

BAB III

METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Setiawan (2021) berpendapat Studi kepustakaan merupakan usaha-usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan berbagai informasi, sesuai dengan topik yang sedang diteliti yaitu dengan cara menggali berbagai informasi yang bersumber dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, dan sumber lainnya baik secara tertulis maupun dari media elektronik (Samhis Setiawan, 2022).

2. Studi Lapangan

a. Observasi

Syafnidawaty (2020) berpendapat Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi penelitian untuk mengetahui kondisi yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian yang sedang dilakukan (Syafnidawaty, 2020).

Observasi dilakukan terhadap Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang terletak di Jalan Wisnu Marga, Desa Marga, Kecamatan Marga,

Kabupaten Tabanan. Tujuan dari dilakukannya observasi terhadap objek penelitian agar mengetahui kondisi riil SPBU yang menjadi objek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara menjangkau informasi atau data melalui interaksi verbal/lisan (Dr. Suwartono, 2014). Pada penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap manajer SPBU Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan sebagai narasumber yang merupakan objek dalam penelitian ini.

3.2 Proses Penilaian SPBU

Dalam membuat karya tulis ini, SPBU yang dijadikan objek penilaian oleh penulis adalah SPBU nomor 54.821.14 yang terletak di Jalan Wisnu Marga, Desa Marga, Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan. Titik koordinat objek penilaian - 8.4786247,115.1705223 (*google maps*). Penulis telah melaksanakan inspeksi lapangan atas objek penilaian pada tanggal 19 Februari 2022. Tanggal penilaian (*cut off date*) dinyatakan pada tanggal 19 Februari 2022.

Gambar III.1 SPBU Objek Penilaian



Sumber: Diolah Penulis

1. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Dalam penilaian SPBU nomor 54.821.14 yang terletak di Jalan Wisnu Marga, Desa Marga, Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan penulis mengasumsikan pemberi tugas dan pengguna laporan penilaian yakni manajer SPBU nomor 54.821.14.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dari penilaian ini adalah untuk menentukan nilai wajar dari properti SPBU yang dinilai dan mengacu kepada tujuan penilaian, yaitu untuk penyusunan laporan keuangan SPBU nomor 54.821.14.

3. Identifikasi Objek Penilaian

- a. Bangunan dan fasilitas utama SPBU seperti komponen-komponen yang ada untuk menunjang kegiatan operasional SPBU.
- b. Bangunan kantor SPBU dengan luas bangunan sebesar 91,96 m² sudah termasuk rumah genset.
- c. Bangunan ATM SPBU dengan luas bangunan sebesar 10,78 m².
- d. Bangunan isi angin pada SPBU dengan luas bangunan sebesar 2,98 m².
- e. Tanah yang digunakan untuk operasional SPBU dengan luas 1400 m².
- f. Peralatan dan mesin berupa genset.

4. Pendekatan yang digunakan

Dalam melakukan penilaian, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya. Alasan penulis menggunakan pendekatan biaya karena sulitnya mencari ketersediaan data pembanding SPBU yang memiliki karakteristik yang sebanding/sejenis jika menggunakan pendekatan pasar. Selain itu, tidak menggunakan pendekatan pendapatan karena untuk menilai SPBU, dalam

pendekatan pendapatan terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan juga seperti nilai atas hak kepemilikan, dengan menggunakan pendekatan pendapatan yang menganggap bahwa properti tersebut *going concern*, patut mempertimbangkan nilai dari hak kepemilikan yang tidak mudah berpindah tangan, serta aset tak berwujud yang dapat menunjang penghasilan bagi SPBU.

5. Penggunaan Pendekatan, Metode, dan Alasan

Dalam menilai properti SPBU, penulis menggunakan pendekatan biaya. Pendekatan biaya adalah sebuah pendekatan dalam penilaian properti yang mendasarkan nilai properti berdasarkan biaya penggantian baru (*new replacement cost*)/biaya pembuatan baru (*new reproduction cost*) setelah dikurangi dengan tingkat penyusutan.

a. Bangunan dan Fasilitas Utama SPBU

Dalam menentukan nilai wajar bangunan dan fasilitas utama SPBU, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya dengan metode unit terpasang (*unit in place*) yang memanfaatkan alat bantu Daftar Komponen Penilaian SPBU (DKPS) yang terdapat pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 377 tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak. Alasan dari penggunaan metode survei kuantitas karena tersedianya alat bantu analisis berupa DKPS yang dapat memudahkan penulis melakukan penilaian.

b. Bangunan Kantor, Bangunan ATM, dan Bangunan Isi Angin

Dalam menentukan indikasi nilai wajar bangunan, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya dengan mengestimasi biaya penggantian

baru (*New Replacement Cost*) dengan metode unit terpasang (*unit in place*) yang memanfaatkan alat bantu Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) tahun 2022 Kabupaten Tabanan. Penulis memilih metode unit terpasang (*unit in place*) karena telah tersedianya alat bantu untuk melakukan penilaian berupa DKPB.

c. Tanah SPBU

Dalam menentukan nilai wajar tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya dengan metode perbandingan harga jual karena tersedianya data pasar yang sebanding/identik dengan aset yang dinilai.

d. Genset

Dalam menentukan nilai wajar genset, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya dengan metode *trend factor* karena tersedianya data harga perolehan genset dan data indeks harga tiap tahunnya yang tersedia pada *website* Badan Pusat Statistik dengan mengacu pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 12 tahun 2012 tentang Pedoman Penilaian Barang Bergerak.

6. Tingkat Kedalaman Investigasi

Penulis telah melakukan inspeksi lapangan/investigasi terhadap masing-masing objek penilaian pada tanggal 19 Februari 2022, didampingi oleh manajer SPBU di lokasi yaitu Ibu Ketut Deni. Dalam pelaksanaan inspeksi yang penulis lakukan adalah wawancara dengan pendamping perihal objek penilaian.

Penulis telah mempertimbangkan kondisi aset dimaksud sesuai dengan hasil inspeksi/investigasi, namun demikian penulis tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari aset tertutup, tidak terlihat maupun tidak terjangkau.

Dalam penilaian ini penulis melakukan investigasi terhadap objek penilaian secara keseluruhan dengan pengamatan, serta penelaahan, perhitungan, dan analisis.

3.2.1 Estimasi Nilai Wajar Bangunan dan Fasilitas Utama SPBU

Sebelum melakukan penilaian terhadap bangunan dan fasilitas utama SPBU, penulis wajib memahami dan mengetahui komponen-komponen yang berada pada SPBU guna memudahkan penulis untuk melaksanakan survei lapangan. Komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU terdiri dari:

- a. Pulau pompa
- b. Pompa unit/dispenser
- c. Payung penutup (kanopi)
- d. *Drive way* (jalan perkerasan)
- e. Tangki pendam
- f. Iso tank
- g. Kolom penyangga kanopi
- h. Saluran grill
- i. *Oil catcher*
- j. Sumur resapan
- k. Sumur monitor
- l. Sumur pantau
- m. Racun api
- n. Kanstein
- o. Rambu-rambu dan papan nama

- p. Pendukung SPBU (*Point of sales, Automatic Tank Gauging*, tiang bendera, taman, sistem tata suara, cctv, dan penangkal petir)

Untuk mengetahui jumlah tiap-tiap komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU, penulis melakukan observasi langsung terhadap objek penilaian pada tanggal 19 Februari 2022, didapatkan data-data jumlah komponen dari bangunan dan fasilitas utama SPBU, seperti yang terlihat pada lampiran 1.

Setelah dilakukan pengukuran dan perhitungan terhadap volume masing-masing komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU seperti yang terlihat pada lampiran 2, kemudian seluruh komponen dikalikan dengan biaya masing-masing komponen yang tersedia pada Daftar Komponen Penilaian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak (DKPS) pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 377/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak. Hasil perhitungan menggunakan DKPS dapat dilihat di lampiran 3.

Biaya-biaya yang tercantum dalam DKPS merupakan biaya yang berada pada Provinsi DKI Jakarta sebagai acuan. Untuk mengetahui biaya pada Kabupaten Tabanan, dihitung dengan cara mengalikan biaya penggantian baru Jakarta dengan indeks kemahalan konstruksi Kabupaten Tabanan. Indeks kemahalan konstruksi merupakan indeks harga yang menggambarkan tingkat kemahalan konstruksi suatu kabupaten/kota dibandingkan dengan kota acuan. Dalam DKPS yang diterbitkan pada tahun 2017, kota Jakarta menjadi kota acuan dalam indeks kemahalan konstruksi, indeks kemahalan Kabupaten Tabanan sebesar 0,994 yang artinya tiap biaya yang telah dihitung menggunakan DKPS yang mengacu pada biaya di

Jakarta, wajib dikalikan sebesar 0,994 untuk menyesuaikan besaran biaya pada Kabupaten Tabanan.

Adapun langkah berikutnya yakni menentukan tingkat penyusutan tiap komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU. Penyusutan dilakukan dengan metode *breakdown*, yang menentukan tingkat penyusutan berdasarkan tiga bagian, yakni penyusutan fisik, kemunduran fungsional, dan kemunduran ekonomis. Untuk penyusutan fisik, penulis mengasumsikan tingkat penyusutan fisik seluruh komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU sebesar 25% dengan kondisi baik karena pada tahun 2017, seluruh komponen tersebut mengalami perbaikan.

Tabel III.1 Persentase Penyusutan Fisik

NO	KONDISI	PENYUSUTAN (%)
1	Baik Sekali	
	Barang baru dan telah dipergunakan namun kondisinya masih dalam keadaan prima	0-20
2	Baik	
	Barang baru dan telah dipergunakan serta pernah mengalami perbaikan	21-40
3	Sedang	
	Barang yang telah dipergunakan dan mengalami perbaikan kecil serta penggantian suku cadang minor	41-60
4	Jelek	
	Barang dalam kondisi jelek, mengalami perbaikan dan penggantian suku cadang penting	61-80
5	Jelek sekali	
	Barang dalam kondisi sangat jelek, mengalami kerusakan berat dan sudah tidak dipergunakan lagi	81-90

Sumber: Kepdirjen 377 Tahun 2017

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap objek penilaian, penulis mengasumsikan tidak terdapat kemunduran fungsional pada bangunan dan fasilitas utama SPBU, karena penulis tidak melihat adanya kesalahan konstruksi dan

ketertinggalan teknologi atas komponen-komponen SPBU yang berada pada SPBU objek penilaian. Penulis juga mengasumsikan tidak terjadi kemunduran ekonomis karena tidak adanya peristiwa yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah yang dapat menyebabkan terjadinya kemunduran ekonomis pada komponen-komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU.

Setelah mengestimasi biaya pembangunan baru dan telah dikurangi dengan penyusutan, diperoleh nilai wajar dari bangunan dan fasilitas SPBU sebesar Rp5.443.127.592, namun DKPS yang digunakan untuk proses penilaian diterbitkan pada tahun 2017, sehingga diperlukan penyesuaian untuk menyesuaikan biaya-biaya tahun 2017 ke tahun penilaian.

Untuk menyesuaikan biaya pembuatan baru tersebut, diestimasi dengan cara mengalikan *new replacement cost* dengan indeks harga perdagangan besar khusus konstruksi pada tahun 2022. Mulai tahun 2013 indeks harga perdagangan besar menjadikan tahun 2018 menjadi acuan, dengan tingkat IHPB sebesar (100). Berdasarkan data yang diperoleh pada *website* Badan Pusat Statistik, data indeks harga perdagangan besar khusus konstruksi bulan maret 2022 sebesar 111,29, sehingga penyesuaian ke harga tahun sekarang dilakukan dengan cara: $\frac{111,29}{110} \times 5.443.127.592$. Diperoleh nilai wajar bangunan dan fasilitas utama SPBU sebesar Rp6.057.656.000.

3.2.2 Estimasi Nilai Wajar Bangunan Pendukung SPBU

Metode biaya penggantian baru (*new replacement cost*) merupakan besar biaya yang dibutuhkan untuk membangun bangunan yang sejenis atau memiliki spesifikasi sama dengan properti yang dinilai. Setelah nilai bangunan baru

diperoleh, maka nilai bangunan tersebut akan dikurangi dengan beberapa depresiasi atau penyusutan.

Perhitungan biaya membangun bangunan baru mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 416/KN/2019 tentang Penyusunan, Penetapan, dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Bangunan. DKPB merupakan suatu daftar dalam bentuk tabel-tabel yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material bangunan, dan biaya komponen fasilitas bangunan yang dikelompokkan menjadi beberapa kategori bangunan.

Kategori bangunan dalam DKPB dikelompokkan berdasarkan pada jenis struktur yang terlihat pada desain bangunan. Desain bangunan antara lain berupa tata ruang dan tampak bangunan yang mencerminkan fungsi dari bangunan tersebut, seperti residensial, komersial, industrial, dan bangunan lainnya.

Untuk menentukan suatu bangunan yang dinilai termasuk kategori dan jenis mana, dilihat dari karakteristik, spesifikasi, dan data teknis bangunan. Berikut adalah pembagian dari tipe atau jenis bangunan yang tersedia pada DKPB.

1. Bangunan kategori satu dikenal sebagai bangunan hunian (residensial). Bangunan ini umumnya difungsikan sebagai tempat tinggal. Karakteristik umum bangunan kategori ini terdiri atas banyak ruang yang dipisahkan dinding permanen. Tidak ada konstruksi atau alat khusus yang dibutuhkan untuk membangun bangunan kategori satu. Selain itu, karakteristik fisiknya sederhana.

Tabel III.2 Bangunan Kategori 1

- Bangunan tipe 1.1	<ul style="list-style-type: none"> - Terdiri dari 1 lantai - Banyak ruang hunian - Struktur sederhana - Tidak ada konstruksi khusus
- Bangunan tipe 1.2	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah lantai maksimal 4 - Banyak ruang hunian - Struktur menengah - Ada konstruksi khusus
- Bangunan tipe 1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah lantai diatas 4 - Banyak ruang hunian - Banyak konstruksi khusus

Sumber: DKPB

2. Bangunan kategori dua adalah bangunan yang dikenal sebagai bangunan usaha (komersial). Bangunan ini difungsikan sebagai tempat usaha atau gabungan tempat usaha dan tempat tinggal.

Tabel III.3 Bangunan Kategori 2

- Bangunan tipe 2.1	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah lantai maksimal 6 - Memiliki bagian ruang untuk usaha - Tidak memerlukan konstruksi khusus
- Bangunan tipe 2.2	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimal 8 lantai - Memiliki sedikit ruang untuk aktivitas usaha - Tidak memerlukan konstruksi khusus
- Bangunan tipe 2.3	<ul style="list-style-type: none"> - Lebih dari 8 lantai

	<ul style="list-style-type: none"> - Memiliki sedikit ruang untuk aktivitas usaha - Terdapat ruang-ruang/peralatan yang memerlukan konstruksi khusus
--	--

Sumber: DKPB

3. Bangunan kategori tiga adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan industri seperti gudang, bengkel, dan pabrik.

Tabel III.4 Bangunan Kategori 3

- Bangunan tipe 3.1	<ul style="list-style-type: none"> - Terdapat satu ruang permanen untuk gudang, pabrik atau bengkel - Memiliki struktur bangunan dengan konstruksi atap pelana - Tidak terdapat <i>mezzanine</i> atau lantai antara
- Bangunan tipe 3.2	<ul style="list-style-type: none"> - Ada ruang untuk gudang, pabrik, atau bengkel - Ada <i>mezzanine</i> - Lantai mendukung peralatan besar

Sumber: DKPB

4. Bangunan kategori empat tidak mewakili fungsi tertentu namun bangunan-bangunan dalam kategori ini memiliki karakteristik struktur yang khusus dikarenakan fungsinya, baik itu struktur yang sangat sederhana sampai dengan struktur yang sangat rumit.

Tabel III.5 Bangunan Kategori 4

<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan tipe 4.1 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdiri atas 1 lantai - Bentang utama bangunan lebar maksimal 7 m - Tidak memiliki dinding atau dindingnya hanya setengah
<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan tipe 4.2 	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimal 4 lantai - Struktur bangunan portal bertingkat sederhana - Memiliki ruang-ruang yang sejajar dengan luas
<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan tipe 4.3 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdiri atas 1 sampai 2 lantai - Struktur bangunan yang rumit - Memiliki bentang antar kolom yang lebar - Bangunan memiliki bagian yang memiliki konstruksi khusus

Sumber: DKPB

A. Bangunan kantor SPBU

Bangunan kantor SPBU objek penilaian didirikan pada tahun 2008, dan telah mengalami renovasi pada tahun 2018. Bangunan kantor pada SPBU termasuk bangunan tipe 1.1 dengan hanya terdiri dari satu lantai dan bagian bangunan tersebut tidak ada yang memerlukan konstruksi khusus. Panjang bangunan seluas 6,40 meter dan lebar bangunan 14,37 meter, sehingga luas lantai bangunan sebesar 91,96 m² dan sudah termasuk ruang untuk genset. Air dan listrik pada bangunan ini

didukung oleh PLN dan PDAM, sehingga ketersediaan air dan listrik dapat terjamin. Berdasarkan survei terhadap bangunan kantor SPBU tersebut diperoleh data sebagai berikut:

Struktur rangka	:	Beton
Struktur atap	:	Baja ringan
Penutup atap	:	Beton konvensional
Dinding	:	Bata merah (M1)
Langit-langit	:	GRC Board
Penutup lantai	:	Keramik KW I
Instalasi air	:	Instalasi air
Penyambungan	:	PDAM
Instalasi listrik	:	Instalasi listrik
Penyambungan	;	PLN
Pelapis dinding	:	Cat

Gambar III.2 Bangunan Kantor SPBU



Sumber: Diolah Penulis

Berdasarkan perhitungan penilaian yang telah dilakukan, dengan memanfaatkan alat bantu DKPB Kabupaten Tabanan, seperti yang terlihat pada lampiran 4, diperoleh biaya membangun baru bangunan kantor sebesar Rp336.120.700, kemudian ditambah dengan biaya tidak langsung. Biaya tidak langsung bangunan kategori 1.1 sebesar 12%, sehingga total nilai bangunan

sebelum penyusutan Rp376.455.184 Umur efektif bangunan dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\frac{(TN-TB)+2(TN-TR)}{3}$$

Keterangan :

TN = Tahun dinilai

TR = Tahun renovasi

TB = Tahun dibangun

Setelah diketahui umur efektif bangunan, kemudian mencari tingkat penyusutan fisik berdasarkan tabel penyusutan 1A pada Daftar Komponen Penilaian Bangunan, dengan umur efektif 8 tahun dan bangunan dalam kondisi baik, maka diketahui tingkat penyusutan fisik sebesar 24%. Nilai bangunan kantor setelah dikurangi dengan tingkat penyusutan fisik menjadi Rp286.105.940 atau dibulatkan menjadi Rp286.106.000.

Tabel III.6 Estimasi Nilai Wajar Bangunan Kantor

<i>New Replacement Cost</i>	Rp336.120.700
Biaya tidak langsung (12%)	Rp40.334.484
Total NRC	Rp376.455.184
Dikurangi penyusutan fisik (24%)	(Rp90.349.244)
Nilai bangunan	Rp286.105.940
Pembulatan	Rp286.106.000

Sumber: Diolah Penulis

Penulis mengasumsikan tidak terdapat kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis pada bangunan kantor, karena dari sisi kemunduran fungsional, bangunan kantor SPBU tidak mengalami kemunduran konstruksi modern. Dari sisi kemunduran ekonomis yang dilihat dari faktor eksternal, penulis menetapkan 0% karena tidak ada peraturan pemerintah yang berubah alih fungsi lahan di sekitar objek.

B. Bangunan ATM SPBU

Bangunan lainnya yang terdapat pada SPBU objek penilaian yakni bangunan ATM yang dibangun dengan tujuan dapat meningkatkan penghasilan bagi SPBU. Bangunan ATM pada objek penilaian dibangun pada bulan Oktober tahun 2021, dengan panjang 4,57 m dan lebar 2,36 m, sehingga total luas bangunan ATM 10,78 m². Dalam DKPB, bangunan ATM dapat dikategorikan sebagai jenis bangunan 1.1 karena strukturnya yang sederhana dan tidak terdapat konstruksi khusus. Berdasarkan survei terhadap bangunan ATM SPBU diperoleh data sebagai berikut:

Struktur rangka	:	Beton
Struktur atap	:	Beton
Penutup atap	:	Beton konvensional
Dinding	:	Batako PC
Langit-langit	:	GRC Board
Penutup lantai	:	Keramik KW I
Instalasi air	:	-
Penyambungan	:	-
Instalasi listrik	:	Instalasi listrik
Penyambungan	;	PLN

Pelapis dinding : Cat

Gambar III.3 Bangunan ATM SPBU



Sumber: Diolah Penulis

Berdasarkan perhitungan bangunan ATM dengan menggunakan alat bantu DKPB, diperoleh biaya membangun baru sebesar Rp34.510.996 ditambah biaya tidak langsung bangunan jenis 1.1 sebesar 12%, sehingga total biaya membangun baru sebesar Rp38.652.316. Perhitungan lengkap bangunan ATM SPBU dapat dilihat pada lampiran 5.

Bangunan ATM baru dibangun pada tahun 2021 dan tidak ada renovasi, sehingga umur efektif bangunan yakni 1 tahun, total penyusutan fisik 4% yakni sebesar Rp1.546.092. Penulis mengasumsikan tidak ada kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis, karena bangunan tersebut masih baru dan belum genap setahun. Nilai bangunan kantor setelah dikurangi penyusutan fisik sebesar Rp37.106.223.

Tabel III.7 Estimasi Nilai Wajar Bangunan ATM

<i>New Replacement Cost</i>	Rp34.510.996
Biaya tidak langsung (12%)	Rp4.141.319
Total NRC	Rp38.652.316

Dikurangi penyusutan fisik (4%)	(Rp1.546.092)
Nilai bangunan	Rp37.106.223
Pembulatan	Rp37.106.000

Sumber: Diolah Penulis

C. Bangunan isi angin SPBU

Bangunan isi angin SPBU objek penilaian dibangun pada tahun 2021, dengan panjang 1,22 m dan lebar 2,45 m, sehingga total luas 2,98 m². Bangunan isi angin SPBU termasuk kriteria jenis bangunan 1.1 karena strukturnya yang sangat sederhana dan dibangun dengan bahan-bahan yang sederhana pula. Berdasarkan survei terhadap bangunan isi angin SPBU, diperoleh data sebagai berikut:

Struktur rangka	:	Beton
Struktur atap	:	Baja ringan
Penutup atap	:	Spandek
Dinding	:	Triplek 6mm
Langit-langit	:	Fibersemen
Penutup lantai	:	Keramik KW I
Instalasi air	:	Instalasi air
Penyambungan	:	PDAM
Instalasi listrik	:	Instalasi listrik
Penyambungan	:	PLN
Pelapis dinding	:	Cat

Gambar III.4 Bangunan Isi Angin SPBU



Sumber: Diolah Penulis

Berdasarkan perhitungan penilaian bangunan isi angin SPBU objek penilaian, seperti yang terlihat pada lampiran 6, diperoleh biaya membangun baru Rp7.844.414, ditambah biaya langsung bangunan jenis 1.1 sebesar 12%, sehingga total biaya membangun baru sebesar Rp8.785.743.

Bangunan isi angin SPBU objek penilaian dibangun pada tahun 2021 dan tidak ada renovasi, sehingga umur efektif bangunan 1 tahun, total penyusutan fisik 3% yakni sebesar Rp263.572. Penulis mengasumsikan tidak ada kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis, karena bangunan tersebut masih baru dan masih dengan kondisi yang baik sekali. Nilai bangunan isi angin setelah dikurangi penyusutan fisik sebesar Rp8.522.171.

Tabel III.8 Estimasi Nilai Wajar Bangunan Isi Angin

<i>New Replacement Cost</i>	Rp7.844.414
Biaya tidak langsung (12%)	Rp941.329
Total NRC	Rp8.785.743

Dikurangi penyusutan fisik (3%)	(Rp263.572)
Nilai bangunan	Rp8.522.171
Pembulatan	Rp8.522.000

Sumber: Diolah Penulis

3.2.3 Estimasi Nilai Wajar Tanah SPBU

Penilaian tanah yang dilakukan oleh penulis tanah seluas 1.400 m² yang diperuntukkan untuk bangunan SPBU. Untuk mencapai lokasi objek penilaian dapat ditempuh dengan menggunakan alat transportasi darat berupa kendaraan roda 4 (empat) melalui Jalan Wisnu Marga, Desa Marga, Kabupaten Tabanan. pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini adalah terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan antara 4 meter sampai dengan 5 meter, dengan perkerasan jalan dilapis aspal, dan dilengkapi dengan rata-rata drainase terbuka. Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan-bangunan permukiman dan lahan pertanian dan perkebunan, penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan atau fasilitas menonjol lainnya yang terletak pada tanah objek penilaian dan dapat dijadikan sebagai petunjuk, antara lain:

- Puskesmas Marga I
Yang berjarak ± 230 m di sebelah selatan objek penilaian
- Kantor Camat Marga
Yang berjarak ± 260 m di sebelah selatan objek penilaian
- Kuburan China Desa Marga
Yang berjarak ± 200 m di sebelah utara objek penilaian

- Kantor Pos Marga

Yang berjarak \pm 350 m di sebelah utara objek penilaian

Setelah mengidentifikasi karakteristik objek penilaian, penulis terlebih dahulu mencari objek pembanding melalui data penawaran yang tersedia di *website* jual-beli properti maupun observasi langsung ke lapangan. Dalam mencari objek pembanding, penulis memilah dan menyeleksi data penawaran yang sekiranya cocok untuk dijadikan objek pembanding yang dilihat dari luas tanah dan karakteristik tanah objek pembanding.

- Objek Pembanding 1

Objek pembanding pertama terletak di Jl. Raya Alas Kedaton, desa Kukul yang berada dalam Kawasan residensial dengan bentuk tanah persegi seluas 2300 m². Harga tanah per m² sebesar Rp1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang didapat dari jenis transaksi penawaran. Objek pembanding pertama memiliki beberapa karakteristik fisik berupa:

- Jenis transaksi : Penawaran
- Sumber data : <https://www.olx.co.id/item/dijual-tanah-kebun-tabanan-murah-bisa-beli-sebagian-iid-859463301>
- Waktu transaksi : Februari 2022
- Dokumen kepemilikan : SHM
- Lokasi : Baik
- Aksesibilitas : Sedang
- Luas Tanah : 2300 m²
- Elevasi Tanah : Sejajar Jalan

- Kontur Tanah : Bergelombang
- Jenis Tanah : Matang
- Bentuk Tanah : Persegi
- Kondisi Tanah : Baik
- Peruntukkan Sekitar : Pemukiman dan Perkebunan
- Lebar Jalan Depan : 5 m

Gambar III. 5 Objek Pembanding 1



Sumber: olx.co.id

- Objek Pembanding 2

Objek pembanding kedua terletak di jalan utama Marga, Tabanan yang berada dalam kawasan residensial dan perkebunan dengan bentuk tanah persegi seluas 2000 m². Harga tanah per m² sebesar Rp3.000.000 (tiga juta rupiah) yang diperoleh dari jenis transaksi penawaran. Objek pembanding kedua memiliki beberapa karakteristik fisik sebagai berikut:

- Jenis transaksi : Penawaran
- Sumber data :
<https://www.rumah123.com/properti/tabanan/las2424803/>
- Waktu transaksi : Februari 2022
- Dokumen kepemilikan : SHM

- Lokasi : Baik
- Aksesibilitas : Sedang
- Luas tanah : 2000 m²
- Elevasi tanah : Diatas Jalan
- Kontur tanah : Datar
- Jenis tanah : Matang
- Bentuk tanah : Persegi
- Kondisi tanah : Baik
- Peruntukkan sekitar : Pemukiman dan Perkebunan
- Lebar jalan depan : 5 m

Gambar III.6 Objek Pembanding 2



Sumber: www.rumah123.com

- Objek Pembanding 3

Objek pembanding ketiga terletak di Jalan Wisnu Marga, Tabanan yang berada dalam kawasan residensial dan perkebunan dengan bentuk tanah persegi seluas 1800 m². Harga tanah per m² sebesar Rp2.777.778 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ratus tujuh puluh delapan rupiah) yang diperoleh dari jenis

transaksi penawaran. Objek pembanding kedua memiliki beberapa karakteristik fisik sebagai berikut:

- Jenis transaksi : Penawaran
- Sumber data : Observasi lapangan
- Waktu transaksi : Februari 2022
- Lokasi : Sedang
- Aksesibilitas : Mudah
- Luas Tanah : 1800 m²
- Elevasi Tanah : Dibawah Jalan
- Kontur Tanah : Datar
- Jenis Tanah : Matang
- Bentuk Tanah : Persegi
- Kondisi Tanah : Baik
- Peruntukkan Sekitar : Pemukiman dan Perkebunan
- Lebar Jalan Depan : 6 m

Gambar III.7 Objek Pembanding 3



Sumber: Diolah Penulis

Sebagai pedoman penulis dalam menentukan persentase yang diberikan terhadap setiap objek pembanding. Salah satu teknik dalam pemberian persentase penyesuaian yakni teknik pemeringkatan kualitas (*quality rating*) yang berarti suatu teknik sederhana dengan menggunakan perhitungan rata-rata tertimbang/bobot dan nilai tingkatan/skor tertentu pada setiap variabel yang dianggap/diduga mempengaruhi nilai properti. Penulis menggunakan tabel teknik persentase penyesuaian *quality rating* pada lampiran 7. Penentuan persentase pada tabel *quality rating* ditentukan dengan menetapkan kondisi ideal dari objek penilaian, *rating* terdiri dari angka 1-10 dengan bobot penyesuaian sebesar 0,25 per 1 *rating*, dengan melakukan penyesuaian terhadap kondisi objek penilaian. Persentase penyesuaian diberikan agar sama dengan kondisi objek penilaian,

Berdasarkan perhitungan penilaian yang telah dilakukan oleh penulis yang terlihat pada lampiran 8, diperoleh nilai pasar wajar atas objek penilaian sebesar Rp2.645.988 per m², dikalikan dengan total luas tanah 1400 m², diperoleh nilai pasar wajar sebesar Rp3.704.832.500 yang dibulatkan menjadi Rp3.704.832.000 (tiga miliar tujuh ratus empat juta delapan ratus tiga puluh dua rupiah). Perhitungan penilaian objek penilaian disesuaikan dengan karakteristik-karakteristik objek pembanding yang didasari oleh persentase penyesuaian berdasarkan asumsi yang diberikan oleh penulis, penjelasan mengenai pemberian bobot persentase penyesuaian tercantum pada lampiran 9. Persentase penyesuaian yang paling rendah mencerminkan objek pembanding memiliki karakteristik yang paling mendekati objek penilaian.

3.2.4 Estimasi Nilai Wajar Genset SPBU

Untuk mengestimasi nilai wajar genset SPBU, penulis berpedoman pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 12 tahun 2012 tentang Penilaian Barang Bergerak. Nilai wajar genset dapat diestimasi dengan pendekatan biaya menggunakan teknik *trend factor/index*. Untuk menghitung biaya pembuatan/penggantian baru dengan mengubah harga perolehan objek penilaian pada harga pasar saat ini dengan menggunakan *cost index factor* dengan rumus:

$$\text{Biaya Penggantian Baru} = \text{Harga Perolehan} \times \frac{\text{Indeks Tahun Penilaian}}{\text{Indeks Tahun Perolehan}}$$

Gambar III.8 Genset SPBU



Sumber: Diolah Penulis

Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan oleh penulis, diperoleh beberapa data terkait karakteristik dari genset yang berada di SPBU objek penilaian dan wawancara penulis dengan pemilik SPBU, diperoleh data genset pada SPBU seperti berikut:

Merk genset : *Soundproof*

Kapasitas : 100 kva

Tahun perolehan : 2021

Harga perolehan : 150.000.000

Setelah mengetahui data-data genset, selanjutnya penulis menelusuri data *trend factor* yang dapat dilihat dari Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB). Indeks Harga Perdagangan Besar yang akan digunakan sebagai acuan *trend factor* genset adalah Indeks Harga Perdagangan Besar sektor industri, karena genset merupakan salah satu barang produksi dari bidang industri. Diketahui indeks pada tahun perolehan (2021) sebesar 107,09, sedangkan indeks pada tahun penilaian sebesar 110,05, maka biaya pembuatan baru:

$$\text{Rp } 150.000.000 \times \frac{110,05}{107,09}$$

$$= \text{Rp } 154.146.045$$

$$= \text{Rp } 154.146.000 \text{ (dibulatkan)}$$

3.3 Tantangan Dalam Penilaian SPBU

Dalam melakukan penilaian properti SPBU, penulis mengalami beberapa tantangan dan kendala dalam prosesnya, contohnya:

1. Mengukur dan menghitung volume tiap komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU, terutama pada komponen yang memiliki satuan berupa meter persegi maupun meter lari, sehingga mengharuskan Penulis untuk mengukur dan menghitung secara mandiri.
2. Mengestimasi tingkat penyusutan bangunan dan fasilitas utama SPBU, karena perlu memahami dengan teliti kondisi masing-masing komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU, sehingga dapat menghasilkan nilai yang lebih akurat.

3. Penulis mengalami kesulitan dalam mencari dan mengidentifikasi objek pembanding yang layak untuk dijadikan pembanding dalam menentukan nilai wajar tanah, karena terbatasnya informasi data transaksi jual beli/penawaran yang tersedia.