

Nama Rumpun Ilmu : EKONOMI

**LAPORAN
PENELITIAN UNGGULAN PRODI**



**PENYUSUNAN MODEL DAN PENINGKATAN PENGETAHUAN
PENILAIAN ASET TANAH DAN BANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
PENJAMINAN KREDIT BANK USAHA MIKRO , KECIL DAN
MENENGAH (UMKM) :**

**Studi pada UMKM Binaan Pusat Pengembangan Manajemen (LPM)
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

TIM PENGUSUL

**Ketua Peneliti : Drs. Edi Supriyono, MM (NIDN : 0510106201)
Anggota : Muchamad Imam Bintoro, SE,M.Sc (NIDN : 0517127101)**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

Januari, 2015

HALAMAN PENGESAHAN
PENELITIAN UNGGULAN PRODI

Judul Penelitian : PENYUSUNAN MODEL DAN PENINGKATAN PENGETAHUAN PENILAIAN ASET TANAH DAN BANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN PENJAMINAN KREDIT BANK USAHA MIKRO , KECIL DAN MENENGAH (UMKM) : Studi pada UMKM Binaan Pusat Pengembangan Manajemen (LPM) Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Nama Rumpun Ilmu : Ekonomi
Ketua Peneliti :
a. Nama Lengkap : Drs. Edi Supriyono, MM
b. NIDN/NIK : 0510106201/ 143 004
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
c. Program Studi : Manajemen
d. Nomor HP : 081 931744456
Alamat email : eiidi@yahoo.com

Anggota Peneliti :
a. Nama Lengkap : Muchamad Imam Bintoro, SE, M.Sc , M.Ec. Dev
b. NIDN/NIK : 0517127101/143 072
c. Jabatan Fungsional : Lektor
d. Program Studi : Manajemen

Biaya Penelitian :
- Disetujui UMY : Rp 30.000.000

Yogyakarta, 17 Januari 2015

Mengetahui,
Dekan

Ketua Peneliti,

Dr. Nano Prawoto, M.Si
NIK: 19660604199202

Drs. Edi Supriyono, MM
NIK : 143 004

Menyetujui,
Ketua Lembaga Penelitian

Hilman Latief, Ph.D
NIP:19750912200004113033

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| LEMBAR PENGESAHAN | i |
| RINGKASAN DAN SUMMARY | ii |
| PRAKATA | iii |
| DAFTAR ISI | iv |
| DAFTAR TABEL | v |
| DAFTAR GAMBAR | vi |
| DAFTAR LAMPIRAN | vii |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah | 3 |
| | |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA..... | 4 |
| 2.1 Pengertian Nilai dan Nilai Pasar..... | 4 |
| 2.2 Pendekatan Penilaian | 4 |
| 2.2.1 Pendekatan Pasar | 5 |
| 2.2.2 Pendekatan Biaya | 5 |
| 2.2.3 Pendekatan Pendapatan | 6 |
| 2.3 Nilai Tanah | 6 |
| 2.3.1 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah..... | 7 |
| | |
| BAB III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN..... | 10 |
| | |
| BAB IV. METODE PENELITIAN..... | 11 |
| | |
| BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 14 |
| 5.1 Model Penilaian Tanah dan Bangunan..... | 14 |
| 5.2 Teknik Penilaian Tanah dan Bangunan..... | 18 |
| 5.2.1 Teknik Penilaian Tanah | 18 |
| 5.2.2 Teknik Penilaian Bangunan | 25 |
| | |
| BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN | 33 |
| 6.1 Kesimpulan | 33 |
| 6.2 Saran | 34 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 35 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN..... | 37 |

RINGKASAN

Kegiatan pembuatan model penilaian aset tanah dan bangunan untuk kepentingan penjaminan kredit bank untuk Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dilakukan dengan tiga kegiatan, yaitu: (1) kegiatan pembuatan model metode penilaian aset tanah dan bangunan untuk kepentingan penjaminan kredit bank. Kegiatan pembuatan model penilaian aset tanah dan bangunan dilakukan dengan melakukan *focus group discussion* (FGD) dengan pihak yang berkompeten dalam hal penilaian aset. Dalam penelitian ini FGD dilakukan bersama Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nanang Rahayu dan Rekan Perwakilan Yogyakarta. Hasil dari kegiatan FGD ini adalah berupa draft modul penilaian tanah dan bangunan, (2) kegiatan pelatihan kepada pelaku UMKM mengenai metode penilaian aset tanah dan bangunan untuk kepentingan penjaminan kredit bank. Kegiatan ini dilakukan dengan memberikan pelatihan kepada para pelaku UMKM terkait dengan topik-topik penilaian aset tanah dan bangunan. kegiatan pelatihan dilakukan bekerjasama dengan Pusat Pengembangan Manajemen (PPM) Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebagai unit kerja di bawah Program Studi Manajemen FE UMY yang mempunyai kegiatan melakukan pembinaan UMKM, (3) kegiatan pendampingan kepada pelaku UMKM dalam melakukan penilaian aset tanah dan bangunannya untuk kepentingan penjaminan kredit bank. Kegiatan pendampingan ini dilakukan dengan melakukan pendampingan kepada pelaku UMKM untuk menilai tanah dan bangunannya.

Secara keseluruhan kegiatan telah dilaksanakan dengan baik berkat kerjasama yang baik antara peneliti, Kantor Jasa Penilai Nanang Rahayu dan Rekan Perwakilan Yogyakarta dan Pusat Pengembangan Manajemen (PPM) Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank dan kredit merupakan dua kata yang tidak dapat terpisahkan karena salah satu dari fungsi dari kegiatan bank adalah memberikan kredit, sesuai dengan definisi dari Undang-Undang (UU) Pokok Perbankan No.10 tahun 1998 Bab I Ps. 1 ayat (2) yang menyebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari definisi di atas jelaslah bahwa salah satu tugas bank adalah meningkatkan taraf masyarakat dengan cara memberikan kredit kepada masyarakat, pada umumnya dan sektor usaha, pada khususnya.

Untuk meminimalkan risiko pemberian kredit kepada masyarakat maka bank mensyaratkan penyerahan agunan dari debiturnya. Menurut UU No 10 tahun 1998 Ps.1 ayat (23) disebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Salah satu jenis agunan yang dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit adalah tanah dan bangunan. Dari sisi bank, jaminan dalam bentuk tanah adalah jaminan yang mempunyai tingkat kualitas yang baik karena aset dalam bentuk tanah dan bangunan secara hukum dapat dilakukan pengikatan yang kuat.

Di samping itu, aset tanah dan bangunan mempunyai sifat yang tidak mudah bergerak, sehingga dapat mencegah pelarian agunan oleh debitur.

Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) merupakan sebuah istilah yang mengacu ke jenis usaha kecil yang mempunyai kekayaan bersih paling banyak Rp 200.000.000 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha. Dan usaha yang berdiri sendiri. Menurut Keputusan Presiden RI no. 99 tahun 1998 pengertian usaha kecil adalah: “Kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dengan bidang usaha yang secara mayoritas merupakan kegiatan usaha kecil dan perlu dilindungi untuk mencegah dari persaingan usaha yang tidak sehat.”

Adapun kriteria usaha kecil menurut UU No. 9 tahun 1995 merupakan sebagai berikut:

- a. Mempunyai kekayaan bersih paling banyak Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) tidak termasuk tanah serta bangunan tempat usaha
- b. Mempunyai hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah)
- c. Milik Warga Negara Indonesia
- d. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang tidak dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Menengah atau Usaha Besar
- e. Berbentuk usaha orang perorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi.
(www.ukmkecil.com/ukm/definisi-ukm).

1.2 Perumusan Masalah

Salah satu permasalahan yang muncul dalam pengembangan bisnis UMKM pada saat ini adalah pada aset pelaku UMKM yang akan digunakan sebagai agunan bank. Pihak bank terkadang secara sepihak menolak permohonan kredit dari UMKM dengan alasan agunannya tidak cukup menutup kredit yang diajukan. Di sisi lain, pelaku UMKM juga mengalami kesulitan untuk menentukan berapa nilai agunan yang tepat untuk dijaminkan ke bank. Terkadang pelaku UMKM tidak menyadari bahwa agunan yang digunakan untuk agunan bank sebenarnya nilainya terlalu besar atau terlalu kecil dari kredit yang mereka ambil dari bank.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama dalam penelitian ini adalah masih minimnya pengetahuan UMKM dalam menilai asset nya yang akan digunakan sebagai agunan di bank. Ketidaktahuan UMKM dalam menentukan nilai asetnya menimbulkan beberapa konsekuensi. Konsekuensi yang sering terjadi adalah banyaknya pengajuan kredit UMKM ditolak oleh bank karena kurangnya nilai agunan untuk menutup kreditnya. Sebaliknya, terkadang karena mengharapkan pengajuan kreditnya dapat terealisasi maka UMKM memberikan agunan yang nilainya jauh di atas jumlah kreditnya. Hal ini tentu saja merugikan UMKM karena nilai sisa agunan yang berada di atas kreditnya tersebut sebenarnya dapat digunakan untuk keperluan operasional lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Prawoto, 2003, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta
- Appraisal Institut, 2001, *The Appraisal of Real Estate*, Twelfth, Edition, United States of America
- Arsyad, Lincolin , 1991, *Ekonomi Mikro*, Edisi Kedua, BPFE, Yogyakarta
- Harjanto, Budi, dan R.,Rianto Edi. 1999, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*, Vol.014, p. 31-39.
- Haryanto, 2006, Analisis Pengaruh Jenis Hak Atas Tanah Terhadap Nilai Properti Pertokoan (Retail) Di Kota Solo, *Tesis*, Magister Ekonomi Pembangunan, UGM
- Hidayati, Wahyu dan Harijanto, Budi, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*,BPFE Yogyakarta
- KPSPI, Standar Penilaian Indonesia (SPI), 2007, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Jakarta
- KPSPI, Standar Penilaian Indonesia (SPI), 2013, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Jakarta
- Oetomo, Hening Widi, 2006, Analisis Faktor Ruang yang Berpengaruh terhadap Nilai Tanah Perkotaan, *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol.11 No.3, hlm. 227-247
- Prasetya, Nararya Adi dan Sunaryo, PM. Broto, 2013, Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang, *Teknik PWK*; Vol. 2; No. 2
- Setiawan, M. Ikhsan, 2006, Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya), *NEUTRON*, Vol.6, No.2, Agustus 2006: 137-154
- Siregar, Doli ,2004, *Manajemen Aset*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Sugianto, 2004, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah Sitimulyo Kabupaten Bantul, *Jurnal Survey & Penilaian Properti*, Vol. 47
- Supardi, Untung, *Materi kuliah Penilaian Aset dan Properti*, MEP UGM, 2013

Sutawijaya, Adrian, 2004, Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78

Undang-Undang Pokok Perbankan No. 7 tahun 1992 jo UU No. 10 tahun 1998

<http://www.ukmkecil.com/ukm/definisi-ukm>

Penilaianproperti.blogspot.com

<http://eddiwahyudi.com/2013/03/31/penilaian-objek-tanah-dan-bangunan-untuk-kepentingan-pbb-p2/>

Pedoman Daftar Kebutuhan Pemeliharaan Barang (DBPB), Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013

LAMPIRAN-LAMPIRAN