

PRINSIP DASAR DAN APLIKASI PENILAIAN PROPERTI

Penulis:
Agung Sugiarto



PRINSIP DASAR DAN APLIKASI PENILAIAN PROPERTI

Penulis:
Agung Sugiarto

Prinsip Dasar dan Aplikasi Penilaian Properti

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

Hak Cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis dan Penerbit.

©Universitas Katolik Soegijapranata 2024

ISBN : (PDF)
Desain Sampul : Hartoyo SP
Perwajahan Isi : Hartoyo SP
Ukuran buku : A4
Font : Minion Pro 12
Tanggal Terbit : Februari 2024

PENERBIT:

Universitas Katolik Soegijapranata

Anggota APPTI No. 003.072.1.1.2019

Anggota IKAPI No 209/ALB/JTE/2021

Jl. Pawiyatan Luhur IV/1 Bendan Duwur Semarang 50234

Telpon (024)8441555 ext. 1409

Website: <https://www.unika.ac.id/upt-publishing/>

Email Penerbit: ebook@unika.ac.id

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas karunia waktu dan kesempatan yang diberikanNya pada Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan buku ini. Penulis termotivasi untuk menyusun sebuah buku ringkas dengan topik utama prinsip dasar dan aplikasi sederhana dalam ilmu penilaian properti, setelah beberapa kali mengisi *training* / pelatihan dengan tema utama penilaian properti di berbagai institusi, dimana rata-rata peserta mengalami kesulitan dalam mengakses sumber referensi atau bahan bacaan berupa buku tentang ilmu penilaian properti yang relatif masih jarang ditemui, terutama yang berbahasa Indonesia.

Berangkat dari kondisi tersebut maka Penulis mencoba untuk menyusun sebuah tulisan yang mencoba menggabungkan ilmu dan prinsip dasar penilaian properti, yang dipadukan dengan pengalaman profesional Penulis di lapangan yang sehari-hari berpraktik sebagai Penilai Publik. Perkembangan ilmu pengetahuan Penulis yakini bersifat dinamis, oleh karenanya dalam perjalanan waktu isi buku ini tentu akan mengalami “keusangan”, disamping tentu masih banyak kekurangan disana-sini dalam buku ini. Segala kritik dan saran perbaikan akan Penulis terima dengan senang hati. Korespondensi dapat dilakukan melalui alamat surat elektronik: agung.sugiarto@outlook.com

Akhirnya Penulis ucapkan terima kasih pada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan buku ini terutama pada keluarga, Amelia sebagai istri Penulis dan kedua buah hati kami yakni Eileen dan Miguel.

Semarang, Januari 2024

Agung Sugiarto



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
A. NILAI DAN PENILAIAN	1
1. PENGERTIAN NILAI	1
2. DEFINISI PENILAIAN	8
3. TUJUAN PENILAIAN	9
4. INVESTASI PROPERTI	10
5. FAKTOR-FAKTOR BERPENGARUH PADA NILAI PROPERTI	12
B. PROSES PENILAIAN	13
1. IDENTIFIKASI PERMASALAHAN	14
2. IMPLEMENTASI	16
C. LAPORAN PENILAIAN	21
1. BENTUK LAPORAN PENILAIAN	21
2. ISI LAPORAN PENILAIAN	22
D. ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK	27
1. DEFINISI	27
2. KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK DARI TANAH KOSONG/ TANAH YANG DIANGGAP KOSONG	28
3. KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK PADA PROPERTI YANG TELAH TERBANGUN	28
4. TUJUAN ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK	29
5. PARAMETER DALAM ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK	30
6. UJI MENGENAI KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK	32
7. KONDISI KHUSUS DALAM ANALISIS HBU	34
E. MATEMATIKA PENILAIAN	37
1. NILAI UANG UNTUK WAKTU YANG AKAN DATANG (FUTURE VALUE/ FV), BAIK YANG BERSIFAT TUNGGAL MAUPUN ANNUITAS	38
2. NILAI UANG UNTUK WAKTU SEKARANG/ SAAT INI (PRESENT VALUE/ PV), BAIK YANG BERSIFAT TUNGGAL MAUPUN ANNUITAS	39
3. CONTOH APLIKASI PENERAPAN KONSEP NILAI WAKTU UANG DALAM PENILAIAN PROPERTI	40
F. DESKRIPSI BIDANG TANAH	41
1. DESKRIPSI LEGALITAS TANAH	42
2. REKAMAN DATA DAN HAK ATAS TANAH	45
3. KARATERISTIK FISIK TANAH	46
G. DESKRIPSI BANGUNAN	49
1. KOMPONEN DESKRIPSI BANGUNAN	49
2. DESKRIPSI BANGUNAN DALAM LAPORAN PENILAIAN	51
3. DESKRIPSI EKSTERIOR	53
4. DESKRIPSI INTERIOR	56
5. SISTEM PERALATAN DAN MEKANIKAL	59
6. SURVEI KUALITAS DAN KONDISI	61

H. PENILAIAN TANAH	63
1. TEORI PENILAIAN TANAH	63
2. TEKNIK PENILAIAN TANAH	64
I. PENDEKATAN PASAR	73
1. PRINSIP-PRINSIP YANG BERKAITAN	73
2. PENERAPAN DAN BATASAN BATASAN	74
3. DATA DAN SUMBER DATA DALAM PENDEKATAN DATA PASAR	75
4. PROSEDUR PENERAPAN	75
5. UNIT PERBANDINGAN	75
6. ELEMEN PERBANDINGAN	76
7. JENIS PENYESUAIAN	80
8. MARKET DATA GIRD	81
9. REKONSILIASI	82
J. PENDEKATAN BIAYA	83
1. PRINSIP-PRINSIP UTAMA PENILAIAN DALAM PENDEKATAN BIAYA	83
2. PENERAPAN DAN BATASAN – BATASAN	84
3. LANGKAH PENERAPAN PENDEKATAN BIAYA	85
4. KOMPONEN UTAMA DALAM PENDEKATAN BIAYA	86
5. ESTIMASI BIAYA BANGUNAN	87
6. METODE PENILAIAN PADA PENDEKATAN BIAYA	89
K. DEPRESIASI	95
1. KONSEP DASAR DEPRESIASI	95
2. METODE - METODE DALAM MENGESTIMASI PENYUSUTAN	96
L. PENDEKATAN PENDAPATAN	101
1. PROSEDUR PENERAPAN PENDEKATAN PENDAPATAN	101
2. PENDAPATAN KOTOR POTENSIAL (POTENTIAL GROSS INCOME)	102
3. TINGKAT KEKOSONGAN (VACANCY AND COLLECTION LOSS)	103
4. BIAYA OPERASIONAL (OPERATIONAL EXPENSES)	103
5. TINGKAT KAPITALISASI	104
6. APLIKASI DALAM PENILAIAN PROPERTI	105
7. METODE ALIRAN TUNAI TERDISKONTO (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD/ DCF)	106
DAFTAR PUSTAKA	109
BIOGRAFI RINGKAS PENULIS	115

A. NILAI DAN PENILAIAN

Kata “nilai” cukup sering kita dengar dalam kehidupan sehari-hari, yang secara umum sering dipergunakan untuk mengungkapkan atau menggambarkan tingkat kegunaan atau kemanfaatan dari sesuatu. Merujuk pada definisi dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 (KPSPI, 2018) disebutkan bahwa nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang bersedia untuk membeli dan menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu. Secara ekonomi nilai mencerminkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang akan diperoleh oleh orang atas hak untuk memiliki orang atau menguasai barang atau jasa tersebut pada suatu tanggal penilaian tertentu. Dalam konteks bidang penilaian, maka kata nilai akan memiliki arti yang sangat luas dan bergantung pada kata yang mengikutinya.

Guna memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai nilai dalam bidang penilaian properti (dalam pembahasan pada bab-bab selanjutnya, Penulis akan mempergunakan istilah/kata properti/ benda/ aset secara bergantian. Namun istilah-istilah tersebut merujuk pada arti/makna yang sama), maka berikut disajikan beberapa pengertian nilai dan kaitannya dengan beberapa konsep penting dalam bidang penilaian properti.

1. PENGERTIAN NILAI

1.1 Definisi Nilai

Kata “nilai” dapat dimaknai sebagai “makna” atau “arti” (*worth*) sesuatu barang/benda. Hal ini mengandung pengertian bahwa suatu barang akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang tersebut memberi makna atau arti bagi seseorang tersebut. Nilai suatu properti dapat pula ditafsirkan sebagai suatu harga yang dibayar oleh pembeli yang mampu, bersedia dan berkeelayakan membeli dari penjual yang bersedia, berkeelayakan dan mempunyai hak untuk menjualnya. Dengan demikian antara penjual dan pembeli harus memahami keadaan pasar yang sebenarnya atau kedua belah pihak telah mendapat nasehat/ pertimbangan dari pihak profesional yang mahir dalam bidang penilaian properti.

Secara tradisional nilai tidak harus dinyatakan dalam bentuk satuan moneter (nilai mata uang) seperti Rupiah, Dollar Amerika, Euro dan lainnya. Nilai dapat juga dihitung secara relatif antara satu properti terhadap properti lainnya, sebagai contoh seseorang mungkin bersedia mempertukarkan 1 kilogram emas batangan yang dimilikinya untuk dipertukarkan dengan sebuah rumah dengan pertimbangan nilai yang setara antar keduanya. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa nilai merupakan ukuran relatif atas daya tukar sesuatu barang terhadap barang lain. Namun mengingat dinamika ekonomi yang semakin berkembang dinamis, maka mayoritas masyarakat menggunakan uang sebagai alat tukar, dimana setiap uang akan memiliki satuan moneter spesifik.

Dalam konteks ilmu penilaian properti istilah ‘nilai’ itu tidak dapat berdiri sendiri. Untuk dapat memiliki makna maka kata “nilai” harus memiliki kata penjelas yang lebih spesifik seperti.

Sebagai contoh: Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Wajar (*Fair Value*), Nilai Likuidasi (*Liquidation value*) dan lain sebagainya. Dapat dikemukakan pula bahwa dalam bidang peniaian properti, nilai yang paling sering dipergunakan adalah 'Nilai Pasar' (*Market Value*).

Berikut beberapa definisi Nilai Pasar (*Market Value*) dari beberapa literatur yang cukup sering dirujuk dalam bidang penilaian properti:

- a. Merriam-Webster Dictionary: "*A price at wich both buyer and sellers are willing to do business*".
- b. Random House Dictionary of the English Language: "*What a property can be sold for on the open market*".
- c. American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA): "*The most probable price, as a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the specified property rights should sell after reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite to fair sale, with buyer and seller each acting prudently, knowledgeably and for self-interest, and assuming that neither is under undue duress*".

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa komponen pokok yang terkandung dalam definisi Nilai Pasar antara lain sebagai berikut :

- a. Adanya Pembeli dan Penjual yang memiliki kehendak/ niat/ motif untuk melakukan transaksi jual/ beli (*willingness to sell/buy*);
- b. Pihak Penjual dan Pembeli dalam situasi/ keadaan pasar terbuka (*no barrier to entry*) yang dapat dimaknai juga para pihak tersebut memiliki kesempatan yang sama untuk mencari alternatif objek jual-beli yang lain sekiranya ada yang sebanding dan memberikan manfaat setara, namun dengan harga yang lebih kompetitif;
- c. Penjual dan Pembeli mempunyai pemahaman dan informasi yang cukup dan memadai mengenai obyek yang akan ditransaksikan (*symetric information*);
- d. Tersedianya jangka waktu yang mencukupi untuk melakukan negosiasi;
- e. Tidak terdapat hubungan khusus/ istimewa antara pihak penjual dan pembeli.

Sekiranya terdapat salah satu dari unsur diatas tidak terpenuhi, maka kondisi tersebut dapat menjadi indikasi bahwa harga transaksi yang terjadi tidak mencerminkan nilai pasar. Sebagai contoh, dalam transaksi jual-beli lelang, maka syarat (a) tidak terpenuhi, karena pihak penjual sebenarnya tidak berkehendak untuk menjual properti yang dimilikinya. Namun terdapat suatu keadaan yang berdasarkan ketentuan hukum, pihak Penjual harus menjual aset yang dimilikinya melalui mekanisme lelang. Dengan demikian harga yang terjadi tidak dapat dipergunakan sebagai informasi nilai pasar karena tidak dapat memenuhi definisi/ kriteria nilai pasar.

Contoh lain misalnya transaksi antara para pihak yang memiliki indikasi hubungan istimewa karena adanya pertalian darah atau karena hubungan bisnis antar perusahaan yang memiliki induk perusahaan dalam satu grup manajemen (satu *holding company*), maka atas transaksi yang terjadi pada pihak-pihak tersebut memiliki indikasi bahwa harga yang terjadi tidak sepenuhnya dapat mencerminkan kriteria nilai pasar.

1.2 Ciri – Ciri Nilai

Terdapat beberapa ciri-ciri spesifik yang harus dimiliki oleh sesuatu barang agar barang tersebut memiliki nilai. (Eldred, 1987) dalam bukunya yang berjudul *Real Estate Analysis and Strategy* menyatakan bahwa terdapat empat ciri spesifik atau karakteristik yang menyebabkan sebuah barang/ komoditas memiliki nilai:

a. Permintaan/ *Demand*

Sebuah barang/ komoditas akan memiliki nilai bilamana terdapat permintaan dari pasar atas barang tersebut. Hal ini sejalan dengan logika bisnis dimana produsen yang logis tentu tidak akan membuat/ memproduksi sebuah barang bila tidak terdapat permintaan atas barang tersebut. Eldred menjelaskan bahwa analisis permintaan merupakan analisis terhadap konsumen/ calon konsumen tentang hal apa saja yang mereka inginkan/butuhkan, kapasitas/ kemampuan keuangan yang dimilikinya serta keinginan untuk membayar (*willingness to pay*). Analisis ini meliputi analisis terhadap beberapa aspek yaitu:

1. Pertumbuhan kota (*city growth*) meliputi sumber daya apa saja yang dimiliki populasi, *income* dan kekayaan/kemampuan ekonomis yang mempengaruhi *market area*
2. Estimasi tentang berapa jumlah pembeli potensial Apa saja preferensi, selera dan ekspektasi mereka? (*market segmentation*)
3. Apakah terdapat akses untuk memperoleh pendanaan (*mortgage affordability*)
4. Apa saja kriteria dan kualifikasi untuk memperoleh pinjaman? (*mortgage availability*)

Apabila semua kondisi di atas dapat terpenuhi baik dari sisi pembeli maupun penjual, maka akan tercipta suatu kondisi yang sering disebut permintaan efektif (*effective demand*). Untuk dapat mengidentifikasi pembeli potensial, maka dalam analisis pasar properti dapat dilakukan dengan cara studi pasar yang lebih mendalam serta tidak hanya berdasarkan atas *secondary* data saja. Data-data primer (misalnya mempergunakan teknik wawancara) dapat dipertimbangkan untuk diterapkan, dengan demikian hasil analisis pasar akan mampu memotret realita pasar yang ada.

b. Kemanfaatan/ *Utility*

Syarat kedua bagi sebuah benda untuk dapat memiliki nilai ekonomis adalah bilamana benda tersebut memiliki manfaat atau kegunaan. Sejalan dengan logika ekonomi, maka tinggi rendahnya nilai ekonomis suatu benda akan sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya manfaat (utilitas) yang dapat dihasilkan oleh benda tersebut. Kemanfaatan atau *utility* merujuk pada keuntungan ekonomis yang mampu dihasilkan dari oleh sebuah benda/ properti, dan sampai sejauh manakah sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan dari penggunanya. Perlu diperhatikan pula bahwa pemanfaatan sebuah barang/ komoditas ekonomi (khususnya properti), tidaklah terlepas dari batasan-batasan baik yang bersifat internal (aspek fisik properti) maupun eksternal (regulasi, lingkungan sekitar).

c. Kelangkaan/ *Scarcity*

Karakteristik ketiga yang harus dimiliki sebuah aset atau properti adalah kelangkaan (*scarcity*). Semakin langka (terbatas) keberadaan (*supply*) sebuah benda, maka dalam konteks ekonomi akan membuat seseorang perlu melakukan pengorbanan ekonomis yang

lebih besar untuk mendapatkannya. Sebaliknya jika ketersediaan sebuah barang semakin banyak di pasar, maka pembeli potensial relatif akan memiliki banyak pilihan, yang menyebabkan nilai aset/ properti cenderung relatif rendah.

Dalam praktik penilaian aset, analisis pada faktor kelangkaan ini dilakukan dari perspektif kompetitor, yakni menganalisis jumlah substitusi properti yang tersedia dipasar. Tanpa kelangkaan, maka dalam jangka panjang akan banyak dari supplier/developer/investor akan menderita kerugian sebagai akibat persaingan yang menyebabkan harga yang berada dibawah biaya tetap, yang dikenal dengan istilah *shutdown point*. Beberapa hal penting yang patut diperhatikan dalam analisis kelangkaan antara lain:

- Sisi penawaran (*supply*), yakni berapa jumlah kompetitor yang dapat memberikan penawaran dan kualifikasinya. Dalam analisis ini termasuk menghitung jumlah penawaran potensial (dalam proses pembangunan), yang akan menjadi kompetitor langsung objek penilaian ketika selesai masa pengembangannya.
- Identikasi kompetitor langsung, yaitu dari sisi skala, klasifikasi dan kekuatan, dikenal juga dengan istilah *SWOT analysis* dari masing-masing kompetitor.

d. Transferability

Faktor keempat yang membentuk nilai atas sebuah aset adalah kemampuannya untuk ditransaksikan. Nilai ekonomis muncul karena adanya persepsi manfaat ekonomis atas suatu benda. Pada kenyataannya, untuk memperoleh benda yang memiliki manfaat ekonomis tersebut, seseorang perlu “menukarnya” dengan instrumen lain, yang bisa berupa uang maupun non-uang. Ketika proses pertukaran tersebut dapat terjadi, maka para pihak yakni penjual dan pembeli sama-sama akan mendapatkan manfaat secara ekonomis. Dengan demikian terciptalah nilai ekonomis atas sebuah aset.

Keempat karakteristik diatas harus dimiliki secara bersamaan pada sebuah aset/ benda, agar dapat dikatakan sebuah benda memiliki nilai ekonomis.

1.3 Terminologi Harga, Biaya dan Nilai

Seringkali dalam kehidupan di masyarakat sehari-hari, kita mendengar kata *harga*, *biaya* dan *nilai* dipergunakan secara bergantian, namun dengan intensi atau maksud yang sama. Namun ketika kita menerapkannya dalam disiplin ilmu penilaian, maka ketiga kata tersebut memiliki arti/ makna yang sama sekali berbeda. Hal inilah yang seringkali menyebabkan orang awam salah dalam menafsirkan ketiga istilah tersebut. Contoh salah kaprah atau salah pemahaman paling lazim dalam praktik penilaian sehari-hari adalah pada penugasan penilaian dengan maksud menyatakan opini Nilai Pasar atas objek penilaian berupa hotel. Seorang investor yang membeli ataupun membangun sebuah hotel hampir dapat dipastikan akan mengharapkan imbal hasil (return) dari hunian kamar dan pendapatan lain dari operasional hotel tersebut. Namun dalam perjalannya tingkat keterisian/ okupansi hotel tidak selalu sesuai dengan ekspektasi yang diharapkan, terlebih ketika tingkat kunjungan pariwisata sedang turun karena berbagai macam penyebab (misalnya pada masa pandemi CV-19 tahun 2020-akhir 2021). Ketika penilaian dilakukan pada kondisi yang demikian, maka dapat dipastikan nilai sebuah hotel akan jauh berbeda dengan biaya pembangunannya. Nilai pembangunan hotel tersebut ditaksir dari nilai pembuatan baru bangunan pada tanggal penilaian dikurangi dengan faktor penyusutan, bukan didasarkan pada nilai kini atas proyeksi pendapatan bersih dari hotel tersebut, yang dikenal dengan istilah pendekatan pendapatan dalam ilmu penilaian properti.

Untuk dapat memberikan pemahaman dasar yang lebih jelas, berikut ini adalah definisi dari ketiga kata tersebut :

1. Biaya merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan untuk mendapatkan atau membuat suatu aset/ benda. Sebagai contoh sejumlah uang yang dikeluarkan untuk membeli tanah, membeli material bangunan, upah buruh/pekerja, ijin bunga dan lain sebagainya. Sejumlah uang yang dikeluarkan itulah yang disebut sebagai biaya (*cost*).
2. Harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari sesuatu benda. Seorang developer kompleks perumahan mungkin telah mengeluarkan uang sebesar Rp 100.000.000,- untuk membangun sebuah rumah (sesuai RAB-nya), namun hampir dapat dipastikan developer tersebut tidak akan bersedia untuk menjual rumah tersebut seharga RAB-nya. Namun sebaliknya pada kondisi tertentu, mungkin developer tersebut terpaksa menjualnya meskipun dengan harga kurang dari RAB-nya. Kesiediaan developer untuk menjual diatas ataupun dibawah jumlah biaya dalam RAB-nya akan dipengaruhi faktor kepentingan/ pasaran yang berlaku saat itu. Harga akan dapat lebih tinggi dari biaya/ RAB jika developer memiliki kepentingan untuk mendapatkan keuntungan. Sebaliknya harga dapat lebih rendah dari biaya jika developer mempunyai kepentingan yang mengharuskannya untuk menjual cepat, ataupun ketika kondisi pasar sedang tidak menguntungkan sehingga developer harus menurunkan harga jual unit rumah dibawah biaya yang dikeluarkan untuk membangunnya.
3. Nilai adalah estimasi atau perkiraan tentang berapa yang “sepatutnya dibayar” oleh seorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi. Ketika nilai tersebut disepakati antara penjual dan pembeli, maka harga adalah apa yang akhirnya dipersetujui. Besarnya nilai dan harga pada umumnya akan berbeda, namun keduanya dapat pula sama (meski jarang terjadi). Beberapa faktor yang dapat menyebabkan perbedaan dan persamaan antara nilai dan harga adalah faktor kewajaran dalam transaksi yang terjadi :
 - a. Penjual yang berkeelayakan dan mempunyai hak bersedia menjual asetnya.
 - b. Pembeli yang mampu dan berkeelayakan bersedia membeli aset tersebut.
 - c. Tersedianya waktu yang cukup untuk menawarkan aset yang dijual dipasar.
 - d. Tersedianya waktu yang cukup untuk proses tawar menawar.
 - e. Keberadaan aset yang hendak ditransaksikan tidak berubah-ubah atau mengalami fluktuasi secara signifikan.
 - f. Tidak memasukkan unsur-unsur yang bersifat khusus/ istimewa dalam proses transaksi (contoh: transaksi antara anak dan bapak, antara induk perusahaan dengan anak perusahaan dll).

Apabila faktor-faktor kewajaran diatas terpenuhi, maka nilai akan sama dengan harga, sebaliknya jika faktor-faktor kewajaran diatas salah satunya tidak terpenuhi, maka dapat dipastikan nilai akan berbeda dengan harga yang terjadi.

1.4 Jenis-jenis Nilai

Standar Penilaian Indonesia/ SPI (KPSPI, 2018) membagi secara umum terdapat 2 kategori dasar nilai, yakni Nilai Pasar dan selain Nilai Pasar. Nilai Pasar merupakan dasar nilai yang paling banyak di pgunakan dalam penugasan penilaian, bahkan sering disebut sebagai “induk dari dasar nilai”. Dalam SPI Edisi VII Tahun 2018 keberadaan Nilai Pasar diatur dalam SPI 101,

sedangkan dasar nilai lain selain Nilai Pasar diatur dalam SPI 102. Dasar-dasar nilai selain Nilai Pasar yang didefinisikan dalam SPI 102 tersebut adalah:

a. Nilai Asuransi

Nilai aset sebagaimana yang diatur berdasarkan kondisi-kondisi yang dinyatakan di dalam kontrak atau polis asuransi dan dituangkan dalam definisi yang jelas dan terinci.

b. Nilai dalam Penggunaan (*value in use*)

Nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan Nilai Pasar. Nilai ini adalah nilai yang diberikan oleh aset tertentu kepada suatu entitas tanpa memperdulikan penggunaan tertinggi dan terbaik aset tersebut. Dalam akuntansi Nilai dalam Penggunaan adalah nilai kini dari estimasi aliran kas yang diharapkan untuk didapat dari penggunaan berkelanjutan sebuah aset dan dari penjualannya di akhir umur penggunaannya.

c. Nilai Investasi

Nilai dari aset bagi pemilik atau calon pemilik untuk investasi individu atau tujuan operasional.

d. Nilai Khusus

Adalah sejumlah uang yang mencerminkan atribut tertentu dari aset yang hanya berlaku bagi pembeli khusus dan bukan pasar secara keseluruhan.

e. Nilai Likuidasi (*liquidation value*)

Adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berniat menjual dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.

f. Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada

Adalah Nilai Pasar dari suatu aset berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu, dengan tetap sesuai definisi Nilai Pasar tanpa memperhitungkan apakah penggunaan yang ada menggambarkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari aset tersebut.

g. Nilai Pembangunan Kembali (*Reinstatement Value*)

Biaya yang diperlukan untuk menggantikan, memperbaiki atau membangun kembali aset ke kondisi yang secara substansial sama dengan, tapi tidak lebih baik atau lebih ekstensif dari kondisi baru.

h. Nilai Penggantian Wajar

Adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan mempertimbangkan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud.

i. Nilai Potensial

Adalah nilai yang terkait dengan suatu rencana investasi yang akan menentukan harga maksimum untuk kepentingan khusus dari investor sebagai adanya kemauan untuk membayar suatu rencana investasi.

j. Nilai Realisasi Bersih (*Net Realisable Value*)

Perkiraan dari harga jual suatu aset dalam suatu usaha yang berjalan sebagaimana biasa, dikurangi biaya penjualan dan biaya penyelesaian. Nilai ini sama dengan Nilai Pasar dikurangi biaya-biaya penjualan, hanya jika definisi Nilai Pasar dapat terpenuhi secara lengkap.

k. Nilai Realisasi Bersih Terbatas (*Net Restricted Realisable Value*)

Adalah Nilai Realisasi Bersih berdasarkan penyelesaian dimasa mendatang dan tanggal yang akan datang, yang tidak memungkinkan waktu yang cukup untuk penawaran yang layak dengan mempertimbangkan sifat properti dan kondisi pasar.

l. Nilai Realisasi Bersih untuk Penggunaan yang Ada sebagai Kesatuan Operasional.

Adalah perkiraan harga jual dari suatu aset dalam suatu usaha yang berjalan normal, dikurangi dengan biaya penjualan dan biaya penyelesaian dengan asumsi bahwa aset akan terus dipergunakan sebagai kesatuan operasional.

m. Nilai Sekrap

Adalah perkiraan jumlah uang yang akan diperoleh dari transaksi jual beli dari bagian-bagian/material suatu aset (tidak termasuk tanah) dan tidak untuk suatu kegunaan yang produktif.

n. Nilai Sewa

Merupakan perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang berlaku diantara kedua belah pihak.

o. Nilai Sisa (*salvage value*)

Nilai suatu properti, tanpa nilai tanah, seperti jika dijual secara terpisah untuk setiap bagiannya dan tidak lagi dimanfaatkan untuk penggunaannya saat ini serta tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan khusus.

p. Nilai Sinergi (*marriage value*)

Adalah nilai yang timbul karena adanya kombinasi dari 2 atau lebih aset atau kepentingan, dimana nilai gabungan lebih besar dari penjumlahan nilai-nilai yang terpisah.

q. Nilai Wajar (*fair value*)

Adalah harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

r. Nilai Wajar Khusus

Harga yang diestimasikan dari pengalihan suatu aset atau liabilitas, untuk pihak yang berbeda pendapat sesuai dengan kepentingannya.

s. Nilai Ekuitable

Adalah harga yang diestimasikan dari pengalihan suatu aset atau liabilitas, diantara para pihak yang memahami dan berminat sesuai dengan kepentingannya.

2. DEFINISI PENILAIAN

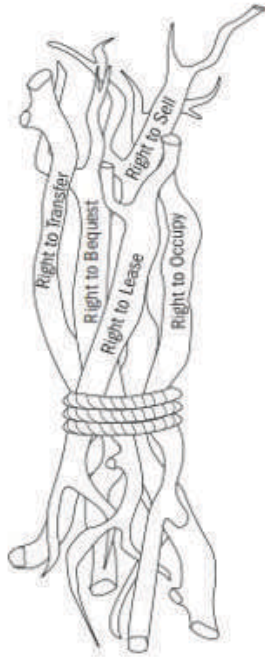
Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dalam SPI (KPSPI, 2018) mendefinisikan penilaian sebagai proses pekerjaan seorang Penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu. Literatur-literatur ilmu penilaian juga mayoritas mendefinisikan penilaian sebagai gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*). Ilmu pengetahuan disini dimaksudkan bahwa penilaian didasarkan dari kaidah-kaidah, teori-teori yang bersifat ilmiah, yang dihasilkan dari suatu proses yang bersifat keilmuan (*scientific*). Sedangkan makna seni (*art*) adalah ilmu penilaian tidak terlepas pula dari judgement/ pertimbangan profesional seorang Penilai, yang dihasilkan dari akumulasi pengalaman praktik selama bertahun-tahun.

Guna lebih memberikan pemahaman yang utuh atas ilmu penilaian properti, maka berikut akan dijelaskan terlebih dahulu 2 terminologi mendasar yang ada dalam ilmu penilaian properti yakni perbedaan istilah dan pengertian antara *real estate* dan *real property*. Dalam buku *The Appraisal of Real estate 14th Edition* (Appraisal Institute, 2013) *real estate* didefinisikan sebagai “*the physical land and appurtenances affixed to the land. Real estate is immobile and tangible*” sementara itu *real property* didefinisikan sebagai “*the interests, benefit and rights inherent in the ownership of physical real estate*”.

Dari kedua definisi tersebut dapat dipahami bahwa *real estate* merupakan konsep properti dalam arti fisik atau dengan kata lain adalah semua bentuk/ jenis aset berwujud dalam konteks keberadaan fisiknya. Sedangkan *real property* lebih merupakan hak (melihat aspek kepemilikan secara legal), kemanfaatan, keuntungan yang dapat peroleh pemilik *real estate* sehubungan dengan kepemilikannya atas sebuah *real estate*. Perbedaan yang jelas antar keduanya sangatlah penting, karena dengan adanya hak kepemilikan secara sah atas sebuah *real estate/ aset*, maka Pemilik akan dapat memperoleh hasil yang optimal atas kepemilikannya pada sebuah aset.

Lebih lanjut dapat dikemukakan pula bahwa bentuk pemanfaatan yang dapat dilakukan oleh pemilik yang mempunyai legalitas atas aset yang dimilikinya, dikenal dalam ilmu penilaian properti dengan istilah *bundle of rights* (Appraisal Institute, 2013). Terdapat 5 hak yang masuk dalam *bundle of right* tersebut:

1. Right to sell an interest (hak untuk menjual)
2. Right to lease an interest (hak untuk menyewakan)
3. Right to occupy an interest (hak untuk menempati)
4. Right to mortgage an interest (hak untuk mengagunkan)
5. Right to give an interest away (hak untuk memberikan)



Gambar 1.1 Ilustrasi *Bundle of Rights*

Sumber: *The Appraisal of Real Estate 14th Edition*

3. TUJUAN PENILAIAN

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, proses penilaian merupakan sebuah pekerjaan dalam rangka memberikan opini nilai ekonomis dari sebuah objek penilaian. Secara umum terdapat beberapa kebutuhan yang menyebabkan penilaian atas sebuah properti diperlukan. Kebutuhan akan opini nilai inilah yang pada prinsipnya akan menjadi dasar dalam penentuan tujuan penilaian sebagaimana dipersyaratkan dalam standar.

Standar penilaian yang berlaku di Indonesia yakni SPI mewajibkan setiap penilai yang akan menerima penugasan untuk memahami terlebih dahulu tujuan penilaian. Kondisi ini sangatlah penting mengingat tujuan yang berbeda, akan berdampak pada dasar nilai yang berbeda pula disamping akan berhubungan lebih lanjut dengan pendekatan dan asumsi penilaian yang dipergunakan. Kecermatan Penilai dalam mengidentifikasi permasalahan penilaian, akan sangat berdampak signifikan pada berhasil tidaknya proses penilaian sebagaimana juga diharapkan klien/ pemberi tugas.

Beberapa tujuan penilaian yang lazim terjadi, sebagaimana diuraikan SPI 103 tentang Lingkup Penugasan (KPSPI, 2018) adalah sebagai berikut:

1. Penilaian untuk tujuan jual beli
2. Penilaian untuk tujuan lelang/ jual beli dalam waktu terbatas
3. Penilaian untuk kepentingan Penjaminan Utang
4. Penilaian untuk kepentingan Agunan yang diambil alih pada perbankan
5. Penilaian untuk kepentingan Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
6. Penilaian untuk Standar Akuntansi Pemerintah
7. Penilaian untuk kepentingan Pengadaan Lahan bagi Kepentingan Umum

8. Penilaian untuk kepentingan Asuransi
9. Penilaian untuk kepentingan rencana pencatatan saham di pasar modal (IPO)
10. Penilaian untuk kepentingan transaksi atau pelaporan keuangan atas objek properti sewa
11. Penilaian untuk kepentingan transaksi internal/ strategis/ khusus
12. Penilaian untuk keperluan jual beli pada aset yang dapat dipindahkan
13. Penilaian ekuitas/ aset tak berwujud untuk kepentingan yudisial atau kepentingan *dissenting shareholder*.

4. INVESTASI PROPERTI

4.1 Prinsip Dasar Investasi

Terdapat beragam definisi investasi yang berkembang dimasyarakat. Namun secara harfiah investasi dapat didefinisikan: sebuah tindakan penyediaan sumber daya (uang atau barang) saat ini, dengan tujuan untuk memperoleh suatu imbalan hasil (uang atau barang) pada masa yang akan datang. Berbagai instrumen investasi cukup dikenal di masyarakat seperti: saham, emas, sektor riil, properti dan jenis investasi lainnya. Meski jenis yang ada cukup beragam dan cenderung makin canggih, prinsip dasar investasi relatif tetap sama dan berlandaskan pemikiran/ logika pikir yang sederhana.

(Isaac, 2002) mengemukakan beberapa prinsip-prinsip dasar investasi yang lazim menjadi dasar seseorang yang akan melakukan investasi:

1. Keamanan modal: hampir dapat dipastikan seorang investor yang menginvestasikan dananya, akan selalu memastikan bahwa “modal awal” yang ditanamkan dalam instrumen investasi akan aman (tidak berkurang nilainya), bahkan diharapkan bertambah.
2. Kepastian atas aliran pendapatan (*yield/ return*): sejalan dengan teori nilai waktu dari uang (*time value of money*), sumberdaya (baik berupa uang maupun barang) yang diinvestasikan seorang investor, merupakan bentuk “pengorbanan” yang berdampak pada hilangnya kesempatan/ *opportunity* bagi investor untuk mendapatkan pendapatan dari instrumen lainnya. Karena pengorbanan inilah timbul *opportunity cost* bagi seorang investor, yang tentunya harus dikompensasi dengan bentuk kepastian *return/ yield/* tingkat balikan atas investasi yang telah dilakukannya.
3. Kemudahan untuk diperjualbelikan (ditransaksikan) dan biaya transaksi: untuk dapat menarik minat investor, maka sebuah instrumen investasi juga harus memperhatikan likuiditas/ kemudahan untuk ditransaksikan, sekaligus biaya transaksi yang relatif terjangkau adalah penting dalam keputusan investasi. Instrumen investasi yang kurang likuid di pasaran, sulit dalam proses jual-belinya, serta terbatas peminat/ pelaku pasarnya cenderung akan rendah daya tarik investasinya.
4. Kemudahan untuk dialokasikan dalam jumlah/ unit yang lebih kecil: fleksibilitas investasi juga menjadi faktor penting bagi investor. Ada kalanya seorang investor memerlukan dana, yang mengharuskan investor menarik sebagian porsi investasinya. Instrumen investasi yang mudah untuk diubah menjadi bagian-bagian yang lebih kecil, akan memudahkan investor dalam mengatur strategi investasinya.

5. Daya tahan terhadap inflasi dan potensi kenaikan nilai: fenomena inflasi merupakan sebuah fenomena ekonomi yang berdampak pada berkurang/ menurunnya nilai sebuah aset secara relatif. Sebuah instrumen investasi yang baik akan dapat memiliki “daya tahan” dari inflasi, bahkan kenaikan nilainya pada beberapa periode tertentu naik jauh di atas rata-rata inflasi. Fenomena ini pernah terjadi pada sektor properti pada dekade awal tahun 2000-an sampai sebelum krisis *sub-prime mortgage* tahun 2018.

4.2 Properti sebagai Instrumen Investasi

Berbagai jenis investasi yang ada di pasar memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Terdapat jenis instrumen yang memberikan jaminan keamanan modal yang tinggi, namun tidak mudah untuk di perjualbelikan. Namun terdapat pula jenis investasi lain yang relatif menguntungkan (memberikan imbal hasil tinggi) dari segi aliran pendapatan, namun tidak memberikan jaminan keamanan dari aspek modal yang diinvestasikannya. Pilihan-pilihan di atas akan memberikan gambaran pada para investor tentang keputusan investasi yang paling sesuai dengan pilihan risiko dan imbal hasil yang memenuhi kriteria seorang investor (*risk appetite*).

Properti (dengan unsur utama berupa tanah dan bangunan) sebagai salah satu instrumen investasi, sejak lama dipersepsikan sebagai instrumen investasi yang “tahan terhadap berbagai kondisi ekonomi” karena kenaikan nilainya dipandang mampu melawan inflasi. Namun kondisi perekonomian saat terjadi krisis *sub-prime mortgage* tahun 2018, dan pasar properti dunia saat pandemi Covid-19 tahun awal 2020 setidaknya memberikan pelajaran berharga pada kita semua, bahwa semua jenis instrumen investasi pasti mengalami siklus ekonomi. Ilmu manajemen keuangan telah lama mengajarkan pada kita untuk menerapkan diversifikasi pada portfolio investasi kita, agar dapat meminimalkan risiko investasi.

Guna memberikan pemahaman lebih jauh tentang investasi pada sektor properti, berikut ini disajikan beberapa karakteristik umum yang melekat pada investasi di bidang properti:

- a. Investasi properti bersifat unik (tidak memiliki standar baku per unit investasinya), bahkan dapat dikatakan tidak ada satupun properti yang identik sama satu sama lain di dunia.
- b. Pengembangan properti tidak dapat dilakukan secara instan. Terdapat tahap-tahap yang harus dilalui seorang investor properti mulai dari tahap pra pengembangan, pembangunan, pemasaran hingga pemeliharaan.
- c. Modal yang dibutuhkan untuk melakukan investasi properti relatif tinggi. Disamping itu waktu pemasaran yang diperlukan juga relatif panjang.
- d. Investasi properti memerlukan pengelolaan/ manajemen yang dilakukan secara aktif, berbeda halnya dengan investasi saham misalnya. Ketika properti telah selesai dikembangkan, setidaknya biaya pemeliharaan harus selalu dikeluarkan untuk menjaga kualitas properti.
- e. Sektor properti sangat dipengaruhi oleh regulasi/ peraturan perundang-undangan sekaligus kebijakan di suatu negara. Beberapa kebijakan ada kalanya mempunyai dampak negatif terhadap investasi pada sektor properti.
- f. Investasi properti cenderung merupakan investasi dengan *time horizon* yang panjang (lama), sehingga kurang cocok bagi investor dengan tujuan jangka pendek.

- g. Situasi perekonomian secara umum akan sangat berpengaruh pada dinamika sektor properti. Pertumbuhan ekonomi, faktor demografis, tingkat suku bunga, kondisi sosial politik, akan sangat berdampak pada naik turunnya nilai sebuah properti.
- h. Hasil investasi di sektor properti akan berbeda-beda antar jenis properti satu dengan lainnya. Bentuk pengelolaan antara jenis properti satu dengan lainnya juga sangat bervariasi. Contoh: pengelolaan hotel, mall, gedung perkantoran dan apartemen akan sangat berbeda satu dengan lainnya. Imbal hasil maupun nilai investasi yang dibenamkan juga akan berbeda-beda.

5. FAKTOR-FAKTOR BERPENGARUH PADA NILAI PROPERTI

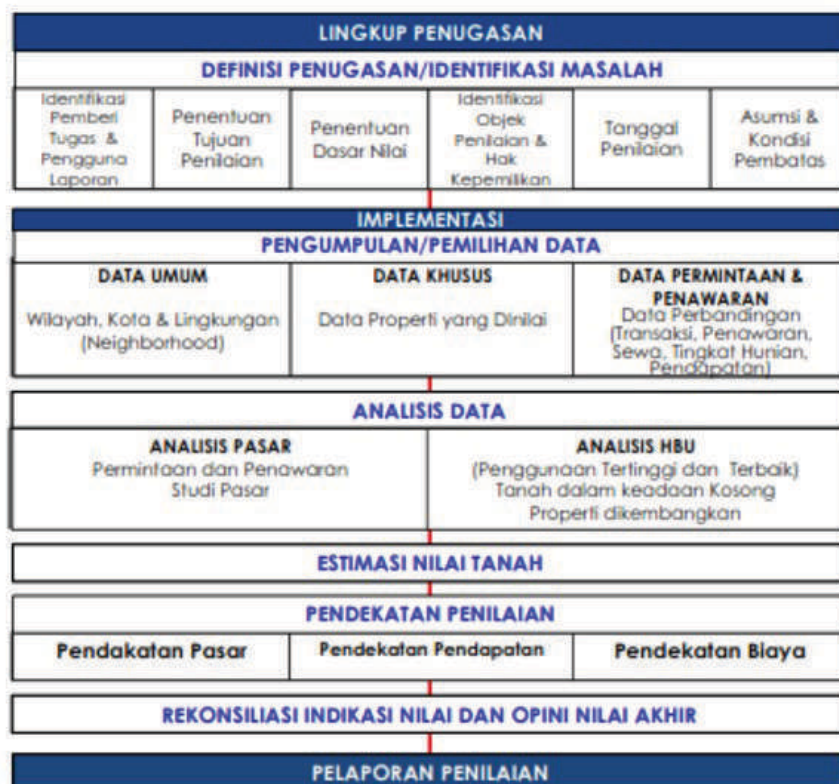
Selain faktor pembentuk nilai, yang menjadi prasyarat terbentuknya nilai ekonomis atas sebuah properti, terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai sebuah properti. (Isaac, 2002) mendefinisikan beberapa faktor yang diperkirakan berpengaruh pada dinamika nilai ekonomis properti:

1. Situasi perekonomian (tingkat suku bunga, pertumbuhan ekonomi, tingkat imbal hasil investasi) akan berpengaruh pada permintaan dan penawaran properti. Ilustrasi paling nyata adalah pada saat pertumbuhan ekonomi sedang ekspansif maka disposable income masyarakat akan naik. Kondisi ini akan menjadi pendorong naiknya permintaan akan properti. Ditambah ketika tingkat suku bunga kredit cukup bersaing, maka hal tersebut akan menjadi stimulus bagi sektor properti. Pada skala yang lebih kecil, adanya pengembangan kawasan-kawasan baru didaerah yang berdampak pada meningkatnya kegiatan perekonomian masyarakat setempat, akan berdampak pula pada naiknya permintaan akan properti di wilayah tersebut.
2. Faktor regulasi/ kebijakan pemerintah, terutama terkait fiskal/ perpajakan akan berpengaruh pada permintaan akan properti. Ketika tarif pajak maupun regulasi pengembangan properti relatif memberikan insentif bagi investor, maka pasar properti juga akan bergairah.
3. Faktor geografis dan lokasi: seperti yang telah menjadi pengetahuan umum, dimana nilai properti akan dipengaruhi oleh “3L: lokasi, lokasi dan lokasi” maka dimana sebuah properti berada, akan sangat berpengaruh pada nilainya. Perlu diingat bahwa tidak seperti investasi saham yang dapat di pindah-pindahkan lokasinya dengan mudah, properti bersifat statis (*immobile*), yang artinya keberadaan properti akan sangat terekspos dengan situasi eksternal disekitarnya. Ketika lokasi/ area disekeliling properti memberikan pengaruh positif, maka hampir dapat dipastikan nilai properti akan cenderung naik demikian pula sebaliknya.
4. Faktor fisik dari properti juga merupakan faktor yang sangat berpengaruh pada nilai properti. Potensi sebuah properti untuk dapat dikembangkan lebih lanjut (*extension, redevelopment*), tingkat keusangan fisik pada bangunan properti, sekaligus biaya yang dibutuhkan untuk memperbaiki fisik bangunan properti sekiranya diperlukan, akan berpengaruh pada permintaan properti itu sendiri.
5. Faktor kemudahan transaksi atas properti, yang lazimnya berkaitan dengan hak, biaya dan pembatasan/ restriksi pada properti akan sangat berpengaruh pula pada nilai sebuah properti. Sebagai contoh yang lazim ditemui adalah pada properti yang sedang ditawarkan dalam skema lelang (*forced sales*). Terdapat potensi perlawanan dari pemilik properti yang sedang dilelang, yang dipersepsikan kurang “nyaman” bagi calon pembeli. Hal ini akan berdampak pada nilai properti yang pada umumnya dibawah nilai pasar.

B. PROSES PENILAIAN

Penilaian properti merupakan sebuah prosedur sistematis yang harus dilakukan seorang penilai ketika menerima penugasan penilaian dari klien/ pemberi tugas. Esensi utama dari sebuah pekerjaan penilaian properti adalah dalam rangka pemecahan masalah yang dihadapi oleh klien/ pemberi tugas sehubungan dengan properti, dengan mempertimbangkan serta menganalisis semua faktor yang berpengaruh terhadap nilai sebuah properti. Penugasan penilaian akan dimulai ketika seorang Penilai melakukan kesepakatan dengan Pemberi Tugas, untuk memberikan layanan jasa penilaian properti.

Proses penilaian selanjutnya akan dilaksanakan melalui beberapa tahapan spesifik. Tahap-tahap penilaian tersebut secara default harus dipenuhi/ dilaksanakan oleh Penilai ketika menjalankan tugasnya. Namun ada kalanya tahapan tersebut tidak seluruhnya dapat terpenuhi, dan tergantung dari: tujuan penilaian, jenis dan kondisi properti yang akan dinilai, lingkup penugasan yang disepakati untuk dilaksanakan serta ketersediaan data. Secara umum proses penilaian terdiri dari tiga tahap utama yakni: identifikasi permasalahan, implementasi dan pelaporan penilaian. Tahapan-tahapan dari proses penilaian adalah dapat diilustrasikan dalam diagram sistematis sebagai berikut:



Gambar 2.1 Proses Penilaian
Sumber: SPI Edisi VII Tahun 2018

1. IDENTIFIKASI PERMASALAHAN

Tahap pertama dari sebuah proses penilaian adalah melakukan identifikasi permasalahan. Dalam SPI 2018 tahap ini diatur dalam SPI 103 Lingkup Penugasan, yang didalamnya dikenal terdapat enam hal pokok yang harus dipahami seorang Penilai pada awal penugasan. Keenam hal pokok yang harus diidentifikasi tersebut adalah:

1. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan
2. Penentuan Tujuan Penilaian
3. Penentuan Dasar Nilai
4. Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan
5. Tanggal Penilaian
6. Asumsi dan Kondisi Pembatas

a. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Adalah penting dan wajib bagi seorang penilai untuk memastikan siapa Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan yang berkaitan dengan penugasan penilaian yang sedang dikerjakannya. Pemberi Tugas selalu memiliki kepentingan atas hasil opini nilai yang dikeluarkan seorang Penilai, sedangkan seorang Penilai dituntut untuk dapat berperilaku secara independen, objektif dan imparial. Ketika kepentingan Pemberi Tugas dapat terakomodasi dengan baik, maka tidak akan timbul permasalahan. Namun sebaliknya jika kepentingan mereka tidak dapat terpenuhi, maka risiko akan dapat menimpa profesi Penilai. Secara aspek legal perikatan, identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan juga harus dapat teridentifikasi secara jelas, karena dengan merekalah Penilai melakukan perikatan/ kontrak kerja sekaligus hanya kepada merekalah Penilai berkewajiban untuk memberikan hasil opini nilainya. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan tidak selalu pihak yang sama, dan adakalanya mereka berbeda.

b. Penentuan Tujuan Penilaian

Tujuan utama dari setiap penilaian adalah memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi Pemberi Tugas. Kejelasan atas tujuan penilaian akan memberikan tuntunan pada Penilai dalam merumuskan Dasar Nilai yang tepat untuk setiap penugasan yang dilaksanakan. SPI 103 memberikan panduan beberapa jenis tujuan penilaian sekaligus dasar nilai yang sesuai dan dapat diterapkan dalam penilaian.

c. Penentuan Dasar Nilai

Dasar Nilai akan menjadi premis fundamental yang mendasari nilai yang dilaporkan. Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, kata “nilai” dalam bidang ilmu penilaian properti tidak akan dapat berdiri sendiri, melainkan harus diikuti dengan kata penjelas (nilai pasar, nilai wajar, nilai likuidasi dll). Secara umum dasar nilai memiliki 3 karakteristik utama (KPSPI, 2018) yakni:

1. Menunjukkan dasar nilai yang paling mungkin dicapai dalam hipotesis pertukaran di pasar bebas dan terbuka.
2. Menunjukkan manfaat yang diperoleh seseorang atau suatu entitas atas kepemilikan suatu aset.

3. Menunjukkan harga yang layak disepakati antara 2 pihak tertentu untuk pertukaran suatu aset.

Adakalanya Pemberi Tugas mengalami kesulitan dalam menentukan dasar nilai yang tepat sehubungan dengan penugasan yang diberikan pada Penilai. Adalah menjadi tugas seorang Penilai untuk dapat membantu merumuskan dengan tepat dasar nilai yang sesuai dengan permasalahan yang dihadapi Pemberi Tugas.

d. Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan

Proses mengidentifikasi objek penilaian/ properti ini meliputi dua aspek utama yakni: identifikasi fisik properti dan identifikasi hak kepemilikannya. Identifikasi properti secara fisik dilakukan antara lain dengan: mengetahui dan memastikan alamat objek penilaian secara lengkap, mengetahui letak/posisi objek dan serta identifikasi data-data lain lain yang dapat menjelaskan lokasi objek penilaian.

Selain identifikasi fisik tanah dan /atau bangunan (*real estate*), seorang Penilai juga harus mengidentifikasi hak-hak yang melekat pada pemilikan tanah dan/ atau bangunan oleh pemilik aset. Langkah ini diperlukan guna mengetahui siapa pemilik/ yang berwenang/ yang berhak atas properti tersebut. Penilai harus mengetahui status kepemilikan properti tersebut secara jelas apakah di bawah penguasaan pemilik aslinya, dikuasai pihak bank, dalam status sengketa dan sebagainya. Guna memperdalam pemahaman tentang hak kepemilikan atas tanah di Indonesia, Pembaca disarankan untuk membaca referensi terkait hak kepemilikan tanah. Identifikasi atas hak ini penting untuk menentukan nilai bagi masing-masing pihak atas hak yang dimiliki terhadap suatu aset yang sedang dinilai.

e. Tanggal Penilaian

Muara dari sebuah penugasan penilaian adalah berupa opini nilai. Sesuai dengan salah satu prinsip dasar nilai yakni prinsip perubahan (*change*), maka kondisi dan situasi yang berpengaruh pada properti juga akan senantiasa berubah dari waktu ke waktu. Hal ini berpengaruh pada opini nilai yang dihasilkan dalam sebuah proses penilaian, bukan sesuatu yang senantiasa berubah/ dinamis, melainkan lebih menggambarkan nilai ekonomis sebuah aset pada satu waktu tertentu (*date of valuation*). Tanggal Penilaian diartikan sebagai tanggal dimana opini nilai dinyatakan/ diperlakukan. Tanggal Penilaian tidak sama dengan tanggal laporan penilaian maupun tanggal inspeksi lapangan. Adalah penting dan menjadi salah satu syarat wajib bagi penilai untuk menentukan terlebih dahulu tanggal penilaian pada tahap lingkup penugasan.

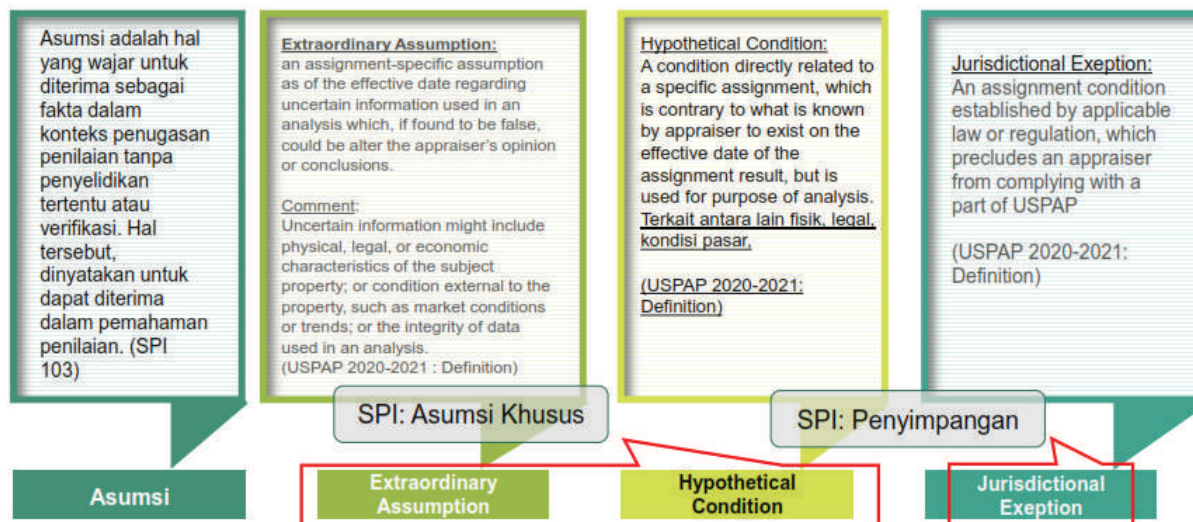
Tanggal penilaian ini sangat penting untuk menerangkan kapan dasar penilaian itu diambil. Sebagai contoh untuk penentuan nilai pasar wajar, maka tanggal yang dijadikan dasar penilaian adalah tanggal dilakukannya transaksi; untuk Pajak Bumi dan Bangunan, digunakan tanggal penilaian per 1 Januari; untuk penentuan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan, penentuan tanggal penilaian adalah pada saat dilakukan pemindahan hak; dan sebagainya. Penetapan tanggal penilaian ini adalah berkaitan dengan tujuan penilaian tersebut dijalankan. Penilaian mungkin saja dilakukan untuk menentukan nilai properti di waktu lampau, saat ini maupun waktu yang akan datang.

f. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Unsur keenam yang harus dirumuskan dengan jelas pada tahap indentifikasi permasalahan adalah asumsi dan kondisi pembatas yang dipergunakan dalam proses penilaian. Sebagaimana dinyatakan dalam SPI 103 (KPSPI, 2018), asumsi adalah hal yang wajar untuk

diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan penilaian tanpa penyelidikan tertentu atau verifikasi. Terdapat 2 jenis asumsi yang dikenal dalam konteks penilaian yaitu: asumsi umum dan asumsi khusus.

Pengertian asumsi umum telah dinyatakan sebelumnya, sedangkan asumsi khusus muncul karena tidak terdapat fakta yang dapat secara langsung dipergunakan dalam penilaian. Sebagai contoh atas asumsi khusus: penilai tidak dapat melakukan inspeksi atas objek penilaian secara memadai, sehingga mempergunakan asumsi khusus perihal spesifikasi bangunan objek penilaian dengan mendasarkan pada informasi dari Pemberi Tugas. Kondisi tersebut sekaligus juga dinyatakan oleh Penilai dalam laporan penilaian nantinya, sebagai sebuah kondisi pembatas dalam proses penilaian.



Gambar 2.2 Asumsi Umum, Asumsi Khusus, Kondisi Hipotetis dan Penyimpangan

Sumber: materi presentasi PPL Lingkup Penugasan oleh KPSPI (Suprayoga, 2019).

2. IMPLEMENTASI

Tahap kedua setelah identifikasi permasalahan selesai dilakukan, adalah tahap implementasi/ pelaksanaan, sebagaimana diatur SPI dalam SPI 104. Terdapat beberapa sub-tahapan dalam proses implementasi ini, diantaranya adalah: (1) pengumpulan dan pemilihan data, (2) analisis data, (3) menyatakan opini nilai tanah, dan (4) penerapan pendekatan penilaian serta rekonsiliasi nilai.

a. Pengumpulan Data dan Pemilihan Data

Berdasarkan identifikasi permasalahan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya, penilai dapat memperkirakan data dan informasi apa saja yang diperlukan terkait penugasan properti tersebut. Terdapat tiga jenis data yang harus dikumpulkan oleh seorang penilai, yaitu data umum, data khusus serta data permintaan dan penawaran. Data umum dikumpulkan dari tingkat lingkungan, kota, wilayah/ regional dan bahkan tingkat nasional (adakalanya internasional tergantung dari jenis dan lokasi Objek Penilaian). Faktor sosial, ekonomi, regulasi dan lingkungan yang dapat berpengaruh pada nilai, dikaji untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik atas jenis properti tertentu.

Selanjutnya data khusus adalah data-data yang berkaitan langsung dengan properti yang akan dinilai serta properti-properti pembandingnya (umumnya adalah data terkait spesifikasi fisik). Hal-hal yang termasuk dalam data khusus ini antara lain: data mengenai fisik (luas tanah, luas bangunan, lebar jalan didepan properti, spesifikasi bangunan), data lokasi objek penilaian, data estimasi biaya reproduksi/ biaya pengganti baru, data pendapatan dan biaya objek penilaian (*income producing property*) baik pada objek penilaian maupun pada properti data pembanding. Terakhir adalah data permintaan dan penawaran, dimana data-data yang masuk dalam kategori ini adalah data yang berasal dari pasar berupa penawaran atas properti-properti sejenis dengan objek penilaian, maupun data permintaan dari pasar terkait objek penilaian. Sebagai contoh adalah pada properti berupa hotel (properti yang menghasilkan pendapatan); data permintaan adalah berupa tingkat permintaan (demand) atas ketersediaan ruan kamar (tingkat okupansi). Faktor pendorong naiknya permintaan akan hunian kamar hotel antara lain: tingkat kunjungan wisatawan, munculnya pusat-pusat kegiatan masyarakat dan lain sebagainya. Sedangkan data penawaran pada jenis properti yang sama dapat dicontohkan berupa munculnya kompetitor sejenis di pasar, baik yang sudah beroperasi maupun yang masih dalam proses pengembangan.

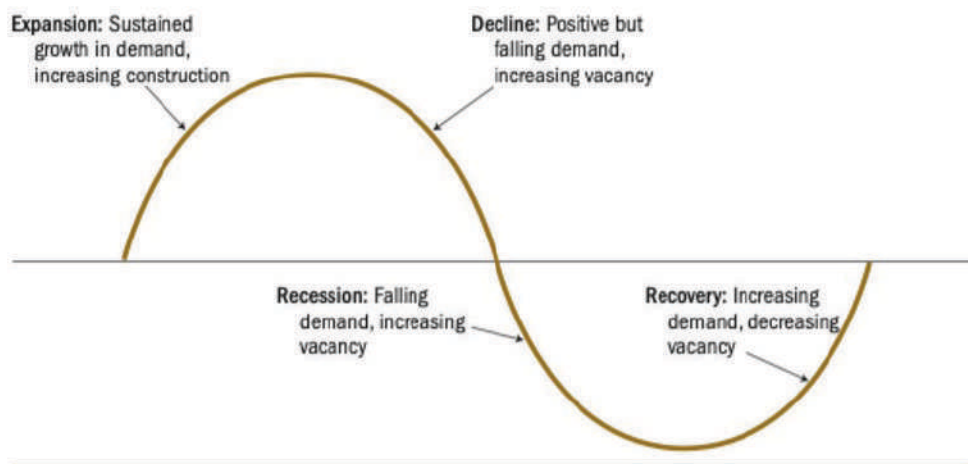
b. Analisis Data

Setelah seluruh data yang perlu dikumpulkan dapat diperoleh penilai, maka selanjutnya penilai akan melakukan analisis atas data-data tersebut. Analisis data sesuai dengan SPI 104 dibagi menjadi 2 kategori utama yakni analisis pasar dan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use/ HBU analysis*). Analisis pasar berkaitan erat dengan tingkat permintaan dan penawaran objek penilaian, yang datanya sebagian besar diperoleh dari data *supply-demand* dalam tahap sebelumnya. Penilai akan menarik kesimpulan baik secara deskriptif maupun inferensial, berkaitan dengan posisi Objek Penilaian di pasaran. Dengan demikian penilai akan bisa mendapatkan gambaran tentang kedudukan (positioning) objek penilaian di pasar, terutama dikaitkan dengan kompetitor sejenis yang ada di pasar.

Pada beberapa situasi proses analisis pasar juga perlu mempertimbangkan kondisi perekonomian secara lebih mendetail. Seperti halnya siklus usaha/ bisnis, sektor properti secara umum juga bergerak melalui berbagai tahapan/ fase bisnis. The Appraisal Institute mengidentifikasi setidaknya terdapat beberapa faktor yang akan berpengaruh pada sektor properti terkait dengan fase-fase perkembangannya (Appraisal Institute, 2013):

1. Penawaran
2. Tingkat keterisian (vacancy)
3. Permintaan
4. Tingkat sewa
5. Tingkat kapitalisasi

Faktor-faktor diatas secara umum akan mempengaruhi posisi sektor properti pada satu waktu tertentu, sekaligus akan berdampak pula pada nilai properti itu sendiri. Penilai sangat disarankan memiliki pengetahuan secara umum untuk dapat menganalisis kondisi perekonomian dan hubungannya dengan nilai sebuah properti.



Gambar 2.3 Siklus Real Estate

Sumber: (Appraisal Institute, 2013)

Analisis kedua dalam tahap implementasi adalah berupa analisis HBU. Secara umum dapat dijelaskan bahwa kondisi HBU adalah penggunaan sebuah properti yang secara legal diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak/ *feasible* dan menghasilkan tingkat pengembalian yang paling optimal (tertinggi) (Appraisal Institute, 2013). Kondisi yang HBU pada sebuah properti akan memiliki dampak pada nilai properti tersebut yang dapat dipastikan pada kondisi optimalnya. Dalam konteks Nilai Pasar maka analisis HBU ini menjadi salah satu kondisi prasyarat dalam melakukan proses penilaian.

c. Estimasi Nilai Tanah

Proses berikutnya adalah melakukan estimasi penilaian atas nilai tanah dari objek penilaian. Tahap ini berkaitan sekali dengan tahapan sebelumnya yakni analisis HBU. Pada analisis HBU, seorang penilai akan mengkaji nilai tanah menggunakan 2 premis dasar yakni tanah dalam kondisi kosong (*as vacant*) dan tanah dalam kondisi terbangun (*as improved*). Perlu dipahami pula pada awal proses pembelajaran ilmu penilaian properti bahwa nilai atas bidang tanah akan sangat dipengaruhi oleh potensi pengembangan yang dapat dilaksanakan pada bidang tanah bersangkutan.

Estimasi nilai tanah dapat diterapkan melalui beberapa teknik yang lazim dipergunakan penilai. Terdapat enam teknik yang sering dipergunakan dalam menilai bidang tanah:

1. Teknik Perbandingan Data Pasar
2. Teknik Pengembangan Lahan
3. Teknik Alokasi
4. Teknik Ekstraksi
5. Teknik Penyisaan Tanah
6. Teknik Kapitalisasi Sewa Tanah

d. Penerapan Pendekatan Penilaian

Penjelasan secara lebih rinci atas jenis-jenis pendekatan (*approach*) dalam ilmu penilaian properti akan disajikan secara terpisah pada bagian lain. Namun demikian secara umum terdapat 3 pendekatan penilaian yang lazim dipergunakan:

1. Pendekatan Pasar (*market approach*) pendekatan ini diterapkan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject property*) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang memiliki karakteristik identik. Analisis perbandingan dilakukan dengan melakukan penyesuaian (*adjustment*) pada elemen-elemen perbandingan yang berbeda antara properti subjek dengan data pembanding, yang sekiranya juga berpengaruh signifikan pada perubahan nilai.
2. Pendekatan Pendapatan (*income approach*) dilakukan dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin dihasilkan oleh properti subjek pada saat ini dan masa yang akan datang yang selanjutnya dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut ke dalam nilai properti. Penjelasan secara lebih detail atas penerapan pendekatan pendapatan akan dijelaskan pada bagian terpisah dalam buku ini.
3. Pendekatan Biaya (*cost approach*) dilakukan dengan cara melakukan identifikasi bangunan yang selanjutnya dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) berdasarkan standar harga yang berlaku pada tanggal penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan/depresiasi atas seluruh pengembangan (*improvement*) yang ada. Untuk menentukan nilai properti secara keseluruhan maka nilai bangunan baru yang telah terdepresiasi, ditambahkan dengan nilai tanah.

e. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi indikasi nilai merupakan tahapan akhir ketika seorang Penilai mempergunakan lebih dari satu pendekatan dalam proses penilaian, untuk mendapatkan suatu kesimpulan nilai akhir. Penerapan lebih dari satu pendekatan penilaian pada umumnya akan menghasilkan kesimpulan nilai yang berbeda (meskipun seharusnya perbedaan indikasi nilai antar pendekatan tidak signifikan). Ketika penilai mempergunakan tiga pendekatan penilaian, maka dapat saja diperoleh tiga kesimpulan nilai yang berbeda satu dengan lainnya.

Pada tahap rekonsiliasi ini penilai akan mempertimbangkan berbagai macam faktor, sebelum pada akhirnya membuat keputusan (*judgement*) kesimpulan akhir nilai yang paling sesuai. Terdapat beberapa cara yang dilakukan penilai dalam rangka rekonsiliasi nilai ini, dimana yang paling populer adalah penilai melakukannya dengan membuat 'rata-rata' dari semua kesimpulan nilai yang diperoleh. Namun The Appraisal Institute (Appraisal Institute, 2013) salah satu metode yang baik sesuai dengan mempertimbangkan semua faktor yang berpengaruh seperti akurasi data, tujuan penilaian, dan faktor-faktor lain yang relevan. Terdapat beberapa kriteria penting dalam melakukan rekonsiliasi indikasi nilai, yaitu :

1. Kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan, kesesuaian properti pembanding yang digunakan, dan kesesuaian analisis yang dilakukan.
2. Keakuratan tiap pendekatan yang digunakan.
3. Kuantitas dan kualitas bukti-bukti/data pembanding.

f. Kesimpulan Nilai Dan Laporan Penilaian

Tahap akhir dari proses penilaian adalah sebuah keputusan berupa opini tentang nilai ekonomis properti. Laporan penilaian merupakan media formal yang sekaligus menjadi sarana bagi penilai untuk memberikan pertanggungjawaban atas perikatan

yang telah dilakukannya bersama Pemberi Tugas. Meski standar penilaian di Indonesia memperkenankan penyampaian hasil penilaian dilakukan secara lisan, namun standar menghendaki pula adanya dokumentasi secara tertulis atas kesimpulan akhir proses penilaian,

Terdapat dua jenis bentuk laporan penilaian yang lazim dikenal dalam praktik penilaian sehari-hari, keduanya yaitu: laporan penilaian ringkas (*short report*) dan laporan penilaian lengkap (*narrative report*). Sesuai dengan namanya, maka perbedaan utama antara keduanya adalah pada tingkat kedalaman dan keluasan informasi yang disajikan dalam laporan. Laporan penilaian ringkas relatif sesuai dipergunakan dalam penugasan-penugasan penilaian properti sederhana, dan yang membutuhkan informasi yang terstandar dalam laporan yang disajikan. Selain itu jenis laporan ini juga relatif dapat dipergunakan pada penilaian properti yang relatif diketahui/ dipahami khalayak umum. Sedangkan sebaliknya laporan penilaian lengkap akan cenderung sesuai ketika dipergunakan dalam laporan penilaian properti-properti yang bersifat khusus, atau relatif membutuhkan penjelasan yang lebih detail guna menjelaskan berbagai hal yang mempengaruhi nilai properti.

C. LAPORAN PENILAIAN

Aspek terpenting dari sebuah laporan penilaian adalah pada pengkomunikasian kesimpulan penilaian, penegasan tujuan penilaian, dasar nilai yang diperunakan, serta asumsi atau kondisi dan syarat pembatas yang mendasari proses penilaian. Sebagai sebuah dokumen yang berisi kesimpulan akhir nilai atas properti, maka adalah penting bagi pembaca (pengguna laporan penilaian) untuk dapat memahami masalah penilaian sekaligus solusi yang diberikan Penilai melalui berbagai pendekatan dan metode yang dipergunakan, sekaligus asumsi dan data yang relevan yang dipergunakan dalam menghasilkan suatu opini nilai.

1. BENTUK LAPORAN PENILAIAN

Sesuai dengan standar penilaian yang berlaku di Indonesia, terdapat beberapa bentuk laporan penilaian yang dapat digunakan dalam praktek penilaian properti sehari-hari:

- a. **Laporan Lisan:** merupakan hasil penilaian yang dikomunikasikan secara verbal dengan dipresentasikan di depan pengadilan, baik sebagai saksi ahli ataupun pemberian kesaksian. Suatu laporan yang dikomunikasikan secara lisan kepada pemberi tugas harus didukung dengan suatu kertas kerja dan minimal ditindaklanjuti dengan ringkasan tertulis dari penilaian (KPSPI, 2018).
- b. **Laporan Tertulis:** adalah suatu bentuk laporan penilaian yang berbentuk tertulis, yang berisi seluruh hasil proses penilaian sejak tahap lingkup penugasan sampai dengan implementasi. Hasil penilaian berupa opini nilai disajikan dalam suatu laporan tertulis, disertai hasil analisis yang mendukungnya, termasuk juga didalamnya asumsi, asumsi khusus (jika ada) dan syarat pembatas yang dibergunakan penilai. Terdapat 3 jenis laporan tertulis yang dikenal dalam standar penilaian di Indonesia:
 1. **Laporan Penilaian Terinci:** laporan yang mendeskripsikan secara lengkap/komprehensif seluruh data dan informasi yang signifikan. Dalam laporan ini setiap aspek yang berpengaruh pada nilai akan dijelaskan secara mendetail. Pada umumnya jenis laporan ini akan memiliki tingkat kedalaman investigasi yang dalam.
 2. **Laporan Penilaian Ringkas (*short report*):** merupakan bentuk laporan penilaian yang berisi ringkasan/ hal-hal pokok dalam proses penilaian. Pada umumnya memiliki bentuk menyerupai formulir. Jenis laporan tertulis ini dalam praktiknya lazim dipergunakan pada jenis-jenis properti sederhana, yang relatif dikenal luas oleh pemberi tugas/ pengguna laporan. Selain itu tingkat kedalaman investigasi pada penugasan penilaian yang mempergunakan bentuk laporan ini juga relatif tidak sedalam pada laporan penilaian terinci.
 3. **Laporan Penilaian Terbatas (*restricted/ proforma styles*):** laporan jenis ini menyatakan informasi dalam bentuk paparan minimal (KPSPI, 2018). Pada umumnya isi laporan telah ditentukan oleh Pemberi Tugas.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa laporan penilaian haruslah memuat secara lengkap, jelas dan rinci seluruh data, informasi signifikan dan analisis hasil proses penilaian

yang telah dilakukan. SPI 105 Pelaporan Penilaian butir 5.1 tentang laporan penilaian (KPSPI, 2018) mengatur setiap laporan penilaian harus memuat referensi sebagai berikut:

- a. Bagian yang berlaku dalam Lingkup Penugasan, yakni seluruh unsur yang ada dalam SPI 103 Lingkup Penugasan.
- b. Pendekatan penilaian dan alasan penerapannya.
- c. Metode penilaian yang diterapkan.
- d. Kesimpulan penilaian
- f. Deskripsi informasi dan data yang diperiksa, analisis pasar yang dilaksanakan, pendekatan dan prosedur penilaian yang diterapkan dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan dalam laporan.
- g. Memuat Pernyataan Penilai dimana penilaian telah dilaksanakan sesuai dengan SPI dan KEPI, dan mencantumkan nama, kualifikasi professional dan tanda tangan Penilai berikut tim pelaksananya.
- h. Kondisi dan Syarat Pembatas

2. ISI LAPORAN PENILAIAN

Dalam SPI khususnya Panduan Penilaian Indonesia/PPI 01 (KPSPI, 2018) telah diberikan pula referensi sistematika dan isi laporan penilaian, yang dapat menjadi rujukan dalam penyusunan sebuah laporan penilaian. Secara umum dalam laporan penilaian berisi hal-hal pokok sebagai berikut:

Bagian I-Pendahuluan

1. Halaman Judul: memuat nama pekerjaan, nama Pemberi Tugas dan nama kantor, alamat Penilai.
2. Surat Pengantar: merupakan bagian dari laporan penilaian yang mengantar Laporan kepada Pemberi Tugas dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Penilaian secara keseluruhan. Secara umum isi dari surat pengantar disarankan memuat hal-hal:
 - a. Tanggal surat laporan penilaian diterbitkan
 - b. Nama pekerjaan dan alamatnya
 - c. Dasar penugasan (merujuk pada lingkup penugasan/ kontrak kerja)
 - d. Deskripsi ringkas bahwa penilai telah melakukan investigasi atas properti yang diperlukan
 - e. Referensi bahwa surat tersebut diikuti oleh laporan penilaian dan identifikasi jenis penilaian dan format laporan
 - f. Dasar penilaian yang digunakan dalam laporan dan definisinya
 - g. Tanggal penilaian dan opini nilai
 - h. Tanda tangan Penilai Publik sebagai penanggung jawab laporan.

3. Daftar Isi
4. Pernyataan Penilai: diletakkan setelah Surat Pengantar, dengan mencantumkan tanda tangan Penilai dan tanggalnya. Pernyataan ini penting karena menjelaskan posisi Penilai, sehingga melindungi baik integritas Penilai maupun validitas penilaian.
5. Ringkasan Penilaian: ringkasan penilaian ini sering disebut juga executive summary. Isi utama dari ringkasan penilaian adalah hal-hal yang menjadi penekanan dalam penugasan penilaian. Secara umum isi dari ringkasan penilaian meliputi:
 - a. Identifikasi ringkas dari properti (lokasi, fisik dan legal)
 - b. Identifikasi hak atas properti yang dinilai
 - c. Identifikasi jenis penilaian dan format laporan penilaian
 - d. Tanggal inspeksi, tanggal penilaian dan tanggal laporan
 - e. Asumsi khusus (jika ada)
 - f. Deskripsi properti secara ringkas dan informasi relevan lainnya
 - g. Kesimpulan nilai

Bagian II-Definisi dan Lingkup Penugasan (merujuk SPI 103)

Isi dari bagian kedua, adalah memuat lingkup penugasan sesuai dengan penugasan yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas. Pada bagian ini Penilai mengkonfirmasi ulang semua proses yang telah dilakukannya, apakah telah sesuai dengan kesepakatan yang termuat dalam Lingkup Penugasan.

1. Status Penilai
2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan
3. Maksud dan Tujuan Penilaian
4. Objek Penilaian
5. Hak Kepemilikan
6. Dasar Nilai
7. Tanggal Penilaian
8. Penggunaan Mata Uang
9. Tingkat Kedalaman Investigasi
10. Sifat dan Sumber Informasi
11. Asumsi Umum dan Khusus
12. Pendekatan Penilaian
13. Standar Penilaian yang dipergunakan

Bagian III-Presentasi Data

1. Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian: berisi informasi hasil identifikasi dan investigasi penilai yang dapat memberikan gambaran secara lengkap dari properti yang dinilai.

2. Analisis Lingkungan: berisi gambaran dari lokasi property, aksesibilitas dan fasilitas yang tersedia pada lingkungan dimana objek property berada. Hal-hal yang dapat mempengaruhi nilai (positif maupun negatif) yang mempengaruhi nilai, harus disertakan dalam proses analisis dan pelaporan penilaian. Informasi lainnya yang perlu disampaikan antara lain: peruntukan tapak, KDB, KLB, GSB dan batas ketinggian bangunan.
3. Deskripsi Tapak:
 - a. karakteristik fisik
 - b. situasi dan tata letak tanah, luas tanah dan bentuk tapak
 - c. kondisi tanah
 - d. fasilitas
 - e. pengembangan yang menguntungkan dan merugikan tapak
 - f. karakteristik legal
 - g. peruntukan, pembatasan pengembangan, kemungkinan perubahan peruntukan
4. Deskripsi Bangunan dan Pengembangan Lainnya
 - a. Jenis aset (setiap bangunan)
 - b. Spesifikasi
 - c. Jumlah dan ukuran unit
 - d. Fasilitas pendukung
 - e. Kondisi dan umur
 - f. Fasilitas kelengkapan (listrik, gas, air, drainase)
5. Deskripsi Personal Properti
6. Tinjauan Pasar
 - a. Pasar real estate tertentu dan submarket yang ada
 - b. Tingkat permintaan dan trendnya (prediksi peningkatan atau penurunan)
 - c. Keimbangan permintaan dan penawaran
7. Karakteristik ekonomi dan Keuangan (bila ada)
 - a. Data keuangan yang meliputi pendapatan dan pengeluaran serta seluruh parameter yang mempengaruhi
 - b. Pajak properti
 - c. Asuransi properti
 - d. CAPEX
 - e. Kewajiban pengembangan
 - f. Informasi relevan lainnya: fakta lainnya yang terjadi dan mempengaruhi analisis, estimasi atau kesimpulan penilaian.

Bagian IV-Analisis Data dan Kesimpulan

1. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU): kriteria HBU yang meliputi legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimal dibahas dalam bagian ini. Pola penggunaan tanah, regulasi peruntukan, profitabilitas dari pengembangan yang ada atau alternatif dibahas dalam bagian ini.
2. Nilai Tanah
3. Implementasi Penggunaan Pendekatan Penilaian
4. Rekonsiliasi dan kesimpulan: Ketika penilai mempergunakan lebih dari 1 pendekatan, maka untuk menghasilkan opini nilai final penilai harus melakukan proses rekonsiliasi
5. Kondisi dan Syarat Pembatas

Lampiran

1. Foto lengkap
2. Peta
3. Informasi lainnya yang relevan



D. ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Proses penilaian properti mensyaratkan adanya pengetahuan pasar yang memadai, khususnya terkait perilaku pasar properti pada objek yang sedang dinilai. Syarat ini akan berkaitan erat dengan pemahaman konsep kegunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use/ HBU*). Sebagaimana diketahui bersama bahwa pasar tercipta karena adanya kesepakatan/ pertemuan antara kekuatan permintaan dan kekuatan penawaran. Para pihak yang bertemu dipasar akan berupaya mencapai titik keseimbangan (*equilibrium point*), dimana masing-masing pihak mengupayakan apa yang akan didapatkan merupakan hasil yang memberikan kepuasan (*utilitas*) yang optimum. Dari fenomena tersebut maka adalah penting bagi Penilai untuk memahami interaksi di antara pelaku pasar, sekaligus aspek-aspek yang mampu memberikan kegunaan tertinggi dan terbaik bagi para pelaku pasar.

Dalam penugasan penilaian untuk mengestimasi nilai pasar, maka analisis kegunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use analysis*) adalah sesuatu yang sangat penting dan harus dilakukan oleh penilai. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengidentifikasi potensi kegunaan yang paling mungkin dan memungkinkan dari suatu properti sehingga diperoleh keuntungan yang paling optimal. Manfaat praktis selanjutnya adalah berkaitan dengan pendekatan penilaian yang akan dipergunakan, dimana yang paling tampak jelas adalah dalam pemilihan data masukan (*valuation input*) yang dipergunakan dalam analisis data.

1. DEFINISI

Kegunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dapat didefinisikan sebagai “ *The reasonably probable and legal use of vacant land or an improved property, which is physically possible, appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value*”, dengan demikian dapat diartikan bahwa HBU adalah sebagai penggunaan yang paling memungkinkan dan diijinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang secara fisik memungkinkan, secara peraturan/ regulasi diijinkan, layak secara keuangan serta menghasilkan nilai tertinggi.

Dapat dikemukakan pula bahwa analisis HBU dapat diterapkan pada tapak tanah dalam kondisi kosong (dianggap kosong) maupun pada kondisi terbangun. Guna memahami perbedaan antara penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah kosong dengan properti yang telah terbangun, maka dapat diilustrasikan pada sebuah properti berupa rumah tinggal. Apabila rumah tinggal tersebut berada di kawasan dengan peruntukan lahan (*zoning*) komersial, maka produktifitas maksimum dari tanah kosong tersebut adalah lebih sesuai untuk dimanfaatkan guna pengembangan property komersial. Namun bilamana dalam proses inspeksi di lapangan, fakta menunjukkan bahwa cukup banyak terdapat property sejenis dengan objek penilaian (rumah tinggal), maka hal tersebut mengindikasikan adanya tingkat persaingan/ kompetisi atas property sejenis (pembanding) yang cukup merepresentasikan dinamika pasar; dengan demikian kegunaan tertinggi dan terbaik dari properti yang telah terbangun adalah untuk penggunaan sebagai tempat tinggal (*residential*).

Perlu ditekankan disini bahwa kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu bidang tanah tidak tergantung pada persepsi subjektif baik dari pemilik properti, pengembang bahkan penilai sekalipun. Kegunaan tertinggi dan terbaik dibentuk oleh kekuatan *supply-demand* dipasar di mana properti berada, kekuatan pasar inilah yang akan membentuk nilai pasar.

Teori ekonomika tanah (*land economics*) merupakan teori yang melahirkan konsep HBU, khususnya pada topik tentang analisis residual tanah (*land residual analysis*). Dalam analisis residual, nilai sebuah properti adalah atribut yang melekat pada pendapatan yang dapat dihasilkan sebuah property, setelah dikurangi dengan biaya pengembangan (*improvement cost*) yang dikeluarkan. Dengan kata lain nilai merupakan “sisa/ residu” atas pendapatan sebuah properti.

2. KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK DARI TANAH KOSONG/ TANAH YANG DIANGGAP KOSONG

Kegunaan tertinggi dan terbaik dari bidang tanah (*site*) yang dianggap kosong adalah berdasarkan asumsi bahwa tanah adalah kosong atau dapat dibuat kosong melalui pembongkaran bangunan yang ada di atasnya. Dengan menggunakan asumsi demikian maka kegunaan yang menciptakan nilai dalam suatu pasar dapat diketahui, sekaligus penilai dapat memilih data pembandingan yang sesuai.

Terdapat pula situasi khusus yang dapat terjadi yaitu ketika analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti menunjukkan adanya sebuah perubahan dalam waktu dekat, maka kegunaan tertinggi dan terbaik pada saat ini adalah dengan mempertimbangkannya sebagai *interim use* atau kegunaan sementara. Sebagai contoh, kegunaan tertinggi dan terbaik untuk sebuah sawah yang terdapat pada kawasan pertumbuhan kota akan menjadi *interim use* sebuah sawah dengan kegunaan potensial tertinggi dan terbaik sebagai perumahan di masa yang akan datang. Namun, jika sawah dalam keadaan siap untuk dikembangkan atau dibangun pada suatu tanggal penilaian, maka tidak terdapat *interim use*. Jika sawah tidak memiliki potensi untuk dipecah-pecah/dikapling-kapling, maka kegunaan tertinggi dan terbaiknya adalah tetap untuk persawahan tanpa *interim use*.

Jika sebuah pengembangan diperlukan untuk mendapatkan kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu bidang tanah, maka penilai juga harus menentukan tipe dan karakteristik dari pengembangan yang memungkinkan untuk dibangun. Sebagai contoh: apakah suatu bidang tanah akan dibangun bangunan kantor, bangunan pertokoan atau sebuah hotel?. Jika bangunan kantor merupakan kegunaan tertinggi dan terbaik maka perlu untuk menentukan berapa tingkat yang akan dibangun, berapa luas dan karakteristik bangunan tersebut dan parameter lainnya.

3. KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK PADA PROPERTI YANG TELAH TERBANGUN

Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah properti yang telah terbangun sangat terkait dengan kegunaan yang paling optimal dari properti tersebut pada saat analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dilakukan. Hal ini mengandung arti penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah properti dapat mengalami perkembangan/ perubahan dari waktu ke waktu. Sebagai contoh: sebuah properti berupa bangunan hotel yang telah berumur 30 tahun tetap dipertahankan apa adanya, atau perlu direnovasi, dikembangkan atau sebagian dibongkar mengikuti tren yang berlaku saat ini? Atau apakah lebih baik untuk diubah menjadi jenis dan fungsi untuk penggunaan properti yang lain?

Untuk menentukan kegunaan tertinggi dan terbaiknya maka pertimbangan utama yang dilakukan adalah terkait dengan pertimbangan biaya (*costs*) yang dikeluarkan dan tingkat pengembalian (*return*) yang berpotensi dapat dihasilkan. Bilamana biaya lebih besar dari hasil yang didapatkannya, maka dapat disimpulkan bahwa kegunaan sebelumnya (eksisting) merupakan kegunaan tertinggi dan terbaik. Namun jika terdapat tingkat hasil yang lebih tinggi dari biaya yang dikeluarkan untuk perubahan/ fungsi kegunaan properti yang bersangkutan, maka alternatif kegunaan yang baru mencerminkan kegunaan tertinggi dan terbaik.

Pemanfaatan sebuah properti yang mampu menghasilkan return maksimal dalam jangka panjang merupakan kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu pengembangan proeprti. Dalam analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang dimiliki dan dihuni/ dimanfaatkan sendiri oleh pemilik (*owner-occupied properties*), penilai harus mempertimbangkan kemungkinan segala renovasi atau modernisasi yang konsisten atas properti tersebut untuk menyesuaikan dengan preferensi pasar, sebagai contoh kegunaan tertinggi dan lebih baik dari sebuah rumah harus mencerminkan semua renovasi yang diperlukan untuk memperoleh kenikmatan yang maksimum dari properti tersebut.

4. TUJUAN ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Tujuan dari analisis kegunaan tertinggi dan terbaik adalah berbeda untuk properti yang berupa tanah kosong dan properti yang telah terbangun. Seorang penilai harus dapat membedakan dua jenis kegunaan tertinggi dan terbaik tersebut dalam setiap analisis penilaian yang dilakukannya, sekaligus menjelaskannya dalam laporan penilaian.

a. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik Untuk Tanah Kosong

Nilai sebidang tanah kosong pada umumnya biasanya diperkirakan sebagaimana keadaan tanah jika tanah dalam keadaan kosong. Namun kondisi yang berbeda akan ditemui jika tanah tidak dalam kondisi berupa tanah kosong; maka nilai tanah akan tergantung dari kegunaan yang dapat dibuat di atasnya. Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk tanah kosong harus mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dengan semua kegunaan potensialnya.

Nilai sebidang tanah dapat ditentukan melalui pemanfaatan potensialnya daripada kegunaan aktualnya. Hal inilah yang acapkali menjadi perdebatan diantara Penilai dan Pemberi Tugas (yang belum memahami ilmu penilaian properti). Beberapa alternatif pengembangan (*improvement*) properti yang dapat atau memungkinkan untuk dibongkar dan dikembangkan untuk fungsi lain, semakin mendukung dan membenarkan asumsi yang terdapat pada konsep kegunaan tertinggi dan terbaik dari tanah yang dianggap seolah-olah kosong, di mana kegunaannya harus ditentukan ketika diperlukan estimasi tersendiri terhadap nilai tanah dan saat data pembanding berupa tanah kosong yang telah terjual dapat teridentifikasi.

b. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik Dari Properti Yang Telah Terbangun

Terdapat 2 (dua) alasan untuk menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik pada properti yang telah terbangun, yaitu :

- i. Mengidentifikasi kegunaan dari properti yang diharapkan dapat menghasilkan tingkat pengembalian tertinggi (Ro atau *overall return*) dari setiap rupiah modal yang diinvestasikan.

- ii. Mengestimasi kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah properti yang telah terbangun adalah untuk membantu dalam mengidentifikasi properti pembanding.

5. PARAMETER DALAM ANALISIS KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Terdapat 4 (empat) parameter/ kriteria yang harus dipenuhi dalam analisis kegunaan tertinggi dan terbaik, yaitu :

- a. Memungkinkan secara fisik (*Physically Possible*);
- b. Diijinkan oleh peraturan yang ada (*Legal Permissible*);
- c. Layak secara keuangan (*Financially Feasible*);
- d. Menghasilkan penghasilan secara maksimum (*Maximally Productive*).

a. Memungkinkan secara fisik (*Physically Possible*)

Kriteria pertama yang harus dipenuhi dalam menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti adalah kelayakan secara fisik. Beberapa parameter yang sering dipergunakan dalam analisis kriteria fisik properti adalah: ukuran, bentuk tanah, luas, ketinggian, dan kontur tanah adalah faktor yang berpengaruh terhadap kegunaan yang dapat dilakukan/dibangun pada sebidang tanah.

Sebagai contoh untuk membangun bangunan hotel berbintang atau pusat perbelanjaan di atas tanah seluas 400 meter persegi merupakan suatu kondisi yang tidak memungkinkan; sebaliknya adalah terlalu berlebih untuk membangun sebuah rumah tinggal di atas tanah 1 hektar. Demikian juga dengan bentuk tanah, bentuk tanah yang tidak beraturan akan lebih sulit untuk dibuat perencanaan bangunan yang akan dibangun di atasnya daripada tanah yang bentuknya teratur (segiempat) dan sebagainya. Kegunaan atas sebidang tanah juga dapat dipengaruhi oleh lebar depan (*frontage*) dan panjang/ kedalaman tanah (*depth*). Bentuk tanah yang tidak teratur akan menyebabkan biaya yang lebih besar dalam membangunnya daripada tanah yang mempunyai bentuk teratur dalam kawasan yang sama.

b. Diijinkan oleh peraturan yang ada (*Legal Permissible*)

Pada setiap penugasan penilaian, seorang penilai harus memastikan opsi yang memungkinkan untuk diterapkan dalam pengembangan properti yang diizinkan oleh peraturan. Batasan-batasan tertentu terkait pengembangan/ pemanfaatan tanah (*private restriction*), zoning, peraturan-peraturan bangunan (*building codes*), peraturan terhadap bangunan sejarah/cagar budaya, dan peraturan terkait lingkungan hidup harus diperhatikan secara jelas, karena berbagai faktor terkait regulasi tersebut akan sangat mungkin berpengaruh pada potensi kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti.

Pada properti yang terikat dengan hak sewa, sisa masa sewa akan berpengaruh juga terhadap kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti, sebab sisa waktu sewa mungkin akan sangat berpengaruh pada kegunaan properti. Contoh: jika suatu properti terikat pada perjanjian sewa tanah dan memiliki sisa waktu sewa selama 5 tahun, maka tidak memungkinkan untuk dibangun bangunan yang mempunyai umur ekonomis 40 tahun.

Selain hal di atas, batasan-batasan tertentu yang bersifat privat yang terkait dengan penghunian (pemanfaatan) juga perlu dipertimbangkan. Jika tidak terdapat *private restrictions* kegunaan properti biasanya ditentukan oleh zoningnya, yaitu pilihan-pilihan penggunaan tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan-peraturan bangunan yang berlaku juga perlu dipertimbangkan seperti batasan ketinggian bangunan, garis sempadan (garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan), rasio luas tanah yang boleh didirikan bangunan (*floor area ratio*) dan sebagainya. Peraturan-peraturan terkait bangunan tersebut secara tidak langsung juga akan mempengaruhi apa yang memungkinkan dibuat di atasnya dan menentukan besarnya biaya bangunan yang diperlukannya. Penilai juga harus memahami peraturan-peraturan berkenaan dengan lingkungan, seperti peraturan yang berkaitan dengan udara bersih, air bersih, keamanan, kebersihan lingkungan, kesehatan, dan kelembaban.

c. Layak secara keuangan (*Financially Feasible*)

Dalam menentukan kegunaan yang layak secara fisik dan diizinkan oleh peraturan, seorang penilai juga akan melakukan eliminasi terhadap beberapa kegunaan (alternatif kegunaan) yang dalam analisisnya tidak dapat memenuhi kriteria secara finansial. Setelah melewati kedua kriteria tersebut, maka kegunaan yang memungkinkan tersebut perlu dianalisis lebih lanjut dalam menghasilkan pendapatan, tingkat pengembalian (*return*), apakah sama atau lebih besar dari biaya operasi, dan sebagainya. Semua opsi pemanfaatan/pengembangan yang diperkirakan dapat memberi imbal hasil positif dianggap memiliki kelayakan keuangan.

Untuk menentukan kelayakan keuangan, seorang penilai estimasi pendapatan kotor yang akan diterima (*future gross income*) yang diperkirakan dari setiap opsi pengembangan yang diperkirakan memiliki kegunaan tertinggi dan terbaik. Dalam menganalisis kelayakan keuangan, tingkat kekosongan, *collection losses* dan biaya operasi perlu dikurangkan dari setiap pendapatan kotor (*gross income*) untuk mendapatkan biaya bersih operasi (*net operating income* atau *NOI*) tingkat pengembalian (*rate of return*) atas modal yang diinvestasikan dapat digunakan untuk melakukan penghitungan bagi setiap opsi pemanfaatan.

d. Menghasilkan imbal hasil (*return*) paling maksimal (*Maximally Productive*)

Setelah 3 aspek dianalisis dan didapatkan beberapa alternatif penggunaan yang layak secara keuangan, maka kegunaan yang dapat menghasilkan produktivitas maksimal/nilai tertinggi adalah kegunaan tertinggi dan terbaik. Untuk menentukan kegunaan tertinggi dan terbaik atas tanah yang dianggap kosong seringkali digunakan tingkat pengembalian yang sama untuk mengkapitalisasi aliran pendapatan dari berbagai alternatif penggunaan atas bidang tanah tersebut. Kegunaan yang menghasilkan nilai tertinggi adalah kegunaan tertinggi dan terbaik untuk tanah. Kegunaan potensial tertinggi dan terbaik dari suatu tanah/tapak biasanya adalah kegunaan tanah dalam jangka panjang.

Untuk menganalisis kelayakan dalam hal finansial dan juga untuk memilih kegunaan yang memberikan nilai yang maksimal, maka beberapa alat analisis atau indikator yang sering digunakan adalah aliran tunai bersih (*net present value*), *Internal Rate of Return*, *Return of Investment (ROI)*, *Return of Equity*, *pay back period* dan parameter lainnya. Alternatif kegunaan yang menghasilkan tingkat pengembalian investasi yang positif dan tertinggi adalah alternatif yang memenuhi kriteria kegunaan yang terbaik dan tertinggi.

6. UJI MENGENAI KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Untuk menguji kegunaan tertinggi dan terbaik atas tanah yang dianggap kosong atau properti yang telah terbangun, terlebih dahulu seorang penilai harus menganalisis semua alternatif penggunaan yang logis dan layak atas properti tersebut. Mekanisme pasar biasanya telah memberi batasan tertentu mengenai pilihan penggunaan yang memungkinkan, dilihat dari kecenderungan yang ada pada waktu analisis dilakukan, mengenai kegunaan apa yang paling diminati atau paling tinggi diminta oleh pasar.

a. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik Tanah yang Dianggap Kosong

i. Kegunaan untuk rumah tinggal

Sebidang tanah yang memiliki peruntukan untuk pengembangan sebagai rumah tinggal saja, dimana pengembangan hanya membatasi alternatif pembangunannya pada 2 (dua) tipe rumah saja, yaitu : tipe A yang mempunyai nilai pasar Rp 125 juta dengan biaya pembangunan Rp 80 juta dan nilai tanah Rp 30 juta. Tipe B yang mempunyai nilai pasar Rp 100 juta dengan biaya pembangunan Rp 75 juta dan nilai tanah Rp 30 juta. Maka estimasi penggunaan tertinggi dan terbaik adalah :

	<u>Tipe A</u>	<u>Tipe B</u>
Nilai Pasar	Rp 125 juta	Rp 100 juta
Biaya pembangunan baru	- Rp 80 juta	- Rp 75 juta
Nilai tanah	<u>- Rp 30 juta</u>	<u>- Rp 30 juta</u>
Keuntungan (kerugian) yang	Rp 15 juta	(Rp 5 juta)

Diharapkan diperoleh

Dari analisis di atas diperoleh hasil bahwa pengembangan tipe A merupakan kegunaan tertinggi dan terbaik dengan tingkat keuntungan keseluruhan (*the overall profit*) sebesar 12% terhadap harga jualnya (*gross sales price*).

ii. Kegunaan yang menghasilkan pendapatan

Untuk mengestimasi kegunaan tertinggi dan terbaik diantara berbagai kegunaan yang menghasilkan pendapatan, maka alternatif tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan tingkat pengembalian potensialnya (*I - potential rate of return*) dan kestabilan pendapatan yang diterima. Sebagai contoh: sebidang tanah dengan luas tertentu terletak di daerah komersial dengan nilai tanah sebesar Rp 160 juta. Dua alternatif yang memungkinkan untuk dibangun yaitu pertokoan (*retail use*) dengan biaya pembangunan sebesar Rp 300 juta dengan potensial pendapatan bersih (*potential NOI*) sebesar Rp 50 juta dan perkantoran (*office use*) dengan biaya pembangunan sebesar Rp 400 juta dan *potential NOI* sebesar Rp 55 juta. Kegunaan tertinggi dan terbaik dari kedua alternatif tersebut adalah:

	<u>Retail Use</u>	<u>Office Use</u>
Nilai Pasar	Rp 160 juta	Rp 160 juta
Biaya pembangunan	<u>Rp 300 juta</u>	<u>Rp 400 juta</u>
Total Investasi	Rp 460 juta	Rp 560 juta

Potential Nol	Rp 50 juta	Rp 55 juta
Overall RoR (Ro)	10,9%	9,8%

Dari kedua alternatif tersebut maka kegunaan tertinggi dan terbaik adalah untuk pertokoan karena memberikan tingkat pengembalian yang lebih tinggi, yaitu 10,9%.

iii. Kegunaan yang menghasilkan pendapatan tetapi nilai tanah tidak diketahui

Pada beberapa kasus tertentu nilai tanah mungkin tidak diketahui atau tidak tersedia data pembantu yang mengindikasikan berapa besarnya nilai tanah suatu objek/properti. Sebagai contoh jika sebidang tanah berpotensi untuk dibangun menjadi 3 (tiga) kegunaan, yaitu apartemen, perkantoran, dan pertokoan. Apabila diasumsikan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) pasar dari ketiga kegunaan tersebut adalah 12%, dan biaya pembangunan dan pendapatan operasional bersih potensial (*potential net operating income*) adalah sebagaimana dinyatakan berikut, maka kegunaan tertinggi dan terbaik adalah:

	<u>Apartemen</u>	<u>Retail Use</u>	<u>Office Use</u>
Biaya Konstruksi	Rp 1.200 juta	Rp 950 juta	Rp 800 juta
NOI	Rp 162 juta	Rp 300 juta	Rp 400 juta
Return of Improvement (12%)	- Rp 144 juta	- Rp 114 juta	- Rp 96 juta
Return to land	Rp 18 juta	Rp 21 juta	Rp 14 juta

Jika diasumsikan bahwa ketiga alternatif tersebut mempunyai tingkat risiko dan batas waktu pengembalian modal yang sama, maka kegunaan yang terbaik adalah untuk *retail use*.

b. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik Dari Properti Yang Telah Terbangun

Analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang telah terbangun memungkinkan bahwa ada sedikit atau bahkan tidak ada pembelanjaan modal (*capital expenditure*) atau mungkin juga sebaliknya terdapat jumlah pembelanjaan modal yang signifikan diperlukan untuk mengkonversi menjadi kegunaan lain atau untuk melakukan rehabilitasi dan optimalisasi kembali kegunaan yang telah ada.

i. Kondisi tidak ada pembelanjaan modal

Sebagai contoh, diasumsikan sebuah kegunaan untuk rumah tinggal (*single-family residence*) yang dapat dikonversi menjadi sebuah kombinasi berupa *apartment-rooming house* atau dapat digunakan sebagai *single-family occupancy*. Kegunaan pertama tersebut diasumsikan tidak memerlukan pembelanjaan modal (*capital expenditure*). Untuk lantai pertama dapat disewakan pada sebuah keluarga, sementara kamar-kamar yang berada di tiga tingkat di atasnya dapat disewakan kepada para pelajar/mahasiswa. Lantai bawah dapat disewakan dengan nilai sewa sebesar Rp 500.000/bulan dan setiap tingkat ruangan ketika tingkat di atasnya disewakan Rp 100.000 per bulan. Pembelanjaan untuk properti (perawatan, listrik, PBB asuransi,dll) diperkirakan Rp 2 juta setahun dan ini dibayar oleh pemilik serta perlu mempertimbangkan tingkat kekosongan dan *collection loss*.

Alternatif lain, properti dapat disewakan kepada *single-family occupancy* dengan nilai sewa bersih Rp 575.000,- per bulan dimana semua pembiayaan ditanggung oleh penyewa, termasuk pajak dan asuransi serta perlu juga mempertimbangkan tingkat kekosongan dan *collection loss*.

	Combination Apartement-rooming House Use	Single-Family Occupancy Use
Modal yang diinvestasi	Rp 60 juta	Rp 60 juta
Pendapatan Kotor	Rp 9,6 juta	Rp 6,9 juta
Vacancy & Col Loss (5%)	- Rp 0,48 juta	- Rp 0,345 juta
Pendapatan Kotor Efektif	Rp 9,12 juta	Rp 6,555 juta
Pembelanjaan	Rp 2 juta	Rp 0,-
NOI	Rp 7,12 juta	Rp 6,555 juta
RoR atas Investasi	11,9%	10,9%

Dari analisis di atas kegunaan tertinggi dan terbaik adalah kombinasi *apartement-rooming house*.

ii. Kondisi yang membutuhkan pembelanjaan modal

Sebuah properti gudang dapat disewakan dengan harga sewa bersih yang disepakati sebesar Rp 75 juta. Pemilik mempertimbangkan untuk mengubah beberapa ruang gudang menjadi ruang kantor untuk meningkatkan harga sewa. Konversi tersebut setidaknya menghabiskan biaya Rp 125 juta dan kemungkinan akan menambah nilai pasar properti, yang mana saat ini mempunyai nilai pasar Rp 600 juta. Penilai mengestimasi bahwa tambahan ruang kantor tersebut akan menaikkan harga sewa tahunannya (*annual rent*) Rp 85 juta meskipun jumlah ruang gudang akan berkurang. Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk kasus ini dapat dihitung sebagai berikut:

	Gudang	Gudang dengan Ruang Kantor
Modal yang diinvestasi	Rp 600 juta	Rp 725 juta
NOI	Rp 75 juta	Rp 85 juta
Ro (Overall RoR)	12,5%	11,7%

Dari analisis tersebut ternyata gudang tanpa modifikasi/ tambahan ruang kantor justru memberi tingkat pengembalian yang lebih besar.

7. KONDISI KHUSUS DALAM ANALISIS HBU

Terdapat beberapa situasi khusus yang berpotensi terjadi (meski jarang) dalam analisis penggunaan tertinggi dan terbaik.

a. Single-Use Situation

Kegunaan tertinggi dan terbaik yang mungkin tidak seperti objek/properti biasanya atau memiliki fungsi/kegunaan yang unik (seperti museum, cagar budaya, dll). Untuk situasi ini nilai tanahnya didasarkan atas kegunaannya tersebut dan bukan kegunaan lain pada umumnya.

b. Interim Use

Kegunaan sementara atau *interim use* dari sebidang tanah kosong atau properti yang telah dikembangkan adalah kegunaan tertinggi dan terbaik yang diantisipasi untuk berubah dalam jangka pendek. Kegunaan interim ini mungkin atau mungkin juga tidak memberi kontribusi terhadap nilai dan biaya-biaya pembongkaran (*demolition cost*) harus dipertimbangkan ketika diasumsikan dikembangkan menjadi kegunaan-kegunaan interim.

c. Legally Nonconforming Uses

A *legally Nonconforming Uses* adalah kegunaan yang sah secara hukum untuk dibuat dan dipertahankan tetapi tidak sesuai dengan peraturan penggunaan tanah dari kawasan di mana properti tersebut berlokasi/berkedudukan. Kegunaan sementara ini seringkali muncul sebagai akibat perubahan zoning. Perubahan zoning mungkin bisa menciptakan *underimproved* atau *overimproved* terhadap suatu properti. Seperti contoh: sebuah rumah tinggal yang berlokasi di suatu kawasan yang zoningnya berubah menjadi kawasan komersial maka akan menjadikan properti tersebut *underimproved*.

d. Uses That Are Not Highest and Best

Beberapa bangunan dan pengembangan lain yang ada mungkin tidak mencerminkan kegunaan tertinggi dan terbaik dari keadaan tapaknya seandainya kosong. Kegunaan tertinggi dan terbaik umumnya mempunyai kategori yang sama dengan kegunaan saat ini. Contoh: kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu tapak yang telah dibangun apartemen yang sudah berumur 10 tahun adalah bangunan apartemen baru yang lebih modern. Untuk suatu tapak tertentu, kategori umum kegunaan tertinggi dan terbaik mungkin telah berubah akibat adanya kerusakan eksternal (*external obsolescence*) tersebut.

e. Multiple Use

Kegunaan tertinggi dan terbaik mungkin melibatkan lebih dari satu kegunaan tertentu untuk sebuah bidang tanah atau sebuah bangunan. Misalnya sebuah kompleks lapangan golf yang terdapat hotel, perumahan, tempat rekreasi, kondominium, dan sebagainya. Suatu bidang tanah mungkin juga digunakan untuk berbagai fungsi.

f. Special Purpose Use

Karena *special-purpose properties* adalah hanya sesuai untuk satu tujuan tertentu atas sebuah kegunaan yang sangat terbatas jumlahnya serta tidak dapat digantikan fungsinya, mungkin penilai akan menghadapi masalah praktek dalam menentukan kegunaan tertinggi dan terbaiknya. Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk properti jenis ini adalah kegunaannya yang ada pada saat ini.

g. Speculative Uses

Investasi pada kegunaan spekulatif adalah tercipta ketika pembeli mempunyai antisipasi terhadap kenaikan nilai, meskipun kegunaan tertinggi dan terbaik pada masa yang akan datang secara spesifik tidak dapat diprediksi, namun alternatif logis biasanya dipakai untuk mengidentifikasi kegunaannya.

h. Excess Land

Adalah tanah yang mungkin tidak diperlukan untuk mendukung kegunaan yang ada atau untuk mengakomodasi kegunaan tertinggi dan terbaik yang primer dari sebidang tanah kosong atau tanah yang dianggap kosong. *Excess land* Ini seharusnya dapat teridentifikasi secara jelas dengan melakukan perbandingan terhadap properti-properti sejenis yang berdekatan atau berada pada kawasan yang sama.

E. MATEMATIKA PENILAIAN

Ilmu penilaian properti sebagai sebuah bidang ilmu yang memadukan aspek seni dan ilmu pengetahuan ilmiah (*art and science*), dalam penerapannya selalu mengkombinasikan unsur pengetahuan yang bersifat ilmiah, dengan unsur pertimbangan profesional dari penilai (unsur seni/*art*). Secara khusus dalam hal ini yang dimaksudkan dengan unsur ilmiah adalah adanya proses perhitungan yang dapat dijelaskan secara teknis ilmiah atau dengan kata lain bersifat kuantitatif. Pengetahuan yang bersifat teknis kuantitatif ini sangat fundamental dan dibutuhkan khususnya dalam perhitungan teknis penilaian, sekaligus dalam penilaian investasi khususnya yang terkait dengan konsep nilai waktu uang/ *time value of money*.

Perhitungan-perhitungan yang bersifat kuantitatif (matematika) yang dipergunakan dalam proses penilaian relatif terbatas dan sederhana, disamping itu sejalan dengan berkembangnya teknologi informasi saat ini, beragam pemanfaatan komputer sebagai alat bantu merupakan hal yang lazim. Berbagai program/ perangkat lunak komputer tersedia secara luas untuk membantu proses perhitungan matematis dalam penilaian properti, baik berupa program *spreadsheet* maupun perangkat lunak untuk analisis statistik.

Dalam setiap perhitungan yang dilakukan oleh seorang penilai, hampir dapat dipastikan akan menggunakan konsep teori bunga berganda (*compound interest*). Teori ini menyatakan bahwa jika sejumlah uang diinvestasikan, maka uang tersebut akan menghasilkan bunga sebagai hasil investasinya. Sekiranya hasil investasi berupa bunga ini ditambahkan dengan modal awal sebelumnya/ diinvestasikan kembali, maka pada tahun berikutnya akan menghasilkan bunga lagi sebagai hasil investasi. Proses tersebut dapat terus berulang setiap tahun sehingga modal tersebut akan terus bertambah secara tetap dan hasil bunga yang dihasilkan berubah setiap jangka waktu investasi, inilah yang dimaksudkan dengan konsep *compounding* atau sering dikenal dengan istilah “bunga berbunga”. Terkait konsep nilai waktu dari uang/ *time value of money*, maka bagi seorang penilai setidaknya perlu memiliki pemahaman mendasar mengenai bagaimana konsep tersebut. Secara umum konsep nilai waktu dari uang dapat diklasifikasikan menjadi 2 bagian utama:

1. Nilai uang untuk waktu yang akan datang (*future value/ FV*), baik yang bersifat tunggal maupun annuitas;
2. Nilai uang untuk waktu sekarang/ saat ini (*present value/ PV*), baik yang bersifat tunggal maupun annuitas.

Selain itu ada beberapa tambahan selain kedua konsep utama diatas, berupa turunannya dalam aplikasi penilaian yang lazim dipergunakan dalam praktik sehari-hari. Pada perhitungan yang akan ditampilkan sebagai contoh pada buku ini, setiap investasi modal berdasarkan pada satuan Rp. 1,- (satu rupiah). Selain itu terdapat beberapa istilah/ singkatan yang dipergunakan dalam buku ini:

- i = bunga pertahun (dalam bentuk %);
- n = jangka waktu pembayaran/ penerimaan/ lamanya investasi;
- s = *Sinking Fund*, atau sejumlah uang yang diinvestasikan pada tiap-tiap akhir tahun, - selama jangka waktu tertentu yang ditentukan, untuk mendapatkan modal Rp 1, pada akhir tahun ke-n dengan tingkat pengembalian (*return*) secara bunga berganda.

1. NILAI UANG UNTUK WAKTU YANG AKAN DATANG (FUTURE VALUE/ FV), BAIK YANG BERSIFAT TUNGGAL MAUPUN ANNUITAS

1.1 Jumlah Rp 1,- (*Compound Amount* atau (F/P,i,n))

Jumlah yang diperoleh dari perhitungan ini merupakan jumlah yang terkumpul di akhir jangka waktu n tahun jika Rp 1,- diinvestasikan dengan tingkat suku bunga i % pertahun (p.a) pada awal tahun pertama. Sehingga pada akhir tahun ke-1, investor akan menerima modalnya kembali sebesar (1+i), dan pada akhir tahun ke-2 sebesar (1+i) + i(1+i) = (1+i)², dan pada akhir tahun ke-n sebesar (1+i)ⁿ. Dari perhitungan diatas dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$(F/P,i,n) = (1+i)^n$$

Contoh : Jika Rp 1.000.000,- disimpan di bank selama 5 tahun dengan suku bunga 8% setahun, maka jumlah uang yang tersimpan di akhir jangka waktu tersebut adalah :

$$\begin{aligned}\text{Jumlah yang terkumpul} &= \text{Rp } 1.000.000,- \times (F/P, 8\%,5) \\ &= \text{Rp } 1.000.000,- \times (1+0.08)^5 \\ &= \text{Rp } 1.469.328,-\end{aligned}$$

Tabel jumlah Rp 1,- (F/P,i,n) yang dibuat mengambil asumsi bahwa bunga berganda diterima sekali pada tiap-tiap akhir tahun. Namun pada beberapa kasus bunga berganda itu diterima setiap 6 bulan sekali, 3 bulan sekali, 1 bulan sekali atau bahkan secara bunga harian. Untuk menyelesaikan masalah ini, maka rumus Jumlah Rp 1,- di atas dapat dimodifikasi sebagai berikut:

- a. Jika bunga berganda diterima setiap 6 bulan sekali, maka:

$$(F/P,i/2,2n) = (1+i/2)^{2n}$$

- b. Jika bunga berganda diterima setiap 3 bulan sekali, maka:

$$(F/P,i/4,4n) = (1+i/4)^{4n}$$

- c. Jika bunga berganda diterima setiap k satuan waktu), maka:

$$(F/P,i/k,kn) = (1+i/k)^{kn}$$

1.2 Jumlah Rp 1,- Setahun (*Series Compound Amount* atau (F/A,i,n))

Jumlah Rp 1,- setahun (F/A,i,n) menunjukkan jumlah yang terkumpul di akhir jangka waktu n tahun jika **Rp 1,- diinvestasikan di akhir tiap-tiap tahun** dengan tingkat bunga i%. Dengan demikian jumlah uang yang terkumpul di akhir tahun ke-1 adalah Rp 1,- dan Rp 1,- + (1+i) pada akhir tahun ke-2 serta pada akhir tahun ke-n sebesar Rp 1 + (1+i)+(1+i)²+...+(1+i)ⁿ⁻¹. Guna menyederhanakan perhitungan tersebut, maka formula *series compound amount* dapat dituliskan sebagai berikut:

$$(F/A,i,n) = \frac{1[(1+i)^n-1]}{(1+i)-1} = \frac{(1+i)^n}{i}$$

Contoh: Sejumlah Rp 350.000,- disimpan di bank setiap akhir tahun selama 12 tahun berturut-turut dengan suku bunga 7,5% setahun, maka jumlah uang terkumpul di akhir masa tersebut adalah:

$$\begin{aligned}
\text{Jumlah yang terkumpul} &= \text{Rp } 350.000,- \times (F/A, 5\%, 12) \\
&= \text{Rp } 350.000,- \times 18.42373 \\
&= \text{Rp } 6.448.305,-
\end{aligned}$$

2. NILAI UANG UNTUK WAKTU SEKARANG/ SAAT INI (*PRESENT VALUE/PV*), BAIK YANG BERSIFAT TUNGGAL MAUPUN ANNUITAS

2.1 Nilai kini Rp 1 (*Present Value* atau $(P/F, i, n)$)

Nilai kini Rp 1,- ($P/F, i, n$) adalah menunjukkan jumlah yang seharusnya diinvestasikan pada hari ini, untuk mendapatkan Rp 1 di akhir tahun ke- n dengan tingkat suku bunga i % per tahun. Konsep ini adalah kebalikan dari jumlah Rp 1,- sehingga secara matematik nilai kini (NK) Rp 1,- dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NK_{Rp.1} = \frac{1}{I_{Rp.1}} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Tabel NK Rp 1,- biasanya digunakan untuk mencari nilai kini atas modal atau pendapatan yang akan diterima pada masa yang akan datang.

Contoh: Sejumlah Rp 15.000.000,- diperlukan pada 5 tahun yang akan datang untuk melaksanakan renovasi rumah, maka jumlah uang yang harus disimpan saat ini adalah (jika suku bunga tabungan 10% setahun):

$$\begin{aligned}
\text{Jumlah yang harus disimpan} &= \text{Rp } 15.000.000,- \times (P/F, 10\%, 5) \\
&= \text{Rp } 15.000.000,- \times (1/(1+0.1)) \\
&= \text{Rp } 9.313.800,-
\end{aligned}$$

atau dengan cara lain sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
\text{Jumlah yang harus disimpan} &= \text{Rp } 15.000.000,- / (F/P, 10\%, 5) \\
&= \text{Rp } 15.000.000/1,61051 \\
&= \text{Rp } 9.313.800,-
\end{aligned}$$

2.2 Nilai Kini Rp 1,- secara Anuitas (*Year Purchase* atau *Annuity* atau $(P/A, i, n)$)

Anuiti (*Year Purchase*), dikenal juga dengan *annuity* atau *series present worth*, menunjukkan nilai kini atas penerimaan Rp 1,- di akhir tiap-tiap tahun selama n tahun dengan tingkat bunga sebesar i % setahun. Konsep ini adalah kebalikan dari konsep pengembalian modal (*capital recovery*) dan secara matematis dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$YP \text{ atau } (P/A, i, n) = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

Atau dapat juga dikatakan konsep *year purchase* atau anuiti ini merupakan asumsi atau penjumlahan dari nilai kini (*present value*).

$$YPatau(P/A,i,n) = \sum_{x=0}^{x=n} \frac{1}{(1+i)^x}$$

Contoh: Pak Anto setiap tahun menerima kompensasi sebesar Rp 7.500.000,- selama 20 tahun atas penggunaan tanahnya oleh perusahaan X. Jika uang kompensasi tersebut diterima seluruhnya pada hari ini, maka jumlah kompensasi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan X adalah sebesar (apabila diasumsikan tingkat bunga bank 10% setahun):

$$\begin{aligned} \text{Besarnya kompensasi} &= \text{Rp } 7.500.000,- \times (P/A, 10\%, 20) \\ &= \text{Rp } 7.500.000,- \times 8,51356 \\ &= \text{Rp } 63.851.700,- \end{aligned}$$

3. CONTOH APLIKASI PENERAPAN KONSEP NILAI WAKTU UANG DALAM PENILAIAN PROPERTI DANA PENGGANTI TAHUNAN-DPT (*SINKING FUND* ATAU (A/F,I,N))

Dana Pengganti Tahunan-DPT atau sering disebut dengan *sinking fund* (A/F,i,n) adalah sejumlah yang diinvestasikan setiap tahun dengan tingkat suku bunga i% setahun untuk memperoleh jumlah Rp 1,- (modal awal) untuk jangka waktu n tahun. Dari definisi tersebut maka dapat diartikan bahwa DPT merupakan kebalikan dari Jumlah Rp 1,-/S atau (F/A,i,n) yang secara matematis dapat dituliskan sebagai berikut:

$$\text{DPT atau (A/F,i,n)} = \frac{1}{J_{Rp,1}/S} = \frac{1}{J_{Rp,1}-1} = \frac{1}{(1+i)^n-1}$$

Konsep dana pengganti tahunan/ *sinking fund* ini sering digunakan untuk mencari jumlah yang seharusnya disisihkan setiap tahun untuk membiayai kebutuhan pengeluaran (umumnya pembelanjaan modal/ *capital expenditure*) pada masa yang akan datang, seperti biaya perbaikan gedung, penggantian komponen mesin dan sebagainya..

Contoh: Pak Adi mempunyai rumah di Banyumanik, Semarang. Beliau merencanakan untuk melaksanakan perbaikan rumah dan sedikit renovasi pada 4 tahun yang akan datang dengan biaya sebesar Rp 7.500.000,-, Maka jumlah uang yang harus disimpan setiap tahunnya untuk dapat memenuhi kebutuhan dana renovasi di atas (jika diasumsikan suku bunga tabungan 9%) adalah:

$$\begin{aligned} \text{Jumlah yang harus disimpan/tahun} &= \text{Rp } 7.500.000,- \times (A/F, 9\%, 4) \\ &= \text{Rp } 7.500.000,- \times 0,218669 \\ &= \text{Rp } 1.640.018, \end{aligned}$$

cross check:

Jumlah tahunan yang disimpan	Rp 1.640.018,-
(x) (F/A,9%,4)	<u>4,573129</u>
Modal yang diperlukan	Rp 7.500.000,-

F. DESKRIPSI BIDANG TANAH

Dalam setiap penugasan penilaian, seorang Penilai mungkin harus melakukan penilaian atas nilai tanah saja ataupun nilai tanah dan pengembangannya sekaligus. Dalam setiap penugasan penilaian, merupakan suatu praktik terbaik (*best practices*) apabila seorang penilai membuat deskripsi dan analisis mengenai bidang tanah yang dinilai. Komponen tanah dapat berupa tanah yang belum dikembangkan (*raw land*) dan tanah yang sudah dikembangkan. Tanah yang belum dikembangkan dapat diklasifikasikan lagi menurut setidaknya menjadi 3 (tiga) kriteria sebagai berikut:

- a. Berdasarkan kondisi tanah: tanah yang belum dikembangkan (*undeveloped land*) dan tanah pertanian.
- b. Berdasarkan lokasi tanah: tanah yang berlokasi di perkotaan (*urban*), pinggir kota (*suburban*) dan pedesaan (*rural*).
- c. Berdasarkan kegunaan tanah: tanah yang potensial untuk dikembangkan sebagai perumahan, komersial, industri, pertanian ataupun kegunaan khusus lainnya.

Tapak tanah (*site*) dapat didefinisikan sebagai tanah yang sudah dikembangkan dan telah siap untuk digunakan untuk berbagai tujuan penggunaan tanah. Sebuah tapak dapat mempunyai 2 (dua) buah pengembangan, yaitu *onsite* dan *offsite improvement* untuk menjadikan tanah siap untuk dibangun. Pengembangan tapak ini meliputi antara lain: penyediaan sistem drainase, saluran air kotor, saluran utilitas (listrik, telepon, air dan gas), pemetaan dan pembuatan jalan masuk/keluar ke jalan utama.

Dalam melakukan penilaian atas sebuah properti, seorang penilai perlu terlebih dahulu mendeskripsikan dan menganalisis tapak tanah dari properti subjek. Deskripsi tanah atau tapak adalah sebuah identifikasi data yang meliputi deskripsi kepemilikan (*legal description, other title and record data*) dan informasi yang berkaitan dengan karakteristik fisik. Analisis tanah/tapak dilakukan dengan pengamatan cermat terhadap data-data faktual yang berkaitan dengan karakteristik-karakteristik persekitaran (*neighborhood characteristic*) dari properti subjek yang menciptakan, mempertinggi atau justru mengurangi kegunaan dan daya jual (*marketability*) dari tanah/tapak sebagaimana tanah/tapak pembandingnya.

Dalam penilaian *real property* yang telah dikembangkan atau dibangun, maka penilai seringkali harus membagi analisisnya menjadi 2 (dua) komponen utama, yaitu terhadap tanah dan terhadap bangunan/pengembangannya, meskipun keduanya secara fisik adalah menjadi satu kesatuan. Penilaian secara terpisah ini biasanya diperlukan dalam prosedur penilaian atau untuk penilaian bagi tujuan khusus seperti:

- Untuk tujuan asuransi, PBB, BPHTB, dan pajak properti lainnya.
- Mengestimasi penyusutan bangunan.
- Mengaplikasikan teknik penilaian tertentu, seperti penerapan pendekatan biaya.
- Untuk tujuan penjaminan utang.

Selain itu analisis tanah/tapak juga berkaitan dengan pengumpulan data yang akan digunakan untuk analisis kegunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) dari tanah/tapak dalam keadaan kosong ataupun dianggap kosong (*as vacant*), sehingga nilai tanah dapat diestimasi sesuai dengan kegunaannya. Deskripsi tanah/tapak ini dilakukan untuk menyediakan:

- Deskripsi mengenal properti yang akan dinilai.
- Premis untuk analisis perbandingan penjualan.
- Premis dalam menentukan alokasi nilai terhadap tanah dan pengembangannya.
- Pemahaman terhadap properti yang akan dinilai dan kegunaannya pada saat ini.
- Premis dalam menentukan kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti.

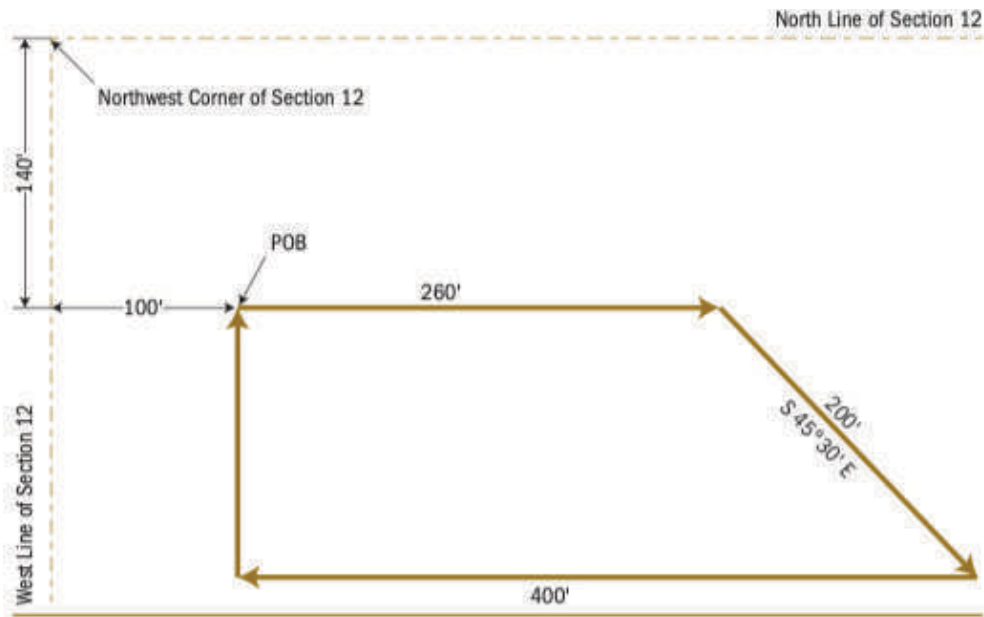
1. DESKRIPSI LEGALITAS TANAH

Batas tanah dibuat untuk memisahkan kepemilikan atas bidang-bidang tanah. Sebuah bidang tanah biasanya merujuk pada luas tanah yang teridentifikasi melalui deskripsi yang umum dalam sebuah kepemilikan, dimana pada umumnya tercatat dalam dokumen kepemilikan bidang tanah yang diterbitkan institusi yang berwenang.

Secara umum praktik terbaik (*best practices*) yang ada dalam deskripsi bidang tanah mengacu pada metode yang jamak dipergunakan di Amerika Serikat, yang memiliki 3 (tiga) metode yang lazim digunakan untuk mendeskripsikan kepemilikan real properti secara legal:

a. *Metes and Bounds*

Metode survei tanah yang paling awal dipergunakan adalah sistem *metes and bounds*, dimana dalam metode ini tanah diukur dan diidentifikasi melalui deskripsi batas-batasnya. Deskripsi atas bidang tanah (*real property*) melalui sistem *metes and bounds* ini menerangkan batas-batas properti dari titik-titik referensi (*terms of reference points*). Untuk mengikuti deskripsi melalui sistem ini, langkah awal dimulai dari satu titik yang disebut *the point of beginning (POB)*, lalu menentukan titik referensi survei utama/primer dan selanjutnya menghubungkannya dengan memperhatikan jarak, sudut dan arah, dan seterusnya bergerak hingga kembali pada titik POB. Istilah *bounds* adalah merujuk pada POB (yang juga merupakan titik akhir/kembali) dan semua titik-titik antara (*intermediate points* atau sering disebut *monument*). *Metes* adalah menjelaskan arah dan jarak dari suatu titik ke titik lainnya. Sistem ini juga digunakan dalam system pengukuran tanah oleh Badan Pertanahan di Indonesia, yaitu dengan menggunakan titik ikat (*reference point* yang sudah diketahui titik koordinatnya) dan selanjutnya digunakan untuk menentukan titik lainnya sehingga terbentuk suatu poligon tertutup. Sistem ini dapat diterangkan melalui gambar sebagai berikut.



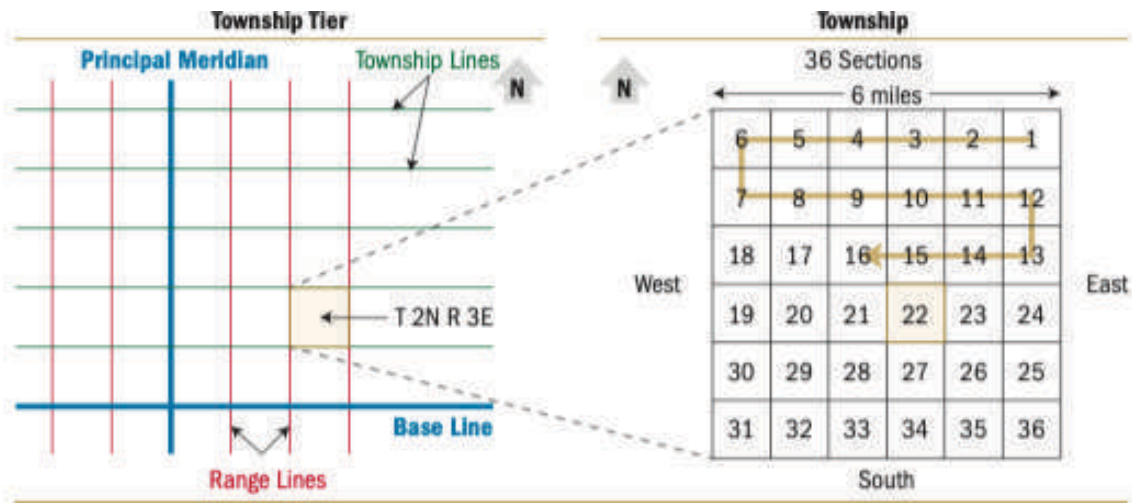
Gambar 6.1. Identifikasi Tanah Melalui Metes & Bounds System

Sumber: (Appraisal Institute, 2013)

b. Rectangular Survey System

The rectangular survey system yang juga dikenal dengan *The Government Survey System* telah diadopsi di Amerika Serikat sejak tahun 1785. Pada sistem ini pertama sekali ditetapkan titik-titik awal (*initial reference points*) yang menjadi referensi bagi survei ini oleh pihak kantor pertanahan. Dari setiap titik ini ditarik garis timur-barat yang disebut sebagai *base line* dan garis utara-selatan yang disebut sebagai *principal meridians*. Setiap meridian mempunyai sebuah nama unik dan disilangkan dengan garis dasarnya (*base line*) Bila garis dasar dan *principal meridians* ditentukan, maka tanah dapat terlokasi secara akurat. Tanah-tanah tersurvei dalam *rectangular survey system* dibagi oleh garis utara-selatan dengan jarak 6 mil setiap bagiannya yang dikenal sebagai *range line* dan oleh garis timur-barat dengan jarak 6 mil setiap bagiannya dikenal dengan *township line*. Perpotongan antara *range line* (utara-selatan) dan *township line* (timur-barat) akan membentuk bidang bujur sangkar (*rectangles*) yang disebut sebagai *township*. Jadi setiap *township* secara standar mempunyai luas 36 mil persegi.

Perpotongan antara *base line* dan *principle meridians* adalah titik awal di mana *range line* dan *township line* dihitung untuk menunjukkan *township* tertentu sesuai dengan deskripsi yang resmi. Aplikasi sistem ini dapat diterangkan berdasarkan contoh gambar sebagai berikut:



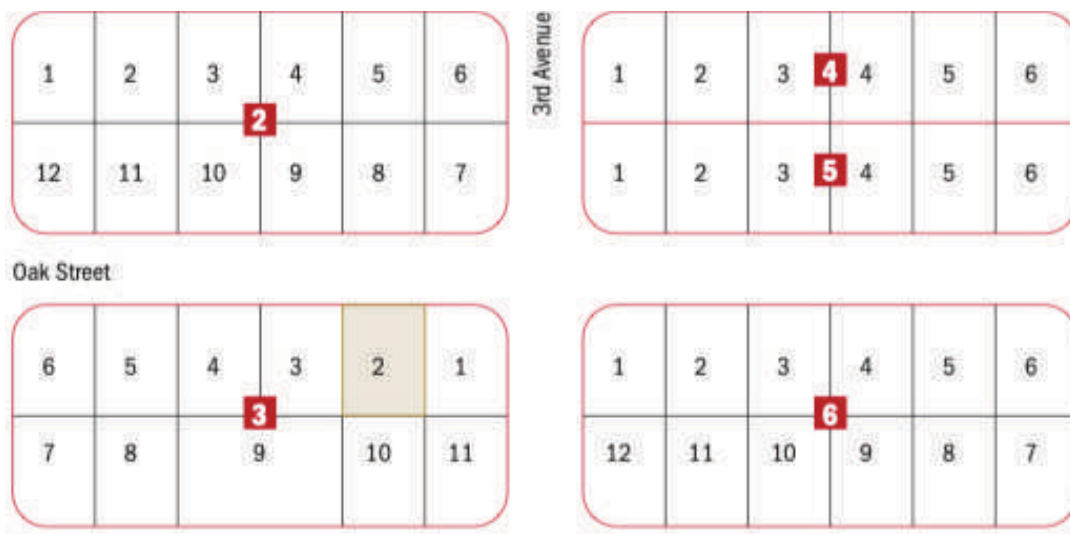
Gambar 6.2. Rectangular Survey System

Sumber: (Appraisal Institute, 2013)

c. **Lot and Block System**

Sistem lot dan blok dimulai ketika pihak pengembang tanah membagi-bagi tanah dalam suatu survei *rectangular* dan menerapkan nomor nomor lot/kapling untuk mengidentifikasi tapak-tapak tertentu yang terdapat pada tiap-tiap blok. Melalui sistem ini maka pemerintah daerah akan menetapkan secara tepat lokasi dari setiap tapak dengan menggunakan *ground survey* atau menetapkan batas yang sesuai.

Beberapa pemerintahan (misalnya di Indonesia) menggunakan variasi sistem lot dan blok ini terhadap *layout* (perletakan) bidang-bidang tanah yang dikenakan pajak atau yang menjadi objek pajak. Sistem ini antara lain diterapkan di Indonesia untuk PBB atas tiap objek pajak, yang dinyatakan pada suatu peta blok dan peta zona nilai tanah (ZNT), di mana tiap- tiap objek pajak akan mempunyai nomor objek pajak (NOP) sendiri yang bersifat unik/spesifik. Adapun contoh sistem lot dan blok ini adalah sebagai berikut:



Gambar 6.3. Sistem Lot dan Blok

Sumber: (Appraisal Institute, 2013)

Saat ini proses pendeskripsikan bidang tanah/ lahan yang luas telah banyak menggunakan teknologi *Geopositioning System* (GPS) atau dengan memanfaatkan foto citra satelit (*satelit image*). Sistem ini lebih cepat, mudah dan akurat dalam mendeskripsikan objek berupa lahan.

2. REKAMAN DATA DAN HAK ATAS TANAH

(TITLE AND RECORD DATA)

Sebelum melakukan inspeksi atas tanah yang dinilai, seorang penilai seharusnya mengumpulkan data terkait bidang tanah terlebih dahulu yang berasal dari publikasi-publikasi dan dokumen-dokumen publik serta informasi informasi lain yang menyangkut masalah status hak, batasan-batasan (*restrictions*), pindah milik, dan data data lain yang relevan, meskipun kadangkala data-data publik (*public record*) tidak berisi informasi yang relevan terhadap properti tertentu. Adapun data-data yang perlu dikemukakan dalam hal ini adalah meliputi:

a. Informasi Mengenai Kepemilikan

Secara umum jenis dan legalitas kepemilikan dari suatu properti dapat diketahui melalui data-data dokumen kepemilikan atas properti tersebut (misalnya sertifikat tanah), ataupun data-data publik (*public record*) yang terdapat pada kantor pertanahan. Dalam hal ini penilai harus menyatakan/mengemukakan apabila terdapat indikasi pada properti tersebut terdapat hak-hak tertentu yang belum dikemukakan yang mungkin berpengaruh terhadap nilainya (misal masa berlaku sertifikat telah habis, kepemilikan bersifat parsial).

Seorang penilai diharapkan mampu mengidentifikasi dalam batas-batas kewajaran, atas hal-hal yang berkaitan dengan aspek kepemilikan baik yang berpengaruh pada nilai sebuah properti. Batasan-batasan yang berkaitan dengan batasan terhadap jenis bangunan atau jenis pengembangan properti yang dapat lakukan atas properti juga perlu dinyatakan. Dalam praktek identifikasi mengenai kepemilikan ini dapat dilihat pada sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Dari sertifikat hak tersebut dapat diketahui jenis hak atas tanah yang diberikan serta batasan-batasan hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), batas berakhirnya hak, nama pemegang hak, luas hak yang dimiliki, batas-batas tanah, gambar tanah (bentuk tanah) dan apakah tanah sedang dalam hak tanggungan (sedang dijaminkan untuk pinjaman) atau tidak.

b. Informasi tentang Zoning dan Guna Tanah (*Land Use*)

Di beberapa negara, kegunaan dan pengembangan tanah mungkin diatur oleh pemerintah kota/pemerintah daerah, namun pada beberapa kasus juga sering harus mengikuti kontrol yang dilakukan oleh pemerintah regional atau pemerintah pusat. Dalam menganalisis zona peruntukan suatu properti seorang penilai perlu mempertimbangkan hal-hal terkait peraturan/regulasi yang berlaku, khususnya yang berkaitan dengan perubahan zoning. Peraturan zoning mungkin mengatur terkait aturan ketinggian dan ukuran bangunan, luas tanah yang boleh dibangun (*Floor Area Ratio/KDB*), jumlah unit yang diijinkan, luas area parkir yang diperlukan, tanda-tanda/atribut bangunan yang diperlukan, garis sempadan, garis batas bangunan apabila terjadi pelebaran jalan kelak, dan faktor-faktor penting yang berkaitan dengan analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu tanah.

Selain itu data-data yang telah diperoleh Penilai juga perlu dipastikan dengan:

1. Pembatasan pemanfaatan terhadap bangunan berkaitan dengan sering terjadinya banjir, gempa bumi atau bencana alam lainnya, atau peraturan-peraturan khusus zoning yang membatasi kegunaan bangunan, desain bangunan dan lokasi bangunan.
2. Potensi/kemungkinan perubahan peraturan pemerintah pada masa yang akan datang.
3. Program-program kegunaan tanah untuk kepentingan publik dan pemerintah yang berpengaruh pada guna dan nilai tanah.
4. Probabilitas perubahan zoning di masa yang akan datang.

3. KARATERISTIK FISIK TANAH

Dalam analisis dan deskripsi tapak, seorang penilai mendeskripsikan dan menginterpretasikan pengaruh karakteristik fisik tapak terhadap nilai properti, termasuk kaitannya dengan keadaan fisik bangunan yang ada di atasnya serta properti-properti yang ada di sekitarnya. Karakteristik fisik yang penting di sini adalah meliputi:

a) Ukuran dan Bentuk

Deskripsi mengenai ukuran dan bentuk tanah meliputi: dimensi tanah, lebar depan (*frontage*), panjang dan lebar tanah, dan semua karakteristik fisik yang menjadi nilai positif (*advantage*) dan nilai negatif (*disadvantage*) atas nilai sebidang tanah. Penilai juga perlu menganalisis:

1. Seberapa jauh ukuran dan bentuk tapak berpengaruh terhadap nilai tanah.
2. Penggunaan tanah yang sesuai dengan ukuran dan bentuk tanah.
3. Perbedaan ukuran dan nilai tanah.

Ukuran yang digunakan untuk mengekspresikan luas tanah adalah tergantung pada tempat dan kegunaan tanah sekaligus kebiasaan setempat. Contoh untuk tanah pertanian dan industri dideskripsikan dalam hektar/acre. Untuk bidang tanah biasanya dideskripsikan dalam meter persegi, kaki persegi dan sebagainya. Di Bali lazim mempergunakan satuan "Are" (setara dengan 100 meter persegi). Maksud dari penetapan dimensi ukuran ini adalah untuk memudahkan perhitungan dan pengidentifikasian.

b) Pengaruh Tanah Sudut (*hook*)

Properti yang mempunyai 2 (dua) sisi depan terhadap jalan (lazim disebut *hook*) dapat mempunyai unit nilai yang lebih tinggi atau lebih rendah dari properti sekitarnya yang hanya mempunyai satu sisi depan (*frontage*) terhadap jalan. Seorang penilai perlu mempertimbangkan keuntungan dan kerugian dari tanah yang mempunyai dua sisi depan, serta perlu menentukan apakah pasar properti setempat lebih berminat atau kurang berminat terhadap tanah pojok. Keuntungan dari tanah pojok adalah kemudahan aksesibilitasnya, karena bisa dicapai dari dua sisi jalan yang berbeda, sedangkan kekurangannya adalah:

1. Potensi hilangnya *privacy*, karena lebih terbuka pada jalan.
2. Lebih banyak tanah yang terpotong untuk garis sempadan.
3. Biaya konstruksi yang lebih besar (setidaknya untuk pembangunan pagar)

c) Plottage

Plottage adalah kenaikan nilai yang disebabkan oleh penggabungan dua atau lebih tapak tanah untuk menghasilkan utilitas yang lebih besar. Dalam beberapa situasi kegunaan tertinggi dan terbaik dihasilkan dari penggabungan bidang tanah di bawah satu kepemilikan. Jika penggabungan tersebut menghasilkan nilai yang lebih tinggi dibandingkan ketika 2 atau lebih tapak tanah tidak digabung, maka berarti nilai *plottage* tercipta.

d. Ekses Tanah (*Excess Land*)

Porsi luas tanah suatu properti yang mencerminkan rasio tanah- bangunan yang sama (ideal) dengan bangunan-bangunan yang ada disekitarnya dapat dikatakan sebagai suatu unit yang ekonomis. Ekses tanah (*excess land*), dalam hal tapak yang sudah dikembangkan, adalah surplus tanah yang tidak digunakan untuk menyediakan/mendukung keperluan pengembangan yang ada. Namun dalam hal tanah/tapak kosong atau dianggap seolah-olah kosong, *excess land* adalah tanah yang tidak digunakan untuk akomodasi sesuai dengan kegunaan tertinggi dan terbaik yang utama dari tanah.

e) Topografi

Penelitian topografi ini dilakukan untuk menyediakan informasi berkaitan dengan kontur tanah, penjejanan tanah (*grades*), *drainase* alam, keadaan tanah, pemandangan (*view*) dan keadaan fisik umum lainnya. Dalam deskripsi topografi ini setidaknya penilai harus:

1. Menjelaskan terminologi yang dipakai.
2. Menganalisis keuntungan/kerugian akibat terdapatnya drainase alam.
3. Menganalisis kondisi permukaan tanah dan lapisan tanah dan ketahanan tanah (untuk pertimbangan jenis bangunan dan jenis pondasi).

f. Utilitas

Penilai harus menginvestigasi semua utilitas dan pelayanan yang disediakan pada tapak. Utilitas utama yang dijadikan pertimbangan adalah berkenaan dengan tersedianya:

1. Saluran sanitari (*sanitari sewers*).
2. Ketersediaan air domestik.
3. Tipe air baku untuk kegunaan komersial, industri dan pertanian.
4. Saluran gas alam.
5. Saluran listrik, telepon dan sebagainya.

g. Pengembangan Tapak (*Site Improvement*)

Dalam melakukan deskripsi tanah, penilai perlu mendeskripsikan semua pengembangan (*improvement*) yang menjadikan sebuah tapak yang siap untuk dibangun. Penilai perlu menganalisis bagaimana pengembangan-pengembangan tersebut berpengaruh terhadap

nilai. Kualitas, kondisi dan ketersediaan saluran pembuangan air kotor, akses pedestrian dan pengembangan lain berpengaruh terhadap kegunaan dan nilai tapak. Penilai juga perlu mendeskripsikan dan menganalisis pengembangan-pengembangan tanah seperti *land shaping*, *grading*, pagar, trotoar/jalur pedestrian, saluran air/parit, paving dan pengembangan buatan lainnya.

Selain mendeskripsikan hal-hal di atas, penilai perlu juga mendeskripsikan dan menganalisis lokasi dari bangunan-bangunan yang ada dan perlu juga mencatat segala pengembangan (*improvement*) yang ada disekitar tapak yang bisa menambah atau mengurangi nilai.

h) Lokasi

Analisis lokasi tapak berfokus pada waktu-jarak tempuh dari properti terhadap *landmark* atau tempat tujuan tertentu (misalnya pusat kota/ CBD). Penilai juga perlu mendeskripsikan dan menganalisis semua bentuk akses dari dan ke properti dan persekitaran. Selain itu terkait dengan lokasi, penilai juga perlu mendeskripsikan:

1. Fasilitas dan kondisi jalan.
2. Fasilitas angkutan yang tersedia.
3. Volume lalu lintas.
4. Tingkat kebisingan, debu dan polusi.
5. Jalur lalu lintas (satu arah/dua arah)

i) Lingkungan

Mengingat properti merupakan suatu benda yang memiliki tidak hanya fungsi individual bagi pemiliknya, melainkan juga fungsi sosial bagi pemilik dan masyarakat disekelilingnya, maka nilai dari suatu tapak juga dipengaruhi oleh sarana penunjang/ *amenities* berupa fasilitas-fasilitas pendukung yang dibangun berdekatan dengan tapak seperti kawasan parkir, taman kota, klinik dan sebagainya. Penilai perlu mendeskripsikan keberadaan sarana-sarana penunjang yang ada disekeliling properti, sehingga dapat menggambarkan daya dukung lingkungan sekitar terhadap properti.

G. DESKRIPSI BANGUNAN

Keberadaan bangunan merupakan salah satu komponen utama dan penting dalam penilaian properti. Bangunan dapat didefinisikan sebagai yang ada di atas tapak, yang terdiri dapat pula didefinisikan meliputi deskripsi mengenai desain bangunan, tata letak (*layout*) dan detail konstruksi yang meliputi komponen-komponen struktural, material dan sistem mekanikal. Dalam mendeskripsikan keberadaan sebuah bangunan, maka penilai juga perlu menentukan ukuran, spesifikasi, kualitas dan kondisi bangunan serta setiap elemen dari bangunan yang menjadi Objek Penilaian. Deskripsi bangunan ini penting selain untuk mengumpulkan data fisik guna estimasi nilai bangunan melalui pendekatan biaya (termasuk didalamnya perhitungan penyusutan), juga untuk membuat perbandingan antara properti subyek dan properti pembandingnya.

1. KOMPONEN DESKRIPSI BANGUNAN

Pada umumnya fokus utama dalam proses deskripsi bangunan meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Identifikasi jenis kegunaan bangunan yang ada pada saat ini, serta peraturan-peraturan terkait bangunan yang mempengaruhi kegunaan.
2. Ukuran, denah dan konstruksi bangunan.
3. Detail struktur bangunan baik *interior* maupun *exterior*.
4. Komponen-komponen bangunan yang penting bagi analisis kegunaan tertinggi dan terbaik.

a. Identifikasi Kegunaan

Tahap pertama dalam melakukan pendeskripsian bangunan adalah melakukan identifikasi kegunaan bangunan. Secara umum bangunan dapat diklasifikasikan menjadi dalam 5 kelompok utama, yaitu: perumahan, komersial, industri, pertanian dan tujuan khusus (seperti lapangan golf, lapangan udara, pelabuhan, bendungan, jalan tol, dan sebagainya). Perencanaan, konstruksi dan kegunaan bangunan biasanya diatur dan dikendalikan oleh berbagai regulasi baik berupa undang-undang, peraturan pemerintah dan regulasi-regulasi yang dilakukan oleh pemerintah yang semuanya bertujuan menjamin kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat.

Zonasi bangunan memiliki prinsip utama untuk mengatur kegunaan dan properti, baik kegunaan sekarang maupun potensi kegunaan di masa yang akan datang. Penilai memiliki tugas untuk mengetahui apakah kegunaan yang ada pada tanggal penilaian berpotensi memiliki kegunaan yang diijinkan atau tidak. Jika kegunaan properti adalah kegunaan yang tidak diijinkan, maka penilai harus mempertimbangkan efeknya terhadap nilai properti. Desain dan konstruksi bangunan dapat juga terkontrol oleh berbagai peraturan-peraturan, dimana umumnya terkait dengan bangunan sistem *plumbing*, listrik, dan mekanikal. Penilai perlu mengidentifikasi kondisi pada tanggal penilaian, untuk dibandingkan dengan

peraturan yang berlaku, sekaligus menganalisis kondisi saat ini apakah terdapat hal-hal yang dapat menyebabkan timbulnya biaya/pengeluaran atas ketidakefisienan yang dapat berpotensi muncul (seperti biaya penalti bahkan biaya pembongkaran akibat ketidaksesuaian dengan peraturan) dan berpotensi berpengaruh terhadap nilai.

b. Regulasi terkait Bangunan

Peraturan bangunan ini biasanya dibuat oleh pemerintah daerah (kota/propinsi) dan juga pemerintah pusat. Peraturan ini biasanya meliputi peraturan mengenai hunian yang sehat dan aman, perlindungan atas lingkungan, pengendalian terhadap polusi dan perlindungan konsumen. Namun khusus untuk peraturan bangunan (*Building Codes*) biasanya mengatur mengenai konstruksi dan hunian bangunan, serta spesifikasi material bangunan, metode konstruksi dan sistem mekanikalnya. Pada saat buku ini ditulis, di Indonesia regulasi terkait bangunan diwujudkan dalam bentuk ijin mendirikan bangunan/ IMB, yang saat ini namanya menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

c. Ukuran Bangunan

Dalam setiap proses penilaian, deskripsi teknis bangunan harus diperhatikan seorang Penilai, disamping verifikasi ukuran bangunan (*building's size*). Proses verifikasi ukuran bangunan merupakan tugas yang relatif menantang karena metode yang digunakan untuk menghitung ukuran bangunan bervariasi di berbagai tempat dan berbeda untuk berbagai jenis properti. Oleh karena itu seorang penilai harus memahami dan menggunakan sistem pengukuran yang lazim/ umum dipergunakan pada area di mana properti terletak dan termasuk juga deskripsi mengenai sistem pelaporan penilaiannya. Beberapa pengukuran bangunan yang sering dipakai adalah:

- *Gross Living Area* (GLvA) adalah total area yang sudah terbangun, yang diukur dari garis keliling struktur bangunan yang meliputi bangunan yang dapat dihuni sebagai area hunian (*basement* dan loteng tidak termasuk dalam total GLvA)
- *Gross Building Area* (GBA) adalah total luas lantai bangunan, tidak termasuk area yang terbuka, dan diukur dari sisi luar dinding (perimeter luar dinding). GBA ini meliputi area bangunan atas (*super structure*) dan bangunan bawah tanah (*sub structure*) atau *basement*.
- *Gross Leaseable Area* (GLA) adalah luas lantai total yang didisain untuk dimanfaatkan dan kegunaan eksklusif lain dari penyewa, termasuk *basement* dan *mezzanines*. GLA ini biasanya untuk mengukur luas lantai sewa *shopping centers*, *office building*. GLA diukur dari tengah dinding partisi hingga permukaan luar bangunan.

Seorang penilai tidak seharusnya menerima setiap pernyataan (*statement*) luas dari properti subjek maupun properti pembanding tanpa melakukan verifikasi yang memadai dan mendasarkan kepada pengetahuan yang jelas tentang bagaimana angka tersebut diperoleh. Pengukuran luas bangunan secara akurat adalah penting dalam pendekatan perbandingan dan biaya, khususnya ketika properti subjek dan pembandingnya bervariasi ukurannya. Untuk melakukan penyesuaian terhadap perbedaan luas, maka unit-unit pembanding yang serupa dan sejenis harus diutamakan.

Ukuran luas bangunan juga penting dalam mengestimasi sewa efektif dalam pendekatan penilaian melalui kapitalisasi pendapatan. Demikian halnya dengan pendekatan biaya, pengukuran terhadap keseluruhan bangunan dan komponen bangunan-bangunan tertentu juga diperlukan dalam mengestimasi nilai properti (bangunan).

2. DESKRIPSI BANGUNAN DALAM LAPORAN PENILAIAN

Dalam sebuah laporan penilaian real properti yang terdapat komponen bangunan di atasnya, deskripsi bangunan yang lengkap haruslah meliputi informasi secara detail tentang kondisi eksterior dan interior bangunan serta sistem mekanikalnya. Berikut komponen-komponen bangunan yang sering kali digunakan sebagai format dalam deskripsi bangunan.

A. Deskripsi Eksterior

1. Struktur Bagian Bangunan Bawah (*Sub Structure*)

- a. Pondasi (pijakan)
- b. Pelat beton (lempengan)
- c. Tiang penyangga (*piles*)
- d. Kolom beton
- e. *Piers*
- f. *Beams* (balok)
- g. Pondasi dinding (*pondation walls*)

2. Struktur Atas Bangunan (*Super Structure*)

- a. Rangka kusen (*frame*) pintu dan jendela
- b. Penyekat ruangan/partisi (*insulation*)
- c. Ventilasi
- d. Dinding luar (*exterior walls*)
- e. Pintu luar (*exterior doors*)
- f. Jendela dan screen (*windows, storm windows & screens*)
- g. Teras/bagian muka bangunan (*facade*)
- h. Atap dan sistem drainasenya
- i. Sistem ventilasi
- j. Bagian/ komponen bangunan lainnya.

B. Deskripsi Interior

1. Dinding interior

- a. Pintu-pintu ruangan

2. Pembagian ruang (*devison of space*)

- a. Area gudang/penyimpangan
- b. Tangga, *ramps, elevators, escalator dan hoist* (kerekan naik/turun)

3. Pendukung interior

- a. Balok dan kolom

- b. Sistem pelantaaian (*flooring system*)
- c. Langit-langit
- 4. Pengecatan, dekorasi dan finishing
 - a. Ruang bawah tanah (jika ada)
 - b. Penutup lantai
 - c. Papan penghias tembok (*volding, base boards*)
 - d. Tempat perapian (jika ada)
- 5. Komponen bangunan lainnya.

C. Sistem Perawatan dan Mekanikal

- 1. Sistem plumbing/saluran
 - a. Pemipaan air bersih
 - b. Pemipaan air limbah
- 2. Sistem sistem yang menggunakan energi
 - a. Sistem air panas (*hot water system*)
 - b. Sistem pemanasan
 - 1. Pemanasan/penghangatan udara
 - 2. Air panas (*hot air*)
 - 3. Penguapan (*steam*)
 - 4. Listrik
 - c. Pemanasan dengan Bahan Bakar
 - 1. Batu bara
 - 2. Bahan bakar minyak
 - 3. Gas alam
 - 4. Listrik
 - d. AC dan sistem ventilasi
 - e. Sistem pelistrikan (*electrical system*)
- 3. Peralatan lain-lain
 - a. Pemadam kebakaran (*fire protection*)
 - b. *Elevator, escalator* dan *speed ramps*
 - c. Sistem signal, alarm & *sound system*
 - d. *Unloading facilities* (pada jenis bangunan tertentu)

3. DESKRIPSI EKSTERIOR

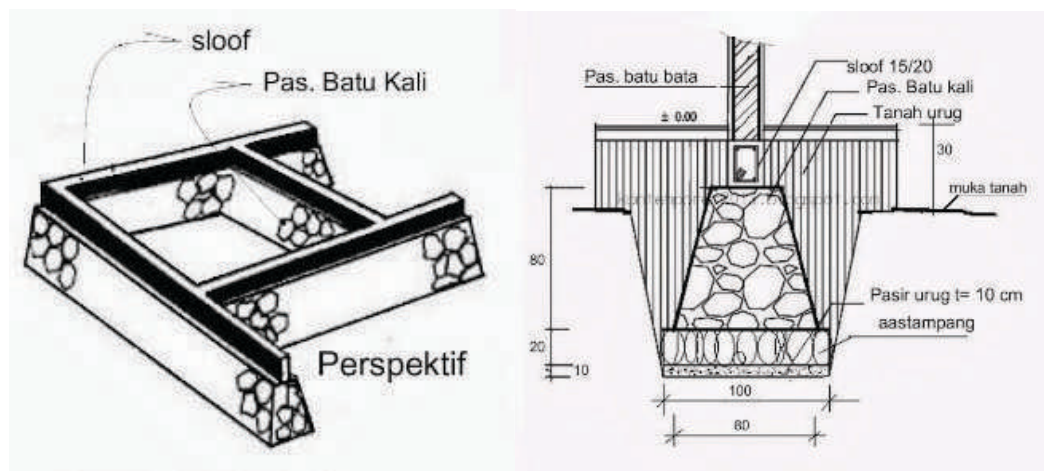
Dalam mendeskripsikan eksterior bangunan, seorang penilai perlu menyediakan informasi berkenaan dengan detail struktur bangunan, baik struktur bawah bangunan (*Sub structure*) maupun atas bangunan (*super structure*). Jika pendeskripsian itu dilakukan atas suatu kompleks bangunan, maka penilai perlu juga mendeskripsikan mengenai infrastrukturnya. Infrastruktur yang dimaksud di sini adalah inti pengembangan dalam sebuah grup atau kompleks bangunan-bangunan dan digunakan sebagai sumber utama dari utilitas atau pendukung pelayanan bagi lingkungan tersebut. Sebagai contoh: sebuah kompleks bangunan menyediakan sistem jaringan listrik yang melayani seluruh struktur/bangunan, yang artinya infrastuktur tersebut menjadi pendukung berfungsinya bangunan utama sesuai dengan peruntukannya.

a. Struktur Bagian Bawah Permukaan Tanah (*Sub structure*)

Sub structure biasanya merujuk pada keseluruhan struktur pondasi, yang berada di bawah permukaan tanah, atau dalam tanah dan termasuk pendukung pondasi seperti tapak pondasi (*footing*), *slabs*/lantai beton, tiang pancang, kolom, balok dan rangka beton lainnya. *Footing* (tapak pondasi) adalah bagian penyangga yang menjaga kelebihan beban atau *movement* (pergerakan) beban. Jenis pondasi ini biasanya didasarkan pada jumlah beban yang akan ditanggung dan kondisi/daya dukung tanah yang ada di bawahnya. Beberapa jenis pondasi yang sering digunakan adalah:

- *Perimetric base of concrete* adalah pondasi keliling yang terletak dibawah tanah, yang berfungsi untuk mendukung beban dinding di atasnya.
- *Plain footings* (pondasi biasa), yang terdiri dari: *unrein forced footings*, yaitu pondasi biasa tanpa tulangan yang didisain untuk menanggung beban yang ringan dan *reinforced footings*, yaitu pondasi beton bertulang yang digunakan untuk menanggung beban yang lebih berat.

Oleh karena pondasi adalah tidak dapat terlihat langsung (kecuali pada saat pembangunan), maka penilai harus mendapatkan informasi tersebut dari gambar kerja/gambar bangunan (*plans*) atau melalui konsultasi dengan arsitek, kontraktor atau pihak pembangun. Pondasi yang tidak didisain dan dibangun secara baik sering kali menimbulkan masalah penurunan bangunan dan keretakan dinding.



Gambar 7.1 Struktur Pondasi

Sumber: <http://kontemporer2013.blogspot.com/2013/08/jenis-jenis-pondasi-bangunan.html>

b. Struktur Bangunan Diatas Permukaan Tanah (*Super structure*)

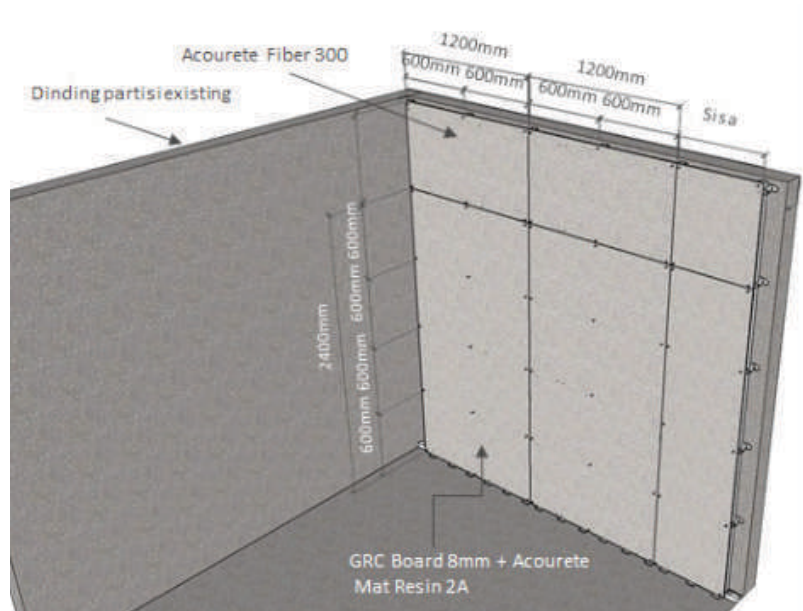
Super structur biasanya merujuk pada bagian bangunan yang ada di atas bagian permukaan tanah. Untuk bangunan multi guna / *multipurpose buildings*, komponen seperti garasi parkir, meskipun berada di atas permukaan tanah tetapi karena tidak digunakan untuk ruang hunian, maka sering dipertimbangkan sebagai bagian *sub structure*.

i. Kerangka Bangunan (*framing*)

Struktur rangka bangunan adalah tulangan beton (rangka rangka beton) dari bangunan yang berfungsi untuk menanggung beban dari dinding luar dan dinding dalam. Untuk kerangka bangunan dari bahan kayu, terdapat 3 jenis tipe konstruksi kerangka bangunan, yaitu:

- *Platform construction*: yaitu di mana satu tingkat bangunan dibangun pada suatu waktu akan menjadi platform bagi lantai atasnya.
- *Baloon framing*: biasanya digunakan pada bangunan lama, bangunan bertingkat dan bangunan batu bata, di mana terdapat tiang yang panjang dari atas dinding pondasi hingga ke atap.
- *Post and Beam Framing*: adalah komposisi antara balok-balok yang ditempatkan pada ketinggian 8 kaki lebih tiap bagiannya dan didukung/disangga oleh tonggak- tonggak atau dinding luar.

Saat ini untuk rumah-rumah besar, bangunan komersial dan bangunan industri sering menggunakan rangka baja atau beton bertulang atau beton *precast*.



Gambar 7.2. Struktur Dinding dan Lantai Bangunan

Sumber: <https://acourete.com/petunjuk-pemasangan-panel-insulasi-suara-soundproofing-wall-fr51/>

ii. Penyekat (*insulation*)

Di beberapa tempat, penyekat ini memiliki peran vital dan sekaligus keuntungan, yaitu:

- Menghemat energi mesin pemanas ruangan dan menjaga kondisi tetap hangat (untuk daerah dengan 4 musim).
- Mengurangi transmisi suara.

Dahulu material penyekat yang sering digunakan adalah asbestos (sudah dilarang penggunaannya) dan fiber, namun saat ini bahan yang banyak digunakan antara lain: *structural wall insulation*, *fiberboard*, *structural deck insulation* dan *rigid board insulation*.

iii. Ventilasi

Bagi bangunan-bangunan yang berada di negara tropis, ventilasi sangat diperlukan untuk mengurangi panas di dalam ruangan. Ventilasi secara umum berupa lubang di dinding yang diberi penutup (jendela) dengan berbagai macam bahan. Selain itu sistem ventilasi seringkali juga dikombinasikan dengan menggunakan kipas angin untuk membantu sirkulasi udara.

iv. Dinding Luar (*Exterior Walls*)

Dua jenis utama dinding luar adalah “*Load bearing wall*” dan “*nonload-bearing wall*”. *Load-bearing wall* seringkali dibuat dari material padat seperti blok semen, batu bata atau kombinasi di antara keduanya serta dapat juga terbuat dari campuran semen-batu (*concrete*), beton press, kolom baja dan material penutup, dan kayu yang cukup kuat untuk menyangga beban. Sedangkan jenis *non load-bearing wall*, acapkali digunakan pada bangunan-bangunan besar, yakni melekat pada sistem rangka bangunan. Dinding ini bisa terbuat dari lapisan porselin, baja, aluminium, *precast aggregate concrete slabs* atau dari kaca.

v. Pintu Luar (*exterior doors*)

Pintu luar biasanya terbuat dari kayu yang padat/keras, logam atau kaca. Bangunan komersial dan industri sering mempunyai pintu baja besar, dan terdapat juga pintu otomatis. Untuk mencegah kebocoran udara, maka pada bagian bawah pintu sering dipasang *door shoes*, *weatherproof thresholds*, dan *sweeps*.

vi. Jendela, Jendela Badai dan Screen

Kayu adalah material utama yang digunakan untuk jendela dan sampai saat ini masih lazim dipergunakan. Kayu merupakan penyekat yang baik yang natural, mudah dibentuk dan diperbaiki. Aluminium dan baja banyak digunakan untuk jendela-jendela pada bangunan tempat tinggal, bangunan industri, dan komersial. Oleh karena jendela merupakan sumber hilangnya panas dan dingin, maka dalam pendesainan dan instalasinya adalah penting untuk memperhatikan proporsi, penyerapan energi dan keamanannya.

vii. Bagian Depan Bangunan (*Facade*)

Beberapa jenis bangunan rumah tinggal, gudang, bangunan kantor dan bangunan industri mempunyai bagian depan bangunan (*facade*) yang mungkin berbeda dari segi disain dan konstruksinya. Seorang penilai perlu mendeskripsikan bila terdapat *facade* dan mempertimbangkan biaya dan efeknya terhadap nilai properti. *Facade* ini penting untuk menciptakan citra publik (*public image*) dan sekaligus berfungsi sebagai sarana promosi.

viii. Sistem Atap dan Saluran Air

Atap didesain dan dibangun untuk mendukung beratnya sendiri sekaligus tekanan dari pengaruh luar (angin, salju dan hujan). Terdapat berbagai macam jenis atap, yaitu atap pelana, limasan/perisai, joglo, datar, setengah bola dan jenis lainnya. Pemilihan atap ini biasanya disesuaikan dengan jenis bangunan dan pengaruh lingkungan di sekitarnya. Penutup atap biasanya dibuat untuk menjaga kelembaban dan pengaruh cuaca masuk ke dalam struktur bangunan. Material penutup ini biasanya bervariasi mulai dari rumbai, genteng biasa, genteng beton, beton, ijuk, aluminium, seng maupun asbes gelombang yang biasanya disesuaikan dengan fungsi bangunan. Seorang penilai perlu menginvestigasi kondisi atap untuk menentukan sisa umur ekonomisnya serta menentukan apakah perlu perbaikan/penggantian. Air yang jatuh ke atap harus segera diteruskan ke tanah atau ke dalam sistem drainase melalui talang yang terbuat dari besi galvanis, aluminium, plastik dan bahan lain yang kedap air. Penyaluran air dari atap ini perlu untuk melindungi perembesan air yang bisa merusak konstruksi dan material bangunan.



Gambar 7.3. Jenis-Jenis Atap Bangunan

Sumber: (Appraisal Institute, 2013)

ix. Ciri/Karakteristik Khusus Lain

Pada beberapa situasi beberapa jenis bangunan memiliki ciri-ciri khusus yang harus dideskripsikan secara lebih mendetail dalam proses penilaian. Ciri/karakteristik khusus bangunan antara lain berupa: adanya hasil seni yang khas, ornamen, elevator eksterior, peralatan khusus untuk memanfaatkan sinar matahari dan angin, bahan/material bangunan khusus, serta beberapa peralatan/peralatan lainnya. Penilai perlu untuk mempertimbangkan apakah ciri/karakteristik khusus yang ada dapat menambah nilai properti atau hanya berilai untuk pengguna sekarang saja.

4. DESKRIPSI INTERIOR

Deskripsi interior secara umum meliputi detail informasi tentang dinding dalam (*interior walls*) dan ruang-ruang diantaranya, termasuk pembagian dan *finishing* ruangan. Deskripsi interior ini meliputi antara lain:

a. Dinding Interior (*Interior Wall*)

Untuk rumah tinggal, kebanyakan interior dindingnya dibuat dari kayu dengan material penutup dari gypsum, panel kayu, ubin keramik, *plywood*, kaca, logam dan *hardboard*. Selain itu dinding plester adalah salah satu bentuk interior dinding, tetapi untuk bangunan komersial jarang sekali digunakan. Dinding interior ini meliputi juga pintu interior, sebagai contoh:

- *Simple hollow-core door* (pintu lengkung sederhana), biasanya dipakai untuk konstruksi rumah.
- *Solid-core door*, biasanya dipakai untuk rumah-rumah kuno.
- *Self-closing & fire resistant doors*, seringkali dipakai untuk bangunan komersial dan industri.
- *Specialty, self-opening & closing doors*, biasanya digunakan untuk bangunan kantor dan komersial.
- *Special purpose door*, biasanya digunakan pada bangunan bank.

b. Pembagian ruang

Dalam mendeskripsikan bangunan, Penilai juga sangat disarankan untuk membuat suatu daftar yang lengkap mengenai jumlah kamar, pemanfaatan/ penggunaan serta ukurannya. Jumlah tempat tidur dan kamar mandi bagi properti perumahan biasanya berpengaruh terhadap nilai sebuah properti (*under/over specification*).

c. Area Penyimpanan (*Storage Area*)

Keberadaan ruang penyimpanan/ gudang juga sangat disarankan untuk dideskripsikan. Ketidacukupan ruang penyimpanan sangat berpotensi berpengaruh pada nilai properti. Kabinet, kloset dan area penyimpanan lainnya cukup penting dan perlu tersedia dengan baik.

d. Tangga, *Ramps*, *Elevator*, *Escalator* dan *Hoist*

Elevator, *escalator* dan *hoist* merupakan sistem mekanik yang berfungsi untuk membantu pergerakan orang dan barang. Keberadaannya merupakan hal yang harus dipertimbangkan penilai dalam menentukan nilai properti, terutama untuk properti-properti dengan spesifikasi khusus. Hal-hal lain yang perlu dipertimbangkan adalah:

- Desain dan konstruksi anak tangga serta perletakan/lokasinya.
- Ketersediaan *ramps* di dalam dan di luar ruangan untuk keperluan para penyandang disabilitas dalam aksesibilitasnya pada bangunan publik.
- Keberadaan dan jumlah *elevator*/ eskalator pada bangunan bertingkat.

e. Pendukung Interior (*Interior Supports*)

Deskripsi bangunan termasuk didalamnya pertimbangan mengenai pendukung internal bangunan, yang meliputi kolom dan balok, sistem pelantainan dan langit-langit.

i. Kolom dan Balok

Kolom dan balok juga diperlukan bagi bangunan yang mempunyai *space* yang luas, di mana beban bangunan tidak dapat didukung sepenuhnya oleh dinding pondasi. Kolom dan balok sangat diperlukan untuk mendukung beban berat bangunan, baik oleh beban bangunan itu sendiri maupun akibat gravitasi, manakala jarak antar dinding penyangga terlalu jauh. Selain hal di atas, kolom dan balok juga berfungsi untuk menyalurkan beban dari atas bangunan ke pondasi.

ii. Sistem Pelantaian

Subflooring atau bagian dasar lantai yang dibuat haruslah cukup kuat terhadap beban lantai di atasnya tanpa adanya defleksi (lengkungan) dan harus mampu menjadi dasar yang cukup kuat untuk mendukung penutup lantai yang ada di atasnya.

iii. Langit-Langit

Dalam menentukan nilai bangunan maka penilai perlu mengidentifikasi langit-langit, terutama berkenaan dengan ketinggian, material, kondisi dan luasnya. Langit-langit yang terlalu rendah atau terlalu tinggi akan menyebabkan keusangan fungsi (*functional obsolescence*) dan berpotensi akan dapat menurunkan nilai properti.

f. Cat, Dekorasi dan *Finishing*

Tujuan utama dari pengecatan dan dekorasi interior adalah terkait estetika agar penampilan bangunan lebih menarik. Dalam laporan penilaiannya, penilai harus memeriksa kondisi cat dan dekorasi bangunan serta membuat catatan tentang perlu atau tidaknya dilakukan pengecatan ulang.

i. Basement

Pada bangunan tempat tinggal dan bangunan komersial, *basement* mungkin di-*finishing* dan digunakan untuk tujuan selain gudang/tempat penyimpanan barang. Jika hal ini terjadi dan sama pada suatu kawasan, maka akan menambah nilai properti secara keseluruhan.

ii. Jenis Lantai dan Penutup Lantai

Jenis dan variasi penutup lantai untuk tiap-tiap bangunan adalah berbeda-beda. Semen, beton dan batu-bata, paving, batu dan material lain yang serupa mungkin sesuai untuk industri, gudang, garasi dan *basement*. Untuk bangunan komersial biasanya menggunakan penutup lantai teraso, granit, marmer, vinil, karpet, kayu dan material lain yang cukup kuat dan punya karakteristik yang tidak hanya sekedar kuat dalam menanggung beban.

iii. *Molding dan Baseboard*

Arsitek sering mendisain *molding* (papan penutup dinding) yang unik dan artistik serta *baseboard* untuk melindungi dinding dari kerusakan akibat peralatan pembersih ruangan dan *furniture*.

iv. Fireplace

Fireplace ini biasanya digunakan pada bangunan perumahan dan komersial (restoran, penginapan dan properti khusus lainnya) yang tidak memiliki sumber pemanas utama dalam bangunan. *Fireplace* atau perapian ini lazim terdapat pada bangunan-bangunan yang mempunyai 4 (empat) musim.

g. Perlindungan atas Kerusakan dan Serangga Perusak

Semua jenis kayu memiliki karakteristik mudah rusak dan terkena serangga perusak, ketika terekspose pada kelembaban, air, organisme perusak yang terdapat di atas atau di bawah permukaan tanah. Guna mencegah hal itu, pihak kontraktor biasanya membuat *slop* yang agak jauh dari pondasi untuk sistem drainase yang baik serta menutup bagian tembok yang terbuka.

h. Karakteristik Khusus Lain

Beberapa bangunan biasanya mempunyai karakteristik khusus yang tidak terdapat jenis properti lain. Misalnya untuk bangunan industri biasanya mempunyai *steel mill*, *silo*, *water treatment*. Penilai perlu mengidentifikasi karakteristik khusus tersebut dan menentukan seberapa besar pengaruhnya terhadap nilai properti.

5. SISTEM PERALATAN DAN MEKANIKAL

Hampir semua bangunan tidak dapat berfungsi dengan baik apabila tidak didesain dan dilengkapi dengan peralatan dan sistem mekanikal bangunan. Keberadaan dan kondisi setiap item peralatan dan sistem mekanikal ini harus diinspeksi dan dideskripsikan oleh penilai.

a. Sistem Plumbing

Plumbing adalah bagian integral dari bangunan yang terdiri dari sistem pemipaan bangunan (baik yang tertutup maupun terbuka). Sistem *plumbing* ini sangat penting karena terkait dengan energi dan biaya yang diperlukan untuk memberi pelayanan keseluruhan bagian ruangan yang memerlukan.

i. Pemipaan

Sebagian besar biaya sistem *plumbing* adalah terkait dengan pemipaan, baik itu pemipaan air bersih maupun pemipaan air kotor. Dalam pemipaan, hal yang penting untuk diidentifikasi adalah:

- Kualitas material yang digunakan.
- Panjang dan jenis pipa.
- Biaya pemipaan dan pemeliharaan yang diperlukan.
- *Durability* (ketahanan) dan *serviceability* (kemampuan untuk melayani).

ii. Fixture

The plumbing fixture biasanya digunakan pada kamar mandi (termasuk *lavatory/washbasins*, *bath tubs*, *shower* dan toilet yang meliputi *bidets/closet* dan *urinal*). *Fixture* yang berkualitas tinggi biasanya dibuat dari besi berlapis bahan yang tahan terhadap asam. *Fittings*, adalah bagian penting pula dari *plumbing fixture*, termasuk kran, gagang shower, saluran air dan sebagainya.

b. Sistem yang Menggunakan Energi

Sistem yang mengkonsumsi listrik/energi yang besar pada umumnya terdiri dari sistem pemanasan air, sistem pemanas ruangan, AC dan sistem ventilasi. Penilai perlu mendeskripsikan semua sistem ini dan mengidentifikasi semua jenis sumber daya yang dipakai.

i. Sistem Pemanas Air

Untuk bangunan rumah dan properti komersial biasanya perlu pasokan air panas yang cukup, baik yang diproduksi dengan listrik, gas dan minyak. Untuk daerah dingin, ketidakcukupan tersediaan sistem ini akan menjadikan penyusutan fungsi (*functional obsolescence*) yang lebih besar.

ii. Sistem Pemanas Udara/Ruangan

Seorang penilai perlu mendeskripsikan sistem pemanas yang ada pada bangunan dan menganalisis apakah sesuai dengan pasaran lokal atau tidak. Sistem pemanas yang sering dipakai dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- *Warm or hot air heating system*, yaitu sistem pemanasan yang didasarkan atas udara hangat/panas yang tergantung pada pengaruh kekuatan alam dan tekanan blower dalam mendorong udara panas melalui *ducts*.
- *Hot water heating system*, yaitu sistem pemanasan yang didasarkan atas air panas yang biasa disebut sebagai *hydronic systems*.
- *Steam heating system*, dalam sistem ini uap panas dibuat dalam pemanas yang berasal dari sumber pemanas gas, minyak, batubara atau listrik dan didistribusikan melalui sistem pemipaan
- *Electrical heating system*, dalam sistem ini digunakan peralatan berupa pompa pemanas (*heat pumps*), *wall heaters*, *baseboard units*, *duct heating units* dan *heating units* yang terpasang dalam air-conditioning duct

iii. Sumber Pemanas

Jenis sumber pemanas juga perlu diterangkan dalam deskripsi bangunan dan jenis sumber pemanas ini tergantung dari kawasan dan tipe bangunan. Sumber pemanas yang sering digunakan adalah batu bara, minyak/BBM, gas alam, listrik dan tenaga surya. Properti dengan sumber pemanas lazim ada di negara-negara dengan 4 musim.

iv. AC dan Sistem Ventilasi

Penilai juga perlu mendeskripsikan jenis AC dan sistem ventilasi yang terdapat pada bangunan dan memutuskan apakah sesuai/tidak dengan kawasan geografisnya. Untuk melakukan itu penilai perlu menginvestigasi jenis, kapasitas dan kesesuaian dengan standar bangunan yang ada. Jika diperoleh hasil bahwa AC terlalu besar/kecil, maka penilai perlu memasukkan sebagai data yang perlu dipertimbangkan.

v. Sistem Kelistrikan

Sistem kelistrikan/ elektrik yang didesain dengan baik haruslah cukup untuk memenuhi keperluan energi untuk semua keperluan listrik dalam bangunan. Dalam pendeskripsian bangunan, penilai perlu mengidentifikasi sistem pengkabelan, voltase, arus listrik, daya listrik dan semua perlengkapan listrik termasuk saklar dan *lighting fixture*.

c. Peralatan Lain-Lain

Peralatan lain yang perlu diidentifikasi mengenai jenis, kapasitas, sistem kerja dan kesesuaiannya adalah:

1. Alat pencegah api/pemadam kebakaran (*hydrant, smoke detector, sprinkler*, dll).
2. *Elevator, escalator* dan *speed ramps* (kapasitas, kecepatan, ketinggian/panjang dan jenis/tipe).
3. *Signal, alarm* dan sistem pemanggilan (*sound system*).
4. *Loading facilities* (ketersediaan truck bongkar muat, *crane/conveyor, docks*, dll).

5. *Attached Equipment*, yaitu peralatan yang melekat pada bangunan seperti sistem perpipaan dan pengkabelan.

6. SURVEI KUALITAS DAN KONDISI

Dalam survei kualitas dan kondisi bangunan, peralai harus menganalisis dan menerangkan kualitas dan kondisi dari tiap-tiap item yang dideskripsikan serta menentukan apakah perlu dilakukan penggantian dengan segera atau tidak, antara lain:

1. Memeriksa kondisi cat dinding dalam dan luar.
2. Perlu tidaknya perbaikan kecil.
3. Kerusakan plumbing/plumbing yang berisik.
4. Pemeriksaan pintu dan jendela.
5. Pemeriksaan kaca dan screen.
6. Pemeriksaan sistem pembuangan air.
7. Keretakan dinding.
8. Kerusakan-kerusakan pada kamar mandi.
9. Sistem *septictank*.
10. Sistem keamanan dan pemadam api.

Setelah melakukan pemeriksaan, maka penilai perlu memutuskan apakah suatu bangunan perlu dilakukan perbaikan/pemeliharaan, penggantian ataupun penggantian dengan segera.



H. PENILAIAN TANAH

1. TEORI PENILAIAN TANAH

1.1. Prinsip Dasar dalam Penilaian Tanah

Antisipasi, perubahan, penawaran dan permintaan, substitusi dan keseimbangan adalah prinsip-prinsip dasar penilaian property yang berlaku dalam penilaian tanah. Prinsip Antisipasi mengisyaratkan bahwa nilai sebidang tanah muncul karena adanya ekspektasi harapan akan keuntungan yang akan diterima pada masa yang akan datang. Persaingan di antara para pembeli di pasaran untuk suatu tapak (*sites*) akan menciptakan tingkat harga dari tanah. Penawaran dan permintaan untuk satu tapak di sebuah lokasi cenderung untuk menuju ke arah/ titik keseimbangan; jika penawaran turun dan permintaan tetap stabil maka harga akan naik, dan sebaliknya, namun demikian prinsip ini tidak dapat diterapkan dalam jangka pendek. Pada suatu lokasi bidang tanah yang sangat langka (letaknya sangat strategis), maka tekanan dari persaingan pasar akan menaikkan nilai tapak tanah sampai pada suatu tingkatan tertentu yang mampu memberikan keuntungan atas pemanfaatan bidang tanah tersebut.. Prinsip substitusi di sini menunjukkan bahwa seorang pembeli tidak akan membayar lebih untuk sebuah tapak tanah dibandingkan tapak tanah lain yang sama atau sejenis. Sedangkan prinsip keseimbangan juga merupakan faktor yang mempengaruhi nilai tanah ketika terjadi perubahan terhadap elemen-elemen yang mempengaruhi keseimbangannya.

1.2. Identifikasi Permasalahan dalam Penilaian Bidang Tanah

Sebagaimana dikemukakan dalam sistematika penilaian yang ada dalam Standar Penilaian Indonesia (KPSPI, 2018) Pada awal tugas penilaian, seorang penilai mengidentifikasi properti yang akan dinilai dan menetapkan tanggal penilaian, tujuan/kegunaan penilaian, definisi tiap jenis nilai yang dipilih dan batasan-batasan masalah yang semuanya dinyatakan dalam laporan penilaian. Tahap selanjutnya yang dilakukan penilai adalah memilih dan menganalisis data pembandingan. Penilai juga perlu mengidentifikasi semua hak-hak yang melekat pada properti, batasan-batasan undang-undang/peraturan, karakteristik fisik dan pengembangan-pengembangan yang ada di atas tapak.

1.3. Regulasi dan Penilaian Bidang Tanah

Dalam penilaian bidang tanah, penilai perlu memberikan perhatian lebih terutama pada hak-hak yang melekat pada properti, termasuk di dalamnya ijin membangun, menyewakan kepada orang lain, menanam, menambang, mengubah topografi, membagi tanah, dan untuk penggunaan tertentu lainnya. Karena sisi penawaran bidang tanah tidak dapat mengimbangi tingkat permintaan akan tanah, maka pemerintah mengatur bagaimana tanah dapat digunakan dan dikembangkan. Kebanyakan tiap wilayah kota atau kabupaten mempunyai beberapa bentuk peraturan zoning yang menentukan pengembangan baru apa yang dapat dilakukan di atas sebidang tanah. Dalam perkembangannya peraturan-peraturan terkait tata pengembangan lahan tersebut umumnya tertuang dalam *master plan* (Rencana Umum Tata Ruang Kota) yang menentukan arah tujuan pengembangan dalam wilayah kota/ kabupaten dalam jangka panjang. Disamping itu Penilai juga perlu mengenal konsep "*eminent domain*", yaitu hak menguasai oleh negara, dimana pemerintah

dapat mengubah/mengeser penggunaan tanah yang semula dimiliki untuk kepentingan pribadi menjadi penggunaan tanah untuk kepentingan umum.

1.4. Karakteristik Fisik dan Pengembangan yang Ada

Karakteristik fisik, utilitas yang telah tersedia dan pengembangan-pengembangan yang ada di atas suatu bidang tanah akan mempengaruhi kegunaan dan nilai tanah. Karakteristik fisik dari sebidang tanah yang harus dipertimbangkan oleh seorang penilai meliputi ukuran dan bentuk tanah, lebar depan (*frontage*), topografi (termasuk kontur, elevasi dan sistem drainase), lokasi dan *view*. Ketersediaan utilitas seperti air bersih, saluran air kotor, listrik, gas dan pelayanan telpon juga mempengaruhi kegunaan dan alternatif berbagai potensi pembangunan atas sebidang tanah.

Fasilitas-fasilitas tersebut mungkin disediakan melalui *offsite facilities* (fasilitas-fasilitas di luar tapak) seperti saluran air minum (PAM), saluran pembuangan air kotor (*sewer*), saluran listrik dan sebagainya, serta dapat juga melalui *onsite facilities* (fasilitas-fasilitas di atas tapak) seperti *septic tank*, sumur, kolam, lanskap, perkerasan halaman dan penyediaan saluran untuk gas, listrik dan telepon. Sebidang tanah menjadi sebuah tapak ketika dilakukan pengembangan (baik *offsite* maupun *onsite improvement*) dan menjadikan tanah siap digunakan untuk tujuan tertentu.

1.5. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Penentuan nilai tanah juga harus mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah tersebut. Bahkan untuk tapak yang telah dilakukan pengembangan, nilai tapak juga didasarkan atas penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai tanah kosong dan siap untuk dibangun menjadi sebuah penggunaan yang terbaik secara ekonomi.

Penggunaan tertinggi dan terbaik juga dipengaruhi oleh seberapa besar pengembangan-pengembangan yang ada akan menambah atau memberikan kontribusi nilai pada properti. Besarnya kontribusi tersebut diestimasi melalui pengurangan nilai tanah terhadap nilai properti secara keseluruhan. Bilamana pengembangan yang ada tidak lagi memberi kontribusi nilai, maka kondisi tersebut memberi indikasi perlunya dilakukan perubahan fungsi dari bangunan yang ada atau bilamana diperlukan bahkan pembongkaran (*demolition*) bangunan.

2. TEKNIK PENILAIAN TANAH

The Real Estate Institute (Appraisal Institute, 2013) menyatakan terdapat 6 (enam) teknik yang dapat lazim dan dapat dipergunakan untuk menilai sebidang tanah, yaitu:

1. Perbandingan Data Pasar (*sales comparison*)
2. Alokasi (*allocation*)
3. Ekstraksi (*extraction*)
4. Pembagian pembangunan (*subdivision development*)
5. Nilai sisa tanah (*land residual*)
6. Kapitalisasi sewa dasar (*ground rent capitalization*)

Keenam prosedur di atas diturunkan dari ketiga dasar pendekatan nilai. Metode perbandingan penjualan dan kapitalisasi pendapatan dapat langsung diterapkan dalam penilaian tanah, sedangkan metode alokasi dan ekstraksi prosedurnya merupakan pencerminan pendekatan perbandingan dan biaya. Untuk metode sisa adalah didasarkan pada pendekatan kapitalisasi pendapatan dan biaya.

2.1. Teknik Perbandingan Data Penjualan

Teknik penilaian ini digunakan untuk menilai tanah kosong atau tanah yang dipertimbangkan sebagai tanah kosong untuk tujuan penilaian. Prinsip dasar metode ini adalah, data transaksi/ penawaran penjualan atas sebidang tanah yang serupa/ sebanding dengan Objek Penilaian, dilakukan analisis perbandingan dan penyesuaian (*adjustment*) untuk menghasilkan indikasi nilai atas bidang tanah yang akan dinilai (objek penilaian). Proses perbandingan didasarkan atas analisis kesamaan dan perbedaan dari kedua bidang tanah tersebut.

Penilai mengumpulkan data-data penjualan yang aktual/ data sewa dasar dari *listing*, penawaran, dan pembaharuan sewa. Selanjutnya dari data-data pembanding tersebut dilakukan identifikasi data berkaitan dengan kesamaan dan perbedaan antara properti subjek dan properti pembanding, memberikan bobot/ ranking data sesuai dengan relevansinya dan melakukan penyesuaian (apabila diperlukan) terhadap harga penjualan/ penawaran dari data pembanding berdasarkan elemen-elemen yang berbeda karakteristiknya dengan bidang tanah yang dinilai.

Elemen-elemen perbandingan yang dimaksud di atas antara lain meliputi jenis hak, peraturan/ijin yang dimiliki, kondisi pembiayaan, kondisi/motivasi penjualan, kondisi pasar (tanggal penjualan), lokasi, karakteristik-karakteristik fisik, utilitas-utilitas yang tersedia, zoning dan penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Pembahasan mengenai elemen-elemen perbandingan akan dibahas secara khusus dalam bagian lain berikutnya di buku ini.

Data yang dikumpulkan oleh penilai pada umumnya didapatkan dari data aktual penjualan, penawaran, data *listing* sewa dan sumber-sumber informasi yang handal lainnya. Ketika harga jual/ penawaran mengalami perubahan yang cepat dalam beberapa tahun sebelumnya dan tersedia sejumlah data penjualan yang cukup, maka data jual yang dipilih untuk melakukan perbandingan adalah data yang paling dekat dengan tanggal penilaian.

Zoning bidang tanah seringkali merupakan kriteria paling dasar dalam memilih data pembanding. Tapak yang memiliki zona peruntukan sama dengan properti subjek adalah paling sesuai untuk dijadikan pembanding. Jika data pembanding tidak cukup tersedia dalam kategori zoning yang sama, maka data dari zona yang sama dari kawasan lain dapat digunakan setelah dilakukan penyesuaian-penyesuaian untuk menghindari adanya distorsi dan kesalahan dalam analisis perbandingan.

Pada umumnya, penyesuaian (*adjustments*) diterapkan secara terpisah untuk membandingkan harga jual/ penawaran untuk setiap data pembanding (*paired comparison*). Perbandingan harga jual/ penawaran dapat secara sederhana diketahui dari keunggulan dan kekurangan kualitas properti yang biasanya dinyatakan dalam bentuk jumlah mata uang atau persentase, yang selanjutnya dijumlahkan dan difaktorisasi dengan harga jual data pembanding/ penawaran. Elemen-elemen perbandingan yang sering dilakukan biasanya meliputi penyesuaian untuk jenis hak properti, pendanaan, penjualan serta kondisi pasarnya yang dibuat sebelum dilakukannya penyesuaian untuk lokasi dan karakteristik fisik.

Berikut contoh data properti subjek dan data pembanding yang akan dilakukan penilaian. (diasumsikan tanggal penilaian 1 April 2022).

Elemen Perbandingan	Objek Penilaian	Data Pembanding 1	Data Pembanding 2	Data Pembanding 3
Nilai Tanah/m ²		Rp. 550.000,-	Rp. 460.000,-	Rp. 625.000,-
Luas Tanah	112	140	90	162
Bentuk Tanah	Teratur	Teratur	Teratur	Teratur
Frontage (meter)	8	10	6	12
Jenis Hak Atas Tanah	HM	HM	HM	HGB
Topografi/ Kontur	Rata	Rata	Rata	Rata
Paras Jalan	Sama	Sama	Sama	Lebih Tinggi
Tanggal Transaksi		02/02/2022	21/03/2022	03/03/2022

Berdasarkan data-data di atas, maka dapat dilakukan penilaian perbandingan, yaitu dengan membandingkan antara data properti subjek dengan masing-masing data properti pembanding berdasarkan elemen-elemen perbandingan yang ditentukan. Dari proses perbandingan berdasarkan kriteria elemen perbandingan yang telah ditetapkan selanjutnya akan diperoleh besarnya total penyesuaian (*adjustment*) dari masing-masing data properti pembanding. Total penyesuaian tersebut selanjutnya dikalikan dengan nilai tanah masing-masing data properti pembanding sehingga diperoleh indikasi nilai. Proses tersebut secara lengkap dapat dilihat pada tabel *market grid* berikut:

No	Elemen Perbandingan	Objek Penilaian	Data Pembanding 1	Data Pembanding 2	Data Pembanding 3
	Nilai Tanah/m ²		550.000	460.000	625.000
1	Hak Atas Tanah	H/M	H/M	H/M	HGB
	Adjusment		0%	0%	8%
	Besaran		-	-	50.000
2	Kondisi Pembelian		550.000	460.000	675.000
	Adjusment	Tunai	Tunai	Tunai	Tunai
	Besaran		0%	0%	0%
3	Kondisi Penjualan		550.000	460.000	675.000
	Adjusment	AJB	AJB	AJB	AJB
	Besaran		0%	0%	0%
4	Kondisi Pasar		550.000	460.000	675.000
	Adjusment	01/04/200	02/02/2009	28/02/2009	03/03/2009
	Besaran	9	2%	1,5%	1%
			11.000	6.900	6.250

No	Elemen Perbandingan	Objek Penilaian	Data Pemandangan 1	Data Pemandangan 2	Data Pemandangan 3	
5	Lokasi (dari CBD)	3 km	561.000	466.900	681.250	
	Adjusment		3 km	5,5 km	2 km	
	Besaran		0%	10%	-6%	
				46.000	(37.500)	
6	Karakteristik Fisik	Teratur	561.000	512.900	643.750	
	a. Luas Tanah		140	90	162	
	Adjusment		112	-1%	1,50%	-5%
	b. Bentuk Tanah		Teratur	Teratur	Teratur	Teratur
	Adjusment		8	0%	0%	0%
	c. Fraontage			10	6	12
	Adjusment			-2%	2%	-5%
	d. Topografi		Rata Sama	Rata	Rata	Rata
	Adjusment			0%	0%	0%
	e. Ketinggian Terhadap Paras Jalan			Sama	Sama	Sama
	Adjusment			0%	0%	-3%
	Total Adjusment Fisik Besaran			-3%	4%	-13%
				(16.500)	16.100	(81.250)
Estimasi Nilai Tanah		544.500	529.000	562.500		
Nilai Rata-Rata	543.333					
(dibulatkan)	550.000					

2.2. Teknik Alokasi

Teknik Alokasi adalah teknik penilaian tanah yang didasarkan atas prinsip keseimbangan dan berkaitan dengan prinsip kontribusi. Prosedur dari teknik ini didasarkan atas kesamaan rasio antara nilai tanah dan nilai pengembangannya untuk suatu penggunaan khusus dari suatu properti pada suatu lokasi tertentu. Teknik alokasi relatif kurang handal untuk diterapkan dibandingkan prosedur lain, namun teknik ini lebih berguna ketika data transaksi/ penawaran memang sudah dipastikan tidak tersedia.

Sebagai contoh penerapan, terdapat sebuah Objek Penilaian ("X") pada suatu wilayah yang akan dilakukan penilaian, namun pada wilayah tersebut tidak terdapat data pembandingan yang dapat digunakan untuk proses analisis nilai tanah. Maka penilai dapat menggunakan teknik alokasi dari wilayah lain yang berdekatan untuk dijadikan referensi penilaian

Properti	Area	Type	MV	LV	LV/MV
1	A	90/150	520.000.000	240.000.000	0,4615
2	A	92/160	630.000.000	325.000.000	0,5159
3	A	90/156	565.000.000	260.000.000	0,4602
4	B	95/160	600.000.000	300.000.000	0,5000
5	B	92/158	545.000.000	250.000.000	0,4587
				Average	0,4793

Rasio rata-rata nilai tanah terhadap total nilai properti adalah 0,4793, sehingga indikasi nilai tanah kavling properti "X" (luas 160 m²) untuk kawasan yang dinilai adalah sekitar Rp 251.632.500,- hingga Rp 311.545.000,-.

	High	Low
MV Area C 90/160	520.000.000	650.000.000
Av. Ration (LV/MV)	0,4793	0,4793
Estimation of LV Property "X"	251.632.500	311.545.000

2.3. Teknik Ekstraksi

Teknik ekstraksi adalah metode yang menghasilkan indikasi nilai tapak tanah berdasarkan ekstraksi (turunan) dari harga jual/ penawaran dari properti yang telah dikembangkan dikurangi dengan besarnya kontribusi nilai yang dihasilkan dari pengembangan tersebut, yakni diestimasi dari biaya pembuatan baru bangunan yang telah disusutkan, sehingga nilai sisanya menunjukkan indikasi nilai tanah. Estimasi nilai tanah yang dihasilkan melalui metode ekstraksi dapat digunakan bersama dengan data yang terkumpul dari penjualan tanah kosong dalam perbandingan penjualan.

Contoh: Sebuah rumah di Perumahan Alamanda memiliki tipe 54/100 dijual dengan harga Rp 186.000.000,-. Bangunan memiliki spesifikasi teknis berupa pondasi batu kali, dinding pasangan batu bata diplester, rangka atap kayu kalimantan dan genteng beton, lantai keramik 40 x 40, langit-langit triplek, air PDAM/Sumur dan listrik 1300 watt/220 volt. Maka melalui teknik ekstraksi diperoleh hasil analisis sebagai berikut:

Konstruksi Utama

Beton	54 m2 x Rp	968.000			Rp	52.272.000
Komponen Penutup						
Dinding	54 m2 x Rp	148.000	=Rp	7.992.000		
Atap	54 m2 x Rp	192.000	=Rp	10.368.000		
Langit2	54 m2 x Rp	112.000	=Rp	6.048.000		
Lantai	54 m2 x Rp	160.000	=Rp	8.640.000		
					Rp	33.048.000

Komponen Fasilitas						
AC	2 unit x Rp	2.850.000	=Rp	5.700.000		
Pagar	44 m x Rp	142.000	=Rp	6.248.000		
Listrik	1.3 KVA x Rp	750.000	=Rp	975.000		
Telepon	1 unit x Rp	1.861.000	=Rp	1.861.000		
					Rp	14.784.000
		Total Nilai Bangunan			Rp	100.104.000
		Penyusutan Bangunan		0%	Rp	0
		Nilai Bangunan Setelah Penyusutan			Rp	100.104.000
		Nilai Bangunan /m ²			Rp	1.853.778
		Dibulatkan			Rp	1.850.000

Harga Pasar Rumah	Rp. 186.000.000,-
Nilai Bangunan	Rp. 100.104.000,-
Penyusutan	-
Estimasi Nilai Tanah	Rp. 85.896.000,-
Luas Tanah (m ²)	100 m ²
Estimasi Nilai Tanah /m ²	Rp. 858.960,-

2.4. Teknik Pembagian Pembangunan (*Subdivision Development*)

Teknik pembagian pembangunan (*subdivision development*) digunakan ketika pembagian (*subdivision*) dan pembangunan menunjukkan penggunaan tertinggi dan terbaik atas sebidang tanah yang dinilai dan tersedia data-data penjualan/penawaran dari tiap kavling-kavling tanah. Analisis pembagian pembangunan biasanya digunakan untuk tanah-tanah industri, perumahan dan tanah rekreasi. Pemilik tanah membagi bidang tanah yang besar menjadi bidang-bidang tanah yang lebih kecil untuk dijual atau disewakan. Pembagian tanah kedalam ukuran yang lebih kecil ini dapat menciptakan kegunaan yang lebih tinggi dan lebih baik apabila didukung dengan zoning, ketersediaan utilitas, keadaan komunitas, aksesibilitas dan kombinasi elemen-elemen yang saling mendukung.

Seorang penilai memulai analisis pembagian pembangunan melalui penentuan jumlah dan ukuran kavling tanah yang dapat dikembangkan dari tanah yang dinilai, dengan memperhatikan semua regulasi/ peraturan pengembangan tanah yang ada serta secara aspek ekonomi/ finansial yang layak terkait rencana pengembangan kavling-kavling tanah tersebut. Kavling-kavling yang direncanakan tersebut harus disesuaikan dengan peraturan perundangan yang ada baik dari segi ukuran, *frontage*, topografi, kualitas tanah dan pengembangan tanahnya. Sebagai contoh fasilitas air bersih, *drainase*, dan jalan/perkerasan halaman.

Analisis perbandingan penjualan dari kapling/unit yang telah selesai selanjutnya dilakukan setelah melakukan penyesuaian terhadap perbedaan-perbedaan dari perbandingan penjualan, penilai memperkirakan harga jual yang paling sesuai untuk kapling/unit tersebut dan periode perbandingan yang paling memungkinkan. Semua biaya, baik langsung maupun tidak langsung yang terkait dengan pengembangan dan pemasaran harus dikurangkan dari jumlah harga penjualan yang direncanakan. Biaya pengembangan ini termasuk biaya *land clearing*, *grading* dan pematangan tanah, pembuatan jalan dan saluran perkerasan halaman dan instalasi fasilitas. Biaya-biaya seperti pajak asuransi, *premium*, biaya *overhead* dan biaya inspeksi harus dipertimbangkan juga seperti halnya biaya pemasaran untuk *marketing fee* dan periklanan.

Untuk memberi ilustrasi mengenai teknik pembagian pembangunan berikut contoh yang dapat diberikan: sebuah tanah seluas 2 hektar terletak ditepi jalan besar dan menurut regulasi yang berlaku sangat memungkinkan untuk dikembangkan menjadi kavling tanah dalam unit-unit yang lebih kecil dengan ketentuan 30% digunakan untuk fasilitas umum, 10% digunakan untuk fasilitas sosial, 30% untuk rumah tipe kecil, 20% untuk rumah tipe sedang dan 10% untuk rumah tipe besar.

Adapun rincian data, besarnya nilai pembangunan dan biaya pengembangan serta analisis penilaian dengan menggunakan teknik pembagian pembangunan adalah sebagaimana berikut ini:

Alokasi Pembangunan

Kegunaan Tanah	Persentase	Luas (meter persegit)	Unit
Luas Keseluruhan	100%	20.000	
<u>Alokasi:</u>			
Fasilitas Umum	30%	6.000	1
Fasilitas Sosial	10%	2.000	1
T 36/60	30%	6.000	100
T 54/80	20%	4.000	50
T 60/100	10%	2.000	20

Development Value

Unit	Jumlah	Harga Jual/ Unit (Rp)	Nilai Pengembangan (Rp)
T 36/60	100	130.000.000	13.000.000.000
T 54/80	50	204.000.000	10.200.000.000
T 60/100	20	256.000.000	5.120.000.000
JUMLAH			28.320.000.000

Development Cost

Unit	Luas (meter persegit)	Biaya/ meter persegi (Rp)	Biaya Pengembangan (Rp)
Fasum	6.000	250.000	1.500.000.000
Fasos	2.000	1.500.000	3.000.000.000
T 36/60	3.600	1.800.000	6.480.000.000
T 54/80	2.700	1.850.000	4.995.000.000
T 60/100	1.200	1.920.000	2.304.000.000
JUMLAH			18.279.000.000

Development Value	28.320.000.000
Development Cost	(18.279.000.000)
Gross Profit	10.041.000.000
PPN Keg Membangun Sendiri (tarif thn 2022 sebesar 2,2%)	4.021.380.000
Biaya Marketing	1.416.000.000
	5.437.380.000
Net Profit	4.603.620.000
Luas Tanah	20.000
Indikasi Nilai Tanah per Meter Persegi (Rp)	230.181

2.5. Teknik Penyisaan Tanah (*land residual*)

Teknik penyisaan nilai tanah (*residual*) sangat mungkin juga dipergunakan untuk mengestimasi nilai tanah, ketika data-data penjualan atas bidang-bidang tanah kosong yang sejenis tidak tersedia. Teknik ini didasarkan atas prinsip-prinsip keseimbangan dan berkaitan dengan konsep kontribusi. Teknik residual dapat digunakan untuk mengestimasi nilai tanah ketika:

1. Nilai bangunan diketahui atau dapat diestimasi secara akurat.
2. Pendapatan bersih operasi setiap tahun dari properti diketahui atau dapat diestimasi secara handal.
3. Proporsi *capitalization rate* dari tanah dan bangunan dapat diperoleh dan dipisahkan bobotnya dari data pasar.

Untuk menerapkan teknik residual, seorang penilai pertama-tama perlu untuk menentukan apakah pembangunan tersebut secara aktual atau *hypotetical* mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah (HBU), kemudian penilai juga harus memperkirakan pendapatan operasi bersih per tahun dari properti yang akan dikembangkan, yang diperoleh dari sewa pasaran dan pembelanjaan operasi pada tanggal penilaian. Kemudian penilai menghitung seberapa besar proporsi pendapatan dan bangunan dan kemudian mengurangkannya dengan total pendapatan operasi bersih, dan sisanya dikapitalisasikan dengan rate tertentu untuk mendapatkan nilai tanah. Secara matematik penilaian tanah melalui teknik residu ini dapat digambarkan dalam hubungan antar variabel sebagai berikut.

$$\begin{aligned}R_O &= \frac{NOI}{MV} \rightarrow MV = \frac{NOI}{R_O} \\MV &= NT + NB = NOI = I_T + I_B \\I_T &= NOI - I_B ; NB = \frac{I_B}{R_B} \\I_T &= NOI - (NB \times R_B) = NOI - ((RCN - Dep) \times R_B) \\NT &= \frac{I_T}{R_T} = \frac{NOI - ((RCN - Dep) \times R_B)}{R_T}\end{aligned}$$

Keterangan:

R_O = Overall Capitalization Rate

R_T = kapitalisasi untuk tanah

R_B = kapitalisasi untuk bangunan

NOI = pendapatan bersih operasional setahun

MV = nilai pasar wajar

RCN = biaya pembuatan baru bangunan

Dep = tingkat penyusutan

I_i = pendapatan untuk properti (t=tanah & b = bangunan)

Sebagai contoh penerapan dari teknik residu: sebuah properti disewakan dengan sewa bersih per tahun Rp 27.000.000. Biaya pembuatan baru bangunan ditaksir sebesar Rp 250.000.000,- dengan tingkat penyusutan sebesar 25%. Tingkat kapitalisasi untuk tanah diketahui sebesar 4,5% dan untuk bangunan 5,1%

NOI	27000000
RCN	250000000
Depresiasi	25%
	4,50%
	5,10%

$$NT = \frac{Rp\ 27.000.000 - \frac{(Rp\ 250.000.000 - (25\% \times Rp\ 250.000.000))}{5,1\%}}{4,5\%} = Rp\ 387.500.000$$

Dengan demikian indikasi nilai tanah berdasarkan teknik residu adalah sebesar Rp 387.500.000,-

2.6. Teknik Kapitalisasi Sewa Dasar (*Ground Rent Capitalization*)

Secara teori sewa dasar tanah dapat dikapitalisasi dengan suatu tingkat balikan (*rate*) yang sesuai dengan nilai pasar tanah. Sewa dasar tanah dibayar untuk hak penggunaan dan penempatan tanah yang sesuai dengan ketentuan dari penyewaan tanah. Tingkat kapitalisasi yang diturunkan dari *rate* pasaran yang digunakan untuk mengkonversi sewa dasar tanah kedalam estimasi nilai pasar, yaitu dengan mengalikan nilai sewa dasar tanah pertahun dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Hasil kapitalisasi tersebut akan menunjukkan indikasi nilai tanah. Teknik ini sangat handal diterapkan ketika analisis melalui data pembanding atas tanah yang disewakan, mengindikasikan *range* sewa dan tingkat kapitalisasinya.

$$NT = NOI \times 1/Ro$$

Dimana :

NT = nilai tanah

NOI = pendapatan bersih operasional (dapat dari sewa atau produksi)

Ro = *overall capitalization rate*

Contoh penerapan: Sebuah bidang tanah seluas 4 hektar disewakan bersih Rp 80.000.000/ Ha/Thn dengan tingkat kapitalisasi tanah sebesar 4,5%, maka nilai tanah adalah sebesar:

$$NT = (Rp\ 80.000.000 \times 4\ \text{hektar}) / 4,5\% = Rp\ 7.111.111.111,-$$

I. PENDEKATAN PASAR

Dalam Pendekatan Pasar, nilai pasar didapatkan melalui perbandingan objek penilaian dengan data pembanding yang sejenis yang telah terjual atau sedang ditawarkan di pasar. Kerangka pikir utama dari pendekatan ini adalah nilai pasar dari sebuah properti, terkait langsung dengan harga data pembanding sejenis yang ada di pasar kompetitif. Analisis perbandingan dalam pendekatan perbandingan penjualan adalah terfokus pada perbedaan-perbedaan dalam hal karakteristik fisik dan karakteristik transaksional ekonomis antara Objek Penilaian dengan data pembandingnya yang serupa/sejenis.

1. PRINSIP-PRINSIP YANG BERKAITAN

Beberapa prinsip-prinsip penilaian properti yang terkait dengan penerapan pendekatan pasar antara lain meliputi prinsip-prinsip sebagai berikut:

a. Prinsip Penawaran dan Permintaan

Terbentuknya harga sebuah properti akan ditentukan oleh mekanisme yang terjadi di pasar, yakni dihasilkan dari negosiasi antara penjual dan pembeli (supply dan demand). Untuk mengestimasi permintaan, penilai mempertimbangkan jumlah pengguna potensial (*potential users*) dari suatu properti tertentu, kekuatan beli, selera dan preferensinya. Untuk menganalisis penawaran, penilai berfokus pada properti-properti yang tersedia yang belum terjual atau kosong baik yang masih dalam konstruksi maupun dalam perencanaan. Jika jumlah penawaran tetap dan permintaan akan jenis properti tertentu tinggi, maka harga akan cenderung naik dan sebaliknya jika permintaan turun, maka harga cenderung turun.

b. Prinsip Substitusi

Prinsip substitusi menyatakan bahwa nilai dari suatu properti cenderung untuk ditentukan oleh harga yang seharusnya dibayar untuk mendapatkan properti pengganti/substitusi dengan utilitas yang serupa. Sehingga berdasarkan prinsip ini, bila terdapat dua properti yang serupa dan sejenis baik dari segi ukuran, disain, kegunaan dan lokasi, maka secara umum yang mempunyai harga penawaran yang paling murah dan memberikan manfaat setara yang akan dipilih terlebih dahulu.

c. Prinsip Keseimbangan

Kekuatan penawaran dan permintaan cenderung menuju keseimbangan dalam pasar, namun demikian titik keseimbangan absolut hampir tidak pernah terjadi di pasar. Keseimbangan antara permintaan dan penawaran berubah setiap waktu seiring dengan perubahan jumlah penduduk/ populasi, daya beli dari selera serta preferensi konsumen, permintaan selalu lebih besar setiap waktu, dan penawaran dipenuhi dari pembangunan baru dan perubahan bangunan lama. Aspek lain dari prinsip ini adalah bahwa hubungan antara tanah dan pengembangannya (bangunan) dan hubungan antara sebuah properti dengan lingkungannya keduanya haruslah seimbang untuk mencerminkan titik keseimbangan pasar.

d. Prinsip Eksternalitas

Eksternalitas di sini menunjukkan bahwa properti sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar properti itu sendiri, seperti faktor lingkungan, peraturan dan hal-hal khusus lainnya. Pengaruh eksternal tersebut dapat bersifat positif ataupun negatif dalam mempengaruhi nilai properti. Sebagai contoh: perkembangan keadaan perekonomian dapat mempengaruhi pasar properti dan selanjutnya akan berpengaruh pada nilai properti. Untuk itu dalam melakukan penilaian, seorang penilai harus menganalisis lingkungan persekitaran (*neighbourhood*) dari properti untuk mengidentifikasi semua pengaruh eksternal yang signifikan.

Dua buah properti dengan karakteristik fisik yang identik/sama mungkin akan mempunyai nilai pasar yang berbeda jika properti yang satu mempunyai keadaan lingkungan sekitar yang kurang baik. Faktor seperti kondisi dan penerangan jalan, Kenyamanan fasilitas transportasi yang tersedia, tersedianya jaminan keamanan yang baik dan kedekatannya dengan tempat perbelanjaan dan fasilitas umum lainnya adalah bervariasi dari setiap lokasi dan ini merupakan faktor eksternalitas yang berpengaruh terhadap nilai properti.

2. PENERAPAN DAN BATASAN BATASAN

Pendekatan Pasar adalah pendekatan penilaian yang paling baik dan paling mencerminkan keadaan pasar. Namun demikian dalam penerapannya pendekatan ini memiliki batasan-batasan tertentu (prasyarat) agar pendekatan tersebut dapat diaplikasikan secara akurat. Beberapa hal berkaitan dengan penerapan dan batasan-batasan penerapan pendekatan ini adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan Pasar dapat diterapkan untuk semua jenis properti, ketika terdapat data transaksi/ penawaran terkini yang cukup dan handal informasinya.
- b. Ketika jumlah transaksi pasar tidak mencukupi, penerapan Pendekatan Pasar mungkin terbatas, terutama untuk properti khusus yang jarang diperjual belikan di pasar seperti: pelabuhan, lapangan udara, museum, bangunan sekolah/kampus dan properti-properti sejenisnya. Sebagai contoh: Pendekatan Pasar jarang sekali diterapkan untuk properti khusus (*special purpose property*) sebab hanya sedikit properti serupa yang dijual di pasar. Untuk properti khusus, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan mungkin yang paling sesuai.
- c. Ketika kondisi ekonomi berubah secara cepat, kegunaan dari pendekatan pasar mungkin terbatas. Sebagai contoh: perubahan peraturan tentang pajak pendapatan dan zoning, ketersediaan dana dan biaya pendanaan, atau terdapatnya penawaran properti yang serupa mungkin menyebabkan harga jual dari data pembanding yang mempunyai kegunaan serupa menjadi indikator nilai yang tidak dapat diandalkan dari properti subjek karena volatilitasnya.
- d. Pendekatan Pasar mempunyai tingkat validitas yang tinggi dan meyakinkan ketika tersedia data yang memadai.
- e. Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 mensyaratkan minimal 3 (tiga) data pembanding harus dipergunakan dalam penerapan Pendekatan Pasar.

3. DATA DAN SUMBER DATA DALAM PENDEKATAN DATA PASAR

Untuk dapat menerapkan Pendekatan Pasar, seorang penilai perlu mendapatkan dan mempertimbangkan data-data penjualan/ penawaran properti sejenis, kondisi penawaran properti yang sejenis, batasan pengembangan (*restrictions*) yang melekat pada hak atas properti, banyaknya properti-properti yang menjadi pesaing dan selanjutnya membandingkan data-data tersebut dengan Objek Penilaian. Seorang penilai harus mengenal dengan baik kondisi pasar terkait objek penilaian dan data pembanding, hak-hak yang terkandung dalam properti, jangka waktu pembiayaan, motivasi pembeli/penjual, dan tanggal transaksi penjualan properti serta detail dari lokasi properti, kondisi fisik dan fungsional serta karakteristik pendapatan yang dihasilkan.

Apabila properti sejenis diperjualbelikan di lingkungan sekitar atau kawasan yang sama dengan Objek Penilaian, penelitian dapat dibatasi hanya dalam lingkup lingkungan sekitar Objek Penilaian sana. Setelah semua informasi penjualan/ penawaran diperoleh, data-data tersebut kemudian disajikan dalam *Market Data Grid* yaitu sebuah tabel yang memuat data objek penilaian dan data pembanding untuk selanjutnya dilakukan dianalisis. Setiap perbedaan yang fundamental dan material di antara objek penilaian dan data pembanding yang dapat mempengaruhi nilai dipertimbangkan sebagai elemen perbandingan.

4. PROSEDUR PENERAPAN

Untuk menerapkan Pendekatan Pasar, seorang penilai biasanya mengikuti prosedur penilaian sebagai berikut:

1. Mengakses data pasar untuk mendapatkan informasi transaksi penjualan/ penawaran atas properti-properti sejenis dengan Objek Penilaian yang sedang ditawarkan atau ditransaksikan.
2. Melakukan verifikasi informasi dengan mengkonfirmasi validitas data serta memastikan apakah data transaksi yang diperoleh mencerminkan keadaan sebagaimana disyaratkan oleh kriteria data pasar yang wajar.
3. Memilih unit perbandingan yang sesuai (seperti rupiah per meter, per meter persegi, per meter kubik atau per multiplier pendapatan) dan mengembangkan analisis perbandingan untuk tiap unit.
4. Membandingkan Objek Penilaian dan data pembanding dengan menggunakan elemen-elemen perbandingan yang sesuai, sekaligus jika diperlukan melakukan penyesuaian (*adjustment*) terhadap harga penjualan/ penawaran dari data pembanding.
5. Melakukan rekonsiliasi atas indikasi nilai yang dihasilkan dari analisis perbandingan ke dalam indikasi nilai tunggal (*single value indication*) atau dalam *range* nilai (untuk jika volatilitas atas kondisi pasar tinggi).

5. UNIT PERBANDINGAN

Setelah data penjualan dikumpulkan dan diverifikasi maka selanjutnya analisis yang sistematis dilakukan terhadap data-data pembanding. Oleh karena unit-unit serupa harus dibandingkan, setiap harga jual/ penawaran data pembanding harus dikonversi dalam satuan yang sesuai dengan unit perbandingan yang relevan. Unit-unit perbandingan yang dipilih

tergantung pada masalah penilaiannya. Sebagai contoh: properti apartemen seringkali dianalisis berdasarkan atas harga per unit apartemen dan harga per unit/ruangan, tetapi harga per meter persegi dari luas kotor bangunan atau luas lantai sewa relatif lebih umum digunakan pada penilaian bangunan rumah tinggal. Pada penilaian properti pergudangan dan industri mungkin juga relevan menggunakan satuan per meter persegi dari luas kotor bangunan atau harga per meter kubik dari kapasitas gudang penyimpanan.

Unit-unit perbandingan digunakan untuk memudahkan perbandingan antara Objek Penilaian dan Data Pembanding. Karena kebanyakan properti dapat dianalisis dengan beberapa unit pembanding, penilai harus menerapkan semua unit pembanding yang sesuai, membandingkan hasil dari setiap aplikasi dan menguji alasan yang menyebabkan besar/kecilnya variasi nilai yang dihasilkan.

Penyesuaian (*adjustment*) dapat dilakukan baik berdasarkan total nilai properti atau berdasarkan unit-unit pembanding seperti harga per meter persegi dari luas kotor bangunan. Berdasarkan SPI yang berlaku saat buku ini ditulis, penyesuaian secara umum dilakukan pada 2 kategori utama yakni penyesuaian yang bersifat transaksional dan penyesuaian yang terkait karakteristik objek penilaian dan data pembanding.

6. ELEMEN PERBANDINGAN

Elemen Perbandingan adalah karakteristik dari properti dan transaksi yang menyebabkan harga yang dibayar untuk suatu properti tersebut bervariasi. Penilai perlu mempertimbangkan dan membandingkan semua Elemen Perbandingan antara data pembanding dan properti subjek yang dapat mempengaruhi nilainya. Penyesuaian- penyesuaian terhadap perbedaan dilakukan terhadap nilai dari setiap data pembanding untuk menjadikan data-data pembanding tersebut sama dengan Objek Penilaian pada tanggal penilaian. Penyesuaian atas perbedaan-perbedaan dalam elemen perbandingan mungkin dilakukan terhadap total harga properti atau harga pasar per unit. Namun unit harga yang digunakan haruslah konsisten diterapkan terhadap baik Objek Penilaian maupun data pembanding.

Standar Penilaian Indonesia (KPSPI, 2018) menyatakan bahwa penyesuaian secara umum dilakukan pada 2 kategori utama yakni penyesuaian yang bersifat transaksional dan penyesuaian yang terkait karakteristik real property objek penilaian dan data pembanding. Dari 2 kategori utama tersebut, selanjutnya dapat di bagi lagi menjadi 10 elemen perbandingan yang utama, dan layak dipertimbangkan dalam analisis perbandingan pada pendekatan pasar:

1. Hak-hak yang terkandung atas kepemilikan properti yang dinilai
2. Syarat-syarat terkait mekanisme pendanaan
3. Syarat penjualan
4. Pengeluaran yang harus segera dikeluarkan pasca transaksi
5. Kondisi pasar
6. Lokasi
7. Karakteristik fisik

8. Karakteristik ekonomi
9. Karakteristik legal
10. Komponen lain yang bersifat *non-realty*

Elemen Perbandingan nomor 1-5 merupakan elemen yang bersifat transaksional, dan harus di analisis secara berurutan/ sekuensial. Sedangkan elemen nomor 6-10 merupakan penyesuaian yang terkait karakteristik real property. Masing-masing dari elemen perbandingan tersebut diatas dapat diperinci lebih detail sesuai kondisi di lapangan pada tanggal penilaian. Sebagai contoh adalah perbandingan yang mungkin relevan untuk dipertimbangkan sebagai elernen perbandingan antara lain termasuk karakteristik pendapatan yang dihasilkan, seperti penyewaan campuran (*tenant mix*), panjang pendeknya waktu kontrak, klausul-klausul penyewaan, sejarah manajemennya serta zoning dan aksesibilitasnya.

6.1. Hak-Hak yang terkandung atas Kepemilikan Properti yang Dinilai

Nilai sebuah properti akan sangat berkaitan erat dengan hak (*interest/* kepentingan) yang ada pada sebuah *real property*. Beberapa jenis properti (khususnya properti yang menghasilkan pendapatan) akan sangat bergantung pada perjanjian/ kontrak antara pemilik dan pengguna dalam pemanfaatannya (misalnya sewa-menyewa). Langkah awal dalam proses penilaian adalah menentukan hak yang dimiliki oleh *real property* yang akan dinilai. Selanjutnya penilai dapat mencari data dan membandingkan antara data pasar dengan Objek Penilaian. Penilai juga harus mengidentifikasi hak-hak yang dimiliki oleh *real property* untuk setiap data pembanding yang dipilih dan selanjutnya dilakukan penyesuaian (*adjustment*) untuk setiap perbedaan-perbedaan dalam hak-hak yang terdapat pada *real property* tersebut.

Sebagai ilustrasi: diasumsikan bahwa properti yang dijual mempunyai luas bangunan 1000 m², dan tingkat kapitalisasi () pasar adalah 10%, tingkat kekosongan pada pasar properti di mana properti berada adalah 5%, dan pengeluaran untuk manajemen (*management expense*) sebesar 4% dari pendapatan kotor efektif. Perbedaan efektif di antara sewa pasar dan sewa kontrak (*contract rent*) diestimasi melalui pengurangan tingkat kekosongan (5%) dan pembelanjaan pengelolaan (4%) dari perbedaan aktual antara sewa pasar dengan sewa kontrak (misalnya Rp 10.000 /m²). Selanjutnya angka ini dikalikan dengan luas total dari properti yang dijual dan selanjutnya dikapitalisasikan dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Perhitungan dari penyesuaian ini adalah sebagai berikut:

$$\text{Rp } 10.000 - (5\% \times \text{Rp } 10.000) = \text{Rp } 9.500$$

$$\text{Rp } 9.500 - (4\% \times 9.500) = \text{Rp } 9.100 \text{ (dibulatkan)}$$

$$\text{Rp } 9.100 \times 1000 \text{ m}^2 = \text{Rp } 9.100.000$$

$$\text{Rp } 9.100.000/10\% = \text{Rp } 91.000.000$$

$$\text{Rp } 91.000.000/1000 = \text{Rp } 91.000/\text{m}^2$$

Penyesuaian untuk perbedaan hak dalam *real property* akibat adanya ikatan sewa tersebut adalah Rp 91.000/m² atau Rp 91.000.000. Jika tidak ada perbedaan antara sewa pasar dengan sewa kontrak maka penyesuaiannya adalah nol.

6.2 Syarat-Syarat Terkait Mekanisme Pendanaan

Harga dari suatu properti dapat saja berbeda, dikarenakan berbeda dalam hal syarat pendanaannya. Syarat terkait pendanaan seperti asumsi-asumsi pinjaman, kontrak-kontrak pengembalian pinjaman, pola pelunasan dan sebagainya akan mempengaruhi harga jual properti. Meskipun harga tunai ekuivalen (*cash equivalent price*) dapat dihitung secara matematis, penyesuaian-penyesuaian finansial yang diturunkan dengan perhitungan ini harus diuji terhadap kondisi pasar yang berlaku pada Tanggal Penilaian. Penyesuaian pendanaan mungkin (mungkin juga tidak) termasuk juga penyesuaian untuk kondisi penjualan. Penilai perlu memahami bahwa dalam beberapa situasi faktor-faktor tersebut saling terkait.

Analisis kesetaraan tunai (*cash equivalency analysis*) adalah sebuah prosedur penyesuaian terkait syarat pendanaan, yang dilakukan untuk mencerminkan kondisi waktu yang sama dengan pasar. Perhitungan matematis untuk analisis kesetaraan tunai ini memang akurat, tetapi penyesuaian finansial yang diturunkan dari perhitungan ini harus diuji lagi terhadap bukti-bukti yang ada di pasar. Perhitungan kesetaraan tunai sangat tergantung pada jenis syarat pendanaan yang berlaku. Penilai dapat menghitung penyesuaian untuk pendanaan yang serupa melalui data-data yang tersedia atau melalui aliran tunai terdiskon. Penggunaan bukti-bukti langsung dari pasar dalam estimasi kesetaraan tunai adalah ditujukan untuk menentukan penyesuaian yang sesuai.

Contoh: seorang penilai memperoleh sebuah perbandingan penjualan dari sebuah rumah tinggal (*single family residence*) yang dijual dengan harga Rp 110.000.000 dengan uang muka (*down payment*) sebesar Rp 25.000.000. Jika pinjaman dana atau kredit pemilikan rumah yang tersedia sebesar Rp 85.000.000 untuk jangka waktu 20 tahun dengan tingkat suku bunga 10% dan jika tingkat bunga pasar sebesar 13%, maka harga jual dapat dilakukan penyesuaian melalui kesetaraan tunai sebagai berikut:

Pinjaman : Rp 85.000.000, jangka waktu 20 tahun dengan tingkat suku bunga 10%, maka pembayaran bulannya adalah sebesar Rp 820.270,-

PV untuk Rp 820.270/bulan untuk 20 tahun pada tingkat bunga pasar 13% adalah sebesar:

$$\text{Rp } 820.270,- \times 85.355132 = \text{Rp } 70.014.000,-$$

$$\text{PV Pinjaman (dibulatkan)} = \text{Rp } 70.000.000,-$$

$$(+)\text{ uang muka (DP)} = \underline{\text{Rp } 25.000.000,-}$$

$$\text{Harga jual yang telah disesuaikan} = \text{Rp } 95.000.000,-$$

6.3 Kondisi Penjualan

Penyesuaian (*adjustment*) untuk kondisi penjualan digunakan untuk mencerminkan motivasi dari penjual atau pembeli dalam melakukan transaksi yang bukan merupakan transaksi yang dilakukan karena terpaksa atau transaksi karena adanya hubungan khusus. Penyesuaian terkait kondisi penjualan ini dilakukan juga terhadap transaksi-transaksi yang kurang waktu eksposenya di pasar, seperti penjualan melalui lelang tertutup dan sebagainya. Penyesuaian ini sangat diperlukan, guna memastikan nilai transaksi kepada nilai pasar yang sebenarnya. Sebagai contoh: dalam penjualan properti yang dilakukan melalui lelang/ jual paksa, biasanya properti terjual dengan harga 60% - 70% dari nilai

wajarnya, jadi apabila didapatkan data pembandingan yang demikian penilai perlu melakukan penyesuaian atas data pembandingan agar mencerminkan nilai pasar wajar (*fair market value*).

6.4 Kondisi Pasar

Kondisi pasar umumnya berubah dari waktu ke waktu, tetapi tanggal penilaian adalah waktu yang tertentu (*specific time*). Perubahan dalam kondisi pasar mungkin disebabkan karena inflasi, deflasi, fluktuasi dalam penawaran dan permintaan dan faktor-faktor lain. Resesi ekonomi akan membawa pada penurunan harga real estat. Jika permintaan untuk suatu tipe properti jatuh selama periode inflasi, penyesuaian (*adjustment*) yang sesuai dapat didasarkan atas penjualan tipe khusus dari properti tersebut selama jangka waktu itu. Meskipun penyesuaian untuk kondisi pasar sering kali merujuk pada “penyesuaian waktu”, namun waktu bukanlah sebab dari penyesuaian tersebut. Penyesuaian dalam kondisi pasar biasanya diukur sebagai sebuah persentase dari harga yang terjadi sebelumnya. Bila ukuran, kondisi dan karakteristik lingkungan suatu properti tidak berubah, analisis untuk dua atau lebih penjualan dari properti yang sama pada suatu periode waktu akan memberi indikasi persentase/rate tertentu dari perubahan harga.

6.5 Lokasi

Lokasi memiliki pengaruh yang signifikan atas terbentuknya nilai sebuah properti. Dalam penilaian properti, penyesuaian atas lokasi mungkin diperlukan ketika karakteristik Objek Penilaian berbeda signifikan dibandingkan data pembandingan. Penyesuaian terkait lokasi pada umumnya dinyatakan dalam prosentase yang mencerminkan perbedaan nilai atribut dari lokasi properti atau sekitarnya. Kebanyakan properti yang memiliki persekitaran (*neighborhood*) yang sama memiliki karakteristik lokasi yang serupa, tetapi perbedaannya mungkin hanya dalam lingkungan sekitarnya saja.

Penyesuaian terkait lokasi dapat juga merefleksikan perbedaan dalam aspek posisi fisik properti, misalnya nilai tambah sebuah bangunan toko yang memiliki lokasi sudut, atau nilai kontribusi dari properti yang mempunyai pandangan langsung ke laut (bernilai tambah bagi sebagian konsumen). Penyesuaian karena perbedaan lokasi ini biasanya didasarkan pada perbedaan kemampuan ekonomis antara objek penilaian dan data pembandingan dalam menghasilkan pendapatan sewa. Besar/kecilnya penyesuaian untuk faktor lokasi ini memang sangat subjektif, namun pendekatan matematik melalui regresi sederhana maupun melalui analisis regresi berganda dapat juga dilakukan untuk melihat berapa besarnya pengaruh lokasi terhadap perubahan nilai jual.

6.6 Karakteristik Fisik

Penyesuaian terkait dengan karakteristik fisik perlu dilakukan ketika karakteristik fisik dari data pembandingan dan objek penilaian berbeda signifikan. Tiap perbedaan yang ada memerlukan perbandingan dan penyesuaian, agar data pembandingan dapat dipergunakan dalam penilaian guna mengestimasi nilai Objek Penilaian. Perbedaan fisik ini antara lain meliputi: perbedaan dalam ukuran bangunan, umur, kondisi, kualitas konstruksi, model arsitektur, material bangunan, utilitas fungsional, ukuran tapak, daya tarik dan kenyamanannya.

7. JENIS PENYESUAIAN

Penyesuaian (*adjustment*) diterapkan untuk “menyesuaikan” data pembanding, agar “serupa/ sebanding” dengan objek penilaian. Proses perbandingan dapat dilakukan dalam bentuk presentase atau dalam bentuk satuan uang. Penyesuaian dapat dilakukan dalam berbagai cara, tergantung dari hubungan di antara properti yang dibandingkan (yaitu antara objek penilaian dengan data pembanding) yang mencerminkan keadaan pasar pada tanggal penilaian.

Perhitungan yang digunakan oleh seorang penilai dalam melakukan penyesuaian harus didasarkan pada perspektif pasar yang berlaku dimana properti berada serta tidak dapat hanya berfokus pada perhitungan matematis saja. Seorang penilai perlu mempunyai “logika berpikir” sesuai perilaku pasar yang rasional, dimana hal tersebut merupakan aspek “seni” dalam proses penilaian. Hasil akhir penilaian yang disajikan oleh seorang penilai akan mempertimbangkan analisis baik data kuantitatif maupun data kualitatif.

7.1. Penyesuaian Dengan Prosentase

Penyesuaian untuk perbedaan di antara properti subjek dan data pembanding seringkali diekspresikan dalam bentuk prosentase. Seorang penilai biasanya akan menggunakan prosentase untuk mencerminkan perubahan-perubahan kondisi pasar dan perbedaan lokasi. Terdapat 5 (lima) kemungkinan yang dapat timbul di antara properti subjek dan data pembanding dalam hal karakteristik properti, yaitu:

- Jika properti subjek dan data pembanding sama untuk semua tujuan praktik, maka tidak diperlukan adanya penyesuaian.
- Jika properti subjek $k\%$ (misal 10%) lebih baik/unggul dari data pembanding, maka penyesuaiannya dapat diekspresikan sbb :

$$\begin{aligned} X &= 1.0 + 10\% \times 1,0 \\ &= 1,0 (1+0,1) = 1,1 \end{aligned}$$

maka penyesuaian untuk data pembanding adalah
 $= 1.1 \times \text{harga pembanding}$

- Jika properti subjek $k\%$ (misal 10%) lebih jelek dari data pembanding, maka penyesuaiannya dapat diekspresikan sbb:

$$\begin{aligned} X &= 1.0 - 10\% \times 1,0 \\ &= 1,0 (1-0,1) = 0,9 \end{aligned}$$

maka penyesuaian untuk data pembanding adalah
 $= 0.9 \times \text{harga pembanding}$

- Jika data pembanding $k\%$ (misal 10%) lebih unggul dari properti subjek, maka penyesuaiannya dapat diekspresikan sbb:

$$\begin{aligned} 1,0 &= X + 10\% \times X \\ 1,0 &= X (1 + 0,1) \end{aligned}$$

$$X = 0,909$$

maka penyesuaian untuk data pembanding adalah
 $= \text{harga pembanding}/1.1$

- Jika data pembanding $k\%$ (misal 10%) lebih jelek dari properti subjek, maka penyesuaiannya dapat diekspresikan sbb:

$$1,0 = X - 10\% \times X$$

$$1,0 = X (1 - 0,1)$$

$$X = 1,111$$

maka penyesuaian untuk data pembanding adalah:

$$= \text{harga pembanding} / 0,9$$

Dalam melakukan analisis perbandingan, seorang Penilai harus konsisten dalam menetapkan hubungan antara properti subjek dan pembanding.

7.2 Penyesuaian Dengan Satuan Mata Uang

Penyesuaian dapat juga dihitung dalam satuan uang, terhadap kelebihan atau kekurangan antara data pembanding dengan properti subjek. Penyesuaian untuk karakteristik fisik mungkin juga dihitung dalam jumlah satuan uang, yang mana menambah atau mengurangi harga jual dari data pembanding. Berdasarkan pengalaman profesional penulis, maka penyesuaian dalam prosentase sampai dengan buku ini selesai ditulis masih merupakan mekanisme penyesuaian yang lebih jamak dipergunakan penilai.

8. MARKET DATA GRID

Market data grid adalah sebuah tabel standar yang digunakan untuk mengumpulkan dan membandingkan objek penilaian dan data pembanding. Penggunaan *market data grid* bertujuan untuk membantu konsistensi dari penyesuaian-penyesuaian dibuat oleh Penilai dalam melakukan analisis perbandingan. Dalam *market data grid* terdapat pula bagian untuk melakukan rekonsiliasi atas beberapa hasil indikasi nilai yang dihasilkan dalam pendekatan pasar. Secara kolektif indikasi-indikasi ini merupakan *range* nilai, selain itu dalam *market data grid* dapat diidentifikasi total penyesuaian data pembanding yang terkecil merupakan indikasi data pembanding yang paling identik dengan Objek Penilaian. Sebagai contoh format dasar *market data grid* adalah sebagai berikut:

(MARKET GRID)

No.	Deskripsi	Objek Penilaian	Data Perbandingan		
			Data 1	Data 2	Data 3
1	Alamat Objek				
	Kontak Person (status)				
	No. Telp				
2	Luas Tanah (m2)				
	Luas Bangunan (m2)				
	Lantai 1				
	Lantai 2				
	Total Luas Bangunan (m2)				
3	DATA PEMBANDING				
	Harga Penawaran (Rp)				
	Kualitas Data (%)	kemungkinan terdiskon			
	Prediksi Harga Transaksi				
4	Elemen Perbandingan* (bisa ditambah/ dikurangi itemnya)				
	- Peruntukan Lingkungan	Rumah Tinggal/ Ruko/ Tanah Kosong			
	- Lebar Jalan di Muka				
	- Transportasi (2/1) Arah				
	- Posisi Tanah	Depan/Tengah/Belakang			
	- Bentuk Tanah	Segi Empat, Persegi Panjang, Trapesium, Tidak beraturan			
	- Daerah Banjir (Ya/Tidak)				
	- Elevasi Tanah Thd Jalan	± 30/50 cm			
	- Kondisi Tanah	Matang/ mentah (utk tanah kosong)			
	- Jenis Sertifikat	SHM, SHGB, SHGU, HP			
	- Penawaran / Transaksi				
- Faktor Waktu	Tanggal data diakses				
5	Total Penyesuaian		0%	0%	0%
	Indikasi setelah adj		-	-	-
	Bobot				
	Indikasi Nilai Properti				-
6	- Nilai Bangunan/m ²	didapatkan dari Daftar BTB yg terupdate			
	- Total BRB Bang & Pras				-
	- Penyusutan (%)	didapatkan dari perhit depresiasi			
	- Indikasi Nilai DRC Bang & Pras				-
	- Indikasi Nilai Tanah				-
	Indikasi Nilai Tanah/ m2				

MD/IV/01

9. REKONSILIASI

Tahap akhir dalam proses penilaian melalui perbandingan data pasar adalah melakukan rekonsiliasi nilai. Rekonsiliasi nilai dilakukan untuk menentukan estimasi nilai dari properti yang dinilai (objek penilaian), apakah dalam bentuk nilai tertentu atau dalam bentuk *range nilai*. Pada umumnya Penilai menghasilkan sebuah indikasi nilai melalui rekonsiliasi data, karena setiap proses perbandingan akan menghasilkan indikasi nilai dari setiap data perbandingan. Jika estimasi terhadap sebuah nilai tertentu tidak dapat dilakukan karena kelangkaan dan kekurangpastian (*volatilitas*) data, maka sangat disarankan untuk menyajikan kesimpulan nilai dalam bentuk *range nilai*.

J. PENDEKATAN BIAYA

Penilaian melalui pendekatan biaya secara umum didasarkan pada prinsip substitusi. Dalam pendekatan biaya, seluruh pengeluaran biaya untuk membangun suatu properti adalah dibandingkan dengan nilai bangunan lain yang telah terbangun. Pembeli cenderung untuk membandingkan struktur bangunan yang telah ada dalam hal harga dan nilai sewanya dengan bangunan lain yang serupa dan juga dalam hal biaya untuk menciptakan bangunan baru dengan kegunaan fisik dan fungsi yang serupa.

Dalam menerapkan pendekatan biaya, seorang penilai terlebih dahulu mengestimasi biaya untuk membangun bangunan baru (biaya pembangunan baru), atau bangunan pengganti (biaya pengganti baru) terhadap bangunan yang dinilai, serta mengurangi biaya tersebut dengan semua penyusutan yang terjadi (*accrued depreciation*) dalam properti. Ketika nilai tanah dan keuntungan kepemilikan/keuntungan pengembang (*entrepreneur incentives*) ditambahkan dalam angka tersebut, maka hasilnya adalah indikasi nilai pengembangan (bangunan) dari sebuah properti.

Lebih lanjut dalam penerapan pendekatan biaya ini, jumlah total dari penyusutan (*accrued depreciation*) pada properti pembanding dapat dihitung melalui alokasi harga jual tanah dan pengembangannya (properti secara keseluruhan), yang kemudian menguranginya dengan kontribusi dari pengembangan tersebut, yaitu yang diestimasi dari biaya pembuatan (*reproduction cost*) atau biaya penggantianannya (*replacement cost*). Jika alokasi harga adalah kurang dari biaya reproduksi atau biaya penggantianannya, selisihnya merupakan indikasi besarnya penyusutan (*accrued depreciation*). Dalam menerapkan pendekatan biaya, seorang penilai perlu untuk mengidentifikasi dan mengukur penyebab penyusutan dan mengkaitkannya dengan objek penilaian.

1. PRINSIP-PRINSIP UTAMA PENILAIAN DALAM PENDEKATAN BIAYA

a. Substitusi

Prinsip substitusi merupakan dasar dari pendekatan biaya. Prinsip ini menyatakan bahwa tidak ada investor yang mau membayar lebih untuk sebuah properti daripada biaya yang diperlukan untuk tapak/tanah dan pembangunan konstruksi yang memiliki kegunaan sama.

b. Permintaan dan Penawaran

Meskipun pasar selalu mengarah pada keseimbangan, kekuatan pasar mengubah titik-titik yang berbeda dalam titik keseimbangan (harga) yang dihasilkan dan dorongan permintaan dan penawaran akan menyebabkan harga naik atau turun. Jika biaya tidak bergerak secara proporsional terhadap perubahan harga, konstruksi bangunan akan menjadi lebih atau kurang menguntungkan dan nilai dari bangunan tersebut (*existing building*) akan meningkat atau menurun secara sebanding.

c. Keseimbangan

Dalam prinsip keseimbangan ini dinyatakan bahwa faktor-faktor produksi dan berbagai komponen properti harus diletakkan pada proporsi nilai yang optimum yang tercapai atau

terpenuhi pada saat terjadi keseimbangan pasar. Pada konteks pendekatan biaya, prinsip keseimbangan ini menyiratkan makna proporsi antara tanah, bangunan dan lingkungan dimana properti berada hendaknya pada kondisi yang proporsional (seimbang).

d. Eksternalitas

Ketika permintaan dan penawaran dalam kondisi seimbang, dana pinjaman/kredit tersedia, maka umumnya biaya pembangunan baru (*Reproduction Cost New*) dikurangi dengan penyusutan ditambah nilai tanah dan keuntungan pemilik/pengembang yang sesuai cenderung sama dengan nilai pasar. Namun demikian, properti tetap dapat mengalami menguntungkan ataupun kerugian dikarenakan kondisi atau kejadian eksternal (contoh pada tahun 2020-2022 ketika terjadi bencana pandemi Covid-19 yang berdampak pada bisnis pariwisata, yang berpengaruh pada industri perhotelan). Keuntungan dan kerugian dalam nilai akibat faktor eksternal dapat terjadi baik terhadap tanah maupun bangunan, dimana dampak keusangan akibat faktor eksternalitas dapat menyebabkan bangunan yang baru dibangun lebih rendah nilainya dari biaya pembangunannya.

e. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

Konsep kegunaan tertinggi dan terbaik adalah dasar dari nilai *real property*. Dalam implementasinya, konsep ini mengandaikan tanah dinilai sebagai tanah yang seolah-olah kosong dan tersedia untuk suatu penggunaan tertinggi dan terbaik. Pengembangan/pembangunan yang dilakukan di atas tanah tidak yang sesuai dengan kegunaan tertinggi dan terbaiknya, akan berpotensi dinilai rendah dari biaya reproduksi atau biaya pengantiannya. Bangunan baru yang mempunyai disain yang buruk/ tidak sesuai lingkungan sekitarnya, sangat mungkin dinilai lebih rendah dari biaya yang telah dikeluarkan untuk membangunnya.

2. PENERAPAN DAN BATASAN – BATASAN

Pendekatan biaya merupakan salah satu pendekatan dalam penilaian properti yang mendasarkan nilai properti pada biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru setelah dikurangi dengan tingkat penyusutan yang terjadi. Apabila dilihat dari konsepnya pendekatan ini lebih sesuai digunakan untuk menghitung bangunan-bangunan yang relatif baru, bangunan-bangunan yang tidak ada data pembandingnya (*special properties*), namun kurang sesuai untuk digunakan mengestimasi nilai bagi bangunan-bangunan komersial yang mempunyai potensi pendapatan yang tinggi.

Beberapa hal utama yang perlu diperhatikan terkait penerapan pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan biaya akan cenderung lebih tepat dalam estimasi nilai pasar pada properti dengan kondisi baru, karena penyusutan dan keusangan relatif belum secara signifikan terjadi dan berpengaruh pada properti.
2. Pendekatan biaya dapat pula diterapkan pula dalam estimasi nilai pasar dari bangunan yang sedang direncanakan (proses pembangunan), yakni dengan cara memperhitungkan tingkat penyelesaian (*progress*) pembangunan.
3. Pendekatan biaya juga akan sesuai untuk diterapkan pada objek penilaian dengan karakteristik fisik maupun data pembanding relatif unik/ spesifik, yang memerlukan indentifikasi secara spesifik atas komponen-komponennya.

4. Pendekatan biaya dalam aplikasinya akan memerlukan pemisahan/ ekstraksi atas komponen tanah dan bangunan dari sebuah properti, sehingga pendekatan ini sesuai diterapkan pada penilaian untuk tujuan asuransi (*reinstatement value*) atau tujuan penjaminan utang, dimana properti terkait memerlukan adanya pemisahan antara komponen tanah dan bangunan.

3. LANGKAH PENERAPAN PENDEKATAN BIAYA

Setelah melakukan inspeksi terhadap lingkungan sekitar objek penilaian (*neighborhood*), tapak (*site*) dan semua pengembangan yang ada serta semua data yang relevan dikumpulkan, Penilai dapat mengikuti langkah langkah untuk menentukan indikasi nilai melalui pendekatan biaya melalui prosedur sebagai berikut :

- i. Mengestimasi nilai tanah sebagai tanah kosong dan siap untuk dibangun sesuai dengan penggunaan tertinggi dan terbaik.
- ii. Mengestimasi biaya reproduksi atau biaya penggantian baru dari bangunan/ pengembangan-pengembangan tersebut pada tanggal penilaian (termasuk biaya langsung dan tidak langsung).
- iii. Mengestimasi biaya-biaya lain yang diperlukan untuk menjadikan bangunan itu baru (kondisi baru), kosong dan yang sesuai dengan kondisi pasar dan tingkat hunian.
- iv. Mengestimasi tingkat keuntungan pemilik/pengembang (*entrepreneur incentives*) berdasarkan pada analisis pasar.
- v. Jumlahkan biaya pembangunan atau penggantian yang diestimasi, biaya-biaya tidak langsung, dan keuntungan kepemilikan yang sering dinyatakan dalam persentase dari biaya, untuk menghasilkan total biaya pembangunan atau biaya penggantian atas struktur bangunan yang dinilai.
- vi. Mengestimasi jumlah penyusutan yang biasanya terdiri dari 3 (tiga) kategori yaitu : keusangan fisik, keusangan fungsi (bila ada) dan keusangan ekonomi/eksternal (bila ada).
- vii. Kurangkan estimasi penyusutan dari total biaya reproduksi atau penggantian baru yang telah dihitung sebelumnya, untuk menghasilkan biaya reproduksi atau biaya penggantian yang telah terdepresiasi.
- viii. Hitung biaya reproduksi baru atau biaya penggantian dari bangunan tambahan dan susutkan sehingga diperoleh nilai reproduksi atau penggantian yang telah disusutkan dan bangunan tambahan.
- ix. Jumlahkan semua biaya reproduksi atau biaya penggantian terdepresiasi dari bangunan utama, bangunan tambahan dan semua pengembangan pengembangan lain (*site improvement*).
- x. Tambahkan langkah pada butir (ix) sebelumnya dengan nilai tanah sehingga dihasilkan indikasi nilai properti yang bersangkutan.

4. KOMPONEN UTAMA DALAM PENDEKATAN BIAYA

4.1 Nilai Tanah

Nilai tanah dapat diestimasi dengan teknik-teknik penilaian: perbandingan data pasar, alokasi, ekstraksi, analisis pembangian pembangunan, teknik nilai sisa atau *ground rent capitalization* sebagaimana dijelaskan pada bab sebelumnya.

4.2 Biaya Reproduksi Baru atau Biaya Penggantian Baru

Biaya Reproduksi Baru adalah estimasi biaya untuk membangun, pada harga yang berlaku pada saat ini, dari replika bangunan yang dinilai dengan menggunakan material - material yang sama, standar konstruksi yang sama, dan kualitas pekerja yang sama pula serta dengan mem pertimbangkan semua kekurangan/kelebihannya dan tingkat keusangan dari properti subjek.

Biaya Pengganti Baru adalah estimasi biaya untuk membangun, pada harga yang berlaku pada saat ini, sebuah bangunan pengganti dengan kegunaan, ukuran dan disain yang sama dengan bangunan subjek dan menggunakan material, standar dan *layout/tata letak* sesuai dengan *standar dan material sekarang*. Kegunaan dari biaya pengganti adalah untuk mengeliminir keperluan untuk mengestimasi berbagai bentuk keusangan fungsi, tetapi keusangan fisik dan ektemalitas tetap ada. Keputusan untuk menggunakan biaya pengganti atau biaya reproduksi sering berkait erat dengan tujuan penilaian

4.3 Jenis-jenis Biaya

Untuk memperoleh estimasi biaya bangunan secara lengkap, penilai harus mempertimbangkan biaya langsung (*hard cost*) dan biaya tidak langsung (*soft cost*). Biaya - biaya konstruksi langsung meliputi biaya material, tenaga kerja dan keuntungan pengembang/kontraktor yang diperlukan untuk membangun bangunan baru pada tanggal penilaian. Biaya tidak Langsung adalah biaya-biaya lain yang tidak termasuk dalam biaya konstruksi langsung seperti *profesional fee* (gaji arsitek, gaji ahli hukum, gaji *quantity surveyor*, gaji penilai, dan sebagainya), biaya pendanaan, pajak selama masa pembangunan, biaya komisi pengangkutan, komisi penjualan, dan biaya-biaya lain yang terserap selama periode proses penyewaan atau penjualan.

4.4 Penyusutan (*Accrued Depreciation*)

Penyusutan adalah perbedaan antara biaya pembuatan baru atau biaya penggantian dari suatu bangunan/pengembangan pada suatu tanggal penilaian dengan nilai pasar dari bangunan/pengembangan tersebut pada tanggal yang sama. Penyusutan dapat disebabkan oleh karena kemunduran dan keusangan dalam properti. Kemunduran ini dapat dibuktikan melalui kerusakan-kerusakan struktur yang disebabkan oleh pemakaian yang dikenal dengan penyusutan fisik. Dalam penilaian properti terdapat kondisi lain yang dikenal dengan keusangan fungsi, yang disebabkan oleh karakteristik internal properti itu sendiri, seperti: kurang proporsionalnya penataan ruang, ketidakcukupan tersedianya peralatan mekanikal, ketidakcukupan atau kelebihan/pemborosan dalam hal ukuran atau karakteristik-karakteristik lain dari bangunan tersebut. Selain itu terdapat kondisi ketiga yakni keusangan eksternal yakni disebabkan oleh kondisi di luar proper seperti perubahan kegunaan properti pada suatu kawasan, situasi ekonomi nasional dan sebagainya. Berbagai jenis penyusutan dan keusangan tersebut saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya.

4.5 Indikasi Nilai Akhir

Sebagai langkah akhir dari pendekatan biaya, penilai menggunakan metode sebagaimana dinyatakan di atas untuk menentukan estimasi biaya pembangunan yang terdepresiasi termasuk semua pengembangan - pengembangan tapak (*site improvements*) dan semua aksesoris bangunan. Biaya pembangunan atau biaya pengganti yang terdepresiasi dari semua pengembangan, termasuk juga keuntungan pengembang, dijumlahkan untuk memperoleh estimasi nilai bangunan/pengembangan yang selanjutnya dijumlahkan dengan estimasi nilai tanah untuk mendapatkan indikasi total nilai dari kepentingan suatu properti.

5. ESTIMASI BIAYA BANGUNAN

Untuk menghasilkan indikasi nilai properti melalui pendekatan biaya, seorang penilai menjumlahkan biaya pembangunan terdepresiasi dengan nilai tapak sebagai tanah kosong yang siap digunakan dalam penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and best use*). Biaya pembangunan yang terdepresiasi adalah dihitung dengan menggunakan penyusutan (*accrued depreciation*) dari estimasi biaya pembuatan baru atau biaya penggantian.

5.1 Estimasi Biaya Reproduksi dan Biaya Penggantian

Secara umum estimasi biaya dapat dilakukan melalui 2 macam cara, yakni biaya reproduksi atau biaya penggantian baru. Ketika yang dipergunakan adalah biaya reproduksi, maka penilai perlu untuk mengetahui biaya untuk membangun replika dari bangunan yang ada dengan asumsi menggunakan material yang sama atau serupa pada tanggal penilaian. Sedangkan ketika biaya pengganti baru dipergunakan, maka penilai perlu untuk menghitung biaya konstruksi yang sama-sama diperlukan untuk membangun bangunan substitusi. Bangunan substitusi tidak harus dibangun dengan material yang sama persis atau mempunyai spesifikasi yang sama, melainkan mempunyai ukuran dan fungsi yang sama.

5.2 Klasifikasi Biaya

Untuk mengestimasi biaya reproduksi atau biaya penggantian, maka penilai harus menghitung biaya langsung (*hard cost*) dan biaya tidak langsung (*soft cost*). Kedua jenis biaya tersebut merupakan komponen utama biaya dalam pembangunan sebuah properti dan keduanya harus dihitung secara akurat untuk mendapatkan indikasi nilai yang valid dan merepresentasikan kondisi pasar pada tanggal penilaian.

a. Biaya-Biaya Langsung

Biaya langsung adalah seluruh biaya terkait tenaga kerja dan material yang digunakan dalam kegiatan pembangunan/konstruksi sebuah bangunan termasuk juga *overhead* dan keuntungan kontraktor. Biaya-biaya langsung antara lain meliputi biaya-biaya:

1. Tenaga kerja yang digunakan untuk membangun bangunan.
2. Bahan-bahan/ material utama bangunan.
3. Keuntungan dan *overhead* kontraktor (termasuk asuransi kebakaran dan asuransi tenaga kerja).

4. Penggunaan peralatan.
5. Pengamanan di lokasi pembangunan.
6. Rumah/kantor kontraktor di lokasi pembangunan (*shack*) dan pagar sementara.
7. Fasilitas penyimpanan bahan/ material.
8. Instalasi listrik dan utilitas standar bangunan.

b. Biaya Tidak Langsung

Biaya tidak langsung adalah biaya-biaya yang dikeluarkan untuk item-item lain diluar biaya langsung. Biaya tidak langsung antara lain meliputi :

1. *Fee* untuk arsitektur dan insinyur dalam membuat perencanaan (*plan*), rencana pengawasan, survei bangunan untuk menetapkan garis bangunan/ sempadan dan kualitasnya, lingkungan dan uji bangunan.
2. *Fee* bagi penilai, konsultan, akuntan dan ahli hukum (pengacara).
3. Biaya pendanaan, seperti: bunga atas pinjaman untuk biaya pembangunan, bunga atas biaya-biaya tanah dan biaya pemrosesan.
4. Biaya terkait dengan penyewaan, pemasaran dan penjualan.
5. Pengeluaran administrasi developer/pengembangan.
6. Biaya perubahan hak.

5.3 Keuntungan Kepemilikan (*Entrepreneurial Profit*)

Dalam penerapan pendekatan biaya guna menilai properti, penilai harus menambahkan pula biaya langsung dan biaya tidak langsung dengan faktor keuntungan developer/ pengembang sesuai kondisi pasar pada tanggal penilaian. Keuntungan kepemilikan/ keuntungan developer adalah faktor/angka yang dihasilkan dari pasar yang mencerminkan jumlah biaya tambahan dari pemilik atau developer. Jenis keuntungan kepemilikan/ developer pada umumnya dihasilkan dalam bentuk persentase yang berasal dari:

- a. Biaya langsung.
- b. Biaya langsung dan tidak langsung.
- c. Biaya langsung dan tidak langsung ditambah nilai tanah
- d. Nilai dari proyek yang telah selesai.

Sebagai contoh: jika biaya pembangunan sebuah bangunan adalah Rp. 2.000.000.000,- dan penilai dapat menambah 20% (Rp 400 juta) untuk mencerminkan tingkat keuntungan yang sesuai kondisi pasar, maka hal tersebut dapat dijustifikasi sebagai *entrepreneur profit*. Melalui analisis terhadap penjualan terkini dari sebuah properti baru yang berada dalam pasar yang sama, penilai dapat menghitung keuntungan pemilik/developer sebagai perbedaan antara harga jual dengan jumlah biaya langsung, biaya tidak langsung dan nilai tanah. Sebagai contoh : sebuah analisis pendekatan biaya dari perbandingan penjualan adalah sebagai berikut:

Pengembangan	
Biaya langsung	Rp 300.000.000,-
(+) Biaya tidak langsung	<u>Rp 50.000.000,-</u>
Total Biaya Pengembangan	Rp 350.000.000,-
(+) Nilai tanah	<u>Rp 100.000.000,-</u>
Jumlah	Rp 450.000.000,-

Jika harga jual properti adalah Rp 500.000.000,- maka perbedaan sebesar Rp50.000.000,- adalah mencerminkan keuntungan pemilik/developer. Selain analisis pasar, penilai dapat juga melakukan survei terhadap developer untuk menentukan keuntungan pemilik/pengembang. Perlu digarisbawahi pula, besaran keuntungan kepemilikan akan bervariasi tergantung pada kondisi ekonomi dan jenis properti.

5.4 Sumber Data terkait Biaya

Kontrak pembangunan untuk bangunan yang serupa dengan bangunan yang menjadi objek penilaian (umumnya dimuat dalam RAB yang telah disepakati) merupakan sumber utama dari perbandingan data biaya. Dalam praktiknya kontraktor dan penaksir biaya (*quantity surveyors*) yang profesional juga sering merupakan sumber data yang dapat representatif. Internal penilai juga seringkali memiliki data historis atas data biaya yang memuat data biaya terkini untuk menyelesaikan bangunan perumahan, apartemen, hotel, bangunan kantor, bangunan perdagangan, dan industri yang semuanya tersebut sangat berguna dalam melaksanakan tugas penilaian. Disamping itu data biaya pembangunan dapat pula diperoleh dari beberapa publikasi resmi yang dikeluarkan baik oleh badan pemerintah/swasta.

6. METODE PENILAIAN PADA PENDEKATAN BIAYA

Biaya-biaya bangunan dapat diestimasi melalui metode unit perbandingan (*comparative unit method*), metode unit terpasang dan metode survei kuantitas (*quantity survey*). Metode unit perbandingan agak kurang detail, sedangkan metode survei kuantitas yang memang lebih detail namun terlalu kompleks untuk diterapkan dalam penilaian yang membutuhkan waktu relatif cepat. Metode unit terpasang merupakan titik temu dari 2 metode yang disebutkan sebelumnya, karena secara detail lebih baik dibandingkan dengan metode unit perbandingan, sekaligus lebih cepat dalam penerapannya dibandingkan dengan metode survei kuantitas. Sepanjang pengalaman profesional penulis, metode unit terpasang merupakan metode yang jamak dipergunakan penilai dalam melakukan tugas penilaian di Indonesia.

6.1 Metode Unit Perbandingan

Metode unit perbandingan diterapkan untuk mendapatkan estimasi biaya dalam satuan mata uang (misal rupiah atau dollar) per unit luas atau volume. Metode ini didasarkan atas biaya-biaya yang diketahui dan struktur bangunan yang serupa yang telah dilakukan penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan waktu dan fisik. Angka unit biaya sering diekspresikan dalam unit - unit luas bangunan kotor.

Total biaya bangunan mungkin diestimasi melalui perbandingan antara bangunan subjek dengan bangunan serupa yang baru saja dibangun sehingga semua data biayanya masih tersedia. Penyesuaian-penyesuain untuk perbedaan fisik dilakukan terhadap biaya baru dari bangunan-bangunan perbandingan. Biaya baru yang disesuaikan untuk tiap pembanding dibagikan ke dalam unit luas atau volume yang menghasilkan biaya per unit. Jika terdapat interval antara waktu penyelesaian konstruksi dan tanggal penilaian, maka estimasi biaya baru mungkin diinterpolasi dengan data trend biaya.

Estimasi biaya harus dilakukan penyesuaian untuk lokasi bangunan yang berbeda. Estimasi unit biaya mungkin juga dihitung dengan menggunakan data biaya secara manual ke atas bangunan yang menjadi patok atau acuan (*benchmark*). Bangunan yang menjadi patokan tersebut jarang sekali yang identik dengan bangunan yang sedang dinilai, sehingga penyesuaian dalam hal ukuran, disain, kualitas konstruksi, finishing, peralatan dan variabel-variabel lain yang sangat diperlukan. Estimasi unit biaya seharusnya juga merefleksikan perubahan-perubahan dalam level-level biaya antara tanggal yang menjadi patokan (*benchmark*) unit biaya dan tanggal penilaian.

Unit biaya seharusnya diklasifikasikan oleh kategori-kategori konstruksi (seperti bangunan gudang dan bangunan kantor) dan keseluruhan luas atau volume unit biaya seharusnya dirinci ke dalam komponen-komponen bangunan untuk memudahkan penyesuaian bagi variabel tersebut.

6.2 Metode Unit Terpasang (*Unit In Place*)

Metode ini menggunakan unit-unit biaya untuk berbagai komponen bangunan yang terpasang dan mungkin menggunakan ukuran linier, luas atau volume. Estimasi biaya unit terpasang didasarkan atas standar biaya bagi komponen struktur bangunan yang terpasang. Metode unit terpasang merinci biaya bangunan ke dalam biaya-biaya dari bagian yang menjadi komponennya.

Seorang penilai menggunakan standar biaya untuk mengestimasi kondisi dari tiap komponen dan biaya dari penggantinya. Penyesuaian-penyesuain dibuat untuk mengubah biaya pada saat penyelesaian dalam biaya saat ini dan untuk merefleksikan perbedaan dalam lokasi bangunan. Pengetahuan khusus mungkin diperlukan untuk menghasilkan estimasi biaya unit terpasang, tetapi ketika dirasakan perlu estimasi unit terpasang dapat digunakan untuk mensubstitusi survei kuantitas yang lengkap, misalnya karena keterbatasan waktu, biaya dan jumlah obyek yang harus diselesaikan. Metode ini lebih sering digunakan, khususnya untuk penghitungan NJOP-PBB untuk bangunan, karena tidak terlalu rumit untuk diterapkan dan hasil estimasinya relatif dapat diterima (mencerminkan kondisi pasar).

Contoh data biaya pembangunan menggunakan metode unit terpasang ini salah satunya adalah yang dipergunakan profesi penilai di Indonesia, yakni data Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dipublikasikan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) semesteran. Data BTB tersebut tersedia untuk seluruh wilayah kota/ kabupaten di Indonesia, sehingga penerapannya relatif mempermudah pekerjaan penilai dalam menghitung biaya pembangunan/ reproduksi sebuah bangunan.

Contoh Metode *Unit in Place* pada Pendekatan Biaya:

BIAYA TEKNIS BANGUNAN (BTB) INTERAKTIF

Provinsi : PROV. JAWA TENGAH

Kota / Kabupaten : KAB. TEMANGGUNG

Tahun : 2022

ELEMEN BANGUNAN	BANGUNAN RUMAH TINGGAL			BANGUNAN PERKEBUNAN (SEMI PERMANEN)	BANGUNAN GUDANG	BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT			MODEL MALL (GRADE B)	MODEL HOTEL (BINTANG 3)	MODEL APARTEMEN (GRADE B)
	MEWAH	MEHENGGAH	SEDERHANA			RENDAH (LOW-RISE)	SEDANG (MID-RISE)	TINGGI (HIGH-RISE)			
	2 LANTAI	3 LANTAI	1 LANTAI			1 LANTAI	3 LANTAI (+ 3 LANTAI)	8 LANTAI+1 BASEMENT (- 3 LANTAI)			
Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	
A. BIAYA LANGSUNG											
Pondasi	654,130	572,457	311,963	98,357	297,262	385,835	723,451	819,135	698,994	561,680	474,141
Struktur	1,233,893	1,048,110	442,415	305,228	866,109	1,092,504	1,231,216	1,726,705	1,215,892	1,227,967	1,500,523
Rangka Atap	205,315	111,023	182,817	69,352	290,556	102,521	57,345	29,971	84,508	53,624	8,493
Penutup Atap	256,063	171,858	159,556	110,118	85,594	178,945	71,900	40,419	51,609	57,898	16,682
Plafon	430,638	135,519	83,714	60,778	0	114,801	177,070	177,410	121,469	112,077	84,797
Dinding	1,134,593	637,883	429,840	327,231	294,951	403,475	574,617	772,063	488,214	978,395	1,091,964
Pintu dan Jendela	378,505	289,219	221,218	65,660	64,617	93,604	551,226	662,128	72,312	286,306	435,766
Lantai	660,731	301,293	165,207	37,508	224,934	233,799	56,334	44,616	365,494	467,510	294,584
Utilitas	261,719	172,913	149,752	72,650	4,112	126,233	470,281	564,036	1,755,644	2,201,803	1,239,514
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	5,215,586	3,440,374	2,146,482	1,146,882	2,128,134	2,731,717	3,913,440	4,636,663	4,854,136	5,947,231	5,146,465
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG											
Professional Fee	156,468	103,211	64,394	34,406	63,844	81,952	117,403	145,100	145,624	178,417	154,394
Biaya Perijinan	78,234	51,606	32,197	17,203	31,922	40,976	58,702	72,550	72,812	89,208	77,197
Keuntungan Kontraktor	521,559	344,037	214,648	114,688	212,813	273,172	391,344	483,668	485,414	594,723	514,646
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	756,260	498,854	311,240	166,298	308,579	396,099	567,449	701,319	703,850	862,348	746,237
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A + B)	5,971,846	3,939,228	2,457,722	1,313,180	2,436,713	3,127,816	4,480,889	5,338,002	5,557,986	6,809,579	5,892,702
PPN 11%	656,903	433,315	270,349	144,450	268,038	344,060	492,898	609,180	611,378	749,054	648,197
TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	6,628,749	4,372,543	2,728,071	1,457,630	2,704,751	3,471,876	4,973,786	6,147,182	6,169,365	7,558,633	6,540,899
PEMBULATAN	6,636,900	4,379,990	2,730,000	1,460,000	2,700,000	3,476,000	4,976,000	6,150,000	6,170,000	7,566,000	6,548,900

Sumber: Publikasi BTB MAPPI yang diakses melalui laman MAPPI (2023)

6.3 Metode Survei Kuantitas (*Quantity Survey Method*)

Metode ini adalah yang paling komprehensif dan akurat dalam mengestimasi biaya bangunan. Metode ini merupakan replika dari penawaran dari para kontraktor pembangunan. Penilai menghitung semua biaya material bangunan dalam hal kuantitas dan kualitas serta semua tenaga kerja yang diperlukan. Estimasi ini mempergunakan perhitungan biaya unit dan biaya total. Kemudian estimasi keuntungan pemilik/pengembang ke atas biaya langsung dan tak langsung. Berkait dengan keahlian, waktu dan pembelanjaan yang dikeluarkan untuk menyediakan rincian kuantitas survei yang lengkap, maka aplikasi metode ini terbatas.

Metode survei kualitas atau biasanya disebut juga sebagai *quantity survey method* adalah lebih sesuai untuk digunakan dalam mengestimasi biaya bangunan-bangunan bagi kepentingan kontrak kerja pembangunan, tender, pembangunan bangunan pribadi yang melibatkan dana besar dan untuk tujuan khusus lainnya. Metode ini memang lebih rumit dibandingkan dengan metode lainnya dan dalam penerapannya sangat diperlukan waktu, dana dan keahlian khusus. Untuk tujuan penilaian properti biasanya metode ini jarang digunakan, kecuali untuk survei kuantitas, karena dalam melaksanakan tugas penilaian penilai telah dihadapkan oleh obyek yang sudah terbangun, jadi untuk membuat perincian penilaian yang detail akan mengalami kesulitan apalagi untuk komponen-komponen bangunan yang tidak kelihatan seperti pondasi dan struktur bangunan lain yang tidak terlihat secara langsung.

Contoh Analisis Biaya pada Metode *Quantity Survey*:

Rencanakan Anggaran Biaya

Pekerjaan :

Lokasi :

Tahun :

No	Jenis Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)	Total Harga (Rp)
A PEKERJAAN PERSIAPAN						42.188.844,26
1	Pembersihan Lahan	m ²	308,120	5.600,00	1.725.472,00	
2	Pemasangan Pagar Sementara dari Kayu tinggi 2 m	m ¹	72,740	188.715,00	13.727.129,10	
3	Memasang Bouwplank	m ¹	38,000	54.391,66	2.066.883,16	
4	Memasang Papan Nama Proyek 80x120 cm	Bh	1,000	392.960,00	392.960,00	
5	Membuat direksi keet & Gudang Sementara	m ²	24,000	751.100,00	18.026.400,00	
6	Listrik dan Air Kerja	Ls	1,000	2.000.000,00	2.000.000,00	
7	Mob & Demob Alat	Ls	1,000	2.000.000,00	2.000.000,00	
8	Tes Material Baja dan Beton	Ls	1,000	1.500.000,00	1.500.000,00	
9	Rambu - rambu lalu lintas dan keselamatan Kerja	Ls	1,000	750.000,00	750.000,00	
B PEKERJAAN TANAH						1.383.800,98
1	Galian Tanah Biasa sedalam 1 m	m ³	52,788	16.000,00	844.608,00	
2	Urugan Kembali	m ³	13,197	7.672,00	101.247,38	
3	Urugan Pasir Bawah Pondasi	m ³	3,338	131.200,00	437.945,60	
C PEKERJAAN PONDASI						11.049.725,50
1	Pasangan Pondasi Batu Kali 1 Pc: 5 Ps	m ³	28,369	389.500,00	11.049.725,50	
D PEKERJAAN DINDING						19.048.884,73
1	Pasangan Tembok ½ Bata 1Pc:4Ps (Trasraam)	m ²	28,947	69.270,00	2.005.158,69	
2	Pasangan Tembok ½ Bata 1Pc:3Kp:10Ps	m ²	268,532	63.470,00	17.043.726,04	
E PEKERJAAN PLESTERAN DINDING						8.367.995,23
1	Plesteran Dinding 1Pc:3Ps tebal 20 mm	m ²	29,782	33.490,00	997.399,18	
2	Plesteran Dinding 1Pc:3Kp:10Ps tebal 15 mm	m ²	396,226	18.602,00	7.370.596,05	
F PEKERJAAN KAYU						108.056.777,50
1	Pasang Kusen Pintu dan Jendela Kayu Jati	m ²	1,123	17.768.000,00	19.953.464,00	
2	Pasang Pintu Panel Kayu Jati	m ²	25,554	888.000,00	22.691.952,00	
3	Pasang Nook, Gording, Murplat, Nook Kayu Bengkirai	m ²	1,327	9.864.000,00	13.089.528,00	
4	Pasang Usuk+Reng Genteng Beton Kayu Bengkirai	m ²	226,307	129.500,00	29.306.756,50	
5	Pasang Listplank, Reuter 2X (2X20) cm, kayu bengkirai	m ²	0,355	99.400,00	35.287,00	
6	Pasang Rangka Langit-langit 1X1 m Kayu Borneo	m ²	184,725	124.400,00	22.979.790,00	
G PEKERJAAN BETON						38.397.507,97
1	Membuat sloof Beton Bertulang (200Kg besi+bekisting)	m ³	3,338	3.862.720,00	12.893.759,36	
2	Membuat Kolom Beton Bertulang (300Kg besi+bekisting)	m ³	3,229	7.700.025,00	24.863.380,73	
3	Membuat Ring Balok (200Kg besi+bekisting)	m ³	3,338	74.280,00	247.946,64	
4	Membuat Kuda-Kuda Beton (200Kg besi+bekisting)	m ³	5,283	74.280,00	392.421,24	
H PEKERJAAN PENUTUP ATAP						21.128.039,20
1	Pasang Genteng Kerpus	m ¹	59,800	74.780,00	4.471.844,00	
2	Pasang Genteng Beton	m ²	226,307	73.600,00	16.656.195,20	

I	PEKERJAAN PLAFON					8.543.718,83
1	Pasang List Plafon Kayu Profil	m ¹	141,500	8.186,67	1.158.413,33	
2	Langit-langit Asbes	m ²	184,725	39.980,00	7.385.305,50	
J	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING					17.826.360,17
1	Pekerjaan Urug Pasir Bawah Lantai	m ³	12,150	131.200,00	1.594.080,00	
2	Pasang Lantai Keramik 33X33 cm	m ²	123,615	116.669,00	14.422.038,44	
3	Pasang Lantai Keramik 10X20 cm	m ²	5,250	298.891,22	1.569.178,92	
4	Pasang plint ubin pc abu-abu ukuran 10x30 cm	m ²	15,824	15.234,00	241.062,82	
K	PEKERJAAN KUNCI DAN KACA					3.507.563,00
1	Pasang Kunci Tanam Biasa	Bh	8,000	49.760,00	398.080,00	
2	Pasang Engsel pintu	Bh	38,000	32.165,00	1.222.270,00	
3	Pasang Engsel Jendela	Bh	4,000	12.580,00	50.320,00	
4	Pasang Pegangan Pintu/Door holder	Bh	17,000	32.900,00	559.300,00	
5	Pasang Kaca tebal 3 mm	m ²	21,472	55.000,00	1.180.960,00	
6	Pasang Kaca wireglass tebal 5 mm	m ²	0,900	107.370,00	96.633,00	
L	PEKERJAAN PENGECATAN					17.811.632,99
1	Pengecatan Kayu	m ²	254,586	26.352,50	6.708.977,57	
2	Pengecatan Tembok Baru	m ²	410,184	27.067,50	11.102.655,42	
M	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK					2.970.000,00
1	Penyambungan Listrik PLN 2400 watt	LS	1,000	2.000.000,00	2.000.000,00	
2	Pemasangan Lampu SL 25 Watt	Bh	14,000	30.000,00	420.000,00	
3	Pemasangan Sekering Group	Bh	1,000	17.500,00	17.500,00	
4	Pemasangan Stop Kontak	Bh	9,000	12.500,00	112.500,00	
5	Pemasangan Sakelar Tunggal	Bh	14,000	17.500,00	245.000,00	
6	Pemasangan Sakelar Ganda	Bh	14,000	12.500,00	175.000,00	
N	PEKERJAAN SANITASI					7.870.599,50
1	Memasang Kloset Jongkok Porselen	Bh	2,000	271.200,00	542.400,00	
2	Memasang Bak Mandi Bata Bata. Vol 0.3 m ³	Bh	2,000	1.635.500,00	3.271.000,00	
3	Memasang Kran Air Ø ½" atau ¾"	Bh	3,000	20.760,00	62.280,00	
4	Memasang pipa PVC tipe AW Ø 1"	m ¹	19,650	19.550,00	384.157,50	
5	Memasang pipa PVC tipe AW Ø 4"	m ¹	20,470	43.850,00	897.609,50	
6	Memasang Bak kontrol Pas Batu Bata 45X45 cm	Bh	1,000	213.152,50	213.152,50	
7	Membuat Septictank 1.5x2x2 m + Peresapan	Bh	1,000	2.500.000,00	2.500.000,00	

TOTAL BIAYA

308.151.449,85



K. DEPRESIASI

1. KONSEP DASAR DEPRESIASI

Depresiasi atau penyusutan adalah penurunan nilai dari suatu pengembangan (*improvement*) yang berkaitan dengan berbagai penyebab. Depresiasi atau penyusutan juga diidentifikasi sebagai perbedaan antara biaya reproduksi baru atau biaya penggantian baru dari suatu pengembangan dengan nilai pasarnya pada tanggal penilaian, yaitu jika terjadi perbedaan di mana biaya reproduksi baru atau biaya penggantian lebih besar daripada nilai pasarnya.

Dalam ilmu penilaian properti, terjadinya perbedaan antara biaya reproduksi baru atau biaya penggantian terhadap nilai pasar yang dikenal dengan depresiasi, secara lebih detail dapat disebabkan oleh 3 hal utama yaitu:

1. Keusangan fisik,
2. Kemunduran fungsi,
3. Kemunduran Ekonomis (pengaruh faktor eksternal).

Pada praktiknya, dapat juga terjadi kombinasi di antara ketiga hal tersebut diatas. Keusangan fisik biasanya lebih disebabkan karena umur bangunan, pemakaian bangunan, keretakan akibat penurunan tanah atau pondasi, pengaruh cuaca atau penyebab kerusakan fisik lainnya. Kemunduran fungsi biasanya terkait dengan pengembangan yang terlalu berlebihan (*overspecification*) atau pengembangan yang dibawah standar minimal yang ada (*underspecification*). Kemunduran eksternal atau biasanya disebut juga sebagai penyusutan ekonomi adalah penurunan nilai yang disebabkan oleh faktor eksternal atau faktor di luar objek penilaian seperti keadaan ekonomi yang kurang stabil, perubahan pola permintaan, zoning, peraturan pemerintah, perubahan lingkungan sekitar objek penilaian. Keusangan fisik dan kemunduran fungsi pada umumnya dapat dilihat secara langsung dengan melakukan inspeksi pada bangunan sekaligus relatif lebih mudah dihitung dengan jelas. Sedangkan kemunduran ekonomis yang disebabkan karena faktor eksternal, relatif lebih sulit untuk di analisis dan dihitung.

Beberapa istilah yang sering dipergunakan dalam perhitungan penyusutan/depresiasi antara lain:

- Umur fisik adalah umur sejak bangunan selesai dibangun sampai bangunan secara fisik tidak dapat lagi dimanfaatkan.
- Umur ekonomi adalah umur sebuah bangunan yang diperkirakan mampu memberi kegunaan yang menguntungkan/ memberikan manfaat secara ekonomis. Umur ekonomi seringkali lebih pendek daripada umur fisik. Sebagai contoh umur fisik bangunan dapat mencapai 60 tahun, namun umur ekonomisnya hanya mencapai 40 sampai dengan 50 tahun. Hal ini dapat diartikan setelah umur bangunan mencapai 40 atau 50 tahun, bangunan secara fisik masih dapat dipergunakan, akan tetapi relatif tidak ekonomis mengingat biaya untuk melakukan pemeliharaan maupun perbaikan bangunan, akan lebih besar daripada nilai ekonomis yang dapat diberikannya (dapat dibandingkan misalkan dengan nilai sewanya).

- Sisa umur ekonomi adalah jumlah sisa tahun yang diperkirakan dari sisa umur ekonomi bangunan pada tanggal penilaian.
- Umur efektif adalah estimasi umur struktural bangunan yang sesuai dengan kondisi terlihat yang ada pada tanggal penilaian. Umur efektif ini seringkali digunakan sebagai indikator penyusutan.
- Umur aktual adalah umur yang menggambarkan usia bangunan yang sebenarnya. Umur efektif dapat lebih besar ataupun lebih kecil daripada umur aktual. Hal tersebut tergantung dari tingkat perawatan dan renovasi yang dilakukan atas objek penilaian. Sebagai contoh bangunan berumur 40 tahun bisa saja mempunyai umur efektif 20 tahun apabila dilakukan perawatan secara baik, dan sebaliknya jika bangunan tidak dirawat, maka umur efektifnya dapat lebih besar daripada umur aktualnya.

2. METODE - METODE DALAM MENGESTIMASI PENYUSUTAN

Guna menghitung besarnya penyusutan pada sebuah properti, penilai perlu mempertimbangkan semua elemen yang berpotensi menyebabkan terjadinya penurunan nilai. Beberapa metode dapat digunakan dalam mengestimasi besarnya penyusutan nilai sebuah properti, dimana metode yang lazim dipergunakan antara lain: metode perbandingan penjualan, metode *overall age-life method* serta metode *breakdown/* terperinci (Appraisal Institute, 2013).

2.1 Metode Perbandingan Data Pasar

Penyusutan sebagaimana didefinisikan sebelumnya merupakan kerugian nilai yang diindikasikan dari perbedaan antara biaya pembuatan baru atau biaya penggantian terhadap nilai pasar properti. Berdasarkan definisi tersebut maka keadaan atau kondisi pasar mempunyai kaitan langsung dengan penentuan besarnya penyusutan nilai suatu properti. Penentuan besarnya penyusutan melalui metode perbandingan data pasar mendasarkan estimasi besarnya penyusutan pada nilai jual properti yang dihasilkan dari pendekatan perbandingan penjualan dari properti - properti pembanding yang sejenis.

Besarnya penyusutan melalui metode ini diperoleh dari analisis terhadap beberapa properti pembanding yang telah terjual, yaitu dengan menghitung besarnya perbedaan nilai antara biaya pembuatan baru atau biaya penggantian dengan nilai pasar properti setelah dikurangi dengan nilai tanah. Besarnya perbedaan nilai ini selanjutnya dirasio dengan besarnya biaya pembuatan baru atau biaya penggantian untuk mendapatkan besarnya persentase penyusutan nilai bangunan. Dari rata-rata persentase penyusutan inilah selanjutnya digunakan untuk mengestimasi besarnya penyusutan nilai bangunan properti subjek. Secara matematis, metode ini dapat ditunjukkan melalui persamaan sebagai berikut:

$$D = RCN - (S - LV)$$

$$\% D = \frac{D}{RCN} \times 100 \%$$

Dalam hal ini :

D = Depresiasi

RCN = *Reproduction/ Replacement Cost New*

S = harga jual (sale price)

LV = nilai tanah (*land value*)

%D = % faktor penyusutan

Contoh : Sebuah properti berupa rumah tinggal dengan luas tanah 120 m² dan luas bangunan 50 m² telah terjual dengan harga Rp 65.000.000, -. Berdasarkan informasi pasar diketahui bahwa harga pasaran tanah pada lokasi di mana properti berada adalah Rp 250.000,-/m² dan biaya pembuatan baru bangunan adalah sebesar Rp 55.000.000,- Dari informasi tersebut maka besarnya penyusutan atas properti tersebut adalah sebagai berikut :

Properti pembanding

Harga jual properti : Rp65.000.000,-

(-) Nilai tanah : Rp30.000.000,-

Nilai Bangunan: Rp35.000.000,-

Depresiasi = biaya pembuatan baru bangunan - nilai bangunan

= Rp 55.000.000,00 - Rp 35.000.000,00

= Rp 20.000.000,00

% Depresiasi = Rp 20.000.000,00 / Rp 55.000.000,00 = 36,4%

Jadi besarnya penyusutan untuk properti subjek adalah

$D_{PS} = \% D_{\text{pembanding}} \times \text{Biaya pembuatan baru bangunan}$

= 36,4% x Rp 55.000.000,00 = Rp 20.020.000,00

2.2 Metode Overall Age-Life

Penyusutan dengan metode ini sering disebut juga metode garis lurus (*straight line method*) atau disebut juga dengan metode umur ekonomis, yaitu sebuah metode penyusutan yang mendasarkan perhitungan pada rasio antara umur efektif bangunan dengan estimasi total umur ekonomisnya. Secara matematis metode ini dapat dinyatakan sebagai berikut :

% Depresiasi = x 100 %

Depresiasi = %Depresiasi x Biaya Pembuatan Baru Bangunan

Contoh : Suatu bangunan diestimasi mempunyai umur ekonomis selama 50 tahun dan mempunyai umur efektif selama 15 tahun. Jika besarnya biaya pembuatan baru bangunan sebesar Rp 85.000.000,00 maka besarnya penyusutan bangunan adalah :

% Depresiasi = (15 tahun/50 tahun) x 100% = 30%

Depresiasi = 30% x Rp 85.000.000,00 = Rp 25.500.000,00

2.3 Metode *Engineering Breakdown*/ Terperinci

Metode terperinci atau sering disebut juga dengan istilah *breakdown method*, menganalisis setiap komponen penyebab terjadinya penyusutan secara terpisah dan mengukur besarnya penyusutan yang terjadi. Hasil perhitungan penyusutan yang terjadi pada tiap komponen terpisah selanjutnya dijumlahkan untuk mendapatkan total jumlah penyusutan, yang selanjutnya dapat dikurangkan dari total biaya pembuatan/ penggantian baru bangunan untuk mendapatkan indikasi nilai bangunan yang telah terdepresiasi. Dalam metode ini membagi elemen penyusutan menjadi 5 (lima) bagian, yaitu :

1. Keusangan fisik yang dapat dipulihkan (*curable physical deterioration*);
2. Keusangan fisik yang tidak dapat dipulihkan, yang terdiri dari *incurable short-lived-item physical deterioration* dan *incurable basic structure physical deterioration*;
3. Keusangan fungsi yang dapat dipulihkan (*curable functional deterioration*);
4. Keusangan fungsi yang tidak dapat dipulihkan (*incurable functional deterioration*); serta
5. Keusangan eksternal (*external obsolescence*)

a. Keusangan fisik yang dapat dipulihkan

Keusangan fisik yang dapat dipulihkan umumnya terjadi pada komponen/ bagian bangunan yang tertunda pemeliharaannya, dimana besarnya adalah ditentukan berdasarkan besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki atau memulihkan komponen bangunan tersebut pada tanggal penilaian. Suatu komponen bangunan dikatakan layak untuk dapat dipulihkan atau diperbaharui ketika biaya untuk memperbaikinya adalah lebih rendah atau sama dengan kenaikan nilai propertinya. Beberapa penilai mungkin akan berbeda dalam membedakan komponen-komponen yang dikategorikan sebagai keusangan fisik yang dapat dipulihkan. Sebagai contoh: beberapa pendapat menyatakan bahwa kerugian nilai dari suatu komponen bangunan yang tidak dapat diperbaiki pada tanggal penilaian, maka item tersebut dikategorikan sebagai “*incurable*”, namun ada juga pendapat lain yang menyatakan bahwa keusangan adalah bersifat “*curable*” atau dapat dipulihkan.

b. Keusangan fisik yang tidak dapat dipulihkan

Keusangan ini merujuk pada keusangan yang tidak dapat diperbaiki, baik secara teknis maupun secara ekonomis. Estimasi keusangan fisik yang tidak dapat diperbaiki ini didasarkan pada biaya pembuatan baru atau biaya penggantian dari keseluruhan struktur bangunan setelah biaya untuk memperbaiki komponen-komponen yang dapat diperbaiki secara struktur telah dikurangkan. Komponen-komponen bangunan dari keusangan fisik yang dapat diperbaiki diklasifikasikan menjadi komponen berumur panjang dan komponen berumur pendek. Komponen yang mempunyai umur panjang diharapkan mempunyai sisa umur ekonomis yang sama dengan keseluruhan struktur, sedangkan komponen yang berumur pendek diharapkan mempunyai sisa umur yang lebih pendek daripada umur struktur. Metode umur fisik dapat digunakan, baik pada komponen berumur panjang maupun komponen berumur pendek. Rasio umur efektif dengan estimasi total umur fisik diterapkan pada biaya pembuatan baru atau biaya penggantian dari komponen yang berumur pendek dan berumur panjang untuk mendapatkan estimasi keusangan fisik yang tidak dapat dipulihkan.

c. Keusangan fungsi yang dapat dipulihkan

Keusangan jenis ini disebabkan oleh kerusakan-kerusakan dalam hal desain atau perubahan standar struktural dan material bangunan. Untuk memperbaikinya, biaya penggantian untuk aspek yang tidak sesuai atau aspek yang tidak dapat diterima dikurangkan terhadap kenaikan nilai yang diantisipasi. Keusangan fungsi yang dapat dipulihkan biasanya terjadi akibat adanya tambahan-tambahan komponen bangunan yang diperlukan tetapi tidak memenuhi unsur efisiensi dan cenderung menyebabkan pemborosan (*overspecification*). Dengan kata lain ketika proses penilaian dilakukan, maka komponen-komponen bangunan yang menyebabkan terjadinya pemborosan tersebut dikecualikan dari perhitungan.

d. Keusangan fungsi yang tidak dapat dipulihkan

Keusangan jenis ini disebabkan oleh kekurangan atau kelebihan (pemborosan) dalam pembangunan struktur. Ketika keusangan disebabkan oleh adanya kekurangan (*deficiency*) jenis ini, maka keusangan yang tidak dapat dipulihkan ini salah satunya diestimasi melalui kapitalisasi kerugian pendapatan bersih dari bangunan yang memiliki kekurangan tersebut, yaitu melalui pembagian kerugian pendapatan bersih dengan tingkat kapitalisasi bangunan.

Ketika keusangan disebabkan oleh karena kelebihan/pemborosan, maka keusangan fungsi yang tidak dapat dipulihkan dapat diukur melalui 2 (dua) cara yang berbeda, tergantung apakah menggunakan biaya reproduksi/biaya pembuatan baru bangunan ataukah menggunakan biaya penggantian. Jika dasar biaya reproduksi yang dipakai, maka kelebihan (*superadequacy*) diukur sebagai biaya reproduksi dari komponen yang berlebih tadi dan selanjutnya dikurangi dengan keusangan fisik yang ditetapkan serta nilai kini (*present value*) dari biaya pemilikan (seperti pajak, asuransi, perawatan dan utilitas). Jika biaya penggantian dipakai, maka kelebihan (*superadequacy*) ditujukan hanya melalui pengenaan beban keuangan tambahan dari kepemilikan.

e. Keusangan eksternal

Keusangan eksternal atau disebut juga dengan keusangan ekonomi adalah penurunan nilai yang disebabkan oleh faktor eksternal atau faktor diluar properti. Keusangan eksternal ini cenderung lebih sulit untuk diestimasi. Salah satu mekanisme yang dapat dipergunakan dalam estimasi besarnya keusangan eksternal adalah dengan menghitung besarnya penurunan nilai pasar properti selain disebabkan oleh keusangan fisik dan keusangan fungsi. Sebagai contoh: nilai properti yang berlokasi di sekitar tempat pembuangan akhir sampah atau berdekatan dengan kuburan biasanya memiliki nilai pasaran yang lebih rendah daripada properti yang sama, tetapi berlokasi agak jauh dari lokasi pembuangan akhir sampah atau kuburan. Besarnya penyusutan adalah selisih nilai antara properti sejenis yang jauh dari lokasi tempat pembuangan akhir sampah/ kuburan dengan yang dekat jaraknya dari kedua tempat tersebut.



L. PENDEKATAN PENDAPATAN

Pendekatan pendapatan merupakan sebuah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pemikiran/ logika bahwa nilai sebuah properti akan ditentukan oleh pendapatan bersih per tahun yang dapat dihasilkan oleh sebuah properti. Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar sebuah properti. Dalam penerapannya nilai properti merupakan fungsi pendapatan, di mana semakin tinggi pendapatan yang dapat dihasilkan oleh sebuah properti, maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Sebagai contoh properti residensial/ perumahan, pendapatan dapat diperoleh dari sewa bersihnya, yaitu pendapatan sewa properti tersebut dikurangi biaya operasionalnya melalui pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan akan sangat sesuai untuk diterapkan pada penilaian properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*).

1. PROSEDUR PENERAPAN PENDEKATAN PENDAPATAN

Untuk dapat menerapkan pendekatan pendapatan, secara umum langkah-langkah yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Proyeksi/ estimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*).
- b. Penyesuaian pada pendapatan kotor potensial dengan tingkat kekosongan yang mungkin terjadi (*vacancy and collection loss*).
- c. Besarnya pendapatan kotor potensial setelah dikurangi dengan tingkat kekosongan akan menghasilkan perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).
- d. Menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*).
- e. Mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak.
- f. Penentuan tingkat kapitalisasi yang sesuai.
- g. Menentukan prosedur pengkapitalisasian yang sesuai untuk diterapkan.
- h. Melakukan kapitalisasi pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mendapatkan indikasi nilai properti dengan formulasi umum sebagai berikut :

$$MV = I : R$$

di mana :

MV = estimasi nilai properti

I = pendapatan bersih operasi selama satu tahun

R = tingkat kapitalisasi.

Berdasarkan formula di atas, indikasi nilai pasar (MV) dari suatu properti dapat diperoleh dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih per tahun (I) dengan satu tingkat kapitalisasi tertentu (R).

2. PENDAPATAN KOTOR POTENSIAL (*POTENTIAL GROSS INCOME*)

Pendapatan kotor potensial merupakan potensi pendapatan yang diharapkan diterima dari suatu properti pertahun, dengan asumsi tidak terdapat tingkat kekosongan. Potensi pendapatan yang diterima dari suatu properti ini tergantung jenis properti yang dinilai, seperti pendapatan sewa untuk gedung perkantoran, tanah, pusat perbelanjaan/ *mall* dan pendapatan sewa kamar untuk hotel. Adapun satuan pengali dan jangka waktu/ periode penerimaannya juga disesuaikan dengan jenis properti yang dinilai. Sebagai contoh perhitungan pendapatan kotor potensial untuk gedung perkantoran dapat dilakukan dengan cara mengalikan luas lantai bersih bangunan (*net leaseable area/NLA*) dengan nilai sewa per meter persegi.

$$\text{Pendapatan kotor potensial/tahun} = \text{Luas lantai bersih} \times \text{Nilai sewa/m}^2/\text{thn.}$$

a. Luas lantai bersih (*net leaseable area*)

Luas lantai bersih adalah luas lantai bangunan yang disewakan dan diukur dari dinding bagian dalam. Dalam pengertian luas lantai bersih ini tidak termasuk bagian-bagian bangunan yang digunakan sebagai utilitas seperti ruang untuk WC/toilet, ruang lift, tangga, koridor, ruang genset, ruang perlengkapan dan gudang. Sehingga yang dimaksud luas lantai bersih adalah luas lantai bangunan yang benar-benar dapat disewakan. Pada umumnya dalam praktik penilaian properti dikenal dua istilah, yakni luas lantai kotor (*gross floor area*) dan luas lantai bersih (*net leaseable area*). Luas lantai kotor ini adalah luas lantai bangunan yang dihitung dari as dinding ke as dinding lainnya.

b. Harga Sewa

Informasi untuk menentukan harga sewa dapat diperoleh melalui daftar sewa dari properti yang dinilai, atau dapat juga dilakukan melalui survei harga sewa pada bangunan sejenis di lokasi/ area yang sebanding dengan Objek Penilaian. Meski daftar sewa merupakan salah satu sumber informasi yang penting, akan tetapi data tersebut sebaiknya tidak langsung digunakan sebagai basis asumsi dalam penentuan pendapatan kotor potensial, tanpa dilakukan proses verifikasi terlebih dahulu dengan harga sewa properti pembanding yang sejenis, guna melihat kewajarannya. Harga sewa untuk bangunan bertingkat tinggi (*high rise building*) umumnya memiliki harga sewa yang bervariasi pada setiap lantainya. Kondisi tersebut harus diperhatikan oleh penilai dalam proses pengumpulan data.

Selain hal tersebut diatas, pada proses penentuan harga sewa penilai juga sangat disarankan untuk mempertimbangkan semua faktor yang sekiranya berpengaruh terhadap fluktuasi harga sewa yang dipengaruhi oleh permintaan pasar (*demand*). Sebagai contoh pada properti *office building*, fenomena sistem kerja *work from home/ WFH* pasca pandemi COVID-19 secara empiris telah berpengaruh pada tingkat permintaan ruang kantor. Penilai juga harus mempertimbangkan data-data tahun-tahun sebelumnya (*historical data*) dan membuat prediksi untuk tahun-tahun selanjutnya.

Dalam penerapan pendekatan pendapatan ini biasanya yang dilakukan penilai adalah mengumpulkan data historis penyewaan gedung (*tenant list*) yang dinilai setidaknya data

historis tiga tahun sebelumnya. Data historis tersebut kemudian dianalisis fluktuasinya, sekaligus dengan memperhatikan semua aspek, baik ekonomi, politik, sosial, maupun budaya dan penilai selanjutnya membuat suatu proyeksi pendapatan kotor potensial yang paling valid diyakininya selama masa proyeksi kedepan.

Pertimbangan lain dalam proyeksi potensi pendapatan kotor tersebut, penilai sebaiknya juga mempertimbangkan umur ekonomis bangunan atau jangka waktu mulai beroperasinya bangunan tersebut. Properti yang telah cukup lama beroperasi pada umumnya relatif telah stabil untuk pendapatan pertahunnya, sedangkan properti yang relatif masih baru pada umumnya pendapatan yang diterima belum mencapai pendapatan yang optimal dari properti yang bersangkutan, karena masih memerlukan waktu untuk penetrasi pasar dan sebagainya.

3. TINGKAT KEKOSONGAN (*VACANCY AND COLLECTION LOSS*)

Tingkat kekosongan adalah suatu faktor pengurang pendapatan kotor potensial (PGI) sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif, yakni pendapatan yang secara riil dapat diterima dalam setahun dari sebuah properti. Tingkat kekosongan ini dapat diakibatkan oleh berbagai penyebab, namun yang umumnya terjadi adalah:

- Sebagian luas lantai properti belum terserap pasar (belum ada penyewa).
- Adanya pendapatan sewa yang tidak dapat ditagih oleh pemilik properti dari penyewa, karena berbagai macam penyebab.
- Penghentian operasional sebagian luas lantai bangunan untuk tujuan perbaikan/ renovasi.

Tingkat kekosongan dair properti tersebut dapat bersifat musiman/ *seasonal* pada beberapa jenis properti (misalnya hotel), oleh karena itu sangat disarankan agar penilai mempertimbangkan semua potensi kondisi yang relevan berpengaruh pada tingkat kekosongan properti yang sedang dinilai.

Selain tingkat kekosongan (*vacancy rate*), maka sebagaimana dijelaskan sebelumnya dalam estimasi pendapatan kotor efektif (*effective gross income*) juga dipertimbangkan *collection loss*. *Collection loss* atau pendapatan yang tidak dapat tertagih, yang dapat terjadi karena berbagai penyebab seperti: penyewa tidak dapat diketahui keberadaannya, penyewa tidak mampu bayar dan berbagai penyebab lainnya.

4. BIAYA OPERASIONAL (*OPERATIONAL EXPENSES*)

Biaya operasional (*operational expenses*) adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan operasional sebuah properti, sehingga dapat menghasilkan pendapatan sewa. Biaya-biaya yang dihitung berbasis tahunan ini antara lain meliputi pajak properti (PBB), asuransi bangunan, perbaikan/perawatan bangunan serta biaya untuk mendukung pengelolaan seperti biaya gaji, telepon, listrik, air, promosi dan pemasaran.

Jumlah biaya operasional yang dikeluarkan relatif mengalami perubahan dari waktu ke waktu, oleh karena itu dalam melakukan penilaian sebuah properti seorang penilai harus memperhatikan karakteristik setiap biaya pada jumlah yang representatif sesuai dengan karakteristiknya.

5. TINGKAT KAPITALISASI

Pada penentuan besaran tingkat kapitalisasi, terdapat dua metode utama yang lazim dipakai yaitu: kapitalisasi langsung (*direct capitalization*) dan *discount rate/ yield*; perbedaan antar keduanya adalah terletak pada asumsi yang dipakai. Kapitalisasi langsung mengasumsikan bahwa pendapatan yang diterima pada tahun-tahun yang akan datang adalah sama (konstan), sedangkan *discount rate/ yield* memasukkan asumsi-asumsi berkenaan dengan faktor-faktor seperti tingkat pengembalian (*rate of return*) yang diharapkan oleh investor, sisa umur ekonomis dari properti, jangka waktu kepemilikan danantisipasi terjadinya depresiasi/apresiasi dan faktor-faktor lainnya yang berpengaruh pada tingkat risiko atas investasi pada sebuah properti.

Kapitalisasi pendapatan merupakan inti dari penilaian properti melalui metode pendapatan. Secara garis besar, pendekatan pendapatan dapat digolongkan ke dalam 2 (dua) model utama, yakni: (1) model perbandingan atau rasio (*ratio models*), yaitu model yang sebagian didasarkan atas ekstraksi data dari perbandingan penjualan atas properti pembanding yang sejenis; dan (2) model aliran tunai terdiskon (*discounted cash flow models*), yaitu model yang secara eksplisit didasarkan atas proyeksi aliran tunai yang diharapkan dapat dihasilkan dari suatu properti. Terkait dengan hal di atas, dua model rasio yang sering digunakan adalah pengganda pendapatan kotor (*gross income multiplier* atau *GIM*) dan tingkat kapitalisasi menyeluruh (*overall capitalization rate* atau R_o) hasil dari ekstraksi langsung.

5.1 Pengganda pendapatan kotor (*gross income multiplier*).

Pengganda pendapatan kotor mengukur hubungan antara pendapatan kotor (*gross income*) yang dapat dihasilkan oleh properti dengan harga jualnya. Dalam praktek, terminologi pengganda pendapatan kotor (*GIM*) ini hampir mirip dengan pengganda sewa kotor (*gross rent multiplier* atau *GRM*). Secara teknis perbedaan keduanya adalah terletak pada komponen perhitungannya. *GIM* ditentukan berdasarkan seluruh pendapatan atas properti, sedangkan *GRM* hanya merujuk pada pendapatan sewa saja. Secara matematis hubungan tersebut dinyatakan sebagai berikut (Lusht, 1997).

$$GIM = \frac{SP}{GI}$$
$$GRM = \frac{SP}{GR}$$

Dalam hal ini:

GIM : pengganda pendapatan kotor;

SP : harga jual properti;

GI : pendapatan kotor;

GRM : pengganda pendapatan sewa kotor; dan

GR : pendapatan sewa kotor.

5. 2 Tingkat kapitalisasi menyeluruh (*overall capitalization rate*).

Tingkat kapitalisasi menyeluruh adalah rasio atau perbandingan antara pendapatan bersih operasional terhadap harga jual atau nilai properti (Appraisal Institute, 2013).

$$R_o = \frac{NOI}{V}$$

Dalam hal ini :

R_o : tingkat kapitalisasi menyeluruh;

NOI : pendapatan bersih operasional; dan

V : harga jual atau nilai jual.

Model di atas menggunakan pendapatan bersih operasional (*NOI*) dan pendapatan kotor sebagai ukuran produktivitas, sehingga secara langsung telah mencerminkan tingkat pembelanjaan operasional (*level of operating expenses*). Dalam kenyataan, hubungan antara GIM, R_o , dan rasio pengeluaran operasional (*OER*) secara matematis adalah sebagai berikut (Martin dan Sussman, 1997).

$$1. R_o = \frac{1 - OER}{GIM}$$

Tingkat kapitalisasi menyeluruh (R_o) selain diestimasi dari pengekstraksian langsung terhadap data penjualan properti perbandingan, dapat juga dilakukan melalui pembobotan terhadap pengembalian tunai yang dijangkakan (*expected cash return*) diterima oleh pemberi pinjaman dan investor pemilik modal. Sebagian besar properti biasanya dibeli atau dibiayai dari dana pinjaman dan dana yang dimiliki sendiri oleh investor, oleh karena itu pendapatan (*NOI*) yang dapat dihasilkan perlu dibagi ke dalam 2 (dua) bagian, yaitu satu bagian untuk pengembalian pinjaman (*mortgage payment atau debt service*) dan satu bagian lagi adalah sisa pendapatan (*residual income*), yang sering juga disebut aliran tunai sebelum pajak (*before tax cash flow atau BTCF*), sebagai imbalan investasi. Berdasarkan hal tersebut, maka tingkat kapitalisasi menyeluruh (R_o) yang digunakan untuk mengkapitalisasi pendapatan bersih operasional, harus diturunkan dari rata-rata tertimbang terhadap tingkat pengembalian (*return*) kepada pemberi pinjaman (R_m) dan investor sebagai pemilik modal (R_o). Model ini dikenal dengan "*the band of investment model*". Jika L adalah dana pinjaman dan E adalah modal yang dimiliki sendiri oleh investor maka hubungan dari variabel-variabel tersebut secara matematis dirumuskan sebagai berikut (Akerson, 2000 dan Mihara, 2004).

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

6. APLIKASI DALAM PENILAIAN PROPERTI

Aplikasi pendekatan pendapatan akan sangat bervariasi, tergantung sumber pendapatan untuk setiap jenis properti yang dinilai. Sebagai contoh, properti perumahan mendapatkan pendapatan dari sewa, perkebunan mendapatkan pendapatan dari penjualan hasil panen, pertambangan mendapatkan pendapatan dari penjualan hasil tambang, hotel mendapatkan pendapatan dari sewa kamar, bar, restoran, servis, dan jasa pelayanan lain, instalasi pengolahan air limbah (IPAL) mendapatkan pendapatan dari retribusi.

Sebagai contoh: Sebuah rumah tinggal beralamat di Jalan ABC No. 7 Semarang, memiliki luas tanah 100 m² dan luas bangunan 60 m², akan dilakukan penilaian menggunakan metode kapitalisasi pendapatan. Berdasarkan hasil riset pasar diperoleh informasi kisaran harga sewa atas rumah sejenis dengan objek penilaian adalah berkisar Rp 20.000.000 hingga Rp 25.000.000 per tahun. Dengan mempertimbangkan kondisi dan karakteristik Objek Penilaian dibandingkan dengan Data Pembanding, maka diperkirakan besarnya harga sewa bersih yang representatif untuk Objek Penilaian adalah sebesar Rp. 22.000.000,- Jika diasumsikan tingkat kapitalisasi properti sejenis dengan Objek Penilaian adalah sebesar 6% p.a, maka hasil penilaian adalah sebagai berikut:

Estimasi Harga Sewa per Tahun	Rp22.000.000
Tingkat Kapitalisasi (Cap Rate)	6%
Indikasi Nilai Pasar Properti	Rp366.666.667

7. METODE ALIRAN TUNAI TERDISKONTO (*DISCOUNTED CASH FLOW METHOD/ DCF*)

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, terdapat dua metode utama yang sering dipergunakan dalam dalam penerapan pendekatan pendapatan (disamping metode lainnya), yaitu metode kapitalisasi langsung dan metode DCF. Perbedaan mendasar diantara keduanya adalah terletak pada asumsi yang dipakai. Metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization*) mendasarkan analisis pada asumsi bahwa pendapatan yang diterima dari tahun-tahun yang akan datang adalah sama/ konstan, sedangkan metode DCF diterapkan pada kondisi dimana aliran pendapatan dari properti yang dinilai relatif fluktuatif/ *seasonal*.

Selain menggunakan metode kapitalisasi langsung, pendekatan pendapatan juga memiliki metode lain yakni metode aliran tunai terdiskon/ *discounted cash flow (DCF) method*. Dalam analisis DCF ini aliran pendapatan atas properti diasumsikan mengalami perubahan dari waktu ke waktu, sekaligus juga biaya operasional yang terjadi. Formula dasar dari metode DCF adalah sebagai berikut:

$$NP = \frac{NOI_1}{(1+r)^1} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+r)^n}$$

$$NP = \sum_1^n \frac{NOI_n}{(1+r)^n}$$

dalam hal ini :

NP : nilai properti

NOI : net operating income

r : *discount factor*

Dalam penerapan metode DCF, proyeksi pendapatan tidak dilakukan per tahun hingga umur ekonomis properti berakhir/ jangka waktu proyek selesai. Hal ini didasarkan pada konsep nilai waktu dari uang, dimana makin panjang jangka waktu nilai uang maka nilainya akan makin mendekati nol, selain itu tentu amat sulit untuk memprediksi keadaan suatu

usaha/ bisnis untuk waktu yang amat jauh kedepan (terlalu banyak faktor kontijen yang berpengaruh). Sehingga untuk menyederhanakan analisis, proyeksi pendapatan umumnya dilakukan maksimal sampai dengan 10 (sepuluh) tahun saja, dan di akhir masa proyeksi ditentukan terminal value dari suatu properti/ proyek, untuk kemudian didiskontokan bersama dengan aliran proyeksi pendapatan selama masa proyeksi.

Sebagai contoh penerapan metode DCF dalam praktik penilaian properti adalah sebagai berikut:

Pada tanggal 1 Januari 2022 (sekaligus tanggal penilaian) seorang Penilai mendapatkan tugas penilaian dari Klien, untuk menilai sebuah gedung perkantoran yang sedang dibangun. Diperkirakan diperkirakan siap untuk dipergunakan dalam waktu 1 tahun mendatang. Total luas *net leaseable area* gedung perkantoran tersebut adalah 5.000 m². Beberapa data terkait gedung perkantoran tersebut pada tanggal penilaian adalah sebagai berikut:

Tarif sewa+service charge/meter persegi/bulan : Rp 200.000,- dengan kenaikan 6% p.a

Proyeksi tingkat hunian/ okupansi adalah: tahun ke-1: 0%; tahun ke-2: 30%; tahun ke-3: 40%; tahun ke-4: 55%; tahun ke-5: 65% dan tahun ke-6 dan seterusnya: 80%

Dari hasil analisis atas RAB pembangunan gedung tersebut, diperkirakan total biaya pembangunan adalah sebesar Rp 15.600.000.000,-. Ketika gedung perkantoran tersebut beroperasi, biaya yang dibutuhkan adalah:

Biaya Manajemen : Tahun ke-1 Rp 900.000.000,- dan naik sebesar 6% per tahun.

Biaya Operasional : 40% dari total pendapatan.

Dalam analisisnya, Penilai juga menentukan besaran tingkat *discount rate* dan *terminal rate* sebagai berikut:

Discount Rate : 14%

Terminal Rate : 8%

Bila masa proyeksi ditentukan selama 5 tahun, maka nilai pasar dari gedung perkantoran tersebut apabila dinilai menggunakan metode DCF adalah sebagai berikut:

Uraian	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6
PENDAPATAN						
Luas Space saleable (m2)	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Tingkat Hunian	0%	30%	40%	55%	65%	80%
Pendapatan sewa + Service Charge	Rp 200 12	Rp 212 12	Rp 225 12	Rp 238 12	Rp 252 12	Rp 268 12
Total Pendapatan	Rp -	Rp 3.816.000	Rp 5.393.280	Rp 7.860.706	Rp 9.847.320	Rp 12.846.966
BIAYA OPERASIONAL						
Biaya Penyelesaian Gedung	Rp 15.600.000					
Biaya Management	Rp -	Rp 900.000	Rp 954.000	Rp 1.011.240	Rp 1.071.914	Rp 1.136.229
Biaya Operasional	Rp -	Rp 1.526.400	Rp 2.157.312	Rp 3.144.282	Rp 3.938.928	Rp 5.138.786
TOTAL Biaya	Rp 15.600.000	Rp 2.426.400	Rp 3.111.312	Rp 4.155.522	Rp 5.010.843	Rp 6.275.015
Pendapatan Bersih	Rp (15.600.000)	Rp 1.389.600	Rp 2.281.968	Rp 3.705.183	Rp 4.836.478	Rp 6.571.950
Tingkat Kapitalisasi Akhir						
Nilai Terminal						Rp 82.149.376
Tingkat Diskonto						
Discount Factor	0,877	0,769	0,675	0,592	0,519	
Nilai Kini Pendapatan Bersih + Nilai Terminal	Rp (13.684.211)	Rp 1.069.252	Rp 1.540.263	Rp 2.193.766	Rp 45.177.727	
Indikasi Nilai	Rp 36.296.798					

DAFTAR PUSTAKA

- Akerson, C.B, 2000. Capitalization Theory and Technique 2nd Edition. Appraisal Institute, Chicago, Illinois.
- Appraisal Institute. 2013. *The Appraisal of Real Estate* (14th ed.). Appraisal Institute, Chicago, Illinois.
- Eldred, G. W. 1987. *Real Estate: Analysis and Strategy*. Harper and Row.
- Harjanto, Budi., Hidayati, Wahyu. 2001. Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Kedua. BPFE UGM. Yogyakarta.
- Isaac, D. 2002. *Property Valuation Principles*. Palgrave Macmillan.
- KPSPI. 2018. *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia* (VII). Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
- Lusht, KM. 1997. *Real Estate Valuation: Principles and Application*. USA
- Martin, JH., and Sussman, MW. 1997. The Tweleve RS: AN Overview of Capitalization Rate Derivation. *The Appraisal Journal*, April 1997.
- Mihara, D. 2004. How Sholud The Cap Rate be Interpreted in Recent of Real Estate Appraisal? 22nd Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers and Counselor. October 2004
- Suprayoga, F. D. 2019. *Materi PPL Lingkup Penugasan Penilaian*. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

TABEL FUTURE VALUE OF INTEREST FACTORS

Period (n) / per cent (k)	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	20%
1	1.0100	1.0200	1.0300	1.0400	1.0500	1.0600	1.0700	1.0800	1.0900	1.1000	1.1100	1.1200	1.1300	1.1400	1.1500	1.1600	1.2000
2	1.0201	1.0404	1.0609	1.0816	1.1025	1.1236	1.1449	1.1664	1.1881	1.2100	1.2321	1.2544	1.2769	1.2996	1.3225	1.3456	1.4400
3	1.0303	1.0612	1.0927	1.1249	1.1576	1.1910	1.2250	1.2597	1.2950	1.3310	1.3676	1.4049	1.4429	1.4815	1.5209	1.5609	1.7280
4	1.0406	1.0824	1.1255	1.1699	1.2155	1.2625	1.3108	1.3605	1.4116	1.4641	1.5181	1.5735	1.6305	1.6890	1.7490	1.8106	2.0736
5	1.0510	1.1041	1.1593	1.2167	1.2763	1.3382	1.4026	1.4693	1.5386	1.6105	1.6851	1.7623	1.8424	1.9254	2.0114	2.1003	2.4883
6	1.0615	1.1262	1.1941	1.2653	1.3401	1.4185	1.5007	1.5869	1.6771	1.7716	1.8704	1.9738	2.0820	2.1950	2.3131	2.4364	2.9860
7	1.0721	1.1487	1.2299	1.3159	1.4071	1.5036	1.6058	1.7138	1.8280	1.9487	2.0762	2.2107	2.3526	2.5023	2.6600	2.8262	3.5832
8	1.0829	1.1717	1.2668	1.3686	1.4775	1.5938	1.7182	1.8509	1.9926	2.1436	2.3045	2.4760	2.6584	2.8526	3.0590	3.2784	4.2998
9	1.0937	1.1951	1.3048	1.4233	1.5513	1.6895	1.8385	1.9990	2.1719	2.3579	2.5580	2.7731	3.0040	3.2519	3.5179	3.8030	5.1598
10	1.1046	1.2190	1.3439	1.4802	1.6289	1.7908	1.9672	2.1589	2.3674	2.5937	2.8394	3.1058	3.3946	3.7072	4.0456	4.4114	6.1917
11	1.1157	1.2434	1.3842	1.5395	1.7103	1.8983	2.1049	2.3316	2.5804	2.8531	3.1518	3.4785	3.8359	4.2262	4.6524	5.1173	7.4301
12	1.1268	1.2682	1.4258	1.6010	1.7959	2.0122	2.2522	2.5182	2.8127	3.1384	3.4985	3.8960	4.3345	4.8179	5.3503	5.9360	8.9161
13	1.1381	1.2936	1.4685	1.6651	1.8856	2.1329	2.4098	2.7196	3.0658	3.4523	3.8833	4.3635	4.8980	5.4924	6.1528	6.8858	10.6993
14	1.1495	1.3195	1.5126	1.7317	1.9799	2.2609	2.5785	2.9372	3.3417	3.7975	4.3104	4.8871	5.5348	6.2613	7.0757	7.9875	12.8392
15	1.1610	1.3459	1.5580	1.8009	2.0789	2.3966	2.7590	3.1722	3.6425	4.1772	4.7846	5.4736	6.2543	7.1379	8.1371	9.2655	15.4070
16	1.1726	1.3728	1.6047	1.8730	2.1829	2.5404	2.9522	3.4259	3.9703	4.5950	5.3109	6.1304	7.0673	8.1372	9.3576	10.7480	18.4884
17	1.1843	1.4002	1.6528	1.9479	2.2920	2.6928	3.1588	3.7000	4.3276	5.0545	5.8951	6.8660	7.9861	9.2765	10.7613	12.4677	22.1861
18	1.1961	1.4282	1.7024	2.0258	2.4066	2.8543	3.3799	3.9960	4.7171	5.5599	6.5436	7.6900	9.0243	10.5752	12.3755	14.4625	26.6233
19	1.2081	1.4568	1.7535	2.1068	2.5270	3.0256	3.6165	4.3157	5.1417	6.1159	7.2633	8.6128	10.1974	12.0557	14.2318	16.7765	31.9480
20	1.2202	1.4859	1.8061	2.1911	2.6533	3.2071	3.8697	4.6610	5.6044	6.7275	8.0623	9.6463	11.5231	13.7435	16.3665	19.4608	38.3376
21	1.2324	1.5157	1.8603	2.2788	2.7860	3.3996	4.1406	5.0338	6.1088	7.4002	8.9492	10.8038	13.0211	15.6676	18.8215	22.5745	46.0051
22	1.2447	1.5460	1.9161	2.3699	2.9253	3.6035	4.4304	5.4365	6.6586	8.1403	9.9336	12.1003	14.7138	17.8610	21.6447	26.1864	55.2061
23	1.2572	1.5769	1.9736	2.4647	3.0715	3.8197	4.7405	5.8715	7.2579	8.9543	11.0263	13.5523	16.6266	20.3616	24.8915	30.3762	66.2474
24	1.2697	1.6084	2.0328	2.5633	3.2251	4.0489	5.0724	6.3412	7.9111	9.8497	12.2392	15.1786	18.7881	23.2122	28.6252	35.2364	79.4968
25	1.2824	1.6406	2.0938	2.6658	3.3864	4.2919	5.4274	6.8485	8.6231	10.8347	13.5855	17.0001	21.2305	26.4619	32.9190	40.8742	95.3962

TABEL FUTURE VALUE OF INTEREST FACTORS ANNUITY

Period (n) / percent (k)	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	20%
1	1.0000	1.0200	1.0300	1.0400	1.0500	1.0600	1.0700	1.0800	1.0900	1.1000	1.1100	1.1200	1.1300	1.1400	1.1500	1.1600	1.2000
2	2.0100	2.0200	2.0300	2.0400	2.0500	2.0600	2.0700	2.0800	2.0900	2.1000	2.1100	2.1200	2.1300	2.1400	2.1500	2.1600	2.2000
3	3.0301	3.0604	3.0909	3.1216	3.1525	3.1836	3.2149	3.2464	3.2781	3.3100	3.3421	3.3744	3.4069	3.4396	3.4725	3.5056	3.6400
4	4.0604	4.1216	4.1836	4.2465	4.3101	4.3746	4.4399	4.5061	4.5731	4.6410	4.7097	4.7793	4.8498	4.9211	4.9934	5.0665	5.3680
5	5.1010	5.2040	5.3091	5.4163	5.5256	5.6371	5.7507	5.8666	5.9847	6.1051	6.2278	6.3528	6.4803	6.6101	6.7424	6.8771	7.4416
6	6.1520	6.3081	6.4684	6.6330	6.8019	6.9753	7.1533	7.3359	7.5233	7.7156	7.9129	8.1152	8.3227	8.5355	8.7537	8.9775	9.9299
7	7.2135	7.4343	7.6625	7.8983	8.1420	8.3938	8.6540	8.9228	9.2004	9.4872	9.7833	10.0890	10.4047	10.7305	11.0668	11.4139	12.9159
8	8.2857	8.5830	8.8923	9.2142	9.5491	9.8975	10.2598	10.6366	11.0285	11.4359	11.8594	12.2997	12.7573	13.2328	13.7268	14.2401	16.4991
9	9.3685	9.7546	10.1591	10.5828	11.0266	11.4913	11.9780	12.4876	13.0210	13.5795	14.1640	14.7757	15.4157	16.0853	16.7858	17.5185	20.7989
10	10.4622	10.9497	11.4639	12.0061	12.5779	13.1808	13.8164	14.4866	15.1929	15.9374	16.7220	17.5487	18.4197	19.3373	20.3037	21.3215	25.9587
11	11.5668	12.1687	12.8078	13.4864	14.2068	14.9716	15.7836	16.6455	17.5603	18.5312	19.5614	20.6546	21.8143	23.0445	24.3493	25.7329	32.1504
12	12.6825	13.4121	14.1920	15.0258	15.9171	16.8699	17.8885	18.9771	20.1407	21.3843	22.7132	24.1331	25.6502	27.2707	29.0017	30.8502	39.5805
13	13.8093	14.6803	15.6178	16.6268	17.7130	18.8821	20.1406	21.4953	22.9534	24.5227	26.2116	28.0291	29.9847	32.0887	34.3519	36.7862	48.4966
14	14.9474	15.9739	17.0863	18.2919	19.5986	21.0151	22.5505	24.2149	26.0192	27.9750	30.0949	32.3926	34.8827	37.5811	40.5047	43.6720	59.1959
15	16.0969	17.2934	18.5989	20.0236	21.5786	23.2760	25.1290	27.1521	29.3609	31.7725	34.4054	37.2797	40.4175	43.8424	47.5804	51.6595	72.0351
16	17.2579	18.6393	20.1569	21.8245	23.6575	25.6725	27.8881	30.3243	33.0034	35.9497	39.1899	42.7533	46.6717	50.9804	55.7175	60.9250	87.4421
17	18.4304	20.0121	21.7616	23.6975	25.8404	28.2129	30.8402	33.7502	36.9737	40.5447	44.5008	48.8837	53.7391	59.1176	65.0751	71.6730	105.931
18	19.6147	21.4123	23.4144	25.6454	28.1324	30.9057	33.9990	37.4502	41.3013	45.5992	50.3959	55.7497	61.7251	68.3941	75.8364	84.1407	128.117
19	20.8109	22.8406	25.1169	27.6712	30.5390	33.7600	37.3790	41.4463	46.0185	51.1591	56.9395	63.4397	70.7494	78.9692	88.2118	98.6032	154.740
20	22.0190	24.2974	26.8704	29.7781	33.0660	36.7856	40.9955	45.7620	51.1601	57.2750	64.2028	72.0524	80.9468	91.0249	102.444	115.380	186.688
21	23.2392	25.7833	28.6765	31.9692	35.7193	39.9927	44.8652	50.4229	56.7645	64.0025	72.2651	81.6987	92.4699	104.768	118.810	134.841	225.026
22	24.4716	27.2990	30.5368	34.2480	38.5052	43.3923	49.0057	55.4568	62.8733	71.4027	81.2143	92.5026	105.491	120.436	137.632	157.415	271.031
23	25.7163	28.8450	32.4529	36.6179	41.4305	46.9958	53.4361	60.8933	69.5319	79.5430	91.1479	104.603	120.205	138.297	159.276	183.601	326.237
24	26.9735	30.4219	34.4265	39.0826	44.5020	50.8156	58.1767	66.7648	76.7898	88.4973	102.174	118.155	136.831	158.659	184.168	213.978	392.484
25	28.2432	32.0303	36.4593	41.6459	47.7271	54.8645	63.2490	73.1059	84.7009	98.3471	114.413	133.334	155.620	181.871	212.793	249.214	471.981

TABEL PRESENT VALUE OF INTEREST FACTORS

Period (n) / per cent (k)	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	20%
1	0.9901	0.9804	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	0.9091	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696	0.8621	0.8333
2	0.9803	0.9612	0.9426	0.9246	0.9070	0.8900	0.8734	0.8573	0.8417	0.8264	0.8116	0.7972	0.7831	0.7695	0.7561	0.7432	0.6944
3	0.9706	0.9423	0.9151	0.8890	0.8638	0.8396	0.8163	0.7938	0.7722	0.7513	0.7312	0.7118	0.6931	0.6750	0.6575	0.6407	0.5787
4	0.9610	0.9238	0.8885	0.8548	0.8227	0.7921	0.7629	0.7350	0.7084	0.6830	0.6587	0.6355	0.6133	0.5921	0.5718	0.5523	0.4823
5	0.9515	0.9057	0.8626	0.8219	0.7835	0.7473	0.7130	0.6806	0.6499	0.6209	0.5935	0.5674	0.5428	0.5194	0.4972	0.4761	0.4019
6	0.9420	0.8880	0.8375	0.7903	0.7462	0.7050	0.6663	0.6302	0.5963	0.5645	0.5346	0.5066	0.4803	0.4556	0.4323	0.4104	0.3349
7	0.9327	0.8706	0.8131	0.7599	0.7107	0.6651	0.6227	0.5835	0.5470	0.5132	0.4817	0.4523	0.4251	0.3996	0.3759	0.3538	0.2791
8	0.9235	0.8535	0.7894	0.7307	0.6768	0.6274	0.5820	0.5403	0.5019	0.4665	0.4339	0.4039	0.3762	0.3506	0.3269	0.3050	0.2326
9	0.9143	0.8368	0.7664	0.7026	0.6446	0.5919	0.5439	0.5002	0.4604	0.4241	0.3909	0.3606	0.3329	0.3075	0.2843	0.2630	0.1938
10	0.9053	0.8203	0.7441	0.6756	0.6139	0.5584	0.5083	0.4632	0.4224	0.3855	0.3522	0.3220	0.2946	0.2697	0.2472	0.2267	0.1615
11	0.8963	0.8043	0.7224	0.6496	0.5847	0.5268	0.4751	0.4289	0.3875	0.3505	0.3173	0.2875	0.2607	0.2366	0.2149	0.1954	0.1346
12	0.8874	0.7885	0.7014	0.6246	0.5568	0.4970	0.4440	0.3971	0.3555	0.3186	0.2858	0.2567	0.2307	0.2076	0.1869	0.1685	0.1122
13	0.8787	0.7730	0.6810	0.6006	0.5303	0.4688	0.4150	0.3677	0.3262	0.2897	0.2575	0.2292	0.2042	0.1821	0.1625	0.1452	0.0935
14	0.8700	0.7579	0.6611	0.5775	0.5051	0.4423	0.3878	0.3405	0.2992	0.2633	0.2320	0.2046	0.1807	0.1597	0.1413	0.1252	0.0779
15	0.8613	0.7430	0.6419	0.5553	0.4810	0.4173	0.3624	0.3152	0.2745	0.2394	0.2090	0.1827	0.1599	0.1401	0.1229	0.1079	0.0649
16	0.8528	0.7284	0.6232	0.5339	0.4581	0.3936	0.3387	0.2919	0.2519	0.2176	0.1883	0.1631	0.1415	0.1229	0.1069	0.0930	0.0541
17	0.8444	0.7142	0.6050	0.5134	0.4363	0.3714	0.3166	0.2703	0.2311	0.1978	0.1696	0.1456	0.1252	0.1078	0.0929	0.0802	0.0451
18	0.8360	0.7002	0.5874	0.4936	0.4155	0.3503	0.2959	0.2502	0.2120	0.1799	0.1528	0.1300	0.1108	0.0946	0.0808	0.0691	0.0376
19	0.8277	0.6864	0.5703	0.4746	0.3957	0.3305	0.2765	0.2317	0.1945	0.1635	0.1377	0.1161	0.0981	0.0829	0.0703	0.0596	0.0313
20	0.8195	0.6730	0.5537	0.4564	0.3769	0.3118	0.2584	0.2145	0.1784	0.1486	0.1240	0.1037	0.0868	0.0728	0.0611	0.0514	0.0261
21	0.8114	0.6598	0.5375	0.4388	0.3589	0.2942	0.2415	0.1987	0.1637	0.1351	0.1117	0.0926	0.0768	0.0638	0.0531	0.0443	0.0217
22	0.8034	0.6468	0.5219	0.4220	0.3418	0.2775	0.2257	0.1839	0.1502	0.1228	0.1007	0.0826	0.0680	0.0560	0.0462	0.0382	0.0181
23	0.7954	0.6342	0.5067	0.4057	0.3256	0.2618	0.2109	0.1703	0.1378	0.1117	0.0907	0.0738	0.0601	0.0491	0.0402	0.0329	0.0151
24	0.7876	0.6217	0.4919	0.3901	0.3101	0.2470	0.1971	0.1577	0.1264	0.1015	0.0817	0.0659	0.0532	0.0431	0.0349	0.0284	0.0126
25	0.7798	0.6095	0.4776	0.3751	0.2953	0.2330	0.1842	0.1460	0.1160	0.0923	0.0736	0.0588	0.0471	0.0378	0.0304	0.0245	0.0105

TABEL PRESENT VALUE OF INTEREST FACTORS ANNUITY

Period (n) / per cent (k)	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	20%
1	0.9901	0.9804	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	0.9091	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696	0.8621	0.8333
2	1.9704	1.9416	1.9135	1.8861	1.8594	1.8334	1.8080	1.7833	1.7591	1.7355	1.7125	1.6901	1.6681	1.6467	1.6257	1.6052	1.5278
3	2.9410	2.8839	2.8286	2.7751	2.7232	2.6730	2.6243	2.5771	2.5313	2.4869	2.4437	2.4018	2.3612	2.3216	2.2832	2.2459	2.1065
4	3.9020	3.8077	3.7171	3.6299	3.5460	3.4651	3.3872	3.3121	3.2397	3.1699	3.1024	3.0373	2.9745	2.9137	2.8550	2.7982	2.5887
5	4.8534	4.7135	4.5797	4.4518	4.3295	4.2124	4.1002	3.9927	3.8897	3.7908	3.6959	3.6048	3.5172	3.4331	3.3522	3.2743	2.9906
6	5.7955	5.6014	5.4172	5.2421	5.0757	4.9173	4.7665	4.6229	4.4859	4.3553	4.2305	4.1114	3.9975	3.8887	3.7845	3.6847	3.3255
7	6.7282	6.4720	6.2303	6.0021	5.7864	5.5824	5.3893	5.2064	5.0330	4.8684	4.7122	4.5638	4.4226	4.2883	4.1604	4.0386	3.6046
8	7.6517	7.3255	7.0197	6.7327	6.4632	6.2098	5.9713	5.7466	5.5348	5.3349	5.1461	4.9676	4.7988	4.6389	4.4873	4.3436	3.8372
9	8.5660	8.1622	7.7861	7.4353	7.1078	6.8017	6.5152	6.2469	5.9952	5.7590	5.5370	5.3282	5.1317	4.9464	4.7716	4.6065	4.0310
10	9.4713	8.9826	8.5302	8.1109	7.7217	7.3601	7.0236	6.7101	6.4177	6.1446	5.8892	5.6502	5.4262	5.2161	5.0188	4.8332	4.1925
11	10.3676	9.7868	9.2526	8.7605	8.3064	7.8869	7.4987	7.1390	6.8052	6.4951	6.2065	5.9377	5.6869	5.4527	5.2337	5.0286	4.3271
12	11.2551	10.5753	9.9540	9.3851	8.8633	8.3838	7.9427	7.5361	7.1607	6.8137	6.4924	6.1944	5.9176	5.6603	5.4206	5.1971	4.4392
13	12.1337	11.3484	10.6350	9.9856	9.3936	8.8527	8.3577	7.9038	7.4869	7.1034	6.7499	6.4235	6.1218	5.8424	5.5831	5.3423	4.5327
14	13.0037	12.1062	11.2961	10.5631	9.8986	9.2950	8.7455	8.2442	7.7862	7.3667	6.9819	6.6282	6.3025	6.0021	5.7245	5.4675	4.6106
15	13.8651	12.8493	11.9379	11.1184	10.3797	9.7122	9.1079	8.5595	8.0607	7.6061	7.1909	6.8109	6.4624	6.1422	5.8474	5.5755	4.6755
16	14.7179	13.5777	12.5611	11.6523	10.8378	10.1059	9.4466	8.8514	8.3126	7.8237	7.3792	6.9740	6.6039	6.2651	5.9542	5.6685	4.7296
17	15.5623	14.2919	13.1661	12.1657	11.2741	10.4773	9.7632	9.1216	8.5436	8.0216	7.5488	7.1196	6.7291	6.3729	6.0472	5.7487	4.7746
18	16.3983	14.9920	13.7535	12.6593	11.6896	10.8276	10.0591	9.3719	8.7556	8.2014	7.7016	7.2497	6.8399	6.4674	6.1280	5.8178	4.8122
19	17.2260	15.6785	14.3238	13.1339	12.0853	11.1581	10.3356	9.6036	8.9501	8.3649	7.8393	7.3658	6.9380	6.5504	6.1982	5.8775	4.8435
20	18.0456	16.3514	14.8775	13.5903	12.4622	11.4699	10.5940	9.8181	9.1285	8.5136	7.9633	7.4694	7.0248	6.6231	6.2593	5.9288	4.8696
21	18.8570	17.0112	15.4150	14.0292	12.8212	11.7641	10.8355	10.0168	9.2922	8.6487	8.0751	7.5620	7.1016	6.6870	6.3125	5.9731	4.8913
22	19.6604	17.6580	15.9369	14.4511	13.1630	12.0416	11.0612	10.2007	9.4424	8.7715	8.1757	7.6446	7.1695	6.7429	6.3587	6.0113	4.9094
23	20.4558	18.2922	16.4436	14.8568	13.4886	12.3034	11.2722	10.3711	9.5802	8.8832	8.2664	7.7184	7.2297	6.7921	6.3988	6.0442	4.9245
24	21.2434	18.9139	16.9355	15.2470	13.7986	12.5504	11.4693	10.5288	9.7066	8.9847	8.3481	7.7843	7.2829	6.8351	6.4338	6.0726	4.9371
25	22.0232	19.5235	17.4131	15.6221	14.0939	12.7834	11.6536	10.6748	9.8226	9.0770	8.4217	7.8431	7.3300	6.8729	6.4641	6.0971	4.9476



BIOGRAFI RINGKAS PENULIS



Penulis menempuh jenjang pendidikan tinggi di Program Studi Akuntansi FE Unika Soegijapranata, kemudian melanjutkan jenjang magister di Program Pascasarjana Magister Manajemen (MM) Universitas Diponegoro. Pada tahun 2016 Penulis kembali menamatkan jenjang pendidikan magister di Program Magister Ekonomika Pembangunan (MEP) Universitas Gadjah Mada, dengan konsentrasi Manajemen Aset dan Penilaian Properti. Sehari-hari Penulis berprofesi sebagai dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis pada sebuah perguruan tinggi swasta di kota Semarang. Selain itu Penulis juga berpraktik sebagai Penilai Properti yang memiliki ijin resmi dari Menteri Keuangan RI, selain itu kegiatan profesional lain dari Penulis adalah sebagai komisaris di beberapa perusahaan, sekaligus menjadi pembicara/ *trainer* pada berbagai pelatihan internal yang diadakan oleh beberapa perusahaan dengan tema utama: penilaian properti untuk tujuan agunan kredit, *accounting for non-accountant*, dan analisis kredit pada lembaga keuangan.



Perkembangan ilmu penilaian properti di Indonesia relatif tertinggal perkembangannya apabila dibandingkan dengan negara tetangga kita, misalnya Singapura dan Malaysia. Bagi negara-negara dengan “acuan” sistem hukum pertanahan berbasis Anglo-Saxon, penilaian properti mengalami perkembangan sangat pesat cukup lama, dibandingkan dengan negara-negara dengan acuan sistem hukum pertanahan berbasis Kontinental seperti halnya Indonesia.

Ilmu penilaian properti di Indonesia secara historis berkembang sejak jaman penjajahan kolonial Belanda, dimana para penilai (klasiran) tanah bertugas untuk menghitung besarnya pajak tanah yang harus dibayarkan rakyat pada pemerintah kolonial. Penentuan besarnya pajak tanah akan tergantung dari tingkat kesuburan/ produktivitas atas sebidang tanah yang akan berkaitan dengan nilai pasar tanah tersebut.

Seiring berkembangnya kegiatan ekonomi pada dasawarsa 1970-1980an, maka kebutuhan penilai untuk menentukan nilai pasar aset dirasakan semakin meningkat urgensinya. Guna menutup kebutuhan akan profesional dibidang penilaian properti, maka saat itu banyak sekali profesional penilai yang sebelumnya bekerja sama dengan penilai-penilai asing, berupaya melakukan transfer/ alih pengetahuan. Akhirnya pada dekade 1980-saat ini profesi penilai terus mengalami perkembangan yang pesat.

Buku ini mencoba menjawab kebutuhan khalayak akan sumber referensi awal tentang ilmu penilaian properti. Prinsip-prinsip/konsep dasar penilaian properti yang dipadukan dengan aplikasi praktis di lapangan coba disajikan dalam buku ini, yang dikemas dengan bahasa yang mudah dipahami sekaligus dipadukan dengan pengalaman praktik yang dimiliki Penulis selama ini.