



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Proses Penilaian

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

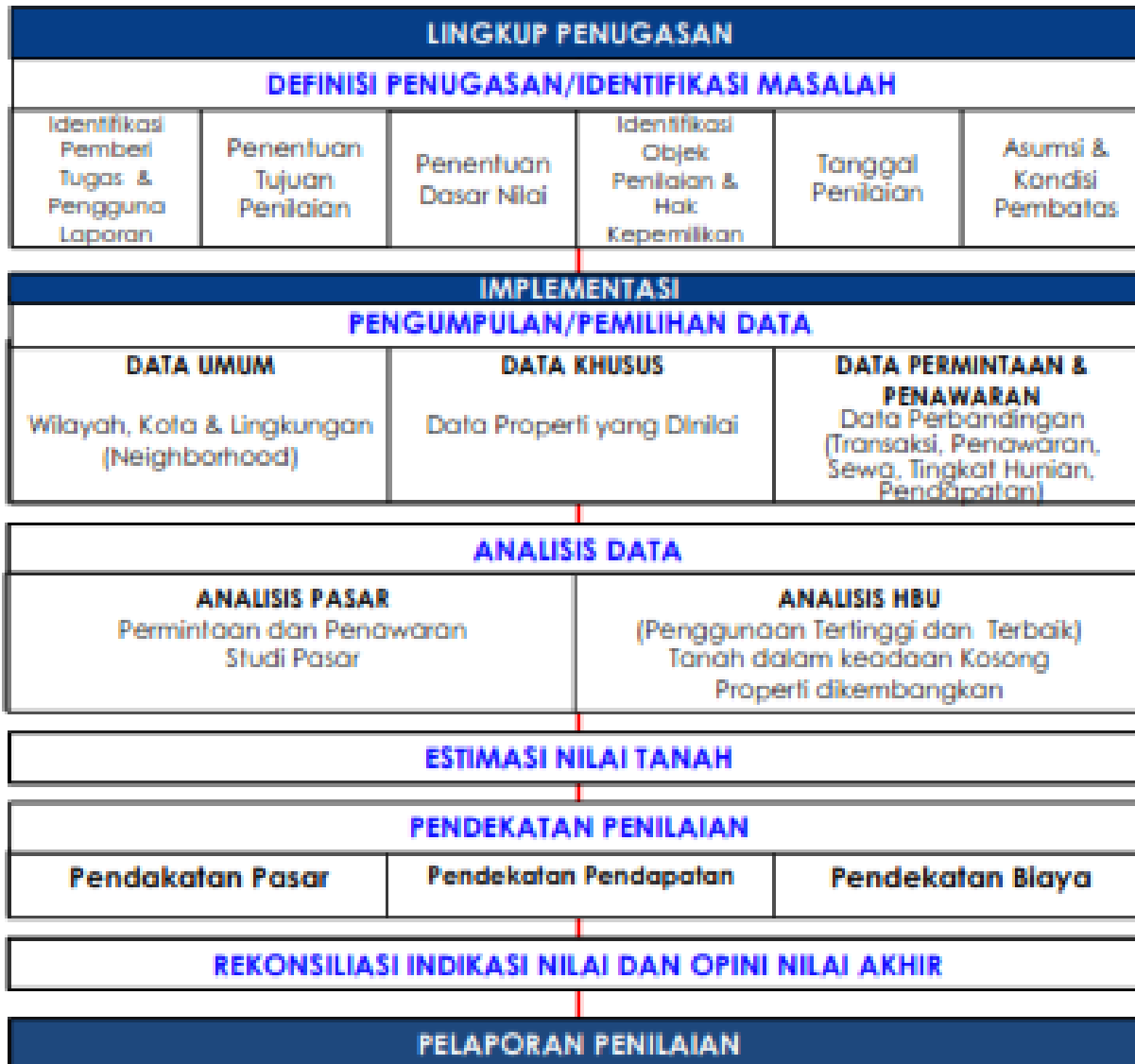
S-03329

- Proses Penilaian adalah prosedur **sistematis** yang dilakukan seorang **Penilai** untuk memberikan jawaban atas pertanyaan Pemberi Tugas tentang **Nilai** suatu Properti.



Courtesy of Shutterstock

Proses Penilaian Properti



Referensi:
SPI Edisi VII 2018



LINGKUP PENUGASAN

DEFINISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH

Identifikasi Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar Nilai	Identifikasi Objek Penilaian & Hak Kepemilikan	Tanggal Penilaian	Asumsi & Kondisi Pembatas
---	----------------------------	-----------------------	--	-------------------	---------------------------

- Proses Penilaian merupakan urutan pekerjaan yang secara prosedural harus dilalui oleh Penilai. Tahapan pertama pada Proses Penilaian seperti yang tergambar di atas adalah Identifikasi Masalah atau Definisi Penugasan.
- Pada proses awal ini, setidaknya ada enam hal yang harus diketahui Penilai sebelum menentukan Lingkup Penugasan. Enam hal itu meliputi:
 1. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan,
 2. Penentuan Tujuan Penilaian,
 3. Penentuan Dasar Nilai,
 4. Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan,
 5. Penentuan Tanggal Penilaian,
 6. Asumsi dan Kondisi Pembatas.



- Penilai harus mengetahui siapa yang memberikan tugas penilaian kepadanya (Pemberi Tugas) dan/atau untuk siapa laporan penilaian tersebut diperlukan (Pengguna Laporan). Hal ini perlu diketahui agar Penilai dapat memahami lingkup penugasan tersebut secara lebih menyeluruh (memahami potensi risiko, ruang lingkup pekerjaan)
- Beda Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan, berpotensi beda pula mekanisme kerja yang dilakukan.

- Seorang Penilai wajib mengetahui untuk apa penilaian itu dilakukan serta untuk keperluan apa nantinya opini Nilai tersebut digunakan.
- Dengan memahami kedua hal tersebut, maka bagi seorang Penilai dapat menentukan Dasar Nilai yang hendak digunakan.
- Pemahaman “Maksud” dapat diartikan nilai yang hendak diopinikan, sedangkan “Tujuan” adalah untuk keperluan apa nilai itu digunakan atau untuk tujuan apa penilaian itu dilakukan sehingga memerlukan nilai yang dimaksudkan

- Setelah diketahui Maksud dan Tujuan Penilaian, maka tahapan selanjutnya Penilai dapat mengetahui Dasar Nilai apa yang hendak digunakan sesuai dengan tujuan tersebut.
- Dasar Nilai yang akan ditentukan, seharusnya ditentukan sesuai apa yang dimaksud atau butuhkan oleh Pemberi Tugas. Namun bagi Penilai, dalam penentuan Dasar Penilaian yang dikaitkan dengan Tujuan Penilaian, Penilai dapat merujuk kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang telah mengatur hal tersebut



- Pekerjaan penilaian tidak dapat dilakukan bila Objek Penilaian atau properti yang dinilai belum diketahui. Beberapa hal yang perlu diketahui oleh Penilai sehubungan dengan spesifikasi properti dan haknya adalah :
 1. Lokasi
 2. Spesifikasi properti dan jumlahnya
 3. Hak dan dokumen legalitasnya
 4. Batasan properti (*bila ada*)

- Prinsip perubahan (*change*) dikenal dalam ilmu penilaian properti. Tanggal penilaian dapat diasumsikan sebelum, bersamaan dengan inspeksi atau setelah inspeksi. Sesuai dengan keperluan penilaian bersangkutan, tanggal penilaian adakalanya ditentukan pada tanggal tertentu oleh Pemberi Tugas (pada umumnya penilaian untuk tujuan pelaporan keuangan).
- Dengan diketahuinya tanggal penilaian tersebut, maka Penilai dapat menentukan asumsi-asumsi apa saja yang akan digunakan dalam proses pelaksanaan penilaian

- Asumsi dan pembatasan menjadi penentu dalam melaksanakan penilaian. Suatu laporan penilaian yang akan diterbitkan selalu terikat kepada asumsi-asumsi yang digunakan.
- Asumsi dapat bersifat khusus dapat bersifat umum. Asumsi khusus, pada umumnya ditentukan terhadap penilaian properti yang memiliki keterbatasan dalam proses pelaksanaan penilaiannya. Proses penilaian dapat saja pada proses inspeksi dalam rangka pengumpulan data, maupun proses analisis dan verifikasi atas data informasi yang signifikan mendukung hasil penilaian. Untuk beberapa kasus, properti yang memiliki potensi bermasalah, akan sukar dinilai bila Penilai tidak menentukan asumsi secara khusus terhadap masalah tersebut.



Asumsi dan Kondisi Pembatas *(lanjutan)*

- Salah satu contoh dalam penentuan asumsi khusus seperti; adanya potensi proses inspeksi lapangan yang akan dilakukan Penilai tidak dapat dilakukan sepenuhnya atau memiliki keterbatasan. Maka itu, sepanjang dibenarkan dan didukung argumentasi yang memadai maka Penilai dapat membangun asumsi khusus untuk mendukung Penilaian dimaksud dengan konfirmasi dari pemberi tugas atau pihak yang membutuhkan penilaian.
- Syarat pembatas, lebih kepada hal-hal yang menjadi batasan bagi Penilai secara umum dalam melakukan penilaian seperti adanya keterbatasan dalam melakukan inspeksi, riset data dan permasalahan pelaksanaan lainnya



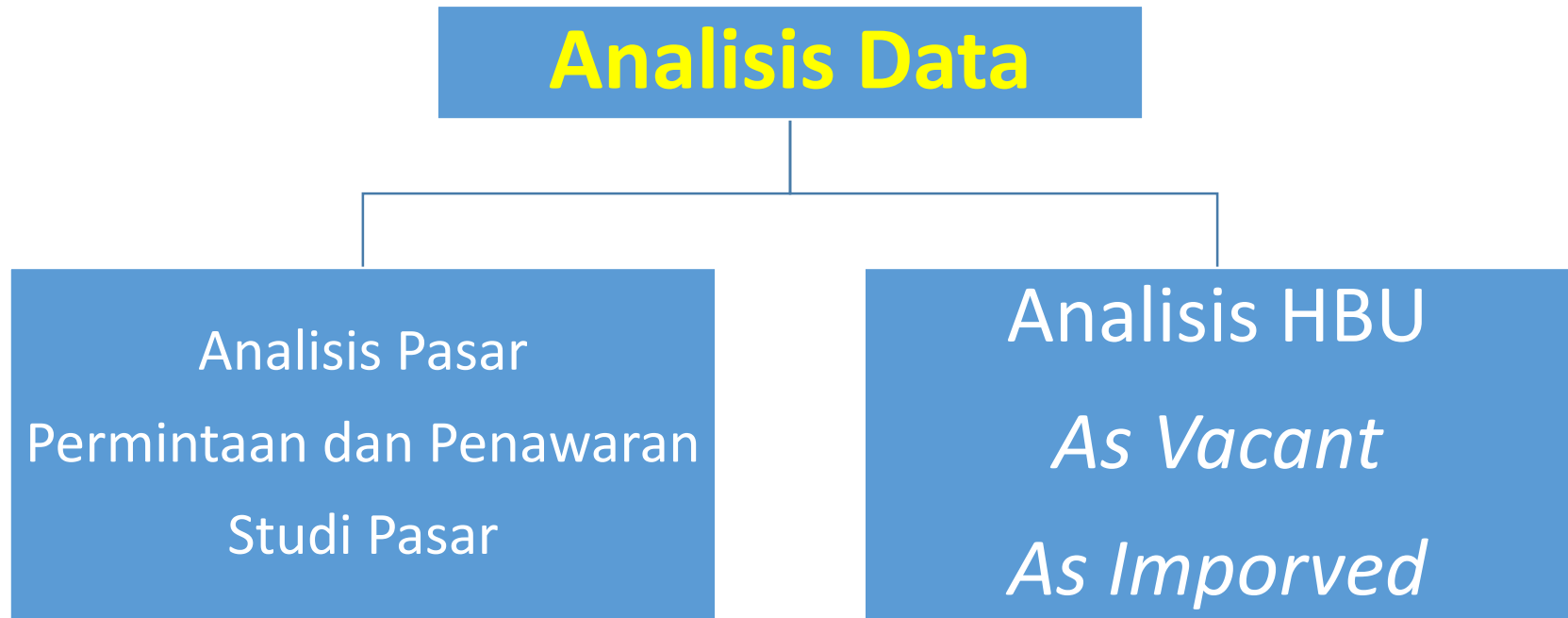
IMPLEMENTASI		
PENGUMPULAN/PEMILIHAN DATA		
DATA UMUM Wilayah, Kota & Lingkungan (Neighborhood)	DATA KHUSUS Data Properti yang Dinilai	DATA PERMINTAAN & PENAWARAN Data Perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan)
ANALISIS DATA		
ANALISIS PASAR Permintaan dan Penawaran Studi Pasar	ANALISIS HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) Tanah dalam keadaan Kosong Properti dikembangkan	
ESTIMASI NILAI TANAH		

- **Data umum** adalah data yang dapat dikumpulkan dari tingkat lingkungan dimana properti berada, kota/kabupaten, wilayah/regional dan bahkan tingkat nasional dan internasional, tergantung kepada properti yang dinilai.
- Faktor sosial, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan yang dapat berpengaruh kepada Nilai Pasar (atau jenis Nilai lainnya yang ditentukan) sehingga hal ini perlu dikaji untuk memahami secara lebih baik terhadap properti yang dinilai

- **Data khusus** pada umumnya meliputi data-data properti yang menjadi objek penilaian. Data-data yang diperlukan tersebut dapat meliputi spesifikasi tapak tanah dan pengembangan yang ada di atasnya, termasuk ukuran, spesifikasi fisik, kondisi dan informasi real estat lainnya.
- Data lain yang perlu dipertimbangkan adalah data/informasi biaya dan depresiasi, data pendapatan dan biaya, data tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto (*yield*), sejarah kepemilikan dan penggunaan.



- **Data Penawaran dan permintaan** meliputi data-data yang menyangkut data penjualan/transaksi, penawaran, biaya-biaya, tingkat hunian, penyusutan, pendapatan, tingkat kapitaisasi dan data terkait lainnya.
- Data perbandingan dimaksud disesuaikan dengan kebutuhan tujuan dan dasar penilaian, sehingga data yang dikumpulkan selanjutnya dianalisis untuk menentukan tren pasar, kaitan antara penawaran dan permintaan, tingkat penyerapan dan informasi pasar spesifik lainnya



- Analisis pasar dapat meliputi proses identifikasi market area, analisis permintaan dan penawaran, atas properti dan pasar sejenis sesuai dengan Objek Penilaian
- Fungsi: untuk melihat trend atau kecenderungan pasar, baik untuk jangka waktu pendek maupun panjang (terkait marketabilitas properti).

- Penilai selanjutnya melakukan analisis pemanfaatan tertinggi dan terbaik (HBU) yang merupakan salah satu prinsip ekonomi dalam penilaian real properti.
- Prinsip ini terikat kepada penentuan Nilai Pasar, dimana setelah data dikumpulkan dan dianalisis, Penilai dapat menentukan penggunaan yang potensial dari tapak tanah yang dinilai dengan memperhatikan empat variabel utama meliputi; **aspek teknik, aspek legal, aspek ekonomi dan Nilai yang tertinggi.**



- Dikarenakan potensi pada setiap bidang tanah sebagai real properti dapat berbeda, maka potensi penggunaannya secara ekonomi dapat akan berbeda juga.
- Analisis HBU diperlukan untuk sebagai sarana/ mekanisme dalam memilih data penjualan dan perbandingan dari properti yang dinilai.
- Dalam mempertimbangkan HBU, perlu dilihat apakah HBU pada tanah dalam keadaan kosong dan HBU dari tanah setelah dikembangkan (lihat pembahasan HBU di KPUP).

- Mengestimasi Nilai tanah merupakan hal yang prinsip harus dilakukan Penilai setelah mendapat kesimpulan HBU pada proses sebelumnya.
- Karena dengan mengetahui Nilai tanah pada kondisi HBU (dapat juga mengabaikan HBU, tergantung dasar penilaian dan tujuan yang digunakan), Penilai dapat memproses pekerjaan selanjutnya dengan memilih penerapan pendekatan penilaian sesuai dengan tujuan penilaian, jenis properti dan ketersediaan data



1. Teknik perbandingan data pasar (*sales comparison*)
2. Teknik pengembangan lahan (*land development*)
3. Teknik penyisaan tanah (*land residual*)
4. Teknik alokasi (*allocation*)
5. Teknik ekstraksi (*extraction*)
6. Metode sewa tanah (*land rent*)



- 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 menggunakan parameter *elemen perbandingan*. Elemen perbandingan adalah karakteristik spesifik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayarkan untuk properti/real estat berbeda.
- Setelah diketahui elemen perbandingan yang diperkirakan berpengaruh pada nilai properti, maka selanjutnya dilakukan penyesuaian.
- 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*)

- Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan (*income*) dan biaya operasional yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi Nilai melalui proses kapitalisasi.
- Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (biasanya merupakan pendapatan bersih) dengan Nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi Nilai.
- Proses ini mungkin menggunakan kapitalisasi langsung (dikenal dengan tingkat kapitalisasi) atau dapat juga menggunakan proses tidak langsung yang dikenal dengan model arus kas bersih terdiskonto (*discounted cash flow/DCF*).

- Pendekatan Biaya menghasilkan Nilai dengan mengestimasi biaya untuk pembelian tanah ditambah biaya membangun properti baru dengan kegunaan yang sama atau mengadaptasi properti bekas untuk penggunaan yang sama tanpa biaya tambahan akibat penundaan. Biaya tanah ditambahkan ke total biaya konstruksi kemudian dikurangi keusangan fisik, kemunduran fungsi dan kemunduran ekonomis.
- Pendekatan ini optimal dipergunakan pada jenis properti yang baru saja terbangun dan dalam kondisi HBU.



- Penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan penilaian, sepanjang data yang tersedia memadai dan dapat diandalkan. Bila pendekatan yang digunakan lebih dari satu, maka Penilai harus merekonsiliasi hasil penilaian dari pendekatan-pendekatan yang dipergunakan agar dapat memberikan kesimpulan Nilai.
- Rekonsiliasi dapat dilakukan sesuai pemahaman dan keyakinan Penilai atas kesimpulan yang diambil.

- Proses terakhir dari pelaksanaan penilaian adalah penyusunan laporan penilaian. Laporan penilaian disusun sesuai dengan bentuk dan sifat laporan. Laporan penilaian dapat terdiri dari **Laporan Penilaian Lengkap** (*narrative report*) dan **Laporan Penilaian Ringkas** (*short form report*).
- Pemilihan bentuk laporan tersebut disesuaikan kebutuhan Pemberi Tugas, Tujuan Penilaian serta Syarat Penugasan



Sumber: Hamid Yusuf: PWP 01, 2017



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.
4. Yusuf, Hamid: PWP 01 2017