ANALISIS PENILAIAN PROPERTI PASAR KURIPAN DI KELURAHAN KURIPAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR KOTA BANJARMASIN

Muhammad Ariyadi[1], Robiatul Adawiyah, Hendra Cahyadi [3]
[1]Teknik sipil, Fakultas Teknik, Uniska, 18640212
[2] Teknik sipil, Fakultas Teknik, Uniska, Uniska, 061404795
[3] Teknik sipil, Fakultas Teknik Uniska,19771011200501 1001

ABSTRAK

ANALISIS PENILAIAN PROPERTI PASAR KURIPAN DI KELURAHAN KURIPAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR KOTA BANJARMASIN (*Disusun Oleh : Muhammad Ariyadi, Pembimbing I : Robiatul Adawiyah, ST , MT., Pembimbing II : Ir.Hendra Cahyadi, ST., MT)*. Penilaian suatu properti adalah merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang yang dinilai pada satu ukuran waktu tertentu dengan definisi nilai yang tertentu pula. Nilai dalam hal ini bisa berwujud mata uang dan bisa pula dalam wujud nilai tukar. Tujuan penilaian property : Penilaian untuk tujuan penjualan, Penilaian untuk tujuan pembelian, Penilaian untuk tujuan sewa, Penilaian untuk tujuan jaminan mendapatkan pinjaman, Penilaian untuk tujuan asuransi, Penilaian untuk tujuan penggabungan perusahaan (merger), Penilaian untuk tujuan Go Public, Penilaian untuk tujuan yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan Undang-undang Dalam penilaian properti, maka seorang penilai harus bersikap obyektif, jujur, tidak memihak manapun. Penilai harus mempertanggung jawabkan keputusan nilai yang telah dibuat secara tertulis dan tidak hanya bersifat temporer. Tujuan menganalisis Penilaian Properti adalah untuk mengatahui Nilai Aset dengan metode Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar. Penelitian ini dilakukan di Pasar Kuripan Di Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Penelitian dilakukan dengan persiapan, survey,dan pengumpulan data di lapangan. maka dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti. Dari analisis yang telah di hitung beberapa Metode Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok serta faktor-faktor lain yang relevan dan mempengaruhi nilai, penilaian properti Pasar Kuripan Di Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin sebesar Rp 7.760.200.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) merupakan Nilai Pasar dari tanah tersebut pada tanggal 3 November 2022. Dan perhitungan kontrol kualitas mengatahui selisih yaitu Rp. 338.358, di persen kan (8.47%).

Kata Kunci : Penilaian, Aset, Properti

PENDAHULUAN

Penilaian adalah suatu hal yang tidak pasti dan merupakan perkiraan yang paling mungkin dari range hasil yang mungkin terjadi berdasarkan asumsi yang dibuat pada proses penilaian. Penilaian pasar merupakan perkiraan dari harga yang paling mungkin yang akan dibayar dalam suatu transaksi pada tanggal penilaian (IVSC, 2010). Pada umumnya penilaian terhadap sebuah properti dilakukan dengan beberapa metode atau pendekatan yang dikenal dengan istilah model uncertainty. Karena ada unsur subyektifitas dalam penilaian, maka untuk

memperkirakan nilai sebuah properti, sudah lazim digunakan lebih dari satu model.

Dalam ilmu appraisal, terdapat tiga jenis metode pendekatan yang bisa digunakan dalam penilaian properti yaitu pendekatan perbandingan data pasar (sales comparison approach), pendekatan biaya (cost approach), dan pendekatan pendapatan (income approach) (Komite Penyusun SPI, 2002). Dari ketiga jenis metode itu, pendekatan perbandingan data pasar yang paling umum digunakan karena paling bisa merepresentasikan kondisi pasar yang terjadi pada waktu itu. Metode ini mutlak memerlukan data properti pembanding yang sejenis yang telah diketahui nilai jualnya dari lingkungan sekitarnya. Akurasi nilai dari metode ini sangat tergantung pada kelengkapan dan kebenaran data dari variabel atau faktor-faktor yang diperbandingkan serta tergantung pada pertimbangan dan kepekaan penilai dalam memberikan penyesuaian atau adjustment atas perbedaan kondisi yang diperbandingkan (Firdaus, 2008).

Penilaian terhadap sebuah properti kerap dilakukan oleh para agen properti, appraiser, maupun masyarakat biasa dengan berbagai macam tujuan seperti jual beli, sewa, agunan, ataupun asuransi dengan dasar pengetahuan dan pengalaman masing-masing. Dalam hubungannya dengan lokasi penelitian Pasar Kuripan adalah pasar tradisional yang terdiri dari 1 (satu) bidang tanah asset berbentuk persegi, letak tanah interior dan topografi tanah ini pada umumnya rata,tinggi bagian depan sejajar dengan permukaan jalan didepannya. Dengan luas tanah 1.610 m2, bangunan seluas ± 2.115 m2 , yang terletak di Kelurahan Kuripan Kecamatan Bajarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan. Bangunan- bangunan yang terdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan ruko, sedang penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah keatas. Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini cukup terpeliharadengan baik, dengan lebar jalan ± 8 meter, perkerasan aspal, dilengkapi dengan drainase terbuka, dan penerangan jalan satu sisi jalan. Bangunan-bangunan penting yang terletak dekat aset ini dan dapat digunakan sebagai petunjuk antara lain pisang keju 7 rasa H. Kadap, Dealer Honda Buana Motor, dan Ice Cream Depot. Fasilitas umum seperti jaringan listrik, telpon, air bersih, tersedia di daerah ini, sedang angkutan umum melewati jalan Veteran yang berada ± 30 meter di sebelah Utara dari lokasi aset. Setelah mengatahui keadaan dan fasilitas lingkungan Penilain Properti Pasar kuripan Banjarmasin tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI), penilaian yang dilakukan untuk tujuan Penilain Aset Sektor Publik Untuk Pelaporan Keuangan, dasarnilai yang digunakan adalah Nilai Pasar (Lampiran SPI 103).

Penilaian ini berdasarkan asumsi bahwa asset dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memmiliki atau dalam proses memiliki IMB yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan tidak melanggar ketentuan peraturan tata kota setempat.

Aset yang menjadi objek penilaian diasumsikan terkait pada hak kepemilikan yang sah, mudah dipindah tangankan dan dalam keadaan kosong, bebas dari klaim tuntutan serta sengketa (Free and Clear). Tujuan menganalisis Penilaian Properti adalah untuk mengatahui Nilai Aset dengan metode Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar. Sesuai apa yang di bahas berdasarkan latar belakang di atas maka di tentukan judul "ANALISIS PENILAIAN PROPERTI PASAR KURIPAN DI KELURAHAN KURIPAN KECAMATAN BANJARMASIN TENGAH KOTA BANJARMASIN"

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Penilaian Properti

Penilaian adalah suatu hal yang tidak pasti dan merupakan perkiraan yang paling mungkin dari range hasil yang mungkin terjadi berdasarkan asumsi yang dibuat pada proses penilaian. Akurasi nilai dari metode ini sangat tergantung pada kelengkapan dan kebenaran data dari variabel atau faktor-faktor yang diperbandingkan serta tergantung pada pertimbangan dan kepekaan penilai dalam memberikan penyesuaian atau adjustment atas perbedaan kondisi yang diperbandingkan (Firdaus, 2008).

1.2 Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh ataudibayarkan untuk penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101-3.1).

METODE PENELITIAN

1.1 Lokasi Penelitian

Aset ini terletak di sebelah Barat Jalan Kuripan, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan.

..

1.2 Sumber Data

Data Primer adalah data-data yang diperoleh langsung di lapangan melalui interaksi langsung dengan objek penelitian. Data primer pada penelitian ini berupa melihat kondisi lapangan dan pengukuran satu bidang tanah aset penilian untuk penentuan perhitungan perbandingan. b. Data Sekunder Data sekunder adalah data yang di dapat dari studi pustaka, makalah hasil seminar, jurnal, karya tulis dan instansi pemerintah maupun swasta yang terkait. Data sekunder yang diperlukan berupa data penyelidikan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tapak ini terdiri dari satu bidang tanah, aset berbentuk persegi, letak tanah interior,dengan luas total 1.610 m2. Topografi tanah ini pada umumnya rata, tinggi bagian depan sejajar dengan permukaan jalan didepannya.

Batas-batas tanah dapat diuraikan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai Veteran / Jalan Veteran
- Sebelah Timur : Jalan Kuripan
- Sebelah Selatan : Jalan gang
- Sebelah Barat : Jalan gang

- -

Tabel 4.1 Dokumen Kepemilikan Tanah Pasar Kuripan

No	Dokumen	Tanggal	Luas (m²)	Atas Nama
1	SHP No 99 SU No 364 1994 Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin	26-12-1995 08-10-1994	1.610	PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANJARMASIN
Luas Total			1.610	

Sumber : (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin & Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin).

Penelitian menunjukkan bahwa aset Pasar Kuripan berupa tanah seluas 1.610 m² dengan kondisi topografi relatif datar dan telah berdiri bangunan pasar beserta prasarananya. Dari aspek hukum dan fisik, penggunaan aset sebagai kawasan komersial dinilai sesuai dengan kondisi dan peruntukan wilayah. Dengan demikian, penggunaan pasar saat ini dianggap sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use).

Dalam menentukan nilai aset, peneliti menggunakan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti serta membandingkan tiga properti di sekitar lokasi. Data pembanding terdiri dari rumah/tempat usaha dan tanah kosong di Jalan Veteran dengan luas tanah antara 166–2.300 m². Perbandingan dilakukan berdasarkan lokasi, luas tanah, kondisi jalan, hak kepemilikan, bentuk tanah, dan karakteristik lainnya.

Hasil analisis menunjukkan bahwa estimasi nilai tanah Pasar Kuripan adalah sekitar Rp4.820.000 per m². Dengan luas tanah 1.610 m², diperoleh nilai pasar tanah sebesar Rp7.760.200.000. Hasil kontrol kualitas menunjukkan adanya selisih nilai sebesar sekitar Rp388.358 atau 8,47%, yang menunjukkan adanya perbedaan hasil antar data pembanding setelah dilakukan penyesuaian.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi, luas tanah, kondisi fisik, akses jalan, hak kepemilikan, dan karakteristik properti pembanding menjadi faktor

penting dalam menentukan nilai Pasar Kuripan. Penggunaan metode perbandingan dengan data pembanding membantu memperoleh gambaran nilai tanah berdasarkan kondisi pasar di sekitar lokasi.

Berdasarkan hasil tersebut, nilai pasar aset tanah Pasar Kuripan ditetapkan sebesar Rp7,760 miliar pada tanggal penilaian. Penelitian juga menyimpulkan bahwa penggunaan tanah untuk kegiatan komersial merupakan penggunaan yang paling tinggi dan terbaik. Peneliti menyarankan agar faktor-faktor yang memengaruhi nilai aset serta perkembangan harga tanah dan bangunan pada masa mendatang turut diperhatikan agar penilaian berikutnya lebih akurat.

KESIMPULAN

Dari analisis yang dilakukan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Mengingat uraian-uraian di atas serta memperhatikan perkembangan daerah sekitarnya, penggunaan tanah untuk kawasan Komersial adalah pemanfaatan yang tertinggi dan terbaik daerah tersebut.

Berdasarkan hasil perhitungan beberapa Metode Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti, Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok serta faktor-faktor lain yang relevan dan mempengaruhi nilai, jumlah Rp 7.760.200.000,-(Tujuh Milyar Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) merupakan Nilai Pasar dari tanah tersebut pada tanggal 3 November 2022. Dan perhiungan kontrol kualitas mengatahui selisih yaitu Rp. 338.358, di persen kan (8.47%).

Saran

Faktor-faktor yang berpengaruh positif dan negatif dalam penelitian ini patut dipertimbangkan dalam proses penilaian aset agar dihasilkan nilai yang lebih objektif. Model persamaan regresi yang diperoleh pada penelitian ini perlu disempurnakan lagi, misalnya dengan mengikut sertakan persentase kenaikan harga tanah dan bangunan aset per m^2 di Kota Banjarmasin sehingga lebih akurat dalam memprediksi nilai pada masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

Anastasia N., at.al. 2004. Penilaian Properti di Surabaya Pada Perumahan Pakuwon Indah, Graha Family, dan Citra Raya (Studi Kasus pada Era Tjandra I). Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan UKP. Edisi Juli. P 63 -67.

Asih Retno Dewi dan Rosye Villanova Christine (Edisi I) Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti Konsepsi Nilai @Sudibyanung.

Bambang Sujono Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang Jl. Prof Sudarto SH Tembalang Semarang 50131. Penilaian Asset Dalam Sektor Properti,MODUL Vol.11 No.1 Janua ri 2011, ISSN : 0853-2877..

Dina Mustika Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Email : dinamustika.17 @gmail.com.

Fahirah F. Jurusan Teknik Sipil Universitas Tadulako-Jalan Soekarno Hatta Km.8 Palu 94118,Email : fahirah_fz@yah oo.com. INFRASTRUK TUR Vol. 1 No. 2 Desember 2011: 79 - 87.

Fahirah F.* Staf Pengajar Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu Jurnal SMARTek, Vol. 9 No. 4. Nopember 2011: 257 –270.

KJPP Satria Setiawan dan Rekan (SISCO) cabang Banjarmasin adalah kantor jasa penilai publik, Kantor ini terdaftar aktif dan bergerak di bidang klasifikasi properti sederhana. Bagian dari jaringan KJPP SISCO ini melayani penilaian aset dan properti. -@gmail.com

M. Mariada Rijasa1 , M. Sukrawa2 , Mayun Nadiasa2 Alumnus Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana Universitas Udayana 2 Staf Pengajar Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana Universitas Udayana.Jurnal Spektran Vol. 2, No. 2, Juli 2014.

Petra Community Service, Vol.1, No.1,Juli 2017,1-6 Njo Anastasia Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Petra Jl Siwalankerto 121-131, Surabaya 60236 email: anas@petra.ac.i d Judul: EDUKASI PENILAIAN PROPERTI SEDERHANA – Search (bing.com).

Rudi Waluyo1 1Program Studi Teknik Sipil, Universitas Palangka Raya, Jl.Hendrik

Timang, Kampus Unpar Tunjung Nyaho, Palangka Raya E mail: rudiwaluy 030@gmail.com.

Saul Ambarita, Sawitri Subiyanto,danB ambang DarmoYuwono Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas DiponegoroJl. Prof. Sudarto, SH, Kampus Undip Tembalang, Semarang, Indonesia 50215 Email: ambaritasaul@yahoo.com, Volume 5, Nomor2, Tahun 2016, (ISSN : 2337- 845X).

Yudo Prasetyo, Andri Suprayogi Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)764807 85, 76480788 Email : adyvictura@gmai l.com*) Volume 7, Nomor 4, Tahun 2018, (ISSN : 2337- 845X) AdyvicturaTinambunan*.