

**ANALISA NILAI JAMINAN RUMAH TINGGAL SEBAGAI AGUNAN KREDIT
PADA BANK PERKEREDITAN RAKYAT BATURAJA**



SKRIPSI

**Dibuat untuk mendapatkan gelar Sarjana Teknik
pada Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik dan Komputer
Universitas Baturaja**

Oleh:

CANDRA BUDI

1931014P

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN KOMPUTER
UNIVERSITAS BATURAJA**

2021/2022

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : CANDRA BUDI

NPM : 19 31 014P

Program Studi : Teknik Sipil

Judul skripsi : **“ANALISA NILAI JAMINAN RUMAH TINGGAL SEBAGAI**

AGUNAN KREDIT PADA BANK PERKEREDITAN RAKYAT

BATURAJA.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun kegiatan Programming yang tercantum sebagai bagian dari skripsi ini. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Baturaja.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Baturaja, Februari 2022
Yang membuat pernyataan,

CANDRA BUDI
NPM : 19 31 014P



UNIVERSITAS BATURAJA
FAKULTAS TEKNIK
Jl. Ratu Penghulu No. 02301 Karang Sari Baturaja OKU SUM – SEL
32115
Telp/ Fax : (0735) 326122 Website : www.unbara.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : ANALISA NILAI JAMINAN RUMAH TINGGAL SEBAGAI
AGUNAN KREDIT PADA BANK PERKEREDITAN RAKYAT
BATURAJA.

Nama : CANDRA BUDI

Npm : 19 31 014P

Program Studi : Teknik Sipil

Menyetujui,

Pembimbing 1

Pembimbing 2

(Ir. Hj. Lindawati Mz, M.T)
NIDN: 0213116401

(Ir. Marinda Gusti Akhiria, M.T)
NIDN: 8991500020

Ketua Program Studi
Teknik Sipil

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Baturaja

(Azwar, M.T)
NIDN : 0201127101

(H, Ferry Desromi, M.T)
NIDN : 0213116401

Tanggal Persetujuan : Februari 2022



UNIVERSITAS BATURAJA
FAKULTAS TEKNIK
Jl. Ratu Penghulu No. 02301 Karang Sari Baturaja OKU SUM – SEL
32115
Telp/ Fax : (0735) 326122 Website : www.ubara.ac.id

SKRIPSI

JUDUL :
ANALISA NILAI JAMINAN RUMAH TINGGAL SEBAGAI AGUNAN KREDIT
PADA BANK PERKEREDITAN RAKYAT BATURAJA.

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Nama : CANDRA BUDI

Npm : 19 31 014P

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal Februari 2022
SUSUNAN TIM PENGUJI

Penguji I

(Ir. Hj. Lindawati Mz, M.T)
NIDN: 0213116401

Penguji II

(Ir. Marinda Gusti Akhiria, M.T)
NIDN: 8991500020

Penguji III

(Azwar, M.T)
NIDN: 0213116401

Penguji IV

(Hj. Yuliantini Eka Putri, M.T)
NIDN : 0206077301

Skripsi ini diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana
Teknik

Baturaja, Februari 2022
Ketua Program Studi Teknik Sipil

(Azwar, M.T)
NIDN: 0201127101

MOTTO

“TIDAK ADA KATA TERLAMBAT, JIKA MAU MEMULAINYA SEKARANG”

A Yell

**“KERJA KERAS, KERJA CERDAS, KERJA IKLAS, KERJAS TUNTAS, PANTANG
MENYERAH”**

a yell PT. Bank Perkreditan Rakyat Baturaja (Perseroda)

KUPERSEMBAHAN KEPADA

1. **Ir. Hj. Lindawati MZ, M.T.** Selaku Rektor Universitas Baturaja dan Selaku Pembimbing I Skripsi.
2. **Yunizir Djakfar, S.Sos, M.I.P.** Selaku Wakil Rektor I Universitas Baturaja
3. **H. Ferry Desromi, M.T.** Selaku Dekan Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja
4. **Azwar, M.T.** Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja
5. **Ir. Marinda Gusti Akhiria, ST, M.T.** Selaku Pembimbing II Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan arahan secara langsung kepada Saya dalam menyelesaikan Penelitian ini
6. **Yuliantini Eka Putri, M.T.** Selaku Pembimbing Akademik Saya di Universitas Baturaja
7. **Bhakti Perdana Dalimi, S.T, CRBC.,** Selaku Komisaris di Bank Perkreditan Rakyat Baturaja yang memberikan Motivasi selalu.
8. **Januar Hertanto, SE, MSI, CRBD.** Dan **Ir. Fitriyadi Suhendra, CRBD.** Selaku jajaran Direksi di Bank Perkreditan Rakyat Baturaja yang telah memberikan semangat dan arahnya.
9. **dr.Doddy Numirsyah, Sp.B.** dan **Yeni Rosita,S.Kom** Sebagai kakak yang selalu mendukungku.
10. Istriku **Wenny Rakasiwi, SE.,** dan anak-anakku **Muhammad Zhafran Ramadhan, Muhammad Athar Raziq** dan **Muhammad Zayn Abqory** yang menjadi semangat dalam hidupku.
11. **Kedua Orang Tua** ku yang selalu mendo'akan ku setiap saat, serta Adik-adikku yang selalu memberikan do'a dan dukungan setiap keputusanku.
12. **Hendro Mulyono, S.I.Kom.** dan **Agus Wijaya. S.Pd.** serta semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang telah membantuku, Terima Kasih banyak.
13. Semua **Dosen Teknik Sipil** Terima Kasih yang tak terhingga yang telah sabar mendidik selama Saya menjadi Mahasiswa di Universitas Baturaja.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-Nya kami sebagai penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi ini dari awal hingga terwujudnya laporan ini dengan baik dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Adapun judul skripsi ini adalah **Analisa Nilai Jaminan Rumah Tinggal Sebagai Agunan Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Baturaja**. Atas selesainya Laporan skripsi ini, penulis tidak lupa untuk mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu dan memberikan saran atau pun masukan kepada penulis dan rasa hormat tak terhingga kepada :

1. **Ir. Hj. Lindawati MZ, M.T.** Selaku Rektor Universitas Baturaja dan Selaku Pembimbing I Skripsi.
2. **Yunizir Djakfar, S.Sos, M.I.P.** Selaku Wakil Rektor I Universitas Baturaja
3. **H. Ferry Desromi, M.T.** Selaku Dekan Fakultas Teknik dan Komputer Universitas Baturaja
4. **Azwar, M.T.** Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Baturaja
5. **Ir. Marinda Gusti Akhiria, ST, M.T.** Selaku Pembimbing II Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan arahan secara langsung kepada Saya dalam menyelesaikan Penelitian ini
6. **Yuliantini Eka Putri, M.T.** Selaku Pembimbing Akademik Saya di Universitas Baturaja
7. **Bhakti Perdana Dalimi, S.T, CRBC.,** Selaku Komisaris di Bank Perkreditan Rakyat Baturaja yang memberikan Motivasi selalu.
8. **Januar Hertanto, SE, MSI, CRBD.** Dan **Ir. Fitriyadi Suhendra, CRBD.** Selaku jajaran Direksi di Bank Perkreditan Rakyat Baturaja yang telah memberikan semangat dan arahnya.
9. **dr.Doddy Numirsyah, Sp.B.** dan **Yeni Rosita,S.Kom** Sebagai kakak yang selalu mendukungku.
10. Istriku **Wenny Rakasiwi, SE.,** dan anak-anakku **Muhammad Zhafran Ramadhan, Muhammad Athar Raziq** dan **Muhammad Zayn Abqory** yang menjadi semangat dalam hidupku.
11. **Kedua Orang Tua** ku yang selalu mendo'akan ku setiap saat, serta Adik-adikku yang selalu memberikan do'a dan dukungan setiap keputusanku.
12. **Hendro Mulyono, S.I.Kom.** dan **Agus Wijaya. S.Pd.** serta semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang telah membantuku, Terima Kasih banyak.
13. Semua **Dosen Teknik Sipil** Terima Kasih yang tak terhingga yang telah sabar mendidik selama Saya menjadi Mahasiswa di Universitas Baturaja.

Dalam hal ini penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan Laporan skripsi ini masih dapat banyak kekurangan-kekurangan. Untuk itu penulis dengan kerendahan hati menerima masukan-masukan baik berupa saran maupun keritikan yang sifatnya membangun untuk menyempurnakan laporan ini.

Akhir kata penulis memohon maaf bila mana terjadi kekhilafan dan semoga Laporan skripsi ini dapat menunjang ilmu pengetahuan dan teknologi bagi kemajuan masyarakat, bagi rekan-rekan sekalian, dan juga bagi yang membaca nya. Amin.

Baturaja, Februari 2022

Penulis,

CANDRA BUDI

NPM : 19 31 014P

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SUSUNAN TIM PENGUJI.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.5 Batasan Masalah	4
1.6 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian terdahulu.....	7
2.2 Tinjauan Teori.....	9
2.2.1 Konsep Penilaian Jaminan Kredit.....	9

2.2.1.1 Pengertian Jaminan.....	9
2.2.1.2 Macam-macam Jaminan	11
2.2.1.3 Kriteria Barang Agunan.....	14
2.2.1.4 Jenis Agunan.....	14
2.2.1.5 Penilaian Jaminan	16
2.2.3 Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	17
2.2.3.1 Pengertian Kredit.....	17
2.2.3.2 Manajemen Kredit	18
2.2.3.3 Unsur-unsur Kredit	19
2.2.3.4 Tujuan Kredit.....	20
2.2.3.5 Analisa Pemberian Kredit.....	21
2.2.3.6 Prosedur Analisis Pembiayaan	22
2.2.3.7 Unsur-unsur Kredit	24
2.2.3.8 Penilaian atau Apraisal	25
2.2.3.9 Penilaian Aset Properti	28
2.2.3.9.1 Metode Perbandingan Data Pasar	28
2.2.3.9.2 Metode Pendekatan Biaya	30
2.2.3.9.3 Metode Pendekatan Pendapatan	34
2.2.3.10 Rekonsiliasi Nilai	35
2.2.3.11 Nilai Agunan.....	35
2.2.3.12 Standar Oprasional Prosedur	38
2.2.3.12.1 Definisi SOP	38
2.2.3.12.2 Tujuan SOP.....	38
2.2.3.12.3 Fungsi SOP	39
2.2.3.12.4 Kapan SOP diperlukan	39

2.2.3.12.5 Keuntungan Adanya SOP	40
2.2.3.12.6 SOP Bank BPR Baturaja	41

BAB III METODELOGI PENELITIAN

3.1 Diagram Alir	43
3.2 Waktu dan Tempat	44
3.2.1 Waktu Penelitian	44
3.2.2 Lokasi Penelitian	44
3.3 Bahan-bahan Penunjang Penelitian	44
3.4 Tahap Penelitian	45
3.5 Survei Pendahuluan	47
3.6 Rancangan dan Variabel	47

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian	49
4.2 Metode Perbandingan Data Pasar	51
4.2.1 Data Properti Pembanding	52
4.2.2 Penyesuaian Data Properti Pembanding	54
4.2.3 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar	63
4.3 Metode Pendekatan Biaya	63
4.4 Nilai Tanah	63
4.4.1 Data Properti Pembanding	64
4.4.2 Penyesuaian Data Properti Pembanding	66
4.4.3 Nilai Tanah Berdasarkan Metode Perbandingan Data Pasar	74
4.5 Biaya Reproduksi Bangunan	74
4.6 Nilai Pasar Berdasarkan Metode Pendekatan Biaya	75
4.7 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti	76

4.8 Analisa Nilai Agunan.....	77
-------------------------------	----

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	79
----------------------	----

5.2 Saran.....	80
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA.....	81
----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	7
Tabel 2.2 Standar Operasional Prosedur.....	42
Tabel 3.1 Rancangan Variabel.....	47
Tabel 4.1 Perhitungan Metode Perbandingan Data Pasar.....	55
Tabel 4.2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah	67
Tabel 4.3 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Reproduksi Bangunan	74
Tabel 4.4 Indikasi Nilai Pasar	76
Tabel 4.5 Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	77
Tabel 4.6 Nilai Agunan.....	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Formulir Verifikasi Penilaian dan Agunan	41
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	43
Gambar 4.1 Lokasi Objek	49
Gambar 4.2 Objek Penelitian	51
Gambar 4.3 Lokasi Objek dan Properti Pembanding Rumah Tinggal	52
Gambar 4.4 Properti Pembanding Rumah 1	53
Gambar 4.5 Properti Pembanding Rumah 2	53
Gambar 4.6 Properti Pembanding Rumah 3	54
Gambar 4.7 Lokasi Objek dan Properti Pembanding Tanah	64
Gambar 4.8 Properti Pembanding Tanah 1	65
Gambar 4.9 Properti Pembanding Tanah 2	65
Gambar 4.10 Properti Pembanding Tanah 3	66