



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Penilaian Tapak Tanah (*Site Valuation*)

Agung Sugiarto.,MM.,M.Ec.Dev.,Ak.,CA.,CPA.,MAPPI (Cert)

S-03329



Pendahuluan

- Penilaian tapak tanah/ site valuation, merupakan tahapan yang harus dilakukan, setelah analisis data(analisis pasar dan analisis HBU) dilakukan dan sebelum aplikasi penerapan pendekatan penilaian dilakukan pada Objek Penilaian.
- Penilaian tanah memiliki kaitan yang erat dengan analisis HBU yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya.

Prinsip Utama Penilaian Tapak



- Antisipasi
- Perubahan
- Supply-Demand
- Substitusi
- Keseimbangan



ASPEK LEGAL/ REGULASI

- Legalitas tanah
- Rencana Tata Ruang Kota (zoning, KDB, KLB, KDH, GSJ, GSB, GSS, Ketinggian Maksimum Bangunan)

ASPEK FISIK

- Ukuran tanah
- Bentuk tanah
- Frontage dan depth
- Topografi, elevasi
- Lokasi, view
- Utilitas pendukung



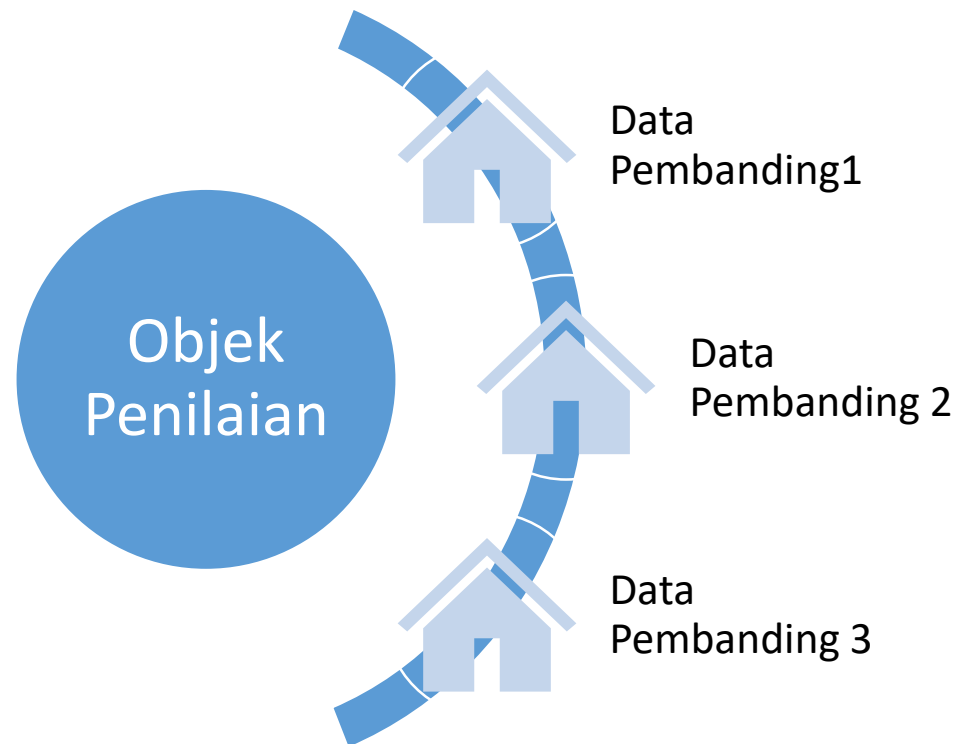
Terdapat 6 teknik utama yang dapat dipergunakan dalam penilaian tanah. 6 teknik tersebut adalah:

1. Perbandingan penjualan
2. Alokasi
3. Ekstraksi
4. Subdivision
5. Land residual
6. Ground rent capitalization

1. Perbandingan Penjualan



Merupakan teknik yang paling umum dipergunakan, relative mudah serta disarankan apabila data yang representative tersedia dengan baik dan dapat diyakni keandalannya.



1. Perbandingan Penjualan



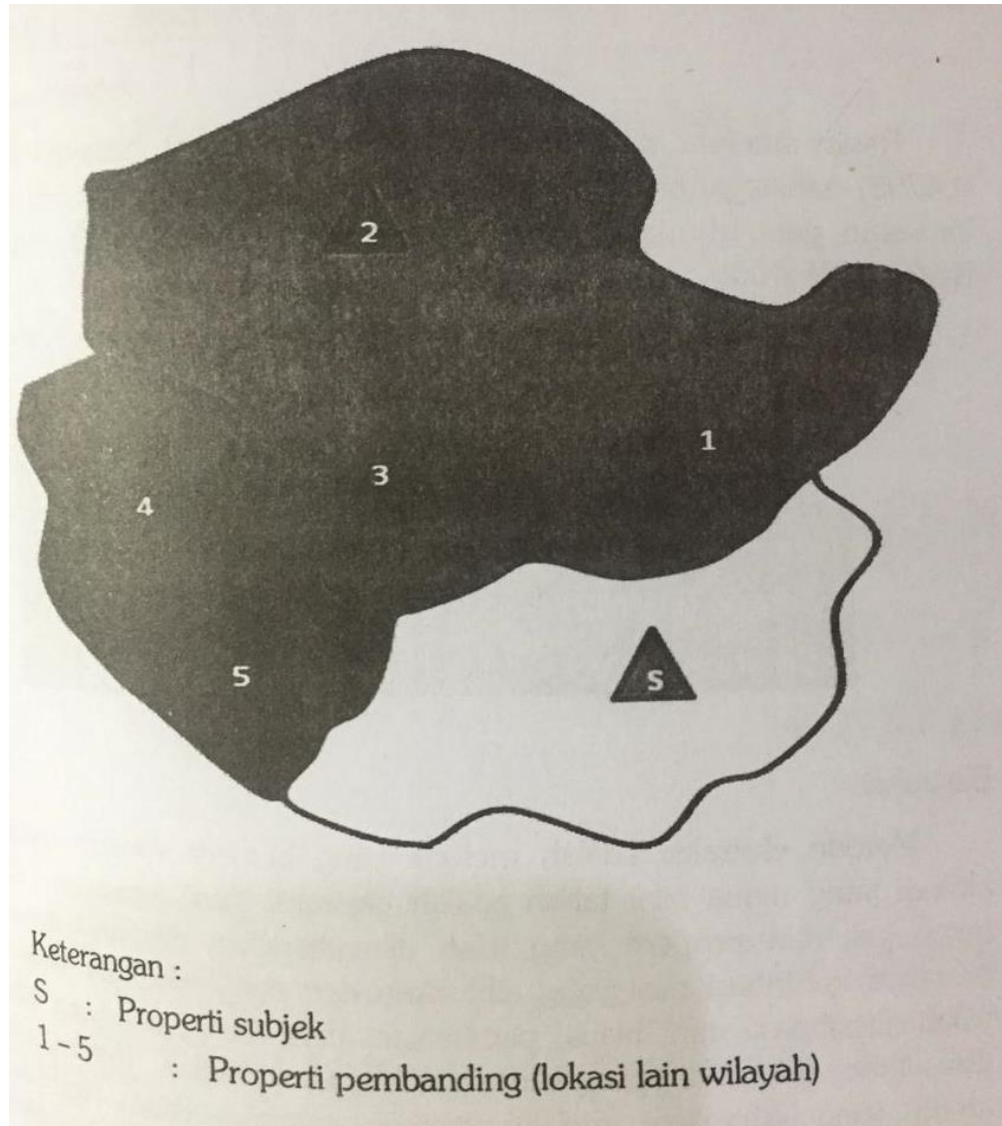
Elemen Perbandingan	Properti Subjek	Pembanding	Pembanding	Pembanding
		1	2	3
Nilai Tanah/m ²		550,000	460,000	625,000
Luas Tanah	112	140	90	162
Bentuk Tanah	Teratur	Teratur	Teratur	Teratur
Frontage	8	10	6	12
Jenis Hak Atas Tanah	HM	HM	HM	HGB
Topografi	Rata	Rata	Rata	Rata
Paras Jalan	Sama	Sama	Sama	Lebih Tinggi
Tanggal Transaksi		2/2/2009	2/28/2009	3/3/2009

1. Perbandingan Penjualan



No	Uraian Penyesuaian	Properti Subjek	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
	Nilai Tanah/m ²		550.000	460.000	625.000
1	Hak Atas Tanah Adjustment Besaran	H/M	H/M 0%	H/M 0%	HGB 8% 50.000
2	Kondisi Pembelian Adjustment Besaran	Tunai	550.000 Tunai 0%	460.000 Tunai 0%	675.000 Tunai 0%
3	Kondisi Penjualan Adjustment Besaran	AJB	550.000 AJB 0%	460.000 AJB 0%	675.000 AJB 0%
4	Kondisi Pasar Adjustment Besaran	01/04/2009	02/02/2009	28/02/2009	03/03/2009
			2% 11.000	1,5% 6.900	1% 6.250
5	Lokasi (dari CBD) Adjustment Besaran	3 km	3 km 0%	5,5 km 10% 46.000	2 km -6% (37.500)
6	Karakteristik Fisik		561.000	512.900	643.750
	a Luas Tanah Adjustment	112	140 -1%	90 1,50%	162 -5%
	b Bentuk Tanah Adjustment	Teratur	Teratus 0%	Teratur 0%	Teratur 0%
	c Fraontage Adjustment	8	10 -2%	6 2%	12 -5%
	d Topografi Adjustment	Rata	Rata 0%	Rata 0%	Rata 0%
	e Ketinggian thd paras jalan Adjustment	Sama	Sama 0%	Sama 0%	Lbh Tinggi 0,5m -3%
	Total Adjustment Fisik Besaran		-3% (16.500)	4% 16.100	-13% (81.250)
	Estimasi Nilai Tanah		544.500	529.000	562.500
	Nilai Rata-rata	545.333			
	Nilai Rekonsiliasi	550.000			

2. Teknik Alokasi



2. Teknik Alokasi



Properti	Area	Type	MV	LV	LV/MV
1	A	90/150	520.000.000	240.000.000	0,4615
2	A	92/160	630.000.000	325.000.000	0,5159
3	A	90/156	565.000.000	260.000.000	0,4602
4	B	95/160	600.000.000	300.000.000	0,5000
5	B	92/158	545.000.000	250.000.000	0,4587
				Average	0,4793

Rasio rata-rata nilai tanah terhadap total nilai properti adalah 0,4793, sehingga indikasi nilai tanah kavling (luas 160 m²) untuk kawasan yang dinilai adalah sekitar Rp 251.632.500,- hingga Rp 311.545.000,-.

	High	Low
MV Area C 90/160	525.000.000	650.000.000
Av. Ratio (LV/MV)	0,4793	0,4793
Estimation of LV	251.632.500	311.545.000

3. Teknik Ekstraksi



Konstruksi Utama					
Beton	54 m ² x Rp	968,000		Rp	52,272,000
Komponen Penutup					
Dinding	54 m ² x Rp	148,000	=Rp	7,992,000	
Atap	54 m ² x Rp	192,000	=Rp	10,368,000	
Langit2	54 m ² x Rp	112,000	=Rp	6,048,000	
Lantai	54 m ² x Rp	160,000	=Rp	8,640,000	
				Rp	33,048,000
Komponen Fasilitas					
AC	2 unit x Rp	2,850,000	=Rp	5,700,000	
Pagar	44 m x Rp	142,000	=Rp	6,248,000	
Listrik	1.3 KVA x Rp	750,000	=Rp	975,000	
Telepon	1 unit x Rp	1,861,000	=Rp	1,861,000	
				Rp	14,784,000
	Total Nilai Bangunan			Rp	100,104,000
	Penyusutan Bangunan		0%	Rp	0
	Nilai Bangunan Sth Penyusutan			Rp	100,104,000
	Nilai Bangunan /m ²			Rp	1,853,778
	Dibulatkan			Rp	1,850,000

Harga Pasar Rumah	186.000.000
Nilai Bangunan	100.104.000
Penyusutan	-
Estimasi Nilai Tanah	85.896.000
Luas Tanah (m ²)	100
Estimasi Nilai Tanah/m ²	858.960

4. Teknik *Subdivision*



Kegunaan Tanah	Persentase	Luas	Unit
Luas Tanah (m ²)	100%	20.000	
Proporsi untuk:			
Fasum	30%	6.000	1
Fasos	10%	2.000	1
Dibangun:			
T 36/60	30%	6.000	100
T 54/80	20%	4.000	50
T 60/100	10%	2.000	20

Development Value

Unit	Jumlah	Harga/Unit (Rp)	Nilai Pengembangan
T 36/60	100	130.000.000	13.000.000.000
T 54/80	50	204.000.000	10.200.000.000
T 60/100	20	256.000.000	5.120.000.000
			28.320.000.000

Development Cost

Unit	Luas	Biaya/m ²	Biaya Pengembangan
Fasum	5000	250000	1.250.000.000
Fasos	1500	1500000	2.250.000.000
T 36/60	3600	1800000	6.480.000.000
T 54/80	2700	1850000	4.995.000.000
T 60/100	1200	1920000	2.304.000.000
			17.279.000.000

Development Value	28.320.000.000
Development Cost	17.279.000.000
	<hr/>
	11.041.000.000
PPN KMS	691.160.000
PPh Final	2.832.000.000
Marketing & Promotion	708.000.000
	<hr/>
	4.231.160.000
	<hr/>
	6.809.000.000
Net Profit	20.000
Luas Tanah (m ²)	<hr/>
Estimasi Nilai Tanah/m ²	340.492

5. Teknik *Land Residual*



Sebagai contoh penerapan: sebuah properti disewakan dengan sewa bersih per tahun Rp 27.000.000. Biaya pembuatan baru bangunan ditaksir sebesar Rp 250.000.000,- dengan tingkat penyusutan sebesar 25%. Tingkat kapitalisasi untuk tanah diketahui sebesar 4,5% dan untuk bangunan 5,1%

NOI	27000000
RCN	250000000
Depresiasi	25%
R_T	4,50%
R_B	5,10%

$$NT = \frac{Rp27.000.000 - \frac{(Rp250.000.000 - (25\% \times Rp250.000.000))}{5,1\%}}{4,5\%} = Rp387.500.000$$

Jadi estimasi nilai tanah adalah sebesar Rp 387.500.000,-

6. Teknik Ground Rent Capitalization



$$NT = NOI \times 1/Ro$$

Contoh : Sebuah tanah seluas 4 Ha disewakan dengan nilai sewa bersih Rp 80.000.000/Ha/Thn dengan tingkat kapitalisasi tanah sebesar 4,5%, maka nilai tanah adalah sebesar:

$$NT = (Rp 80.000.000 \times 4) / 0,045 = Rp 7.111.111.111,- \rightarrow Rp 7,1 \text{ Miliar}$$



1. Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 14th edition, 2013.
2. Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, 2018.
3. Harjanto, Budi; Wahyu Hidayati. Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Kedua. BPFE UGM. Yogyakarta, 2014.