



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Pendekatan Pasar

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

S-03329

- Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi Nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (obyek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli
- Proses perbandingan dilakukan dengan menggunakan parameter *elemen perbandingan*. Elemen perbandingan adalah karakteristik spesifik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayarkan untuk properti/real estat berbeda.

- Proses perbandingan dilakukan dengan melakukan penyesuaian (adjustment) pada parameter *elemen perbandingan* untuk setiap **Unit Perbandingan** yang telah ditetapkan. Unit Perbandingan adalah satuan pembanding dari properti yang dapat dipergunakan untuk membandingkan Objek Penilaian dengan Properti Pembanding yang ditetapkan.
- Terdapat 2 jenis penyesuaian dalam Pendekatan Pasar, yakni penyesuaian transaksi dan penyesuaian properti.

Penyesuaian Transaksi (*transactional adjustment*)

- Hak atas properti
- Syarat pembiayaan
- Kondisi penjualan
- Biaya yang dikeluarkan segera setelah pembelian
- Kondisi pasar

Penyesuaian Properti (*penyesuaian properti*)

- Lokasi
- Karakteristik fisik
- Karakteristik ekonomi
- Penggunaan
- Komponen selain real estat (*non-realty*)

Contoh Aplikasi



- Objek Penilaian berupa rumah tinggal, sedang dinilai dengan Pendekatan Pasar sbb:

[..\Bahan Modul Penilaian Properti\Soal Pendekatan Pasar dan Biaya.xlsx](#)



1. Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 14th edition, 2013.
2. Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, 2018.
3. Rattermann, Mark R., Appraisal Institute, *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*, Thirteenth Edition, 2009, Library of Congress Cataloging-in-Publication Data.