesia, sekitar 70% lebih senang membeli rumah tapak dibandingkan rumah susun, berdasarkan hasil survei tersebut dalam karya tulis ini akan fokus membahas analisis mengenai rumah tapak. Rumah tapak (landed house) adalah rumah yang bangunannya langsung menapak di atas tanah baik berlantai satu maupun mempunyai lantai bertingkat biasanya kepemilikan atas rumah tapak bersifat tunggal. Purnomo & Serfiani (2014) menyatakan bahwa rumah tapak dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Rumah tinggal tunggal

Rumah tinggal tunggal adalah rumah tapak yang berdiri sendiri dan terpisah dengan rumah lain nya dengan jarak yang cukup jauh, luas halaman rumah ini lebih besar daripada luas bangunannya.

2. Rumah tinggal kopel

Rumah tinggal kopel adalah jenis rumah yang sisi kanan dan kirinya disekat sama besar sehingga terlihat seperti dua rumah yang identik.

3. Rumah bandar

Rumah bandar adalah jenis rumah gandeng dengan penambahan fasilitas tempat parkir di bagian dalam bangunannya.

4. Rumah berpekarangan dalam

Rumah berpekarangan dalam adalah jenis rumah tapak yang memiliki pekarangan di dalam rumah dengan menghilangkan halaman-halaman samping dan depannya.

5. Rumah tipe maisonet

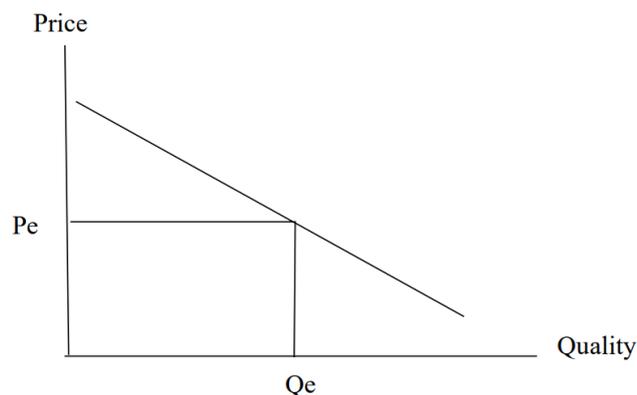
Rumah tipe maisonet adalah rumah yang memiliki dua lantai, lantai pertama digunakan sebagai ruang publik dan lantai kedua sebagai ruang pribadi.

6. Rumah gandeng

Rumah gandeng adalah bangunan rumah yang terlihat seperti bergandengan antara yang satu dengan lainnya pada sisi batas pekarangan yang sama.

1.11 Permintaan

Permintaan adalah jumlah barang yang diminta atau dibeli pada tingkat harga dan waktu tertentu, permintaan mencerminkan kebutuhan, keinginan, dan kemampuan membeli. Menurut Gilarso (2007), permintaan adalah jumlah barang yang ingin dan mampu dibeli pada berbagai kemungkinan harga selama periode waktu tertentu dengan hal-hal lain dianggap sama (*ceteris paribus*). Dalam teori ekonomi, permintaan menggambarkan hubungan antara jumlah barang yang akan dibeli dengan harga barang tersebut yang biasa dinyatakan dengan suatu kurva permintaan.



Gambar 1.2 Kurva Permintaan

Berdasarkan teori permintaan diatas, maka permintaan atas properti residensial dapat diartikan sebagai jumlah dari properti residensial yang ingin dan mampu dibeli oleh konsumen pada berbagai tingkat harga selama periode waktu tertentu Faktor-faktor yang membentuk permintaan adalah sebagai berikut :

1. Harga

Harga merupakan faktor utama yang dapat mempengaruhi permintaan, jika harga suatu barang meningkat maka jumlah barang yang diminta akan menurun dan sebaliknya jika harga suatu barang menurun maka jumlah barang yang diminta akan meningkat dengan menganggap hal lainnya tetap (Mankiw, 2017).

2. Pendapatan

Pendapatan seseorang dapat mempengaruhi permintaan, semakin meningkat pendapatan seseorang maka kuantitas barang yang diminta akan meningkat dan sebaliknya jika pendapatan seseorang menurun maka kuantitas barang yang diminta akan menurun (Mankiw, 2017)

3. Populasi Penduduk di area pemasaran

Jumlah penduduk juga turut mempengaruhi permintaan atas suatu properti, jika jumlah penduduk di area pemasaran meningkat maka permintaan properti di area tersebut juga akan meningkat dan sebaliknya penurunan jumlah penduduk di area tersebut akan menurunkan jumlah permintaan properti (Prawoto, 2017)

4. Tenaga kerja

Dalam bukunya Fanning (2014) menyebutkan semakin besar basis ekonomi di suatu wilayah maka kebutuhan tenaga kerja di wilayah tersebut akan semakin tinggi, perpindahan tenaga kerja ke wilayah tersebut membuat permintaan atas properti residensial meningkat, dan sebaliknya perpindahan ke suatu wilayah yang lain akan menyebabkan permintaan properti residensial di wilayah yang ditinggalkan menurun.

5. Preferensi

Preferensi atau selera seseorang akan mempengaruhi permintaan terhadap suatu barang. jika suatu barang sesuai dengan selera seseorang maka berapapun harganya maka akan tetap terjadi permintaan atas barang tersebut (Prawoto, 2017).

6. Ekspetasi masa depan

Perkiraan terhadap situasi masa depan akan mempengaruhi permintaan, Jika masyarakat mengharapkan harga suatu barang akan

turun di masa depan, mereka tidak akan mengadakan permintaan sampai harga barang tersebut turun (Mankiw, 2017).

Dalam melakukan analisis pasar properti residensial, dibutuhkan data terkait jumlah permintaan properti residensial dalam suatu wilayah pada periode tertentu. Dalam hal data jumlah permintaan rumah tidak tersedia maka jumlah permintaan rumah dapat dihitung menggunakan metode yang dikembangkan oleh Stephen F.Fanning.

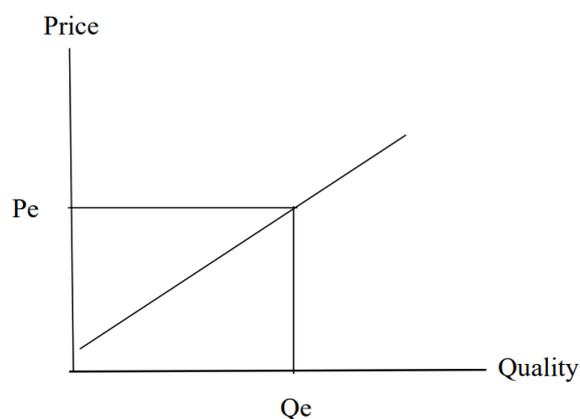
Menurut Fanning (2014), jumlah permintaan rumah dipengaruhi faktor populasi, tenaga kerja, pendapatan, dan jumlah rumah tangga di suatu wilayah. Perhitungan dilakukan dengan menggunakan asumsi satu keluarga akan menghuni satu rumah. Persamaan yang digunakan Fanning dalam metodenya untuk menghitung jumlah permintaan rumah untuk seluruh tipe rumah di suatu wilayah adalah sebagai berikut:

$$\text{Jumlah Permintaan baru untuk seluruh tipe rumah} = cH + nR$$

cH merepresentasikan pertumbuhan jumlah rumah tangga dalam periode tertentu dan nR merepresentasikan jumlah rumah yang dibongkar karena sudah tidak layak huni. Namun di Indonesia belum tersedia peraturan mengenai pembongkaran rumah yang sudah tidak layak huni sehingga dalam perhitungan perkiraan jumlah permintaan rumah variable nR akan diabaikan.

1.12 Penawaran

Penawaran adalah jumlah barang yang tersedia pada berbagai tingkat harga tertentu dan waktu tertentu. Menurut Gilarso (2007), penawaran adalah jumlah barang tertentu yang bersedia dijual pada berbagai kemungkinan harga dalam jangka waktu tertentu, dengan hal-hal lain dianggap sama (*ceteris paribus*). Dalam hukum penawaran jumlah barang yang ditawarkan akan berbanding lurus dengan harga barang, ketika harga barang meningkat maka jumlah barang yang ditawarkan akan meningkat dan sebaliknya ketika harga barang menurun maka akan menyebabkan berkurangnya kuantitas barang yang ditawarkan (Mankiw, 2017). Hubungan antara harga dan jumlah barang yang ditawarkan di ilustrasikan dengan kurva penawaran.



Gambar 1.3 Kurva Penawaran

Baik dalam hukum permintaan maupun penawaran, harga barang merupakan faktor utama yang mempengaruhi jumlah barang yang diminta maupun yang ditawarkan. Menurut Mankiw (2017), selain harga, penawaran di pasar juga dipengaruhi oleh faktor faktor sebagai berikut:

1. Teknologi

Teknologi akan mempengaruhi jumlah penawaran suatu barang. Dengan memanfaatkan teknologi maka pekerja yang dibutuhkan untuk mengubah bahan baku menjadi barang jadi akan berkurang. Dengan memanfaatkan teknologi, produk yang dihasilkan menjadi maksimal sehingga jumlah barang yang diproduksi bertambah, adanya teknologi juga menekan biaya produksi sehingga untuk biaya produksi yang sama dengan bantuan teknologi akan menghasilkan jumlah barang yang semakin banyak.

2. Harga input

Harga input/bahan baku memiliki hubungan yang negative dengan jumlah barang yang ditawarkan . Harga input yang mahal akan menyebabkan biaya produksi yang tinggi, sehingga produsen hanya memasok produk dalam jumlah terbatas untuk menghindari kerugian karena takut tidak bisa menjual.

3. Ekspektasi masa depan

Perkiraan terhadap situasi di masa depan akan mempengaruhi penawaran, Jika penjual mengharapkan harga suatu barang akan meningkat di masa depan, maka mereka tidak akan mengadakan penawaran (menahan penjualan) sampai harga barang tersebut meningkat, akibatnya saat ini jumlah penawaran di pasar berkurang.

1.13 Batasan Masalah

Pembatasan masalah membantu mencapai tujuan penelitian karena mencegah penyimpangan dan membuat pokok masalah lebih mudah dibicarakan. Batasan penelitian ini termasuk:

1. Fokus penelitian terbatas, hanya meliputi pada analisis penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP pung's zulkarnain dan rekan cabang jember
2. Data yang disajikan berkaitan dengan penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP pung's zulkarnain dan rekan cabang jember

BAB II

METODE PENELITIAN

2.1 Pendekatan dan Strategi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian deskriptif kualitatif, artinya informasi yang dikumpulkan berupa keterangan-keterangan, uraian-uraian dengan bahasa yang lugas, dan berkaitan dengan data-data terdahulu untuk memperjelas suatu kenyataan atau sebaliknya mendukung gambaran yang ada sebelumnya. Fenomenologi adalah metodologi yang digunakan dalam penelitian ini dan disesuaikan dengan bagaimana kita memahami realitas di lapangan. Untuk menilai atau memahami sesuatu berdasarkan peristiwa, hal yang terjadi, atau kebenaran dengan peristiwa yang tampak, untuk itu penelitian ini menggunakan pendekatan fenomenologis (Siyoto & Sodik, 2015)

2.2 Teknik pengambilan sampel

Teknik pengambilan sampel umumnya strategi sampling selektif digunakan dalam penelitian kualitatif dengan mempertimbangkan berbagai faktor, seperti teori yang digunakan, ukuran sampel, jenis data yang dikumpulkan, dan faktor lainnya.

Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling untuk pengambilan sampel, dimana karakteristik yang dianggap memiliki

korelasi dengan karakteristik populasi yang telah diketahui sebelumnya digunakan untuk memilih sampel. Purposive sampling adalah metode di mana peneliti cenderung memilih informan berdasarkan posisi yang dianggap memiliki pengetahuan mendalam tentang masalah dan dapat diandalkan. Pilihan informan dan jumlah informan dapat berubah sesuai dengan jumlah data penelitian kualitatif yang dikumpulkan oleh peneliti (Siyoto & Sodik, 2015)

2.3 Metode Pengambilan Data

Penelitian ini menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu :

1. Dalam metode pengumpulan data ini, peneliti terlibat secara langsung atau dikenal dengan kegiatan observasi dalam meninjau analisis penilaian asset berupa rumah tinggal kjpp pung's zulkarnain dan rekan cabang Jember.
2. Dokumentasi adalah kegiatan pengumpulan data melalui studi literatur dan jurnal yang digunakan oleh kjpp pung's zulkarnain dan rekan cabang Jember, dalam analisis penilaian asset berupa rumah tinggal.
3. Wawancara yang dilakukan yaitu mempertanyakan secara langsung mengenai pertanyaan tentang bagaimana kjpp pung's zulkarnain dan rekan cabang Jember menilai asset berupa rumah tinggal.

2.4 Tahap penelitian

Menurut Moleong (2018), penelitian kualitatif memiliki beberapa tahap, termasuk:

1. Tahap pra-lapangan atau orientasi ini mencakup menentukan fokus, menyesuaikan paradigma dengan teori dan disiplin ilmu, dan mengeksplorasi dengan konteks penelitian, termasuk observasi lapangan awal. dan menyusun proposal penelitian dan seminar proposal penelitian. Setelah itu, mengurus izin penelitian.
2. Tahapan kegiatan lapangan bertujuan untuk memberikan gambaran tentang bagaimana kjpp pung's zulkarnain dan rekan cabang Jember melakukan penilaian asset berupa rumah tinggal sehingga mengetahui harga jual dari rumah tersebut. Tahapan ini mencakup pengumpulan data yang berkaitan dengan fokus penelitian, yaitu penilaian penilaian asset berupa rumah tinggal.
3. Analisis data adalah fase di mana data dikumpulkan melalui dokumentasi, wawancara, dan observasi diolah dan diorganisasi, kemudian diinterpretasikan sesuai dengan masalah penelitian. Analisis bertujuan untuk memastikan bahwa data tersebut sesuai dan dapat dipercaya sebagai landasan dan sumber interpretasi, sumber dan metode pengumpulan data diperiksa untuk memastikan validitasnya.
4. Tahap penulisan laporan, yang melibatkan pengumpulan temuan penelitian dari berbagai kegiatan pengumpulan data dan menjelaskan pentingnya data tersebut. Setelah itu, peneliti mendiskusikan temuan

studi dengan dosen pembimbing untuk mendapatkan pendapat dan saran tentang cara memperbaikinya.

5. Langkah terakhir adalah mengatur persyaratan penyelenggaraan ujian tugas akhir yang telah terpenuhi.

2.5 Pendekatan dalam Analisis Data

Analisis data kualitatif dilakukan sebelum penelitian, selama penelitian, dan setelah penelitian selesai. Situasi ini, analisis dimulai dengan merumuskan dan menguraikan masalah sebelum memasuki lapangan, dan berlanjut hingga kesimpulan dari temuan penelitian (Sugiyono, 2016). Penelitian ini, analisis data interaktif digunakan sebagai teknik analisis data. Proses melakukan analisis data secara kualitatif bersifat interaktif dan berlangsung terus menerus hingga akhir, menandakan bahwa data tersebut sudah akurat (Sugiyono, 2016) :

1. Pengumpulan Data

Data pertama dikumpulkan melalui wawancara dan pengamatan, kemudian ditulis dalam catatan dan dilengkapi menggunakan foto, dokumen pribadi, dan dokumen resmi. Wawancara, observasi, dan dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini.

2. Reduksi Data

Untuk mengurai data, peneliti harus meringkas, memprioritaskan informasi penting, mencari istilah dan konsep yang relevan, dan membuang informasi yang tidak perlu. Oleh karena itu, data yang telah terkumpul akan menampilkan grafik yang jelas sehingga memudahkan peneliti untuk mengumpulkan lebih banyak informasi dan menemukannya saat dibutuhkan. Dengan menyisipkan kode pada bagian yang bersangkutan melalui alat elektronik seperti komputer, dapat membantu peneliti melindungi data dari kehilangan.

3. Penyajian Data

Setelah reduksi data, langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Data dapat disajikan dalam berbagai cara dalam analisis kualitatif, seperti deskripsi singkat, diagram batang, diagram alir, hubungan antar kategori, dan sebagainya. Menurut (Miles et al., 2014), teks naratif adalah metode penyajian data yang paling umum untuk studi kualitatif.

4. Penarikan Kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi, menurut (Miles et al., 2014). Kesimpulan awal hanya bersifat sementara dan bisa berubah jika titik pengumpulan data berikutnya mengandung bukti-bukti yang kuat. Namun, kesimpulan awal bisa dipercaya dan sah jika dibuat dengan

bukti yang valid dan konsisten saat pengguna kembali ke layar utama untuk memasukkan data.

2.6 Keabsahan penelitian

Uji keabsahan data mencakup uji kredibilitas, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*, seperti yang dinyatakan oleh (Sugiyono, 2016). Pemeriksaan data ini dilakukan dengan menggunakan triangulasi. Triangulasi data diartikan sebagai perolehan data dari beberapa sumber dengan menggunakan berbagai metode dan dari berbagai waktu (Sugiyono, 2016).

1. Triangulasi Sumber

Evaluasi data dari berbagai sumber.

2. Triangulasi Teknik

Data yang diperoleh dari wawancara dievaluasi melalui berbagai metode, seperti observasi, dokumentasi, atau kuisisioner.

3. Triangulasi Waktu

Triangulasi waktu digunakan untuk mengumpulkan data dari berbagai sumber, antara lain wawancara dan observasi yang dilakukan dalam berbagai waktu dan situasi

BAB III

HASIL PENELITIAN

3.1 Orentasi Kancan Penelitian

3.1.1 Sejarah Singkat KJPP Pung's Zulkarnain

KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan adalah sebuah Kantor Jasa Penilai Publik berbentuk partnership bergerak di bidang Penilaian & Konsultasi (Appraisal & Consultant). KJPP tersebut dahulu bernama PT. Bahana Appresindo yang berdiri sejak tahun 1990.

Pada bulan Juni tahun 2006 mengalami perubahan kepemilikan (pemegang saham), serta struktur organisasi. Kemudian berdasar pada Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 Perusahaan tersebut menyesuaikan bentuk badan usaha menjadi Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) di hadapan Notaris Des Rizhal Boestamam. SH , yang dituangkan dalam Akta Notaris No.42 tanggal 30 Mei 2008

3.1.2 Visi dan Misi

1. Visi

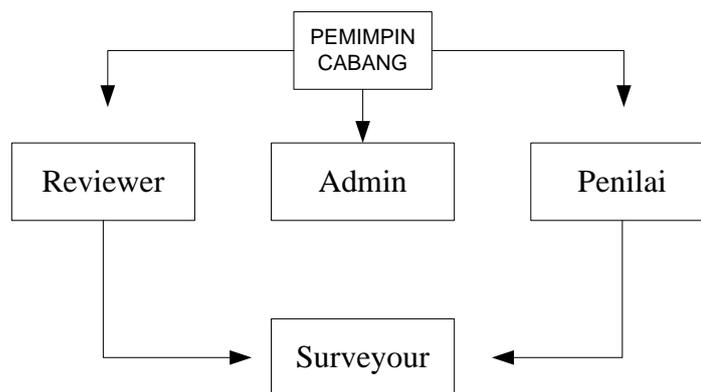
Menjadi salah satu Kantor Jasa Penilai terkemuka di Indonesia

2. Misi

Menyediakan solusi bagi pelaku usaha di Indonesia khususnya permasalahan terkait asset dan pemanfaatannya

3.1.3 Struktur Organisasi

Setiap bisnis pasti memiliki struktur organisasi. Salah satu keuntungan memiliki struktur organisasi adalah memudahkan anggota untuk bekerja sama dan bekerja sama dengan baik satu sama lain karena setiap anggota organisasi atau perusahaan telah menetapkan kewajiban terkait dengan posisinya. Jalur interaksi yang jelas antar anggota dalam menjalankan tugas dan pekerjaannya dimungkinkan dengan adanya struktur organisasi yang lebih efektif, efisien, dan saling menguntungkan. Memperjelas tanggung jawab pekerjaan setiap anggota adalah aspek penting dalam memiliki struktur organisasi. KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember Memiliki struktur organisasi sebagai berikut.



Gambar 3.1 Struktur Organisasi

3.1.4 Deskripsi Jabatan

Struktur Organisasi KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Cabang Jember
 Dari Struktur Organisasi di atas, berikut tugas dan deskripsi kerja tiaptiap bagian:

1. Pemilik Usaha:
 - a. Memimpin kegiatan usaha KJPP sehari-hari

- b. Memutuskan kebijakan-kebijakan yang bersifat strategis dari KJPP yang dipimpinnya.
 - c. Menandatangani surat penawaran jasa penilaian/jasa terkait lainnya pada Pemberi tugas.
 - d. Memberikan persetujuan pada setiap penawaran jasa terkait ruang lingkup usaha KJPP.
 - e. Memberikan penugasan pada semua staf karyawan yang dipimpinnya, guna melakukan pekerjaan sesuai dengan kualifikasi karyawan yang bersangkutan.
 - f. Melakukan review akhir pada laporan penilaian maupun laporan jasa-jasa terkait lainnya, sebelum ditandatangani dan diserahkan pada klien atau pemberi tugas.
 - g. Menandatangani laporan penilaian final maupun laporan terkait jasa-jasa lainnya.
 - h. Mewakili KJPP untuk berhubungan dengan pihak eksternal.
 - i. Menandatangani cek atau giro atas nama KJPP.
 - j. Melakukan penilaian berkala atas kinerja karyawan kantor yang dipimpinnya. 11) Memutuskan untuk menerima, memberhentikan atau memperpanjang kontrak karyawan di kantor yang dipimpinnya.
2. Reviewer & Penilai:
- a. Memberikan penugasan pada semua karyawan yang dipimpinnya, guna melakukan pekerjaan sesuai dengan kualifikasi karyawan yang bersangkutan.

- b. Melakukan tugas atau fungsi supervise atas staf yang dipimpinnya, sesuai dengan fungsi masing-masing staf yang berada di bawahnya.
 - c. Melakukan review atas pekerjaan penilaian yang telah dilakukan oleh stad inspector atau surveyor guna memastikan ketepatan dan keberadaan hasil kerja mereka, sekaligus meminta mereka untuk melakukan revisi bilamana dirasa masih terdapat hal-hal yang memerlukan perbaikan.
 - d. Melakukan kaji ulang secara mandiri atas hasil staf inspektor bilamana dirasa hasil kerja staf inspektor meragukan.
 - e. Memberikan rekomendasi kepada pimpinan cabang atas kinerja staf yang dipimpinnya.
3. Admin
- a. Memimpin jalannya fungsi operasional kantor sehari – hari.
 - b. Memberikan penugasan pada semua staf karyawan, guna melakukan pekerjaan sesuai dengan kualifikasi karyawan yang bersangkutan.
 - c. Melakukan tugas atau fungsi supervise dan koordinasi atas staf, sesuai dengan fungsi masing-masing staf.
4. Surveyor
- a. Melakukan investigasi atas Objek penilaian yang ditugaskan padanya, sesuai dengan standar yang berlaku dalam KEPI dan SPI yang berlaku.

- b. Menyusun kertas kerja penilaian atas hasil investigasi yang telah dilakukannya.
- c. Melakukan revisi/perbaikan, bilamana dari hasil review masih terdapat hal-hal yang memerlukan pengurangan atau penambahan keterangan sesuai data lapangan yang didapat.
- d. Menerima penugasan dari pimpinan di atasnya, sesuai dengan fungsi yang diembannya.

3.1.5 Nilai dan Budaya

1. Berpegang Teguh pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Selalu berpegang teguh pada standar etika bisnis yang tinggi dalam setiap aktivitas.

2. Integritas

Menempatkan pernyataan atau janji-janji menjaditindakan selayaknya seorang professional sehingga memperoleh kepercayaan dari orang lain.

3. Loyalitas

Perduli kepada rekan kerja yang memberikan kontribusi positif layaknya keluarga dan menempatkan kepentingan perusahaan seperti milik kita sendiri.

4. Kinerja yang berorientasi pada hasil

Bangga dalam pekerjaan dan senang bekerja lebih, dan untuk menempatkan kepentingan perusahaan sebagai pertimbangan utama.

5. Semangat Tim

Menciptakan kondisi bekerja yang terbaik sebagai tempat kebanggaan dan prestasi

6. Pengembangan Karyawan

Terus meningkatkan kemampuan diri dan perbaikan, unit kerja dan organisasi untuk mendapatkan hasil terbaik.

7. Inovasi

Selalu mencari cara yang lebih baik dalam melakukan sesuatu dan merangkul perubahan agar perusahaan beradaptasi terhadap pasar dan lingkungan

8. Kemitraan

Membangun hubungan berdasarkan prinsip saling menghormati di antara sesama rekan kerja, pelanggan, prinsipal dan masyarakat industri.

9. Bertanggung Jawab

Bertanggung jawab terhadap integritas Pribadi, Pemberi Tugas, Sesama Penilai & UJP, dan Masyarakat.

3.1.6 Perizinan dan Legalitas

Bidang Usaha	:	Jasa Penilaian Properti, Bisnis, dan Konsultasi
Akta Pendirian Perusahaan & Perubahannya	:	No. 42, Tanggal 30 Mei 2008, Des Rizhal Boestamam, SH (Akta Pendirian) No. 14, Tanggal 13 Februari 2013, Des Rizhal Boestamam, SH (Akta Perubahan)

Berita Negara Panitera Pengadilan Negara Jakarta Pusat	:	No. 31 / PNH / 2009 Tanggal 02 September 2009
Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	:	Dinasi Koperasi, Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, dan Perdagangan No. 08.05.8.74.01128
Surat Ijin Usaha KJPP dari Menteri Keuangan RI	:	No. 789 / KM.1 / 2008 Tanggal 01 Desember 2008
No. Izin Usaha	:	2.08.0004
Ijin Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI	:	Fahmi Hassan, Se, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.) Keputusan Menkeu No.633/KM.1/2013 Tanggal 10 September 2013 NIPP : P1-13.00378 , MAPPI : 10-S-02175
Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Keanggotaan Organisasi	:	21.046.880.7-611.001 Inkindo : No.14155/P/2954.DKI FKJPP : No. 2008.0004 GAPPI : No. 001-III/KJPP.1.09-PP KADIN : No. 141009-019485
Terdaftar di Instansi Pemerintah	:	BAPEPAM : S-21-86/BI./210 BPN : No. 39 Tahun 2009 Pung's Zulkarnain : No. 478 Tahun 2013

3.2 Pelaksanaan Penelitian

3.2.1 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Jember yang beralamat di Jl Botosari, Dukuh Mencek, Kec. Sukorambi, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68151, dari Desember hingga Januari 2023.

Adapun waktu pelaksanaan sesi *interview* atau wawancara dalam penelitian ini yang dilakukan dengan informan sebagai berikut:

Nama Informan	:	Fahmi Hassan
Jabatan	:	Kepala Cabang
Pelaksanaan Wawancara	:	15 Desember 2023

Nama Informan	:	M Dendi Isadil Yusro
Jabatan	:	Penilai
Pelaksanaan Wawancara	:	15 Desember 2023

3.2.2 Jumlah Informan

Untuk menggali informasi berkaitan dengan analisis Penilaian asset berupa rumah tinggal KJPP pung's zulkarnain dan rekan cabang Jember maka dibutuhkan pencarian dan pemilihan informan. Informan dalam penelitian ini sendiri berjumlah 2 orang yang bertugas sebagai Kepala Cabang dan Penilai

3.3 Penyajian Data

3.3.1 Penerapan Pendekatan Biaya Dalam Penilaian Asset Berupa Tempat Tinggal Untuk Penentuan Nilai Jual di Kabupaten Jember

Nilai Tanah dan Bangunan pada penilain asset di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya. Pendekatan biaya yaitu suatu cara yang digunakan untuk melakukan penilaian suatu asset berupa tanah maupun bangunan. Langkah melakukan penilaian asset dengan menggunakan pendekatan biaya yaitu dengan mengidentifikasi bangunan. Selanjutnya hal yang perlu dilakukan adalah melakukan analisis biaya, yaitu dengan menghitung bangunan seperti pembuatan barunya. Langkah selanjutnya adalah dengan menghitung nilai penyusutan atau dapresiasi namun hal tersebut hanya dikhususkan untuk bangunan saja. Jadi untuk penilaian prperti tanah kita tidak perlu menghitung nilai depresiasi. Penjelasan tentang langkah untuk melakukan penilaian asset dengan pendekatan biaya sesuai

dengan apa yang telah disampaikan oleh Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember sebagai berikut:

Pendekatan biaya dilakukan dengan mengidentifikasi bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya berdasarkan standart yang berlaku pada tanggal penilaian dan kemudian dihitung penyusutan/depresiasi (khusus untuk bangunan saja). Kemudian ditambah dengan harga perhitungan tanah dengan analisis perbandingan tanah disekitarnya".(15 Desember 2023)

Dengan dilakukan langkah-langkah penilaian asset dengan pendekatan biaya sesuai dengan penjelasan di atas, maka dapat ditentukan nilai suatu bangunan. Nilai bangunan suatu asset tergantung dari komponen biaya bangun asset yang membentuknya. asset yang digunakan untuk gedung perkantoran dan untuk bangunan pabrik tentu saja memiliki komponen bangunan yang berbeda. Dari perbedaan komponen bangun yang berbeda itulah yang membuat nilai bangunan untuk setiap bangunan tidak sama.

3.3.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual

Nilai Jual asset berupa tempat tinggal adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli, jika tidak terjadi transaksi jual beli maka nilai Jual ditentukan berdasarkan perbandingan harga obyek lain yang sejenis, nilai perolehan baru atau Nilai Jual asset berupa tempat tinggal. Setiap daerah memiliki nilai jual asset berupa tempat tinggal berbeda-beda dan biasanya nilai jual ini digunakan sebagai dasar pajak PBB. Nilai jual asset berupa tempat tinggal di Kabupaten Jember dipengaruhi oleh dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang melekat pada asset itu sendiri sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan

permintaan pasar. Pernyataan tersebut diperkuat dengan hasil wawancara dengan Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

Pung's Zulkarnain & Rekan Jember :

ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi nilai jual itu sendiri, yaitu ada 2 faktor yang berupa faktor internal dan eksternal. Faktor internal itu sendiri yaitu faktor yang melekat pada asset itu sendiri, sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan permintaan pasar ” (15 Desember 2023)

Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, Faktor internal yang dimaksud antara lain yaitu :

“Lokasi merupakan faktor utama penentu nilai suatu objek penilaian. Lokasi yang strategis dan kemudahan mengakses akan memberikan kontribusi yang paling besar terhadap suatu objek penilaian.” (hasil wawancara, Desember 2023)

Jika suatu property tempat tinggal dibangun pada lokasi / daerah kumuh maka tidak ada seorang yang mau membelinya. Lain halnya jika perumahan dibangun di pusat kota yang dilengkapi dengan fasilitas dan sarana transportasi yang memadai maka nilai asset pasti bernilai tinggi karena mudah dijangkau dan pasti banyak didukung fasilitas lain yang membuat kegiatan bisnis berkembang pesat. Lokasi merupakan faktor utama yang menentukan Nilai Jual sesuai dengan prinsip *higest and best use* dan prinsip *conformity* sebagaimana ketepatan pemilihan lokasi membangun asset sesuai keinginan serta kebutuhan masyarakat. Pernyataan tersebut diperkuat dengan hasil wawancara oleh Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut :

Faktor lokasi sangat berhubungan erat dengan prinsip highest and best use dan prinsip confirmity dimana ketepatan lokasi membangun asset sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu Faktor kedua adalah keadaan fisik objek penilaian yang dilihat adalah kondisi tanah atau bangunan yang memberikan kontribusi yang besar pada nilai suatu bangunan” (Jum’at, 15 Desember 2023).

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa faktor utama yang menjadi penentuan Nilai Jual adalah Faktor Lokasi. Ketepatan lokasi suatu tanah atau bangunan dapat mempengaruhi nilai suatu bangunan. Faktor lain yang juga mempengaruhi nilai suatu bangunan adalah kondisi tanah atau bangunan itu sendiri. Umur ekonomis suatu bangunan mempengaruhi nilai suatu penilaian. Seorang investor akan mempertimbangkan kondisi bangunan terkait dengan perawatan tempat tinggal. Bangunan yang terawat akan menambah umur ekonomis bangunan. Selain umur ekonomis kesesuaian bentuk bangunan juga menjadi bahan pertimbangan. Selain faktor internal yang telah disebutkan di muka ada faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya Nilai Jual Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung’s Zulkarnain & Rekan Jember yaitu :

Faktor eksternal yaitu kebijakan pemerintah dan permintaan pasar. Dalam menentukan besarnya PBB Pemerintah Kabupaten Jember berasaskan keadilan, karena dalam menetapkan besarnya PBB nilai yang ditetapkan tidak akan menimbulkan kelebihan beban. Pajak yang dibebankan pada masyarakat disesuaikan dengan kemampuan membayar, percuma saja jika pajak ditetapkan besar tapi masyarakat tidak mampu untuk membayar”. (15 Desember 2023).

Faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya Nilai Jual PBB adalah dari kebijakan pemerintah. Dalam menentukan besarnya nilai jual PBB Kabupaten Jember menganut prinsip keadilan dan kewajiban. Selain itu

pemerintah Kabupaten Jember juga menentukan klas-klas bangunan dan tanah yang didirikan di Kabupaten Jember. Faktor eksternal yang kedua dijelaskan oleh Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut:

“Faktor eksternal yang kedua adalah permintaan pasar. Dalam hal ini permintaan pasar yang dimaksud adalah banyaknya investor yang mau berinvestasi di Kabupaten Jember. Banyaknya investor yang ingin membangun usaha baik untuk pendirian pabrik ataupun perumahan sangat mempengaruhi harga tanah di Kabupaten Jember”. (15 Desember 2023).

Faktor lain yang juga mempengaruhi besarnya nilai jual adalah permintaan pasar. Yaitu semakin banyaknya investor yang mau berinvestasi terhadap tanah atau bangunan di Kabupaten Jember dapat membuat harga asset semakin mahal juga.

Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember menjelaskan bahwa ada beberapa langkah yang dilakukan dalam menentukan Penetapan Nilai Jual Asset berupa tempat tinggal, menyatakan bahwa :

Dalam menentukan Nilai Jual suatu bangunan maka yang perlu dilakukan adalah yang pertama pengumpulan Data Transaksi /Data Jual Beli per Kelurahan , kemudian melakukan Analisis Data Transaksi /Data Jual Beli Bank , Data Nilai Pasar , Analisa dan Penilaian , NIR/ZNT , Klasifikasi Nilai Jual Usulan , Persetujuan Bupati , dan yang terakhir ditetntukanlah nilai jual tersebut” (15 Desember 2023)

3.3.3 Penilaian Asset dengan Pendekatan Biaya di Kabupaten Jember

Penilaian asset di Kabupaten Jember dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya. Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut:

“Disini Kita melakukan penilaian asset dengan menggunakan Metode pendekatan biaya, yaitu dengan menganggap asset, dalam hal ini dapat berupa tanah maupun bangunan diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong, nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar (market data approach). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode kalkulasi Biaya. Nilai pasar bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru (RCN) bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan”(Jum’at, 15 Desember 2023)

Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung’s Zulkarnain & Rekan Jember dalam melakukan penilaian asset menggunakan metode pendekatan biaya, dimana asset di Kabupaten Jember berupa tanah maupun bangunan yang diperoleh dengan anggapan tanah tersebut sebagai tanah kosong, sedangkan nilai dari tanah itu sendiri dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar atau (market data approach). Nilai pasar bangunan dinilai dengan menghitung biaya produksi baru (RCN) yaitu bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

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

Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung’s Zulkarnain & Rekan Jember, menyatakan bahwa rumus dari Penilaian asset dengan pendekatan biaya dapat disimpulkan sebagai berikut:

“Jadi rumus dari Nilai Asset itu sendiri dapat dihitung dengan menambah Nilai tanah dengan Biaya reproduksi Baru dikurangi Penyusutan.”(15 Desember 2023)

Dari Penjelasan diatas maka dapat dijabarkan bahwa langkah-langkah yang diperlukan dalam melakukan penilaian asset dengan pendekatan biaya adalah dengan:

1. Menghitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar. Dengan cara menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip Highest and Best Use
2. Menghitung biaya reproduksi baru dari bangunan & prasarana
3. Menghitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional dan ekonomis)
4. Mengurangi biaya reproduksi baru dengan besarnya penyusutan akan diperoleh nilai pasar bangunan.
5. Nilai pasar tanah di tambah nilai pasar bangunan sama dengan nilai asset dengan metode pendekatan biaya

Selanjutnya yang perlu dilakukan adalah mengetahui Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New). Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, menjelaskan bahwa dalam menghitung biaya pengganti baru terdapat 4 macam metode yang dapat digunakan yakni:

“Selanjutnya yang perlu kita lakukan setelah menilai tanah adalah menentukan besarnya biaya pengganti baru, dapat dilakukan dengan 4 metode yaitu dengan dilihat dari survey kuantitas (quantity survey method), unit terpasang (unit in place method), meter persegi (square meter method) dan indeks biaya” (Jum’at, 15 Desember 2023).

Dalam Metode survey kuantitas (*quantity survey method*), untuk menerapkan metode ini, apabila penilaian asset dapat memenuhi data-data berupa biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja biaya tidak langsung, antara lain biaya survey, biaya perizinan, biaya

asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak dan harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah.

Kedua, Metode Unit Terpasang (*unit inplace method*). Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) maka harus melakukan perhitungan estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang. Ketiga, Metode Meter Persegi (*square meter method*). Dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), Penilai asset wajib menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari asset pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), melakukan penyesuaian terhadap data asset pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan asset pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat mempengaruhi Nilai melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) dan menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan asset pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan asset yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sebelum Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Asset pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*)
2. Asset pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil dan
3. Nilai lokasi (*site value*) dari asset pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.

Keempat, Metode Index biaya (*Index method*), dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai Asset wajib mengalikan biaya pembangunan asset pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan obyek penilaian. Hal terakhir yang perlu dilakukan dalam penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah dengan menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi. Kondisi tersebut sebagaimana wawancara dengan Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut:

*“Setelah kita mengetahui nilai tanah dan biaya produksi baru, kita perlu mengurangi biaya Produksi Baru dengan Penyusutan. Penyusutan yang dimaksud disini adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Biaya (*Cost Approach*), diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan untuk dapat memperoleh nilai pasar dari bangunan atau nilai pasar dari asset yang dinilai. Depresiasi dari bangunan tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100% baru.” (15 Desember 2023)*

Karena dalam penilaian yang kita tentukan adalah nilai bangunan bukan biaya membangun bangunan baru. Ingat bahwa biaya membangun bangunan tidak

sama dengan nilai bangunan. Bangunan akan mempunyai nilai bila bangunan tersebut mempunyai kegunaan bagi manusia. Menurut Bapak Fahmi Hassan selaku Kepala Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut:

“Dalam menghitung penyusutan terdapat 3 macam metode yang dapat digunakan, yaitu Metode ekstraksi pasar, Metode Umur Ekonomis, dan Metode Breakdown” (15 Desember 2023)

Metode ekstraksi pasar hanya dapat digunakan jika harga jual asset pembanding yang berasal dari asosiasi penilai tersedia, asset pembanding yang digunakan wajib memiliki kriteria sebanding dan sejenis dan perhitungan nilai tanah dan/atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) atas asset pembanding dapat dilakukan dengan akurat.

Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah dengan memperoleh data transaksi atau penawaran asset pembanding dari asosiasi penilai melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran asset pembanding menghitung nilai asset pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk asset yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangi data transaksi atau penawaran asset pembanding dengan nilai tanah asset pembanding.

Menghitung Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) asset pembanding menghitung penyusutan dengan cara mengurangi Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) asset pembanding

dengan nilai asset pembanding yang telah disusutkan dan mengkonversikan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) asset pembanding.

Kedua, menggunakan metode umur ekonomis, prosedurnya dengan menentukan umur ekonomis dan umur efektif obyek penilaian dan menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis obyek penilaian. Ketiga adalah metode break down, dalam metode break down, penyusutan dikelompokkan kedalam tiga bagian utama yaitu: Kerusakan fisik (*physical deterioration*) contohnya rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya, kemunduran fisik (*physical deterioration*) dan keusangan fungsional (*functional obsolescence*) contohnya, perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.

Salah satu contoh perhitungan yang di utarakan oleh Bapak Dendi selaku bagian pemeriksa lapangan di aplikasikan pada rumah dari Bapak Iyan Ponabella. Lokasinya kebetulan tidak terlalu elite di mana harga tanahnya Rp 3 juta per meter persegi. Untuk klasifikasi nilai tanah telah diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Jember No.45 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi untuk tanah dan bangunan, dapat dilihat dalam lampiran.

Luas rumahnya 100 meter persegi yang artinya harga tanahnya saja Rp 300 juta (Rp 3 juta X 100 m²)

Rumah tersebut dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 3.2 Contoh Asset

Cara mengetahui nilai bangunan dan sarana pelengkap pada rumah dari Bapak Iyan Ponabella menurut Bapak Dendi selaku Pemeriksa di Lapangan Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember adalah :

“Langkah selanjutnya ketika sudah mendapatkan harga dari objek tanah tersebut, maka petugas penilaian melakukan penilaian dengan menggunakan metode meter untuk menentukan nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan” (15 Desember 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Dendi maka setelah harga tanah didapatkan, maka langkah selanjutnya mendapatkan nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan. Petugas pemeriksa penilaian di Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember biasanya menggunakan metode meter, karena dirasa paling simpel. Petugas cukup menanyakan kepada developer atau pemborong yang ahli untuk tahu biaya pembangunan rumah itu berapa.

Rumah Bapak Iyan Ponabella tersebut memiliki luas 80 m² dengan tipe minimalis. Maka standar bangunan tersebut senilai Rp2.000.000/per meter persegi, dengan luas bangunan hanya 80 meter persegi maka nilai bangunan rumah Bapak Iyan Ponabella adalah Rp 160 juta. Langkah selanjutnya yakni dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Nilai property} &= \text{Rp}300.000.000 \text{ (nilai tanah)} + \text{Rp}146.640.000 \\ &\quad \text{(nilai bangunan)} \\ &= \text{Rp} 446.640.000 \end{aligned}$$

Rumah dari bapak Iyan Ponabella dikenakan depresiasi, yaitu menurut hasil wawancara dengan Bapak Dendi selaku bagian pemeriksa lapangan Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember, sebagai berikut:

“Cuma ini ada catatannya kalau rumah tersebut masih baru. Nah kalau si Iyan Ponabella, kebetulan rumah itu sudah ditinggali selama lima tahun. Akhirnya akan kena penghitungan depresiasi. Dengan oleh sebab itu maka petugas bank yang ditunjuk oleh bagian penilaian akan menghitung besaran depresiasi berdasarkan berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk renovasi (cat sudah kusam, kusam kena rayap, dan lain sebagainya). Rumah mengalami depresiasi nilai tiap periode tertentu. (depresiasi harga rumah).” (15 Desember 2023)

Penghitungan depresiasi disebabkan ketika rumah tersebut sudah ditempati sebelumnya. Maka dari itu akan dikenakan penghitungan depresiasi yang ditunjuk oleh bagian penilaian yang akan menghitung besaran depresiasi berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk proses renovasi, maka dari itu rumah tersebut mengalami depresiasi nilai tiap periode tertentu. Dalam kasus rumah Bapak Iyan Ponabella, petugas bank menghitung nilai depresiasinya sebesar

Rp20.000.000 Alhasil, total Nilai Jual adalah Rp426.640.000 setelah dikurangi nilai depresiasi. Penentuan Nilai Jual atas tanah sudah ditentukan oleh pemerintah dengan tujuan untuk memudahkan perhitungan PBB. Penentuan nilai jual tanah per meter persegi setiap tahunnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dilakukan secara massal.

Penentuan ini dilakukan untuk menentukan besarnya nilai untuk biaya PBB. Nilai jual tersebut diklasifikasikan menurut kelas. Pengklasifikasikan nilai jual menurut kelas tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Jember No.45 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan untuk Pedesaan dan Perkotaan.

Pendekatan biaya sangat dibutuhkan dimana pendekatan perbandingan pasar mengalami kesulitan karena kurang dan terbatasnya aktivitas pasar berkaitan dengan asset yang di nilai. Pendekatan ini mempunyai tingkat akurasi yang cukup tinggi ketika digunakan pada asset yang baru atau tingkat penyusutannya kecil. Kondisi tersebut berbeda apabila kita menghitung dengan metode pendekatan harga pasar, salah satu kota yang menggunakan metode data pasar dalam penilaian asset nya adalah Kota Jember. Metode pendekatan data pasar merupakan metode yang paling terpercaya karena kedekatan dari proses yang dilakukan terhadap transaksi di pasar dan tidak adanya asumsi secara acak atau proses perhitungannya subjektif.

Penggunaan metode pendekatan biaya dalam menentukan nilai asset dirasa sudah tepat dan maksimal diterapkan di Kabupaten Jember karena selama ini pendapatan PBB selalu meningkat dari tahun ke tahun dan tidak ada komplain

dari wajib pajak bumi dan bangunan karena mereka tidak merasa dirugikan. Hal tersebut dikarenakan penilaian assetnya didasarkan pada nilai pembuatannya. Selain menggunakan cara manual dengan menggunakan rumus seperti yang dijelaskan diatas.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Analisa penilaian Aset Berupa Tempat Tinggal

Berikut alur dalam penilaian aset berupa tempat tinggal di Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember.



Gambar 4.1 Alur Penilaian Aset

Gambar 4.1 adalah gambar alur penilaian aset, Pertama yaitu menghitung nilai tanah dengan perbandingan pasar dimana penilai menghitung luas tanah, dan kemudian mencari informasi terkait harga pasar berupa tanah sejenis. Langkah kedua yang dilakukan penilai yaitu Menghitung biaya realisasi baru dari bangunan

& prasarana. Menghitung jumlah total uang yang mungkin dihasilkan suatu aset setelah penjualannya, dikurangi perkiraan wajar atas biaya, ongkos, dan pajak yang terkait dengan penjualan atau pelepasan tersebut dan menghitung prasarana dari aset berupa rumah tinggal.

Menghitung Penyusutan adalah langkah selanjutnya bagian dari aset tetap yang dianggap telah “dikonsumsi” selama periode berjalan. Tujuannya adalah untuk mengurangi nilai aset yang tercatat secara bertahap. Transaksi pencatatan biaya penyusutan merupakan jenis transaksi pencatatan non tunai alias tidak ada arus yang keluar. Selanjutnya menentukan nilai pasar bangunan yaitu penilai menentukan nilai bangunan dari aset berupa rumah tinggal berdasarkan data pasar yang telah di cari informasi sebelumnya. Setelah semua tahap di lakukan secara berurutan maka akan diketahui nilai Aset berupa tempat tinggal.

4.2 Evaluasi Penilaian Aset Berupa tempat tinggal untuk Menentukan Nilai Jual di Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember

Nilai bangunan suatu asset tergantung dari komponen biaya bangun asset yang membentuknya. Perbedaan komponen bangunan yang berbeda itulah yang membuat nilai bangunan untuk setiap bangunan tidak sama. Faktor yang mempengaruhi perbedaan tersebut yaitu faktor internal merupakan faktor yang melekat pada asset itu sendiri sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan permintaan pasar. Faktor internal yang dimaksud adalah bahwa Faktor Lokasi. Ketepatan lokasi suatu tanah atau bangunan dapat mempengaruhi nilai suatu bangunan. Faktor lain yang juga

mempengaruhi nilai suatu bangunan adalah kondisi tanah atau bangunan itu sendiri. Umur ekonomis suatu bangunan mempengaruhi nilai suatu objek penilaian. Seorang investor akan mempertimbangkan kondisi bangunan terkait dengan perawatan gedung. Bangunan yang terawat akan menambah umur ekonomis bangunan. Selain umur ekonomis kesesuaian bentuk bangunan juga menjadi bahan pertimbangan.

Selain faktor internal yang telah disebutkan di muka ada faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya nilai jual. Faktor eksternal yang mempengaruhi besar kecilnya nilai jual adalah dari kebijakan pemerintah dalam menentukan besarnya Pajak Kabupaten Jember menganut prinsip keadilan dan kewajaran. Selain itu pemerintah Kabupaten Jember juga menentukan klas-klas bangunan dan tanah yang didirikan di Kabupaten Jember. Faktor eksternal yang kedua adalah permintaan pasar. Dalam hal ini permintaan pasar yang dimaksud adalah banyaknya investor yang mau berinvestasi di Kabupaten Jember. Banyaknya investor yang ingin membangun usaha baik untuk pendirian pabrik ataupun perumahan sangat mempengaruhi harga tanah di Kabupaten Jember. Penilaian Asset di Kabupaten Jember dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya, dimana menganggap property berupa tempat tinggal di Kabupaten Jember yaitu berupa tanah maupun bangunan yang diperoleh dengan menganggap tanah tersebut sebagai tanah kosong, sedangkan nilai dari tanah itu sendiri dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar atau (*market data approach*). Nilai pasar bangunan dinilai dengan menghitung biaya produksi baru (RCN) yaitu bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Metode survey kuantitas (*quantity survey method*), untuk menerapkan metode ini, apabila penilaian asset dapat memenuhi data-data berupa biaya langsung, antara lain biaya persiapan lahan, biaya material, dan biaya tenaga kerja, biaya tidak langsung, antara lain biaya survey, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (*overhead cost*), keuntungan, dan pajak dan harga satuan yang digunakan, meliputi biaya bahan dan biaya upah.

Kedua, Metode Unit Terpasang (*unit inplace method*). Dalam menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit In Place Method*) maka harus melakukan perhitungan estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang. Ketiga, Metode Meter Persegi (*square meter method*) dalam menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), Penilai asset wajib menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya pembangunan dari asset pembanding yang sebanding dan sejenis yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), melakukan penyesuaian terhadap data asset pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan asset pembanding yang sebanding dan sejenis yang dapat mempengaruhi Nilai melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi sampai dengan Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) dan menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan asset pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan asset yang baru selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama

satu tahun sebelum Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), dalam hal biaya pembangunan pada tanggal kontrak atau tanggal konstruksi tidak diketahui, sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Asset pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*)
2. Asset pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil dan
3. Nilai lokasi (*site value*) dari asset pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.

Keempat, Metode Index biaya (*Index method*), dalam menggunakan Metode Indeks Biaya (*Cost Indexing Method*), Penilai asset wajib mengalikan biaya pembangunan asset pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Indeks Biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan obyek penilaian.

Hal terakhir yang perlu dilakukan dalam penilaian dengan metode pendekatan biaya adalah dengan menghitung Penyusutan Bangunan/Depresiasi. Dalam menghitung penyusutan terdapat 3 macam metode yang dapat digunakan, yaitu Metode ekstraksi pasar, Metode Umur Ekonomis, dan Metode *Break down*. Metode penyusutan yang digunakan dalam penilaian asset yang dilakukan di Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember adalah Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar, yaitu dengan memperoleh data transaksi atau penawaran asset pembanding dari asosiasi penilai melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran asset pembanding menghitung nilai asset pembanding yang telah disusutkan

(depreciated cost of improvements) untuk asset yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangi data transaksi atau penawaran asset pembandingan dengan nilai tanah asset pembandingan.

Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian asset di Kabupaten Jember adalah

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti pada Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember yang diuraikan pada bab sebelumnya dan berdasarkan fokus penelitian yang telah ditetapkan, maka peneliti dapat mengambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Penerapan penilaian asset berupa tempat tinggal untuk menentukan nilai jual di Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :
 - a. Penggunaan pendekatan biaya dalam penilaian asset di Kabupaten Jember adalah sudah tepat karena di kabupaten Jember susah ditemukan property berupa rumah tinggal yang sejenis.
 - b. Tujuan penggunaan metode pendekatan biaya adalah untuk memenuhi asas kewajaran dan keadilan. Sehingga masyarakat tidak akan keberatan atas jumlah pajak yang harus mereka bayarkan. Selain hal itu alasan penggunaan pendekatan biaya dalam menentukan nilai suatu asset di Kabupaten Jember juga didasarkan atas jenis asset yang ada di Kabupaten Jember
2. Evaluasi dalam penilaian asset berupa tempat tinggal

Evaluasi dalam penilaian asset berupa tempat tinggal yaitu dengan melakukan pendekatan biaya dalam penilaian asset berupa tempat tinggal dapat mengetahui nilai suatu asset tersebut secara akurat

sehingga asset berupa tempat tinggal tersebut memiliki nilai jual yang sesuai dengan keadaan asset tersebut.

5.3 Implikasi

Sangat penting dalam menentukan nilai suatu asset berupa tempat tinggal dikarenakan dengan mengetahui nilai asset berupa tempat tinggal dapat menentukan nilai suatu asset dengan benar sesuai dengan keadaan asset tersebut. Pihak dari pemilik asset juga mendapatkan keuntungan ketika asset tersebut setelah dinilai harga jualnya mengalami kenaikan. Pihak pembeli atau pihak bank juga dapat keuntungan ketika nilai suatu asset tersebut memang sesuai dengan penilaian sehingga dalam hal ini tidak ada yang di rugikan baik dari pemilik asset maupun calon pembeli asset dan pemberi kredit dalam hal ini bank.

5.3 Saran

Cabang Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan Jember sebaiknya melakukan perekrutan Pegawai Tetap untuk menambah Sumber Daya Manusia di Bidang penilaian lapangan, supaya cakupannya lebih luas bukan hanya pada Kabupaten Jember.

DAFTAR PUSTAKA

- Atmawati, N., & Dwiatmojo, M. S. (2015). Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi Pada Pt. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri). *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas Brawijaya*, 2(1), 1–9.
- BPHN. (1992). *UU No. 4 Tahun 1992 Pasal 5 ayat (1) tentang Perumahan dan Pemukiman Penduduk*. Jakarta : Republik Indonesia.
- Daulay, U. F. H., & Hadi, I. K. (2020). Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 4(2), 231–244.
- Djachrab, I. R. (2021). Faktor 5C dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Rancaekek. *Jurnal Maps (Manajemen Perbankan Syariah)*, 4(2), 101–111.
- Ellyta, S. (2008). *Kajian Perubahan Fisik Rumah Tinggal Pada Permukiman Perumnas Martubung Medan*. Universitas Medan.
- Fanning, S. F. (2014). *Market Analysis for Real Estate*. Illinois: The Appraisal Institute.
- Fauzy, B., Antariksa, & Salura, P. (2011). Memahami Relasi Konsep Fungsi, Bentuk Dan Makna Arsitektur Rumah Tinggal Masyarakat Kota Pesisir Utara Di Kawasan Jawa Timur (Kasus Studi Rumah Tinggal di Kampung Karangturi dan Kampung Sumber Girang, Lasem). *Journal of Architecture and Built Environmen*, 38(2), 79–88.
- Frick, H., & Mulyani, T. H. (2006). *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Gilarso. (2007). *Ilmu Ekonomi Mikro. Teori Permintaan*. Semarang: PT. Angkasa Bhakti.
- Khoirudin, R. J. T. R. (2017). Penilaian dengan metode land development analysis (studi kasus lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera. *I-FINANCE: A Research Journal on Islamic Finance*, 3(1), 1–12.
- Kustini, F. D. (2017). Analisis Faktor 3R Dan 5C Dalam Pemberian KPR. *Jurnal*

Ekonomi Ilmu Manajemen, 4(2), 231–241.

- Kyle, R. C., & Baird, F. M. (1991). *Property Management*. INC: Dead Born Finance Publishing.
- Mankiw, N. G. (2017). *Macroeconomics 8th ed - N. Gregory Mankiw*. Jakarta : Bina Aksara.
- Miles, Huberman, & Saldana. (2014). *Qualitative Data Analysis*. America: SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mustika, D. (2017). Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal Di Perumahan Citraland City Samarinda Pada Kjpp. Aksa, Nelson & Rekan. *Ekonomia*, 6(2), 99–106.
- Nuzula, D. F. (2017). *Penilaian properti dengan pendekatan biaya dalam penentuan NJOP PBB-P2 di Kabupaten Blitar*. Universitas Brawijaya.
- Prawoto, A. (2017). *Teori dan Praktik Penilaian Properti (Ketiga)*. Yogyakarta : BPF.
- Purnomo, S. D., & Serfiani, C. Y. (2014). *Buku Pintar Investasi Properti*. Jakarta : Gramedia.
- Putri, S. E., Astuti, N., & Oktalina, G. (2021). Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (Studi Kasus Di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pangkalpinang dan Bank Sumsel Babel Kota Pangkalpinang). *Jurnal Progresif Manajemen Bisnis*, 8(2), 16–20.
- Putri, Y., & Martana, I. K. (2021). Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1(1), 62–68.
- Siyoto, S., & Sodik, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- Soemarso. (2005). *Akuntansi Suatu Pengantar*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono. (2016). *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

- Suparno, S. M., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan & Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI.
- Supriyadi, A., & Kartikasari, D. (2015). Hubungan analisis kredit terhadap kualitas pembiayaan kpr pada pt xyz cabang Batam. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 3(2), 128–134.
- Sutedi, A. (2009). *Implikasi Hukum Atas Sumber Pembiayaan Daerah serta dalam Kerangka Otonomi Daerah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wicaksono, T. (2011). *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon Semarang*. Universitas Diponegoro.
- Yunus, H. S. (2012). *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Lampiran 1 Lembar Wawancara

INSTRUMEN WAWANCARA

ANALISIS PENILAIAN ASSET BERUPA RUMAH TINGGAL KJPP PUNG'S

ZULKARNAIN DAN REKAN CABANG JEMBER

1. Seberapa tahu anda tentang asset ?
2. Seberapa penting Asset Berupa rumah tinggal ?
3. Berapa Luas Asset Berupa rumah tinggal anda ?
4. Bagaimana anda menentukan harga asset rumah tinggal anda ?
5. Berapa harga pasar untuk asset anda di sekitar sini ?
6. Apakah berpengaruh Harga Asset berupa rumah tinggal dekat dengan kota ?
7. Apakah berpengaruh Harga Asset berupa rumah tinggal dengan akses berupa mobil dan motor bisa masuk ?

Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara



Wawancara di lakukan dengan M Dendi Isadil Yusro beliau adalah penilai pada 15 Desember 2023. Penelitian ini dilakukan di Perumahan Jember yang beralamat di Jl Botosari, Dukuh Mencek, Kec. Sukorambi, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68151,