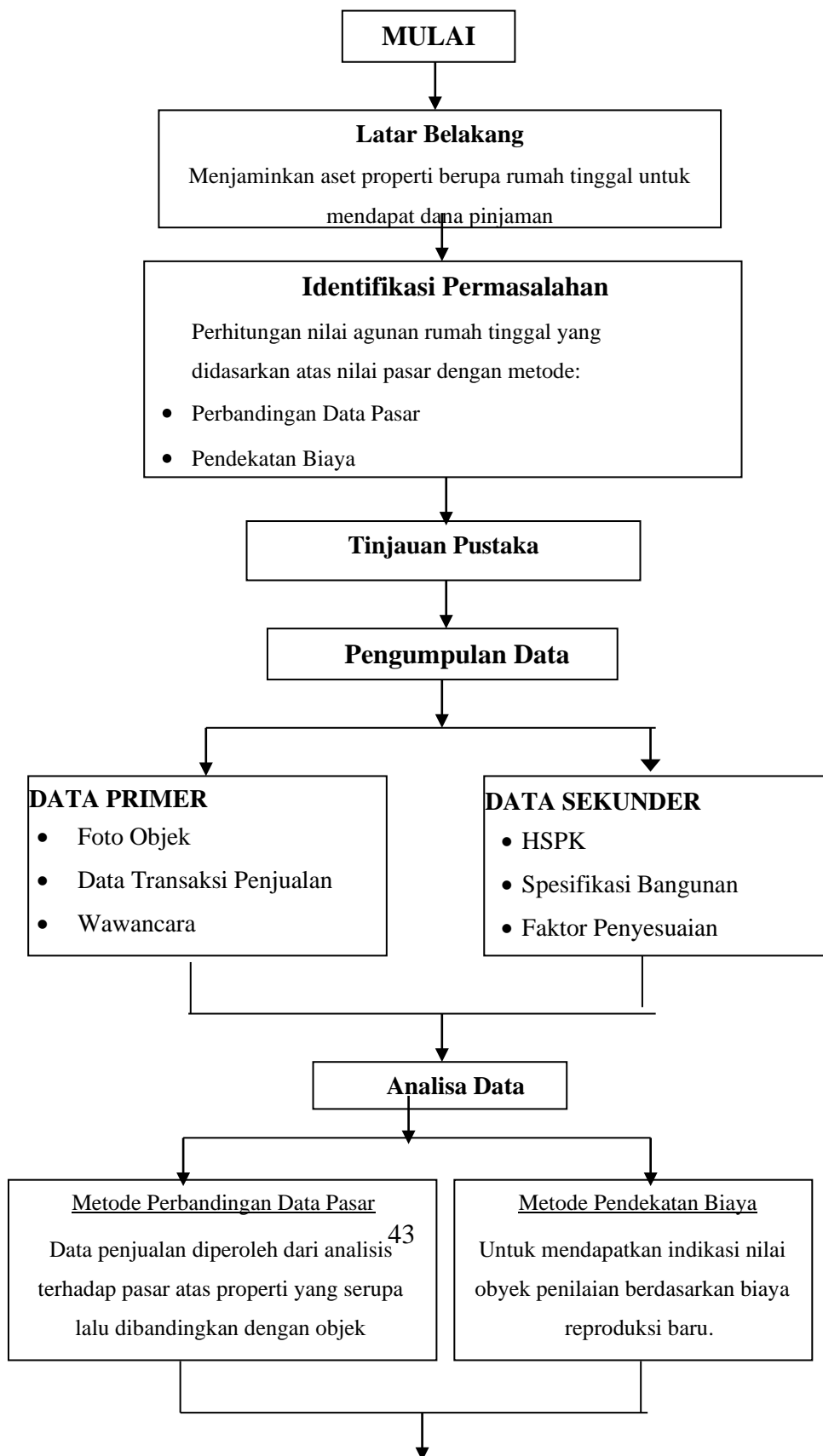


BAB III
METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Diagram Alir



3.2 Waktu dan Tempat

3.2.1 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan 1 Oktober 2021 sampai tanggal 30 Oktober 2021.

3.2.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dilakukan pada Bank Perkreditan Rakyat Baturaja dan mengumpulkan data Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu

3.3 Bahan –Bahan Penunjang dan Alat

Bahan-bahan penunjang penelitian yaitu data nasabah pemilik rumah tinggal yang berada di Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu sumatera selatan yang bermaksud menjaminkan asetnya ke bank BPR untuk mendapat dana pinjaman. Yang berupa

data lokasi, nilai perbandingan harga pasar terkait wilayah tersebut dan kemampuan nasabah dalam pembayaran

3.4 Tahap Penelitian

Tahapan dalam penelitian untuk mengetahui besar nilai agunan rumah tinggal Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu sumatera selatan adalah:

1. Latar belakang penelitian ini adalah nasabah pemilik rumah tinggal yang berada di Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu yang bermaksud menjaminkan asetnya ke bank untuk mendapat dana pinjaman.
2. Identifikasi permasalahan didapatkan dari latar belakang untuk mencapai tujuan dari penelitian ini, yaitu menghitung nilai agunan rumah tinggal menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya.
3. Tinjauan pustaka ditentukan sebagai dasar dalam melakukan penelitian terhadap rumah tinggal di Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu 4. Pengumpulan data untuk melakukan penilaian didapat dari data primer dengan cara survey dan data sekunder yang didapatkan dari sumber data dan HSPK.
5. Analisa data adalah penilaian aset rumah tinggal di Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu, yang pada penelitian ini menggunakan dua metode, yaitu:
 - a) Metode Perbandingan Data Pasar Dihitung dengan rumus:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

1. Harga jual properti pembanding didapat dari survey lapangan.
2. Penyesuaian didapat dari faktor yang mempengaruhi harga jual dan perbedaan dengan objek penelitian.

b) Metode pendekatan biaya Dihitung dengan rumus:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan}$$

1. Nilai tanah, tanah dianggap tanah kosong dan perhitungan dilakukan dengan menggunakan perbandingan data pasar.
2. Nilai bangunan, dihitung dengan biaya reproduksi baru. Biaya reproduksi baru dihitung dengan metode survey kuantitas.

c) Rekonsiliasi nilai. Setelah nilai pasar dari metode perbandingan data pasar dan pendekatan biaya diperoleh, maka rekonsiliasi nilai dapat dihitung.

d) Nilai Agunan diberikan dengan pembobotan pada nilai pasar tanah dan bangunan yang didapatkan dari bank nasional.

6. Ketika nilai agunan rumah tinggal di Jln Dr M.Hatta Lorong lemtang no.1016 Bakung Kec. Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komerling Ulu sumatera selatan sudah didapatkan, maka dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian

3.5 Survey Pendahuluan

Survey pendahuluan dilakukan untuk mengetahui kondisi rumah tinggal yang dijadikan objek dalam tugas akhir ini. Dalam melakukan survey pendahuluan, penilai membutuhkan data berupa lokasi objek, keadaan dan fasilitas sekitar objek, dan batas-batas tanah objek.

3.6 Rancangan dan Variabel

Penelitian dilakukan pada penilaian atas properti yang dipakai untuk penjaminan permohonan kredit dalam penilaian aset. Variabel penelitian yang digunakan pada tugas akhir ini meliputi nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya, pendekatan pasar, nilai rekonsiliasi, dan nilai agunan. Rancangan dan variabel yang dibutuhkan dalam penelitian ini ada pada Tabel 3.1

No	Metode	Indikator	Analisa	Data	Sumber Data
1.	Perbandingan Data Pasar	Properti pembandingan	Pengumpulan data	<ul style="list-style-type: none"> • Data transaksi penjualan rumah tinggal • Kondisi fisik objek 	Sekunder dan survey
		Penyesuaian	Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan perbedaan dengan objek penelitian	<ul style="list-style-type: none"> • Waktu transaksi • Umur bangunan • Luas lahan dan bangunan • Lebar jalan • Harga transaksi 	Sekunder dan survey
2.	Pendekatan Biaya	Nilai tanah	Menggunakan harga tanah dari data Pembandingan	Harga transaksi	Sekunder dan survey
		Biaya reproduksi baru	Menggunakan metode survey kuantitas	HSPK 2014	Sekunder
3.	Nilai Rekonsiliasi	Nilai pasar dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya	Menghitung nilai rekonsiliasi dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan Biaya	Nilai pasar dari metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya	Hasil perhitungan nilai pasar metode pendekatan pasar dan pendekatan biaya

4.	Nilai Agunan	Nilai rekonsiliasi	Memberikan Presentase	Bank	Primer
----	-----------------	-----------------------	--------------------------	------	--------