

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kegiatan perdagangan yang berkembang pesat saat ini adalah perdagangan jasa seperti jasa konsultan hukum, jasa perbankan, jasa angkutan, dan jasa penilai (*appraisal*). Masing-masing perusahaan jasa tersebut memegang peranan penting dalam rangka memperlancar dan membantu pengembangan usaha.

Bentuk usaha jasa yang tergolong baru di Indonesia adalah jasa penilai, hal ini karena appraisal masih dalam tahap pertumbuhan (JDIH BPK RI 2009). Jasa penilai adalah ahli yang berprofesi sebagai juru ukur yang dikenal dengan berbagai nama seperti *valuer*, *appraiser*, pentaksir, pengurus *real estate* (pengurus proyek), pengurus harta kota (*property manager*) dan konsultan. Profesi penilai adalah suatu keahlian yang mempunyai bidang pelayanan jasa yang berhubungan dengan properti. Profesi tersebut memiliki tata cara kerja yang tersusun dan kode etik sebagai pedoman dalam menjalankan jasa terhadap masyarakat.

Penilai disebut sebagai *valuer*, *appraiser* atau pentaksir karena melakukan kegiatan penilaian dengan maksud mencari nilai wajar dari suatu properti untuk kepentingan jual beli, agunan asuransi, dan pajak. Penilai disebut sebagai pengurus *real estate* (pengurus proyek) apabila seorang penilai membuat studi kelayakan, menentukan kegunaan terbaik bagi tanah, mencari ijin lokasi serta membuat jadwal kegiatan untuk sebuah proyek.

Seperti halnya organisasi lain, perusahaan jasa penilai juga memiliki organisasi dengan nama Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia yang disingkat GAPPI (*Association of Indonesian Appraisal Companies*) dan MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). GAPPI adalah organisasi yang menjadi wadah bagi perusahaan penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, bukan organisasi pemerintah dan politik. Sedangkan MAPPI adalah wadah bagi penilai yang bergerak di bidang penilaian yang bertujuan untuk membina dan

mengembangkan kemampuan, kegiatan, serta kepentingan anggota sehingga dapat dikatakan MAPPI melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap anggotanya.

Berdasarkan pengelolaan aset fisik, secara definitif manajemen aset adalah ilmu dan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, mendapatkan, menginventarisasi, melakukan legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien. Inti dari manajemen aset adalah pengelolaan aset yang berkaitan dengan penerapan penilaian teknis dan keuangan. praktek manajemen yang baik untuk memutuskan apa yang dibutuhkan aset untuk memenuhi tujuan bisnis, dan untuk memperoleh serta mempertahankan aset seumur hidup aset sampai ke pembuangan.

Dalam hal ini, setiap aset pada instansi itu sangat penting dapat menghitung uang pinjaman kepada bank tanpa merugikan salah satu pihak.

Penulis dalam ini membuat skripsi tentang aset bangunan karena dalam hal ini kebanyakan menilai aset dengan tidak mengedepankan mutu dan kualitas bangunan tersebut.

Dalam hal ini penulis menggunakan cara-cara yang dilakukan ilmu ekonomi teknik tentang perhitungan aset dengan mengedepankan ilmu sipil untuk presentase bangunan tersebut, perpaduan dua ilmu ini yang mendasari penulis untuk menentukan nilai aset bangunan karena biasanya dalam hal aset ilmu tentang teknik sipil tidak di pergunakan dan hanya mengedepankan pada ilmu ekonomi untuk menilai suatu aset.

Adapun batasan masalah yang di ambil oleh penulis ialah menilai aset bangunan Universitas Muhammadiyah Jember khususnya gedung A dengan memadukan ilmu sipil. Nilai bangunan, penyusutan, dan juga harga tanah pada daerah tersebut dengan data dari peraturan menteri pekerjaan umum.

Berdasarkan hal diatas, penulis mengambil judul skripsi sebagai berikut  
**“ANALISA ASET BANGUNAN BERBASIS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO.11/PRT/M/2013 STUDI KASUS GEDUNG A UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER”.**

## 1.2 Rumusan Masalah

Konsep dasar pentingnya manajemen konstruksi tentang aset ini juga mempunyai pertimbangan :

- a. Bagaimana mengetahui nilai bangunan dan nilai penyusutan / depresiasi gedung A Universitas Muhammadiyah Jember pada tahun 2016 ?
- b. Bagaimana mengetahui nilai tanah pada gedung gedung A Universitas Muhammadiyah Jember pada tahun 2016 ?
- c. Bagaimana mengetahui nilai aset gedung A Universitas Muhammadiyah Jember ?

## 1.3 Maksud Dan Tujuan

Maksud dari manajemen aset ini mengetahui nilai dari suatu bangunan gedung A Universitas Muhammadiyah Jember pada tahun 2016 yang masuk dalam aset Universitas Muhammadiyah Jember tersebut.

Tujuan dari ini sesuai rumusan masalah:

- a. Mengetahui nilai bangunan dan nilai penyusutan/ depresiasi gedung A dan Universitas Muhammadiyah Jember pada tahun 2016 dengan appraisal.
- b. Mengetahui nilai tanah di kawasan Universitas Muhammadiyah Jember tersebut pada tahun 2016 dengan metode perbandingan nilai pasar.
- c. Mengetahui nilai aset gedung A Universitas Muhammadiyah Jember.

## 1.4 Manfaat

Manfaat yang dapat diperoleh terhadap pembahasan ini:

- a. Mahasiswa mampu menilai harga dari suatu bangunan secara detail nantinya dapat aplikasikan dalam dunia kerja.
- b. Mahasiswa mampu mengetahui nilai sebuah bangunan secara detail sebagai dasar penilaian agunan maupun aset.

## 1.5 Batasan Masalah

Untuk menghindari kemungkinan meluasnya masalah, agar peninjauan dan pemahaman suatu permasalahan lebih terfokus sehingga telaah dan kajiannya lebih terarah maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yaitu di batasi pada:

1. Rencana anggaran biaya pada tahun 2016.
2. Tidak termasuk kurva S pada anggaran biaya bangunan.
3. Tidak termasuk pajak penghasilan bangunan.
4. Lebih di fokuskan pada gedung A bagian belakang.
5. Tidak menggunakan studi forensik terhadap penurunan kekuatan beton, kelapukann kayu, dan umur lelah almunium.
6. Perhitungan tulangan, kekuatan beton, direncanakan pada masing-masing item.
7. Menggunakan metode penurunan garis lurus untuk bangunan dan perbandingan pasar untuk nilai tanah.