

## PENILAIAN ASSET DALAM SEKTOR PROPERTI

**Bambang Sujono**

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang

Jl. Prof Sudarto SH Tembalang Semarang 50131

### Abstrak

*Penilaian suatu property adalah merupakan prakiraan manfaat ekonomi atas barang yang dinilai pada satu ukuran waktu tertentu dengan definisi nilai yang tertentu pula. Nilai dalam hal ini bisa berwujud "mata uang" dan bisa pula dalam wujud "nilai tukar".*

*Tujuan penilaian property : Penilaian untuk tujuan penjualan, Penilaian untuk tujuan pembelian, Penilaian untuk tujuan sewa, Penilaian untuk tujuan jaminan mendapatkan pinjaman, Penilaian untuk tujuan asuransi, Penilaian untuk tujuan penggabungan perusahaan (merger), Penilaian untuk tujuan Go Public, Penilaian untuk tujuan yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan Undang-undang*

*Dalam penilaian properti, maka seorang penilai harus bersikap obyektif, jujur, tidak memihak manapun. Penilai harus bertanggung jawabkan keputusan nilai yang telah dibuat secara tertulis dan tidak hanya bersifat temporer.*

**Kata Kunci :** Penilaian, Aset, Properti

### Abstract

*Assessment of a property is an economic benefit forecasts on goods valued at a certain time measure with a specific definition of value in this case could it. Value tangible "currency" and could also in the form of "exchange rates".*

*The purpose of property assessment: The assessment for the purpose of selling, Appraisal for the purpose of purchasing, Valuation for rental purposes, assessments for the purpose of collateral get a loan, Appraisal for insurance purposes, assessments for the purpose of merging the company (merger), assessments for the purpose of Go Public, assessments for the purpose of associated with government policy and legislation.*

*In property valuation, then an assessment should be objective, honest, impartial anywhere. Assessors must be accountable for the decisions that have been made in writing and not just temporary.*

**Keywords:** Valuation, Assets, Property

### Pendahuluan

Proses pembangunan yang berkaitan dengan informasi properti selalu diawali dengan study kelayakan secara ekonomis. Perancang bangunan selalu memulai karyanya yang dilandasi salah satunya adalah batasan-batasan yang berkaitan dengan kualitas dan kuantitas yang terkandung dalam proses perencanaan perhitungan-perhitungan kelayakan.

Kenyataan dilapangan bahwa si perancang sering dihadapkan pada properti yang sudah ada, bahkan sudah berjalan (beroperasi). Karena alasan-alasan tertentu, sipemilik properti mempunyai konsep-konsep baru yang bertujuan untuk memaksimalkan potensi properti yang sudah ada.

Untuk itu perlu adanya suatu kajian-kajian untuk menilai properti tersebut

sehingga dapat diketahui nilai bangunan dan sisa umur dari properti tersebut, bahkan dapat dimunculkan rekomendasi-rekomendasi yang berupa alternatif sebagai bantuan pijakan kebijaksanaan pemilik properti didalam mengarahkann konsep-konsepnya secara tepat

Penilaian suatu property adalah merupakan prakiraan manfaat ekonomi atas barang yang dinilai pada satu ukuran waktu tertentu dengan definisi nilai yang tertentu pula. Nilai dalam hal ini bisa berwujud "mata uang" dan bisa pula dalam wujud "nilai tukar".

Sebagai contoh nilai sebuah properti (misalnya : rumah), apabila seseorang sudah senang terhadap keberadaan rumah tersebut, bisa jadi akan menukarkan dengan 2 buah mobil dengan merk tertentu, atau pada orang lain bisa menjadi senilai dengan 3 mobil

dengan merk sejenis dengan orang yang sebelumnya.

Sehingga dapat dinyatakan pula bahwa nilai adalah kekuatan / daya tukar suatu barang terhadap barang lain yang dapat diwujudkan dalam bentuk satuan mata uang. Dalam perkembangannya istilah "nilai" ini biasanya tidak bisa berdiri sendiri tetapi menyatu dalam istilah yang lebih spesifik, seperti : Nilai Pasar (Market Value), Nilai Guna (use Value), Nilai Tukar (Value in Exchange), Dan sebagainya

Sementara itu dibidang penilaian property istilah yang sering dipakai adalah Nilai Pasar (Market Value).

### **Tujuan Penilaian Properti**

Sebelum melakukan penilaian terhadap property, maka penilai seharusnya mengetahui terlebih dahulu bahwa penilaian tersebut untuk keperluan apa sehingga penilaian akan tepat tujuan dan sarannya.

Tujuan penilaian property : Penilaian untuk tujuan penjualan, Penilaian untuk tujuan pembelian, Penilaian untuk tujuan sewa, Penilaian untuk tujuan jaminan mendapatkan pinjaman, Penilaian untuk tujuan asuransi, Penilaian untuk tujuan penggabungan perusahaan (merger), Penilaian untuk tujuan Go Public, Penilaian untuk tujuan yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah dan Undang-undang, seperti :

1. Pajak bumi dan bangunan
2. Pembebasan tanah
3. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
4. Dan lain-lain

### **Faktor Nilai Properti**

Nilai suatu properti akan dipengaruhi atau ditentukan oleh sifat-sifat fisik dari properti itu sendiri dan faktor-faktor diluar properti yang mempunyai pengaruh atau dampak terhadap properti tersebut.

Faktor dasar tersebut adalah :

1. Faktor permintaan dan penawaran, yang terdiri dari Faktor kependudukan, struktur penduduk, penyebaran penduduk, Perubahan cita rasa, baik untuk penduduk maupun investornya. Misalnya pada daerah yang banyak penyewanya maka suatu ketika daerah

tersebut akan berubah menjadi daerah Apartemen, atau jika daerah tersebut banyak terdapat industri maka akan dimungkinkan akan dinilai sebagai daerah industri

2. Faktor fisik dari properti tersebut, Jenis dan kegunaan properti, sebagai contoh nilai suatu properti untuk pertanian akan mempunyai nilai jual yang berbeda dengan nilai properti yang untuk industri, Ukuran dan bentuk, akan lebih menarik /menambah nilai jual untuk properti yang mempunyai bentuk dan luas lahan yang lebih baik dan lebih luas, Disain dan konstruksi bangunan, akan sangat mempengaruhi nilai jual dari suatu properti

3. Faktor lokasi dan tata letaknya, Lokasi adalah merupakan faktor penentu dari nilai properti. Apabila properti mempunyai bentuk fisik yang sama tetapi menempati lokasi yang berbeda maka akan mempunyai nilai yang berbeda pula

4. Faktor politik / strategi, Adanya strategi zoning dan perencanaan kota, Adanya kebijakan ekonomi, sosial dan politik dari negara. Maka akan mempengaruhi penilaian terhadap properti pada saat penilaian

### **Proses Penilaian Properti**

Proses penilaian suatu properti harus dilakukan dalam bentuk tahapan-tahapan sebagai berikut :

#### **1. Identitas Permasalahan**

Dalam meng-identifikasi permasalahan terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan :

- a. Identifikasi properti yang akan dinilai
  - 1) Identifikasi real estate, yaitu identifikasi awal secara fisik mengenai alamat dan data deskriptif lain yang dapat menerangkan lokasi tsb dengan menunjuk landmark yang dikenali, identifikasi legalitas (hak dan nomor) kepemilikan tanah

- 2) Identifikasi Real properti, yaitu identifikasi yang meliputi bentuk fisik tanah dan /bangunan, yang meliputi identifikasi pemilik bangunan (perorangan atau kolektif), apakah saat penilaian dalam penguasaan orang lain, Bank dsb. Identifikasi dalam status, apakah bersengketa dsb.

- b. Penentuan tanggal penilaian  
Nilai suatu properti akan mengalami perubahan dari waktu ke waktu, sehingga tanggal ( waktu ) penilaian adalah sangat

penting. Juga dalam menetapkan pajak, PBB dsb

c. Tujuan penilaian

Tujuan penilaian harus dinyatakan secara jelas dan spesifik karena akan menentukan estimasi nilai bangunan. Tujuan penilaian adalah seperti yang telah diuraikan diatas.

d. Jenis dan nilai yang dikehendaki

Maksud dari nilai yang dikehendaki adalah seperti contoh : Untuk tujuan jual-beli, nilai yang dikehendaki adalah Nilai pasar wajar (fair market value), Untuk tujuan asuransi, nilai yang dikehendaki adalah nilai asuransi , Untuk tujuan lelang (auction), nilai yang dikehendaki adalah nilai paksa jual (forced sale value), dan seterusnya

## 2. Survey Pendahuluan

a. Data-data yang diperlukan, terdiri dari :

1) Data secara umum, meliputi data-data prinsip, kekuatan /keunggulan, trend sosial, ekonomi, pemerintahan dan kekuatan lingkungan yang berpengaruh terhadap nilai property

2) Data khusus, adalah data yang berkaitan langsung dengan properti yang akan dinilai serta nilai properti pembandingnya, seperti detail fisik, data lokasi, dan sebagainya.

b. Sumber data

Secara garis besar sumber data tersebut dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1) Instansional, Pemerintah : BPN, Ditjen pajak, Pemda dsb

Non pemerintah : Estat agent, broker, perusahaan penilai, Notaris / PPAT, Developer, dll

2) Non Instansional, penjual, pembeli, iklan, media masa, dll

c. Personil dan waktu yang diperlukan

Jumlah / jenis personil serta waktu yang diperlukan adalah sangat tergantung dengan tipe properti yang dinilai, skala properti, tujuan penilaian, tingkat kesulitan, instrumen yang diperlukan, dsb. Sebagai contoh adalah penilaian pabrik semen, akan memerlukan waktu dan personil yang cukup banyak karena areal yang cukup luas dan terdiri dari banyak unit bangunan.

d. Perencanaan kerja

Perencanaan kerja meliputi : Tugas dan tanggung jawab personil, Perencanaan biaya, Sarana pendukung (peralatan, transportasi, dsb), Jadwal kegiatan, Pelaporan dan evaluasi rutin

## 3. Pengumpulan dan analisis data

a. Data umum , meliputi :

1) Lokasional, meliputi peraturan-peraturan pemerintah (perda), tata guna tanah, kepadatan penduduk, transportasi, lingkungan , fasilitas umum, dll yang akan mempengaruhi terhadap nilai properti

2) Ekonomi, meliputi trend ekonomi dalam skala nasional maupun regional dalam lingkup yang lebih sempit ( lingkungan ), tingkat hunian, tingkat sewa, minat konsumen terhadap lokasi, tingkat permintaan, dsb

b. Data khusus, meliputi :

1) Data subyek, meliputi :

- Data tapak (site), luas, ukuran, bentuk, kontur, jenis tanah, elevasi tanah, letak tanah (sudut, tengah, tusuk sate, dll), terhadap zoning kota

- Bangunan (improvement), luas, ukuran, disain, lay out, konstruksi, material yang dipakai, bangunan penunjang lainnya (selain bangunan utama, misalnya pagar keliling, pos jaga, jalan internal, halaman parkir, taman dll)

- Dokumen kepemilikan, akte jual beli, sertifikat tanah, IMB, perizinan (izin lokasi, prinsip, dll)

2) Data pembanding, adalah membandingkan nilai properti yang akan dinilai dengan properti yang mempunyai kegunaan yang sama/serupa, lokasi pada kawasan yang sama, dsb.

## Penerapan Metode Penilaian

Secara garis besar metode penilaian adalah dengan cara :

a. Pendekatan perbandingan penjualan, adalah penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (subject property) dengan properti pembanding (comparables properties) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya, yang

kemudian dilakukan penyesuaiannya (adjustment).

b. Pendekatan biaya, dengan mengidentifikasi bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (reproduction cost new) berdasarkan standart yang berlaku pada tanggal penilaian dan kemudian dihitung penyusutan / depresiasi (khusus untuk bangunan saja). Kemudian ditambah dengan harga perhitungan tanah dengan analisis perbandingan tanah disekitarnya.

c. Pendekatan pendapatan, merupakan perhitungan keuntungan yang akan dihasilkan terhadap nilai properti, baik pada saat ini, maupun yang akan datangnya.

### Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai merupakan suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir.

Jika tahap 4 tersebut diatas (Penerapan metode Penilaian) dipakai untuk menganalisis nilai properti, maka akan didapatkan nilai yang berbeda, sehingga akan dilakukan Nilai rata-rata dari penilaian yang dilakukan. Kriteria penting untuk melakukan rekonsiliasi indikasi nilai adalah :

- Kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan, dengan properti pembanding, analisis yang dipakai
- Keakuratan, terhadap pendekatan yang dilakukan
  - Kuantitas dan kualitas terhadap bukti-bukti atau data-data yang diperoleh
  - Estimasi nilai akhir ( dalam bentuk range nilai atau indikasi nilai tunggal )
  - Pembulatan nilai akhir.

### Kesimpulan

Didalam membuat kesimpulan penilaian properti, maka seorang penilai harus bersikap obyektif, jujur, tidak memihak manapun. Penilai harus mempertanggung jawabkan keputusan nilai yang telah dibuat secara tertulis dan tidak hanya bersifat temporer. Dalam laporan akhir, penilai harus mencantumkan semua data pendukung, faktor-faktor yang mempengaruhinya serta rasionalisasi pengambilan keputusan.

### Daftar Pustaka

Andi W, 2010, Kiat Praktis Jual Beli Property, Griya Kreasi, Jakarta

Dadan Darmawan, 2008, Tanya Jawab Property, Visi Media Pustaka Jakarta

Joe Hartanto, 2009, Property Cash Mechine, Gramedia Jakarta

Wicaksana, 2002, Panduan Jual Beli Property, Andi Yogyakarta