

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan suatu bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat huni manusia berupa sarana dan prasarana yang merupakan salah satu kebutuhan prioritas manusia mengingat tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan dasar di samping sandang dan pangan dan lainnya (Heriyanto & Mustika, 2016). Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal selalu menjadi prioritas manusia untuk kehidupannya sebagai tempat perlindungan (G., 2021). Kebutuhan manusia akan rumah yang mengalami kenaikan dari tahun ke tahun membuat pengembang yang memiliki tanah untuk mendirikan perumahan.

Perumahan dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 (n.d) merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ((*KBBI Online*, n.d.) perumahan merupakan kumpulan beberapa buah rumah, rumah-rumah tempat tinggal, proses dan cara pembuatan rumah, tanah kosong untuk mendirikan rumah dan pendirian.

Merujuk dari pengertian perumahan, perumahan merupakan kumpulan dari beberapa rumah yang dipergunakan sebagai tempat tinggal yang dalam pendiriannya memerlukan proses dan cara dalam mengelolanya dari yang awalnya adalah lahan kosong.

Kota Bengkulu merupakan suatu wilayah yang terletak di pantai barat dari Pulau Sumatera dan merupakan ibu kota Provinsi Bengkulu. Kota Bengkulu luas wilayah sebesar 152 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 328.827 jiwa pada tahun 2014. Pada tahun 2020 berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) jumlah penduduk di Kota Bengkulu mengalami peningkatan menjadi sebanyak 371.828 (*Data Penduduk*, n.d.) jiwa yang artinya terjadi kenaikan sebesar 13.07% dengan kurun waktu 6 tahun. Seiring dengan kenaikan jumlah penduduk maka kebutuhan untuk tempat tinggal juga mengalami kenaikan. Kenaikan yang terjadi ini jika dibandingkan dengan lahan yang tersedia yang relatif tetap membuat adanya pengembang atau *developer* atas tanah membangun perumahan yang digunakan untuk sarana bisnis dan mendapatkan pendapatan. Oleh karena itu, perlu adanya analisis terkait harga dari properti dan analisis data sehingga tidak terjadi celah yang terlalu besar atas harga yang ditawarkan antara perumahan dengan perumahan yang lainnya dari aspek harga jual, harga properti dengan jangka waktu, kondisi sarana yang disediakan dan yang lainnya.

Analisis properti yaitu penilaian atas suatu properti dimaksudkan untuk mengetahui besaran dari nilai pasar atas suatu properti khususnya properti yang penulis lakukan analisis yaitu perumahan. Penilaian atas perumahan ini dilakukan menggunakan dua metode pendekatan. Metode yang digunakan antara lain

pendekatan data pasar dan pendekatan biaya dengan cara melakukan perbandingan antara perumahan yang berada dekat dengan lokasi objek penilaian. (Mustika, 2016)

Kedua pendekatan ini dilakukan untuk menentukan nilai pasar dari properti khususnya properti berupa perumahan yang berlokasi di Jl. Penantian No. 02 Pematang Gubernur, Kota Bengkulu. Perumahan ini memiliki luas bangunan sebesar 36 m² dan luas tanah sebesar 128 m² yang memiliki 2 jalan akses untuk keluar dari perumahan. Perumahan ini terletak dekat dengan pusat perbelanjaan, kantor Pemerintahan Bengkulu, tempat pendidikan, tempat kesehatan, dan masih banyak yang lainnya.

Setelah mencari nilai atau *value* dari perumahan Griya Lavender, penulis juga akan properti mana yang menjadi properti terbaik antara properti pembanding dan objek penilaian dengan melakukan pendekatan indeks jarak. Indeks jarak ini dilakukan dengan menentukan properti terbaik antar properti yang dinilai dari variabel pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas kesehatan, dan fasilitas wisata atau hiburan. Pendekatan ini akan bertujuan mengetahui properti mana yang memiliki aksesibilitas yang paling baik (Setyo et al., 2014).

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk membahas “Penilaian Properti Atas Bangunan Perumahan Griya Lavender di Kawasan Pematang Gubernur, Kota Bengkulu”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas oleh penulis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini antara lain.

1. Bagaimana proses penentuan nilai pasar dari objek penilaian bangunan di Perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu?
2. Apa perumahan terbaik yang memiliki indeks paling baik dari objek penilaian dan objek pembandingan?
3. Apa faktor yang mempengaruhi penentuan nilai pasar bangunan di Perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu?
4. Berapa besaran nilai pasar dari bangunan Perumahan Griya Lavender dengan menggunakan pendekatan pasar, biaya dan pendapatan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang ingin dicapai oleh penulis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini antara lain.

1. Mengetahui nilai pasar objek penilaian bangunan di Perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu.
2. Memperoleh nilai indeks dari objek properti dan dapat melihat properti mana yang memiliki indeks terbaik.
3. Mengetahui faktor yang mempengaruhi penentuan nilai pasar bangunan di Perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu.
4. Memperoleh nilai pasar dari bangunan di Perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini akan membahas mengenai penilaian atas suatu properti yaitu berupa rumah pada perumahan Griya Lavender di Pematang Gubernur, Kota Bengkulu. Pada ruang lingkup akan

membahas terkait penilaian properti perumahan yang menggunakan metode pendekatan pasar dan pendekatan biaya serta mencari indeks dari perumahan. Pendekatan pasar dilakukan dengan menggunakan data pembanding yang serupa yaitu perumahan yang lokasinya tidak terlalu jauh dari objek. Pendekatan biaya dengan melakukan penilaian dengan mencari melakukan penambahan antara nilai bangunan dan nilai tanah, untuk nilai bangunan didapatkan dari RAB yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pengembang ditambah dengan harga pasar tanah yang dinilai menggunakan pendekatan pasar. Serta Penilaian indeks jarak untuk mengetahui tingkat aksesibilitas terbaik dari properti khususnya perumahan.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan yang ingin dicapai oleh penulis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini antara lain.

1. Memberikan informasi atas harga properti perumahan yang berada di kawasan Kota Bengkulu.
2. Memberikan gambaran properti perumahan yang memiliki nilai aksesibilitas terbaik yang dinilai dari indeks jarak.
3. Mengetahui aspek apa saja yang mempengaruhi dari harga sebuah properti khususnya perumahan.
4. Menambah wawasan, pengetahuan dan praktik terkait penilaian atas properti khususnya berupa perumahan.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penulisan

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

1.5 Manfaat Penulisan

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Teori Dasar Nilai

2.2 Pengertian Properti

2.3 Pengertian Perumahan

2.4 Pengertian Penilaian

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Metode Pengumpulan Data

3.2 Gambaran Umum

3.2.1 Gambaran Objek Penilaian

3.2.2 Gambaran Objek Pembanding

3.3 Pembahasan

3.3.1 Analisis Pendekatan Pasar

3.3.2 Analisis Pendekatan Biaya

3.3.3 Analisis Indeks Aksesibilitas perumahan

BAB IV SIMPULAN

4.1 Simpulan