

ANALISIS NILAI SEWA RUKO STIE CENDEKIA KARYA UTAMA SEMARANG (STUDI KASUS DI KECAMATAN CANDISARI KOTA SEMARANG)

Sigit Agus Dwi Prasetyo, Samto
STIE Cendekia Karya Utama

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the rental value of the shop houses of the Cendekia Karya Utama Semarang School of Economics, which are located on Jalan Tegalsari Raya No. 102, Candi Subdistrict, Candisari District, Semarang City. This study uses a market approach. The type of data used is qualitative secondary data. The comparative data used is a similar shophouse which has the same characteristics as the shop for the Cendekia Karya Utama College of Economics.

The results showed that the market value for renting a shop shop at the Cendekia Karya Utama Semarang School of Economics using a market approach was Rp. 139,438,889 (spelled out: one hundred thirty-nine million four hundred thirty-eight thousand eight hundred and eighty-nine rupiah) with a rounding result of Rp. 139,450,000 (spelled out: one hundred and thirty-nine million four hundred and fifty thousand rupiah) for one year.

Basically, a rental value is guided by the principles related to the market. So, the basis for determining the rental value of the shop houses from the College of Economics Cendekia Karya Utama Semarang is the existence of factors that influence in determining and determining the rental value of the object of assessment. Factors that influence the rental price of property which then results in the market value of land and the market value of the building for the object of research. Factors that affect this value are: land area, building area, title (ownership certificate), location, road width in front of the object, parking area, building age.

Keywords: Rental Value, Property, Shophouse, Market Approach

Pendahuluan

Ruko kini tidak hanya difungsikan untuk berjualan. Sektor profesi seperti klinik gigi, arsitek, akuntan hingga coworking juga mulai memanfaatkan ruko. Ruko atau rumah toko adalah suatu proyek konstruksi yang pada umumnya bertingkat antara dua lantai hingga lima lantai, dimana lantai-lantai bagian bawahnya digunakan sebagai tempat usaha ataupun kantor, sementara bagian atasnya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Widodo (1990) dalam Nathalia Yunita Sugiharto (2017) menyebutkan bahwa bangunan ruko merupakan gabungan dari fungsi hunian dan fungsi komersil yang ada di Indonesia sejak era kolonial. Bangunan ruko di Indonesia sangat berkaitan erat dengan masyarakat Cina. Hal ini bermula dari kegiatan utama masyarakat Cina di Indonesia yaitu berdagang yang terbentur

dengan keterbatasan lahan sehingga terbentuklah bangunan ruko untuk mengakomodasi kegiatan berdagang serta berhunian. Di Indonesia saat ini, bangunan tipe ruko cukup menjamur dan sering ditemukan bergabung dengan fungsi perumahan maupun fungsi komersil. Namun seiring perkembangannya, ruko tak hanya dijadikan sebagai fungsi hunian dan fungsi komersil saja, bahkan sekarang tak sedikit perkantoran seperti Bank (Kantor Cabang Pembantu), Perusahaan Leasing, bahkan beberapa Perguruan Tinggi di Kota Semarang masih menggunakan ruko sebagai property pendukung operasionalnya.

Secara umum kegiatan penilaian yang dilakukan perusahaan jasa penilai meliputi kegiatan penilaian tanah dan bangunan, tanah kosong, ruko, pertokoan, apartemen, perhotelan, pertambangan, gudang, dan lain-lain. Penilaian property dilakukan untuk memperoleh nilai dalam berbagai keperluan seperti penentuan nilai pasar, penjualan, pembelian, penyewaan, penentuan jaminan pinjaman dan asuransi. Secara garis besar ada tiga pendekatan penilaian yang sering digunakan dalam menilai property yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.

Untuk menentukan nilai sewa ruko Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama Semarang sebagai objek penelitian, ialah dengan menggunakan pendekatan pasar. Sudah ada beberapa penelitian yang telah melakukan penilaian terhadap nilai property berupa rumah tinggal, ruko, dan apartemen. Namun dalam penelitian ini, ada perbedaan dengan penelitian sebelumnya khususnya variabel yang digunakan sebagai elemen pembanding.

Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Nur Alam Syah, Layyinaturobbaniyah, Mokhammad Anwar (2018), untuk penilaian sewa property menggunakan variabel lokasi, luas bangunan, umur bangunan, luas parkir, dan lebar jalan. Selain itu pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar. Selanjutnya penelitian yang dilakukan Utama (2016), untuk penilaian sewa property menggunakan variabel lokasi, aksesibilitas, luas, dan fasilitas. Selain itu pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Sedangkan dalam penelitian ini, menggunakan variabel luas bangunan, lebar jalan depan objek, hak (sertifikat), umur bangunan, lokasi, dan luas parkir sebagai elemen pembanding dengan pendekatan pasar.

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini mengambil judul “Analisis Nilai Sewa Ruko STIE Cendekia Karya Utama Semarang (Studi Kasus Di Kecamatan Candisari, Kota Semarang)”

Rumusan masalah

1. Mengapa nilai sewa ruko penting bagi penyewa?
2. Bagaimana cara menentukan nilai sewa ruko STIE Cendekia Karya Utama Semarang?
3. Faktor – faktor apa yang menjadi dasar penetapan suatu nilai sewa ruko?

Landasan teori

Aset Tetap

Asset dapat diartikan sebagai sumber daya ekonomi yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan/entitas atau pemerintah dan dari mana manfaat ekonomi di masa depan diharapkan dapat diperoleh serta dapat diukur dengan satuan uang.

Asset tetap merupakan aktiva yang berwujud (*tangible assets*). Berbeda dengan asset tidak berwujud (*intangible assets*), yang dimana tidak memiliki wujud fisik dan dihasilkan sebagai akibat dari sebuah kontrak hukum, ekonomi, maupun kontrak sosial.

Aktiva berwujud, dimana aktiva tersebut memiliki fisik yang akan digunakan sebagai sarana usaha, seperti tanah. Tanah adalah harta yang digunakan untuk tujuan usaha atau perbaikan tanah yaitu unsur – unsur seperti pemetaan tanah, pengaspalan, dan pemekaran yang meningkatkan kegunaan dari aktiva, setelah itu gedung yaitu bangunan yang akan digunakan untuk menempatkan operasi perusahaan, terakhir peralatan yaitu aktiva yang dipergunakan dalam proses produksi atau penyediaan jasa.

Aktiva tidak berwujud adalah aktiva yang tidak termasuk di dalam aktiva keuangan yang tidak memiliki bentuk fisik. Banyak aktiva tak berwujud diperoleh dari hak kontraktual atau pemerintah. Adapun aktiva tidak berwujud yang lain antara lain merek dagang, waralaba, pemesanan yang belum terpenuhi (*order backlog*) dan *good will* yaitu suatu hubungan – hubungan usaha, reputasi, system berjalan.

Definisi – definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa asset tetap adalah suatu harta atau sumber daya yang berwujud maupun tidak berwujud yang dimiliki oleh perusahaan, digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan (Dina Mustika,2017).

Nilai Sewa

Putu Yovina Sari Parthady dan M. Soeratno (2013) dalam Putri Andini (2018) mendefinisikan bahwa nilai adalah alat yang menunjukkan alasan dasar bahwa cara pelaksanaan atau keadaan akhir tertentu lebih disukai secara social dibandingkan cara pelaksanaan atau keadaan akhir yang berlawanan, nilai memuat elemen pertimbangan yang membawa ide-ide seorang individu mengenai hal-hal yang benar, baik atau diinginkan. Dalam pandangan para filsafat terkemuka di dunia, nilai sering dihubungkan dengan masalah kebaikan. Sesuatu hal dikatakan bernilai apabila sesuatu hal tersebut berguna,

berharga, dan bermanfaat, sedangkan sewa merupakan balas jasa yang diterima rumah tangga konsumen karena telah menyewakan tanahnya kepada pihak lain, misalnya perusahaan.

Makna dari nilai sewa adalah suatu alat balas jasa yang dalam kegiatan sewa menyewa, dimana dalam kegiatan sewa menyewa membutuhkan suatu nilai untuk mengetahui harga dari apa yang disewakan, contohnya yaitu penyewaan ruko, rumah, kendaraan, dan lain-lain. Nilai sewa sendiri merupakan acuan pokok untuk melihat seberapa baiknya proses dalam sewa-menyewa, karena untuk mengetahui apakah sewa menyewa tersebut memiliki prosedur yang baik yaitu dengan melihat nilai sewa dari kegiatan sewa menyewa tersebut.

Penilaian (*Appraisal*)

Penilaian adalah sebuah perkiraan dari nilai, opini seseorang, berdasarkan pada keahliannya, pelatihan, data dan tujuannya (Betts & Elly, 2001). Menurut Fisher *et al* (1991), penilaian adalah proses untuk memperkirakan nilai dari sebuah bidang, dengan ciri-ciri tertentu, seperti poin pada waktu tertentu pada property *real estate*. Penilaian meliputi deskripsi atas property yang dinilai, opini penilai tentang kondisi property bertujuan untuk mendapatkan nilai finansial property berdasarkan data pasar pada tahun yang relative baru (Ventolo & Williams, 1990) dalam (Njo Anastasia, 2014).

Sedangkan (Budi Harjanto. 2014) penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu property bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut dan kondisi pasar yang terjadi. (Hartono, 2008) dalam (M. Mariada Rijasa, dkk: 2014) dengan kata lain, penilaian adalah suatu taksiran dan pendapat atas nilai suatu harta atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari faktor-faktor dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu.

Ruko

Ruko menurut Ahliwan, Rafie, dan Nurul Wardhani (tanpa tahun) pengertian ruko adalah salah satu jenis bangunan yang berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berpenghuni dan toko berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan usaha dalam satu tempat.

Menurut Wikipedia Bahasa Indonesia, ruko (rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan – bangunan yang memiliki ciri khas bertingkat antara dua hingga lima lantai. Lantai ruko bagian bawah digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara

lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko - ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks.

Sejarah ruko di Indonesia dimulai dengan datangnya bangsa Tionghoa yang berusaha sebagai pedagang, terutama yang berasal dari Provinsi Fujian, Tiongkok. Ruko-ruko Tionghoa dibangun di kawasan perkotaan untuk menjalankan usaha dagang sekaligus sebagai tempat tinggal. Dengan demikian pemilik ruko bisa mengawasi langsung barang dagangan dan mengurangi biaya transportasi karena tidak perlu pindah rumah. Ruko dibangun berderet, tepat di pinggir jalan. Deretan ruko bisa terkonsentrasi dalam satu kawasan yang membentuk blok, ataupun mengikuti ruas jalan. Karena berderet dan terapat ruko lain, jenis bangunan ini hanya tampak pada bagian depan. Ruko di Indonesia umumnya mirip dengan ruko penduduk Tionghoa di Malaka dan Georgetown.

Devin Defriza Haris dan M. Dolok Lubis (2004) dalam Putri Andini (2018) menerangkan bahwa ruko adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dalam perkembangannya menjadi sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.

Ruko atau rumah toko adalah suatu proyek konstruksi yang pada umumnya bertingkat antara dua lantai hingga lima lantai, dimana lantai-lantai bagian bawahnya digunakan sebagai tempat usaha ataupun kantor sementara, bagian atasnya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Perkembangan pembangunan ruko di Indonesia terjadi sangat pesat, dengan desain yang berbeda-beda, hal ini dikarenakan luas tanah dan lokasi tanah. Kegiatan dalam pembangunan ruko ini juga harus memilih tempat yang strategis untuk mudah dijangkau, dan para pelaku usahapun harus pintar dan cekatan dalam memilih letak posisi ruko yang akan ditempati sebagai tempat mereka membuka usaha. Tempat yang strategis tersebut tidak dapat diperoleh pelaku usaha secara cuma-cuma. Pelaku usaha tersebut harus memiliki tempat tersebut dengan membeli atau dengan menyewanya.

Properti

Dina Mustika (2017), property adalah penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*) memiliki peranan yang besar terhadap harta kekayaan yang ada di dunia ini dan penilaiannya merupakan atas dasar bagi kelangsungan pasar property dan finansial secara

global. *Appraisal Institute* (2013:4) menyatakan *Real property includes the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of physical real estate.*

Penilaian atas tanah dengan asumsi tanah tersebut kosong, atau tanah dengan bangunan, berikut sarana perlengkapan yang terdapat di atasnya merupakan konsep ekonomi. Oleh karena itu, baik tanah kosong maupun tanah yang sudah dibangun dalam keadaan demikian disebut sebagai *real estate*.

Analisis Pasar

Dina Mustika (2017) menyatakan penilai menggunakan analisis pasar untuk menentukan ada tidaknya dukungan pasar yang memadai bagi properti yang sudah ada berdasarkan penggunaan tertentu yang diusulkan pada tempat tertentu pada waktu yang akan datang. Apabila kondisi pasar tidak menunjukkan permintaan yang mencukupi terhadap pengembangan yang diusulkan, maka analisis pasar dapat mengidentifikasi suatu waktu di mana permintaan terhadap proyek itu diperkirakan akan muncul. Jadi analisis pasar menginformasikan kepada penilai tentang usulan kapan pengembangan dapat dilakukan dan jumlah permintaan yang diantisipasi pada periode tertentu.

Kerangka Konseptual

Tabel. Kerangka konseptual

IDENTIFIKASI PERMASALAHAN			
Identifikasi Properti	Tanggal Penilaian	Tujuan Penilaian	Jenis Nilai
Real Estate	26 Agustus – 20 November 2020	Untuk menentukan nilai sewa	Nilai Sewa (<i>rental value</i>)
SURVEI PENDAHULUAN			
Data Yang Diperlukan	Sumber Data	Personel dan Waktu Pelaksanaan	Perencanaan Kerja
Data Khusus (data-data yang berkaitan langsung dengan property yang akan dinilai serta property-property pembandingnya) meliputi : Data fisik Data lokasional Data biaya	Data Sekunder. Diperoleh dari : Instansional : Non Pemerintah : Estat agen, broker Perusahaan Penilai Non Instansional : Iklan Media Masa	Penelitian individu. Bulan Oktober sampai dengan bulan November 2020	Survey dilakukan secara individu

Terhadap property subjek (property yang dinilai) maupun terhadap property pembanding			
PENGUMPULAN DAN ANALISA DATA			
Data Khusus : Data yang lebih spesifik adalah berkaitan dengan property subjek dan property pembanding. Data khusus ini meliputi semua karakteristik khusus yang terdapat pada objek.			
Data Properti Subjek	Data Properti Pembanding (Properti pembanding adalah property yang mempunyai kegunaan sama/serupa, berlokasi pada kawasan yang sama, dan telah diketahui nilainya. Data pembanding dapat berupa fisik tanah dan bangunan, data sewa untuk berbagai jenis property (komersial, residensial, industrial, dan lain-lain). Data lain-lain sebagai pembanding adalah tingkat hunian (occupancy rate) untuk gedung perkantoran, pertokoan, perhotelan, dan data lain yang relevan dalam proses pengestimasi nilai property subjek.		
Tapak (site) : Letak (sudut, tengah, tusuk sate, dan sebagainya) Bangunan : Luas bangunan	Sewa		
PENERAPAN METODE PENILAIAN			
Market Data Approach (Pendekatan Data Pasar) Pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara property yang dinilai (<i>subject property</i>) dengan property-property pembanding (<i>comparable properties</i>) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Selanjutnya analisis yang dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya untuk menentukan berapa penyesuaian (<i>adjustment</i>) yang akan diberikan untuk menentukan nilai property subjek. Dengan elemen perbandingan ialah : kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik.			
REKONSILIASI NILAI Suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu kesimpulan nilai akhir.			
KESIMPULAN			

Metodologi Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat kualitatif. Sumber data diperoleh dari hasil observasi / pengamatan di lapangan serta melakukan wawancara dengan penilai yang memiliki pengalaman empiris di lapangan dan agen property.

Metode yang digunakan ialah pendekatan pasar. Variabel elemen pembanding yang digunakan untuk menentukan nilai sewa properti ruko objek penilaian ialah luas tanah, luas

bangunan, hak (sertifikat), lebar jalan depan objek, umur bangunan, lokasi, dan luas parkir dari 3 data ruko pembanding ruko sejenis yang memiliki karakteristik mirip dengan ruko STIE Cendekia Karya Utama Semarang di Kecamatan Candisari, Kota Semarang.

Hasil dan Pembahasan

Analisis Data

Penelitian dilakukan pada ruko STIE Cendekia Karya Utama Semarang yang terletak di Jalan Tegalsari Raya No. 102, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama merupakan salah satu Perguruan Tinggi swasta di Indonesia yang berbentuk Sekolah Tinggi dan data pembanding yang dipilih 3 (tiga) unit ruko di daerah Candisari Kota Semarang yang memiliki karakteristik paling mirip dengan ruko Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama.

Tabel. Klasifikasi Ruko STIE Cendekia Karya Utama

Uraian	Klasifikasi Ruko STIE Cendekia Karya Utama
Tahun dibangun	2014
Umur bangunan	6 tahun
Luas tanah	315 m ²
Luas bangunan	180 m ²
Lebar jalan depan ruko	5 m
Luas parkir (m ²)	45 m ²

Tabel. Data pembanding ruko untuk penilaian dengan metode pasar

Uraian	Data Pembanding I	Data Pembanding II	Data Pembanding III
Nilai Sewa	Rp. 150.000.000	Rp. 65.000.000	Rp. 200.000.000
Alamat	Kaliwiru, Dr. Wahidin, Candisari, Kota Semarang	Tentara Pelajar, Jomblang, Candisari, Kota Semarang	Jalan Dr. Wahidin, Candisari, Kota Semarang
Lokasi	Strategis	Strategis	Strategis
Tahun dibangun	2012	2010	2013
Luas Tanah	112 m ²	99 m ²	105 m ²
Luas Bangunan	216 m ²	99 m ²	216 m ²
Lebar Jalan	3 m	10 m	3 m
Umur Bangunan	8 Tahun	10 Tahun	7 Tahun
Luas Tempat Parkir	24 m ²	30 m ²	30 m ²

Berdasarkan informasi data pembanding yang diperoleh, ketiga data pembanding berada dalam satu wilayah dengan objek penilaian yaitu di Kecamatan Candisari, bentuk fisik bangunan data pembanding sama dengan objek penilaian yaitu bangunan tiga lantai dengan struktur beton dan fungsi bangunan data pembanding dengan objek penilaian juga sama yaitu difungsikan untuk perkantoran. Sehingga dalam melakukan penyesuaian untuk setiap

elemen pembanding dilakukan rekonsiliasi. Pada tahap ini, melakukan rekonsiliasi dari ketiga nilai data pembanding yang telah disesuaikan untuk menentukan indikasi nilai tunggal (*single value indication*) dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Elemen Perbandingan	Properti Subjek	Data Pembanding I	Data Pembanding II	Data Pembanding III
Harga Sewa	Belum diketahui	Rp 150.000.000	Rp 65.000.000	Rp 200.000.000
Jenis Properti	Ruko	Ruko	Ruko	Ruko
Tahun dibangun	2014	2012	2010	2013
Luas bangunan (m2)	180 m2	216 m2	99 m2	216 m2
Hak	SHM	SHM	SHM	SHM
Lebar jalan depan objek (m)	5 m	3 m	10 m	3 m
Indikasi Harga Transaksi		Rp 142.500.000	Rp 61.750.000	Rp 190.000.000
Transactional Adjustment				
Hak		0,00%	0,00%	0,00%
Indikasi harga setelah penyesuaian		Rp 142.500.000	Rp 61.750.000	Rp 190.000.000
Property Adjustment				
Umur bangunan (30 tahun)		6,7%	13,3%	3,3%
Luas bangunan (m2)		-2,5%	2,5%	-2,5%
Lebar jalan depan objek (m)		2,5%	-2,5%	2,5%
Total Adjustment		7%	13%	3%
Indikasi Nilai Properti		Rp 152.000.000	Rp 69.983.333	Rp 196.333.333

Pembahasan

Hal pertama yang dilakukan dalam menghitung indikasi harga transaksi dari masing-masing data pembanding 1, 2, dan 3. Indikasi harga transaksi dihitung berdasarkan rumus :

$$(100\% - 5\%) \times \text{Harga Sewa dari Data Pembanding}$$

Maka dari perhitungan tabel diatas, masing-masing data pembanding dapat diperoleh hasil untuk indikasi harga transaksi sebagai berikut :

1. Data pembanding 1 :

$$(100\% - 5\%) \times \text{Rp. 150.000.000} = \text{Rp. 142.500.000}$$

2. Data pembanding 2 :

$$(100\% - 5\%) \times \text{Rp. } 65.000.000 = \text{Rp. } 61.750.000$$

3. Data pembanding 3 :

$$(100\% - 5\%) \times \text{Rp. } 200.000.000 = \text{Rp. } 190.000.000$$

Setelah itu dilakukan penyesuaian terhadap *transactional adjustment*. Pada *transactional adjustment* terdapat persentase dalam hak (sertifikat kepemilikan) yang harus dilakukan penyesuaian pada data pembanding, apabila hak (sertifikat kepemilikan) dari property tersebut merupakan SHM (Sertifikat Hak Milik) maka persentasenya sebesar 0,00%.

Kemudian untuk indikasi harga setelah penyesuaian dalam total *adjustment*, diperoleh dari hasil indikasi harga transaksi dikalikan dengan 0,00% yang ditambah dengan angka 1. Dimana masing-masing data pembanding dihitung dengan rumus :

$\text{Indikasi harga transaksi} \times (1 + 0,00\%)$

Maka diperoleh hasil sebagai berikut :

1. Data pembanding 1 :

$$\text{Rp. } 142.500.000 \times (1 + 0,00\%) = \text{Rp. } 142.500.000$$

2. Data pembanding 2 :

$$\text{Rp. } 61.750.000 \times (1 + 0,00\%) = \text{Rp. } 61.750.000$$

3. Data pembanding 3 :

$$\text{Rp. } 190.000.000 \times (1 + 0,00\%) = \text{Rp. } 190.000.000$$

Kemudian baru dilakukan penghitungan untuk penyesuaian property (*property adjustment*). Dimana dalam *property adjustment* terdapat poin – poin dari data pembanding yang akan dihitung untuk menentukan prosentase total *adjustment*, poin-poin tersebut yaitu :

- a) Umur bangunan (30 tahun)
- b) Luas bangunan
- c) Lebar jalan di depan objek

Untuk menentukan persentase masing-masing umur bangunan pada data pembanding ialah dihitung dengan mengurangi tahun dibangun dari property subjek dengan data pembanding 1 dan dibagi dengan umur bangunan (30 tahun), selanjutnya mengurangi tahun dibangun data pembanding 1 dengan data pembanding 2 dan dibagi dengan umur bangunan (30 tahun), dan yang terakhir dengan mengurangi tahun dibangun data pembanding 2 dengan data pembanding 3 dan dibagi dengan umur bangunan (30 tahun), diperoleh perhitungan sebagai berikut :

1. Data pembandingan 1 : $(2014 - 2012) / 30 = 6,7\%$
2. Data pembandingan 2 : $(2012 - 2010) / 30 = 13,3\%$
3. Data pembandingan 3 : $(2010 - 2013) / 30 = 3,3\%$

Untuk menentukan penyesuaian luas bangunan (m²) dilakukan persentase masing-masing luas bangunan (m²) pada data pembandingan. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari penilai yang memiliki pengalaman empiris di lapangan, menyatakan bahwa rata – rata perbedaan harga pada lebar ruas jalan dan luas bangunan besarnya penyesuaian berkisar antara 2,5% sampai dengan 5%. Sehingga diperoleh penyesuaian sebagai berikut :

1. Data pembandingan 1 : -2,5%
2. Data pembandingan 2 : 2,5%
3. Data pembandingan 3 : -2,5%

Untuk menentukan penyesuaian lebar jalan depan objek (m) dilakukan persentase masing-masing lebar jalan depan objek (m) pada data pembandingan. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari penilai yang memiliki pengalaman empiris di lapangan, menyatakan bahwa rata – rata perbedaan harga pada lebar ruas jalan dan luas bangunan besarnya penyesuaian berkisar antara 2,5% sampai dengan 5%. Sehingga diperoleh penyesuaian sebagai berikut :

1. Data pembandingan 1 : 2,5%
2. Data pembandingan 2 : -2,5%
3. Data pembandingan 3 : 2,5%

Hasil akhir sebelum dilakukan penentuan nilai pasar objek penilaian ialah menentukan indikasi nilai property yang diperoleh dari rumus :

Indikasi Harga Setelah Penyesuaian x (1 + Total Adjustment (%))

Maka masing-masing data pembandingan diperoleh sebagai berikut :

1. Data pembandingan 1 :
 $\text{Rp. } 142.500.000 \times (1+7\%) = \text{Rp. } 152.000.000$
2. Data pembandingan 2 :
 $\text{Rp. } 61.750.000 \times (1+13\%) = \text{Rp. } 69.983.333$
3. Data pembandingan 3 :
 $\text{Rp. } 190.000.000 \times (1+3\%) = \text{Rp. } 196.333.333$

Untuk menentukan nilai pasar objek penilaian dari 3 data pembandingan, masing-masing data pembandingan dilakukan pembobotan yang dihitung dengan rumus :

Indikasi Nilai Property x Bobot prosentase
--

Bobot prosentase diperoleh berdasarkan rumus $\frac{100\%}{3}$

Tabel. Pembobotan Persentase Data Pembanding

Data 1	Rp152.000.000	33%	Rp 50.666.667
Data 2	Rp 69.983.333	33%	Rp 23.327.778
Data 3	Rp 196.333.333	33%	Rp 65.444.444
Nilai Pasar Objek Penilaian			Rp 139.438.889

Dari hasil pembobotan tabel diatas, maka dapat diambil kesimpulan akhir bahwa nilai pasar objek penilaian sebesar Rp. 139.438.889 dibulatkan menjadi Rp. 139.450.000. Maka nilai sewa ruko Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama Semarang per tahun diperoleh sebesar Rp. 139.450.000.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis bahwa nilai objek property yaitu ruko Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama Semarang yang berlokasi di Jalan Tegalsari Raya No. 102, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dengan menggunakan pendekatan pasar diperoleh nilai sewa ruko sebesar Rp. 139.438.889 (terbilang : seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah) dengan hasil pembulatan sebesar Rp. 139.450.000 (terbilang : seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) per tahun.

Pada dasarnya suatu nilai sewa berpedoman pada prinsip-prinsip yang berkaitan di pasaran. Maka, yang menjadi dasar penetapan nilai sewa ruko dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Cendekia Karya Utama Semarang ialah adanya faktor-faktor yang mempengaruhi dalam menentukan dan penetapan nilai sewa dari objek penilaian.

Factor – factor yang mempengaruhi harga sewa property yang kemudian menghasilkan nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan untuk objek penelitian. Factor – factor yang mempengaruhi nilai tersebut yaitu :

- a) Luas tanah
- b) Luas bangunan
- c) Hak (sertifikat kepemilikan)
- d) Lokasi
- e) Lebar jalan di depan objek
- f) Luas parkir
- g) Umur Bangunan

Saran

Dari analisis dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

Peneliti selanjutnya dapat menganalisis nilai sewa ruko atau property rumah tinggal dengan menggunakan pendekatan pasar berbasis fair value accounting, dapat menganalisis nilai sewa ruko atau rumah tinggal dengan menggunakan perbandingan pasar, dapat menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko atau rumah tinggal.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanto, Mochamad Reza. 2020 “*Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Desa Sedati Gede Sidoarjo*” (Online)
- Ahliwan, Rafie, dan Nurul Wardhani. (tanpa tahun). “*Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak)*”. (Online)
- Anastasia, Njo, dan Samantha Christy Tandono. 2014 “*Penilaian Apartemen Di Surabaya*” (Online)
- Andini, Putri. 2018. “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Tinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)*” (Online)
- Chen, James. 2019. “*Sales Comparison Approach*”. Diunduh dari <https://www.investopedia.com/terms/s/sales-comparison-approach.asp#:~:text=The%20term%20sales%20comparison%20approach,the%20area%20with%20similar%20characteristics.&text=This%20method%20accounts%20for%20the,on%20the%20overall%20property%20value> pada 28 November 2020 pukul 15.24
- Dermawan, Adi Susetyo, dan Gusti Hidayat Noor Gusda. 2014. “*Analisis Pengujian Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Metode Pendekatan Pasar Dalam Melakukan Penilaian Properti Rumah Toko ; Volume 3; Edisi 1; Nomor 1*” (Online)
- Harjanto, Budi dan Wahyu Hidayati. 2014. “*Konsep Dasar r Penilaian Properti Edisi Kedua. Yogyakarta BPFE Universitas Gadjah Mada*”
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia “*Penggunaan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Pemilihan Data Pembanding Untuk Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar*”
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2016/artikel/baca/12937/Penggunaan-Zona-Nilai-Tanah-Sebagai-Dasar-Pemilihan-Data-Pembanding-Untuk-Penilaian-Tanah-Dengan-Pendekatan-Perbandingan-Data-Pasar.html#:~:text=The%20Appraisal%20of%20Real%20Estate,yang%20akan%20dinilai%2C%20dimana%20properti>. Diakses pada 13 Oktober 2020 pukul 16.30
- Kusrini, Arifah. 2019. “*Penilaian Sewa Unit Ruko XX, No. A Di Jalan Mayjend Bambang Soegeng, Sumberejo, Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah*”. (Online)
- Lebar Jalan Daerah Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Jawa Tengah
https://id.wikipedia.org/wiki/Candi,_Candisari,_Semarang#:~:text=Lebar%20jalan%20ini%20sekitar%205,menikmati%20pemandangan%20indah%20ke%20laut. Diakses pada 17 Oktober 2020 pukul 10.20

Metode Pendekatan Dalam Penilaian

<http://forumpenilaianpublik.blogspot.com/2013/02/metode-pendekatan-dalam-penilaian.html>

Diakses pada 26 November 2020 pukul 15.52

Mustika, Dina. 2017. *"Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal Di Perumahan Citraland City Samarinda Pada KJPP. Aksa, Nelson & Rekan"* (Online)

Pangsa Pasar Ruko Masih Memiliki Prospek Yang Cerah dilansir oleh pakar properti <https://industri.kontan.co.id/news/pakar-pangsa-pasar-ruko-masih-memiliki-prospek-yang-cerah> Diakses 26 November 2020 pukul 20.13

Pemerintah Kota Semarang Dinas Bina Marga Kota Semarang *"System Informasi Jalan Kota Semarang"* http://mapgeo.id/database_jalan_semarang/index.php/jalan. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2020 pukul 12.15

Prawoto, Agus. 2015 *"Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Ketiga. Yogyakarta : BPFE Universitas Gadjah Mada"*

Property Metrics. 2020. *"The Sales Comparison Approach to Real Estate Valuation"*. Diunduh dari <https://propertymetrics.com/blog/sales-comparison-approach/> pada 28 November 2020 pukul 14.59

Ratnawati, Ika, Ali Djamhuri, dan Nurkholis. 2016. *"Eksplorasi Penilaian Pendekatan Pasar Untuk Penentuan NJOP PBB Perusahaan di Kabupaten Pasuruan : ISSN : 1411 – 0199; E-ISSN : 2338 – 1884 ; Vol. 19, No.1"* (Online)

Rijasa, M. Mariada, dkk. 2014 *"Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal Di Kota Denpasar"* (Online)

Ruko Disewakan di Candisari, Semarang <https://www.rumah.com/ruko-disewa/di-area-candisari-idjt28009/dibawah-300-meter-persegi>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2020 pukul 08.37

Sugiharto, Nathalia Yunita. 2017 *"Perbandingan Desain Ruko Di Indonesia Ditinjau Dari Aspek Sosial Dan Pembentukan Komunitas"* (Online)

Syah, Nur Alam, dkk. 2018 *"Analisis Penilaian Sewa Ruko Pada Kompleks Ruko Sawerigading Kota Palopo Dengan Pendekatan Pasar (Studi Kasus Di Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan)"* (Online)

Utama, Ibung Prasetya. 2016 *"Analisis Model Penilaian Properti Pada Pengelolaan Aset Dalam Rangka Sewa Barang Milik Negara (Studi Kasus Pada Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara di KPKNL Bandung)"*

Wikipedia Bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas. *"Ruko"*

[https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko#:~:text=Ruko%20\(singkatan%20dari%20rumah%20toko,atas%20dimanfaatkan%20sebagai%20tempat%20tingga](https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko#:~:text=Ruko%20(singkatan%20dari%20rumah%20toko,atas%20dimanfaatkan%20sebagai%20tempat%20tingga)

<https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>

:~:text=Ruko%20(singkatan%20dari%20rumah%20toko,atas%20dimanfaatkan%20sebagai%20tempat%20tinggal Diakses pada 30 September 2020 pukul 17.02