



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Konsep dan Teori Dasar Penilaian Properti

Agung Sugiarto.,MM.,M.Ec.Dev.,Ak.,CA.,CPA.,MAPPI (Cert)

S-03329



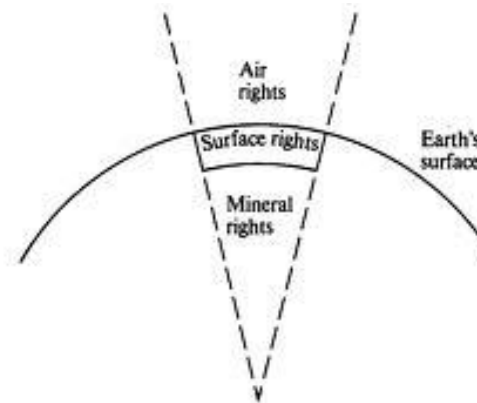
Pendahuluan

- Tanah merupakan salah satu komponen paling fundamental dalam kehidupan masyarakat.
- 3 komponen utama terbentuknya suatu negara (pemerintahan) dalam ilmu tata negara meliputi: wilayah (tanah), rakyat, regulasi/ peraturan.
- Berbagai disiplin ilmu memandang tanah dari bermacam-macam perspektif. Namun memiliki kesamaan yakni sebagai titik pusat/ sentral kajian.
- Ilmu ekonomi: *land, labour, capital (and entrepreneurship)*.
- UUD 1945 Ps 3 Ayat 3 → tanah dikuasi negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria → tanah sebagai permukaan, merupakan bagian dari pengertian bumi dalam arti luas.



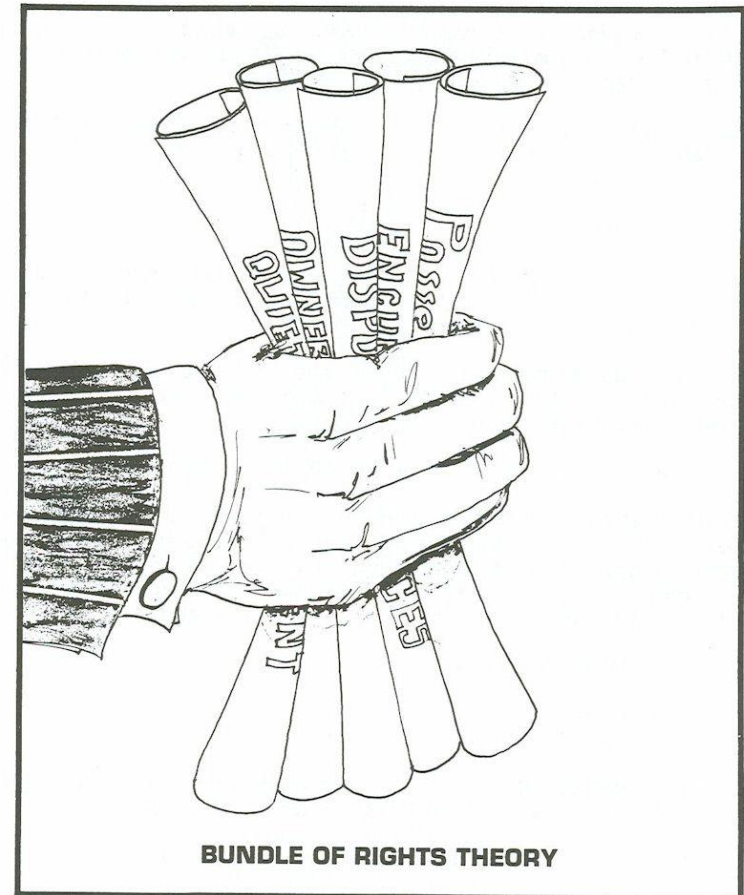
Tanah dalam ilmu penilaian properti

- Tanah memiliki posisi sentral dan krusial dalam disiplin ilmu penilaian properti. Penilaian properti memposisikan diri dari sudut pandang ilmu ekonomi.
- Tanah merupakan salah satu komponen faktor produksi (*value in use*), sekaligus merupakan komoditas yang dapat dipindahtangankan kepemilikannya/ hak-nya (*value in exchange*).
- Tanpa keberadaan tanah, mustahil kegiatan ekonomi dapat dilakukan.



Bundle of Right

1. Hak untuk menjual
2. Hak untuk menyewakan
3. Hak untuk menempati
4. Hak untuk menjaminkan
5. Hak untuk memberikan





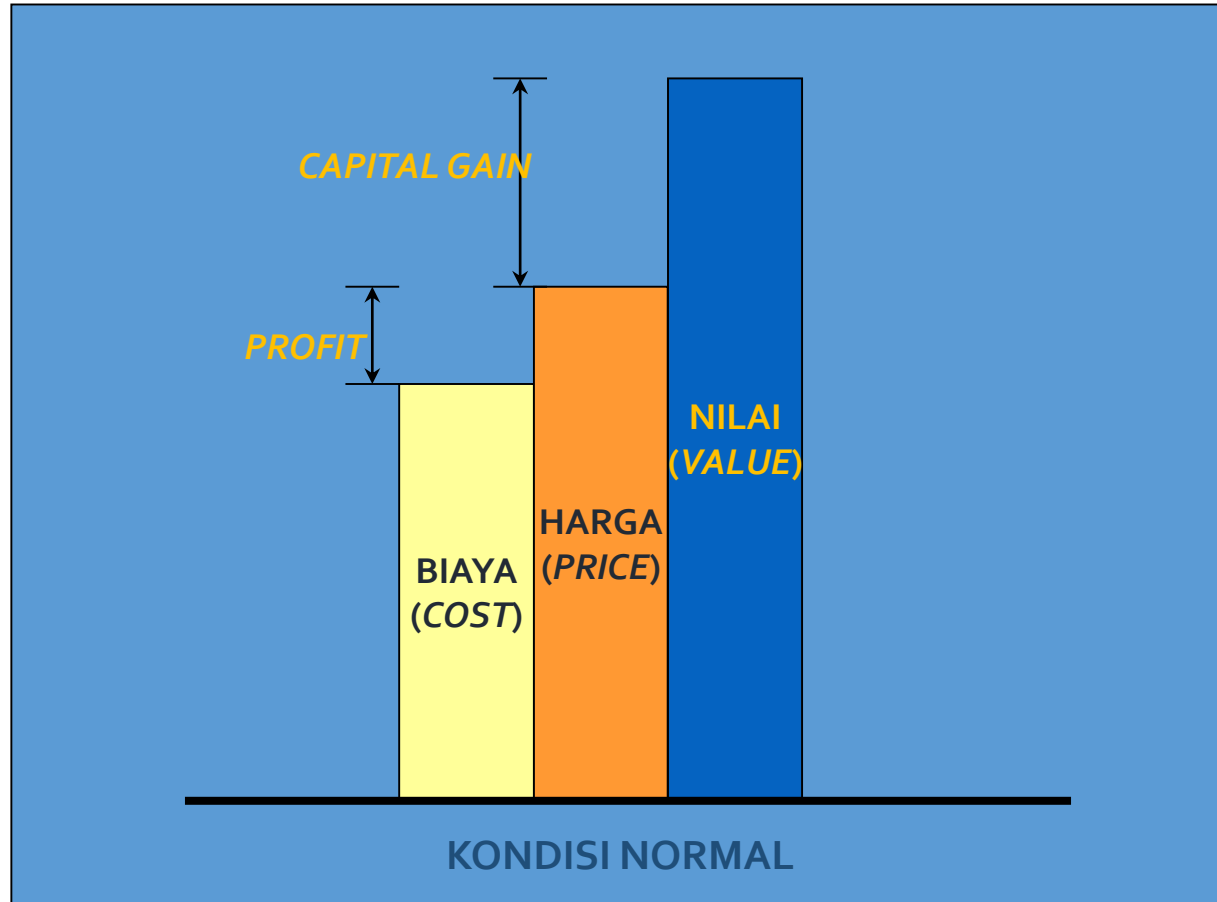
I. Nilai dalam Pemahaman Ekonomi

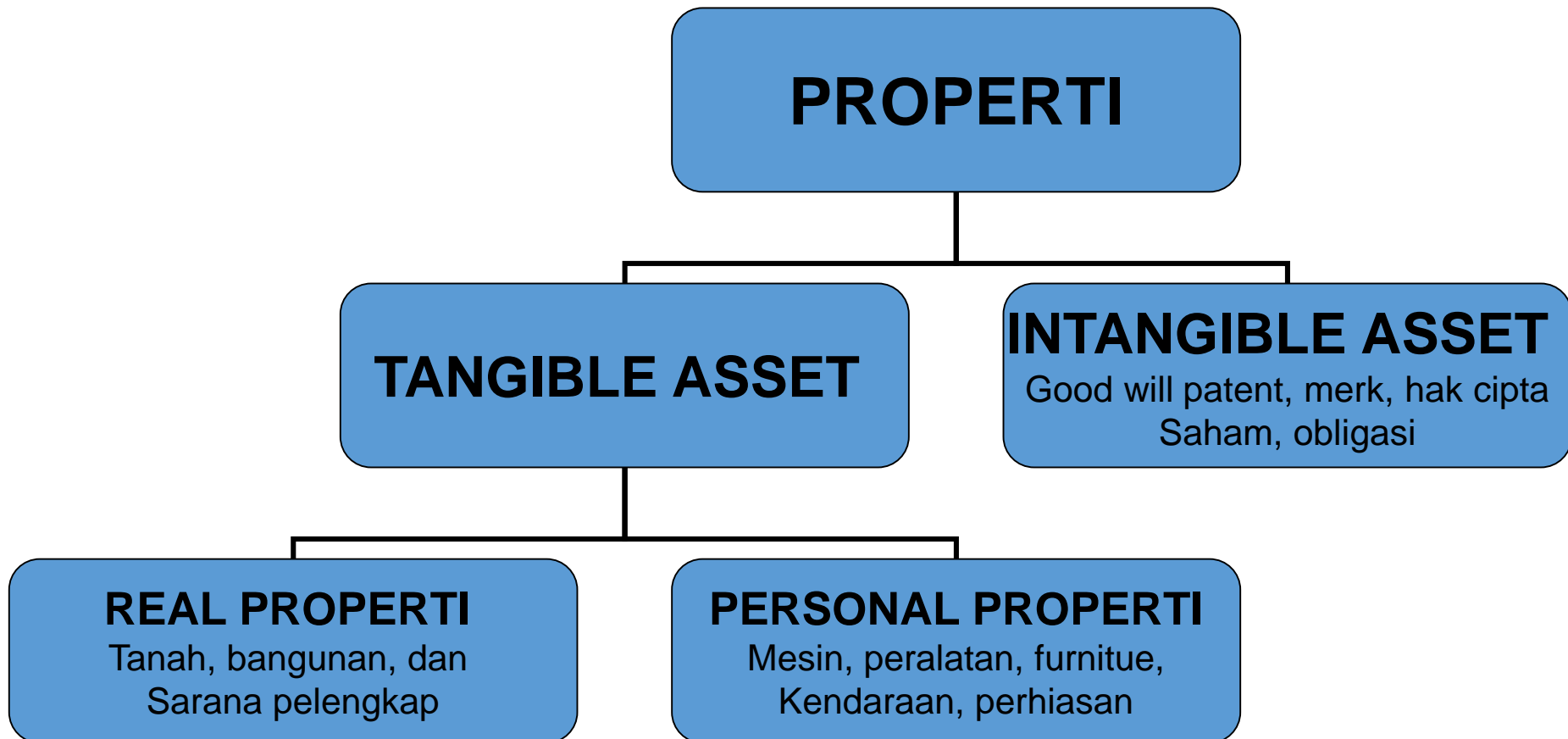
- Nilai pada hakekatnya merupakan konsep ekonomi yang memperlakukan barang dan jasa sebagai suatu komoditas untuk dipertukarkan. Dengan demikian nilai merujuk pada harga yang sangat mungkin disepakati oleh Pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli.
- 4 faktor pembentuk nilai
 1. Demand
 2. Utility
 3. Scarcity
 4. Transferability (effective purchase power)
- Nilai dibangun dari suatu kondisi dimana objek yang bersangkutan berada, bagaimana pasarnya tercipta dan apa penggunaan pada saat penilaian dilakukan.



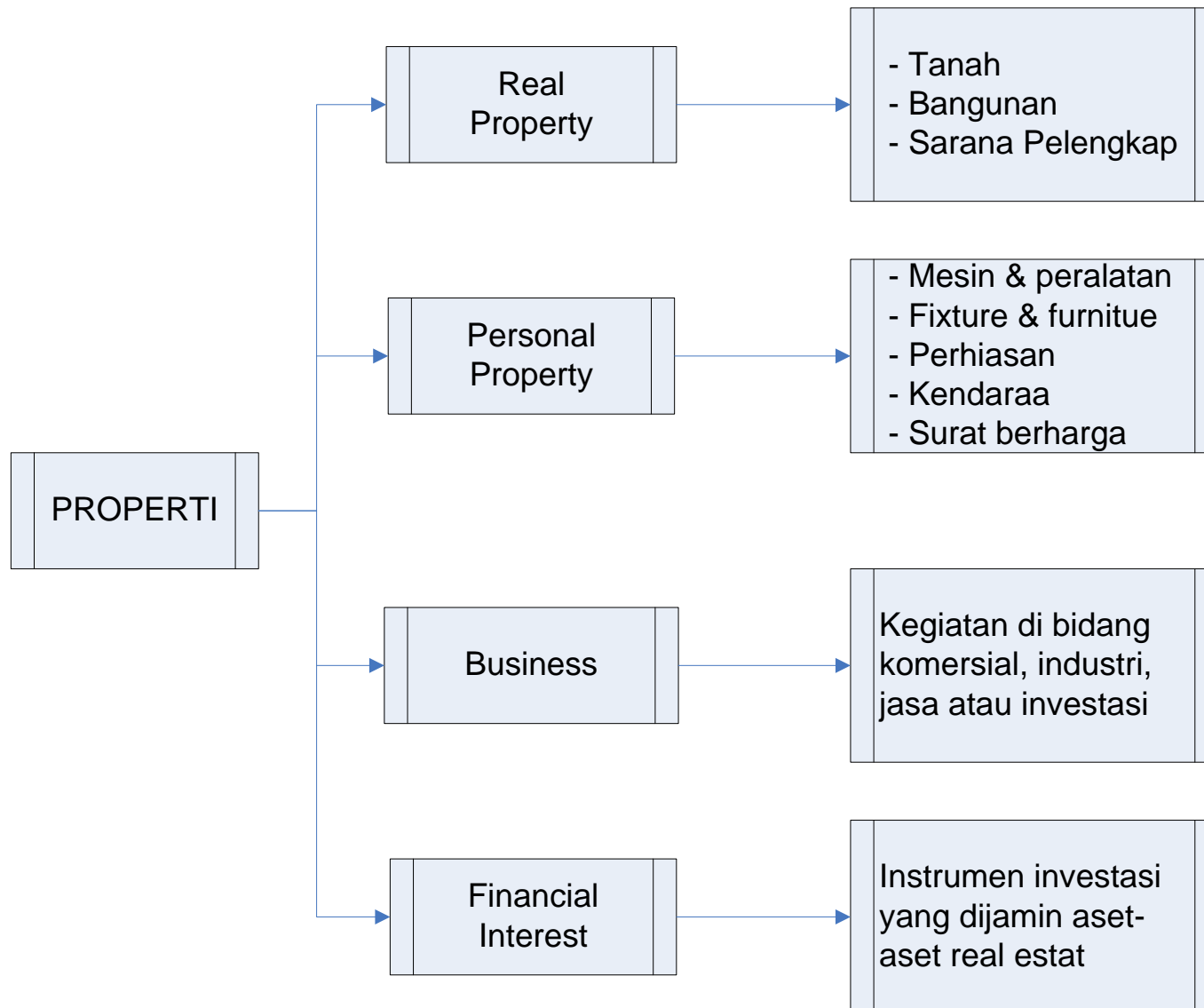
- Biaya: sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset.
- Harga: sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset.
- Nilai: suatu OPINI dari MANFAAT EKONOMI atas KEPEMILIKAN suatu aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran.
- Nilai dalam pertukaran (termasuk didalamnya Nilai Pasar) adalah suatu harga hipotesis, dimana dipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu.

II. Biaya, Harga dan Nilai





Properti menurut jenisnya





III. Real Estate, Real Properti dan Personal Property

- Real Estate: entitas fisik berupa tanah dan pengembangan yang ada di atasnya. (KPUP 3.3)
- Real Property : penguasaan yuridis atas tanah (dan pengembangan di atasnya) yang mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. (KPUP 3.3)
- Personal Property: kepemilikan pada benda berwujud atau tidak berwujud yang bukan merupakan real estate (KPUP 3.7)
- KPUP 3.5: Nilai ekonomi akan tercipta berdasarkan kegunaan real estate, atau berdasarkan kapasitas untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan masyarakat.



Karakteristik Pasar Properti

1. Pembeli dan penjual terbatas
2. Informasi tidak lengkap
3. Tidak ada data resmi
4. Tidak ada pasar resmi
5. Pengetahuan pasar rendah
6. Berbiaya tinggi
7. Produk beragam
8. Tidak dapat dipindah-pindahkan



IV. Prinsip-prinsip Dasar Penilaian

1. Pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*)
2. Penawaran dan Permintaan (*Supply and Demand*)
3. Penggantian (substitusi)
4. Antisipasi
5. Perubahan
6. Kesesuaian
7. Persaingan
8. Eksternalitas
9. Kontribusi



V. Faktor-Faktor yang Berpengaruh pada Nilai

Sebagaimana diketahui, bahwa Nilai merupakan suatu konsep yang dinamis. Karena sifatnya yang dinamis itulah Nilai sangat dipengaruhi eksternalitas yang ada disekitarnya. Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai dalam perspektif ilmu penilaian property adalah:

- 1. Faktor Ekonomi**
- 2. Faktor Sosial**
- 3. Faktor Politik**



VI. Dasar Nilai

- Penilaian adalah proses pekerjaan seorang PENILAI dalam memberikan OPINI tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu.
- Kata “penilaian” merupakan/ merujuk pada sebuah proses penyusunan estimasi nilai.
- Terdapat beragam jenis-jenis Nilai dalam praktik penilaian properti. Kata nilai tidak dapat berdiri sendiri (tidak akan bermakna), melainkan harus memiliki penjelas selain kata nilai itu sendiri (lihat SPI 102).
- Nilai yang paling banyak mendapatkan titik perhatian dalam kegiatan penilaian sehari-hari adalah NILAI PASAR (SPI 101).
- Nilai pasar suatu properti atau aset lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan status fisiknya secara murni (KPUP 4.9)

VI. Dasar Nilai (*lanjutan*)



Nilai Pasar	Nilai Asuransi	Nilai Realisasi Bersih untuk Penggunaan yang Ada sebagai Kesatuan Operasional
Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada	Nilai Dalam Penggunaan	Nilai Sekrap
Nilai Sewa	Nilai Pembangunan Kembali	Nilai Sisa
Nilai Wajar	Nilai Penggantian Wajar	Nilai Sinergi
Nilai Investasi	Nilai Potensial	Nilai Wajar Khusus
Nilai Khusus	Nilai Realisasi Bersih	
Nilai Likuidasi	Nilai Realisasi Bersih Terbatas	



VI. DASAR NILAI (lanjutan)

Hal perlu digaris bawahi:

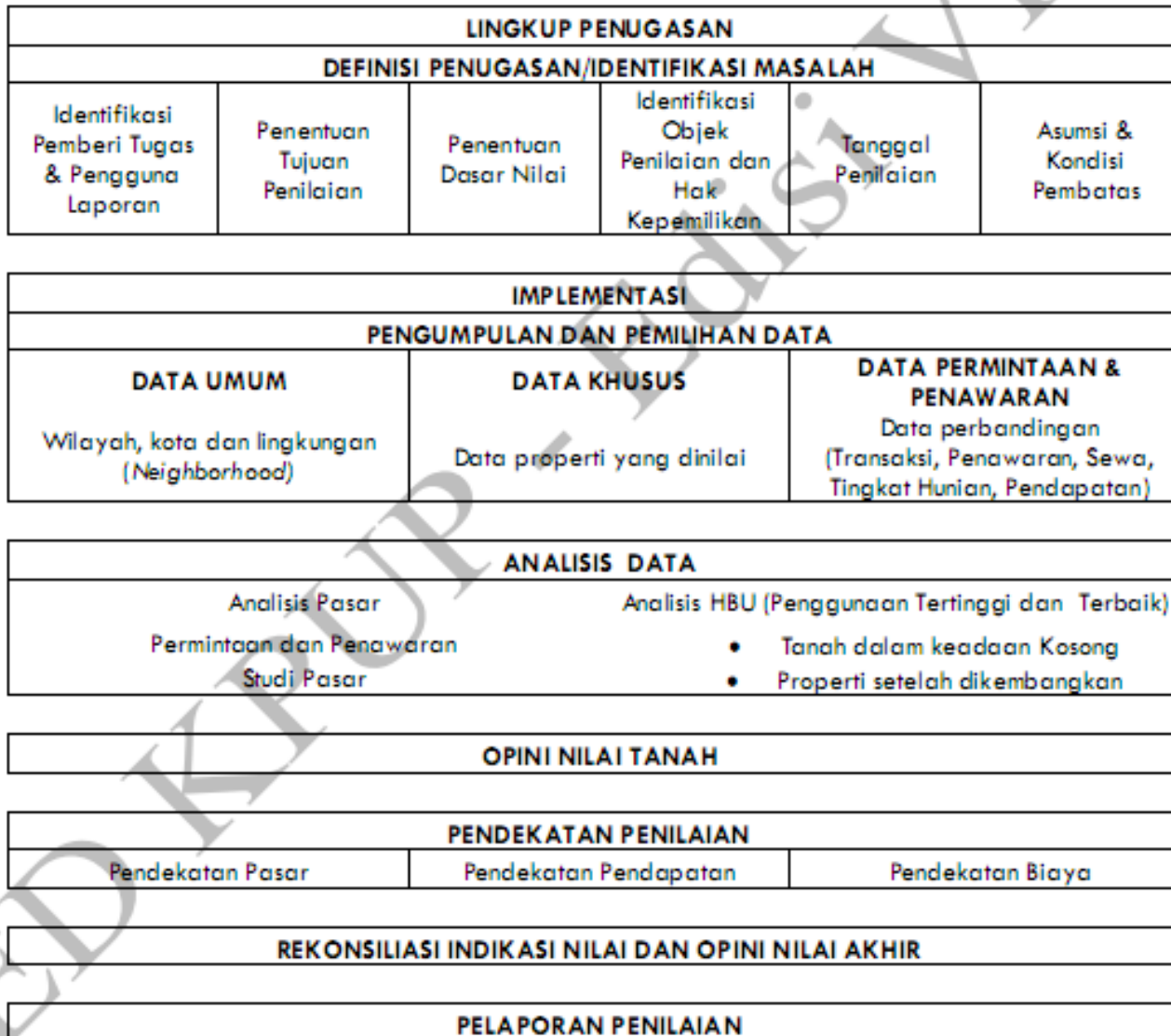
- Penilaian sebuah opini
- Penilaian suatu estimasi nilai
- Dilakukan pada tanggal yang ditentukan
- Hasil analisis atas data pasar yang relevan



VII. Tujuan Penilaian

- Dalam SPI Edisi VII 2018, secara prinsip tujuan penilaian dikategorikan menjadi 3 tujuan utama:
 1. Penilaian untuk tujuan Pelaporan Keuangan (SPI 201)
 2. Penilaian untuk tujuan Penjaminan Utang (SPI 202)
 3. Penilaian untuk pengadaan lahan untuk tujuan Kepentingan Umum (SPI 306)

Bagan Proses Penilaian





1. Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 14th edition, 2013.
2. Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, 2018.
3. Yusuf, Hamid, 2010. *Modul Pendidikan Dasar Penilaian (PDP) 1*. Jakarta.