

PENILAIAN OBYEK PROPERTI

Nur Feriyanto*

Abstrak

Keberadaan jasa penilai di Indonesia akhir-akhir ini dirasakan semakin dibutuhkan oleh berbagai kalangan usaha. Tetapi harus diakui keberadaan jasa penilai tersebut belum dikenal secara luas oleh masyarakat umum. Maka seiring perkembangan perekonomian Indonesia dan era globalisasi maka sosialisasi jasa penilai perlu dilakukan.

Profesionalisasi kerja jasa penilai dituntut untuk terus ditingkatkan, agar dapat bekerja secara independen, optimal dan bertanggung jawab. Pendidikan jasa penilai dirasa perlu untuk dikembangkan agar kebutuhan tenaga jasa penilai yang terus meningkat dapat dipenuhi. Maka iklim yang kondusif perlu terus dipertahankan agar perkembangan jasa penilai ini dapat tumbuh dengan baik. Hal ini juga merupakan salah satu solusi untuk menyalurkan tenaga kerja berpendidikan tinggi yang dari tahun ketahun terus bertambah. Agar beban pembangunan karena adanya pengangguran yang tinggi dapat dikurangi.

Pendahuluan

Seiring dengan kemajuan perekonomian nasional, keberadaan jasa penilai atau appraisal di Indonesia semakin dibutuhkan oleh berbagai kalangan usaha atau pemerintah. Kalangan usaha yang seringkali membutuhkan adalah pasar modal, perbankan dan bidang usaha properti guna memperoleh penilaian yang obyektif dan independen sebagai penunjang keputusan nilai transaksi. Sedangkan dari pemerintah adalah Direktur Jenderal Pajak yang membutuhkan penilaian yang tepat bagi obyek pajak yang terkena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

* Dosen Tetap Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia

Properti yang berupa tanah dan bangunan adalah obyek pajak yang banyak dilakukan penilaiannya dewasa ini. Baik untuk tujuan pengenaan pajak (PBB), jaminan kepada bank, transaksi jual-beli atau pembagian waris. Jenis properti tersebut sangat cepat berkembang nilainya. dengan berkembangnya lokasi tempat obyek berada, sehingga dibutuhkan kecermatan dan kerja profesional untuk mendapatkan nilai yang obyektif dan independen. Agar penilaian dapat tepat dan tidak memihak kepada salah satu pihak yang akan atau sedang melakukan transaksi atau berhubungan dengan obyek properti tersebut.

Tujuan dari tulisan ini adalah mendiskusikan dan mensosialisasikan beberapa aspek jasa penilai obyek properti di Indonesia. Pertama, melihat prinsip-prinsip penilaian pada obyek properti. Kedua, mengetahui beberapa metode yang digunakan seorang penilai pada obyek properti. Ketiga, melihat penyebab merosotnya nilai obyek properti. Keempat, langkah-langkah untuk perencanaan penilaian dan proses penilaiannya. Kelima, peranan dan tantangan jasa penilai di dalam mendukung perkembangan perekonomian Indonesia.

I. Prinsip-prinsip Penilaian Obyek Properti

Di dalam melakukan penilaian terhadap obyek properti, seorang penilai (appraiser) harus menyadari adanya beberapa prinsip penilaian yang akan mempengaruhi nilai dari obyek properti tersebut. Adapun prinsip-prinsip penilaian tersebut adalah:

1) Principle of highest and best use

Prinsip ini mendasari pada kegunaan tertinggi dan terbaik dari obyek properti. Artinya di dalam melakukan penilaian harus dilakukan atas dasar jika properti tersebut digunakan untuk kepentingan atau kegunaan yang paling maksimal.

2) Principle of supply and demand

Prinsip ini mendasari pada hubungan kondisi penawaran dan permintaan properti dengan nilai harga properti tersebut. Bilamana terjadi *excesssupply* pada pasar properti maka nilai properti akan turun, dan sebaliknya jika terjadi *excess demand* pada pasar properti maka nilai properti akan naik.

3) Principle of substitution

Prinsip ini mendasari pada keadaan properti yang mempunyai atau tersedia penggantinya maka properti yang lebih murah dengan kondisi yang sama akan dipilih oleh seorang konsumen. Artinya nilai properti relatif lebih tinggi bilamana properti tersebut tidak tersedia penggantinya.

4) Principle of competition

Prinsip ini mengandung arti bahwa properti yang berada dalam pasar persaingan maka nilai properti akan ditentukan oleh kekuatan yang ada di dalam pasar tersebut.

5) Principle of change

Prinsip ini mengandung arti bahwa nilai properti akan selalu dalam kondisi transisi mengikuti perkembangan lokasinya. Sehingga nilai taksiran properti hanya berlaku pada saat titik waktu penilaian dilakukan.

6) Principle of anticipation

Prinsip ini mempunyai arti bahwa nilai properti juga dipengaruhi oleh harapan keuntungan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang.

7) Principle of conformity

Prinsip ini mengandung arti bahwa nilai properti mempunyai tingkat kesamaan dengan properti lain dengan kondisi arsitektur dan lingkungan yang sama.

8) Principle of consistent use

Prinsip ini mengandung arti nilai properti akan masih sama jika digunakan secara konsisten seperti pada saat penilaian dilakukan, jika tidak ada perubahan lingkungan yang berarti.

9) Principle of increasing and decreasing return

Prinsip ini mengandung arti setiap tambahan biaya untuk investasi dalam properti akan menghasilkan pendapatan yang naik sampai titik tertentu, kemudian hasil yang diperoleh mulai menurun, meskipun investasi ditambah.¹

II. Metode Penilaian

Untuk melakukan penilaian terhadap obyek properti dapat dilakukan pilihan dari beberapa metode di bawah ini, yaitu:

1). Metode Data Pasar (Market Data Method)

Metode ini menganggap nilai properti yang dilakukan penilaian mempunyai nilai sama dengan properti sejenis yang akan dijual atau sudah terjual.

Untuk melakukan penilaian dengan metode ini dapat dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Dikumpulkan data properti berdasarkan data pasar melalui sumber-sumber yang dapat dipercaya misalnya Lurah, camat, kantor agraria, notaris, PPAT, orang yang berdomisili di dekat lokasi obyek properti tersebut.
- b) Dilakukan pembandingan data transaksi properti pembandingan, yang sebaiknya mempunyai kesamaan-kesamaan di dalam tujuan penggunaan, ukuran atau luas, bentuk atau arsitekstur, sifat-sifat fisik, lokasi, cara jual beli atau pembayaran, dan waktu tidak jauh berbeda.
- c) Dilakukan analisa data dengan penyesuaian untuk perbedaan-perbedaan yang ada.
- d) Diambil kesimpulan nilai properti yang dinilai.

¹ Saur Simanjuntak, Drs. 1993. Pedoman Prosedur dan Tata Kerja Penilaian. *Direktorat Bina Sarana Perdagangan Yogyakarta.*

Contoh:

Data-data yang dimiliki adalah:

Luas tanah 3.000 m² dengan harga pasar Rp 200.000,-.
Bangunan bertingkat dengan luas 500 m² dengan harga pasar per m² Rp 500.000,-.

Nilai properti dapat diperoleh dengan menjumlahkan seluruh nilai yang dimiliki oleh properti tersebut, yaitu meliputi:

Nilai tanah = 3.000 x Rp 200.000,-	= Rp 600.000.000,-
Nilai bangunan = 500 x Rp 500.000,-	= <u>Rp 250.000.000,-</u>
Nilai properti	= Rp 850.000.000,-

(delapan ratus lima puluh enam juta rupiah)

2). Metode Perhitungan Biaya (Cost Calculation Method)

Metode ini menilai properti menjadi dua bagian yaitu tanah dinilai dengan harga pasar dan bangunan dinilai dengan biaya mendirikannya setelah dikurangi dengan penyusutannya.

Untuk melakukan penilaian dengan metode ini dapat dilakukan langkah-langkah sebagai berikut::

- Dilakukan perhitungan nilai tanah dengan asumsi tanah kosong dan menggunakan harga pasar
- Dilakukan perhitungan nilai bangunan yang merupakan nilai total biaya pendirian bangunan dikurangi biaya penyusutan selama pemakaian.
- Dilakukan penjumlahan nilai tanah dan nilai bangunan neto sebagai nilai properti.

Contoh:

Data yang dimiliki:

Properti yang terdiri atas tanah seluas 1.000 m² dengan harga pasar @ Rp 150.000 dan bangunan seluas 400 m² satu lantai dengan biaya mendirikan tahun 1994 per m² Rp 300.000 dengan penyusutan

2,5% pertahun. Bangunan telah digunakan selama 2 tahun (1994-1996).

Nilai properti dapat dihitung dengan menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan netto.

Nilai tanah	= 1.000 x Rp 150.000,-	= Rp 150.000.000,-
Nilai bangunan	= 400 x Rp 300.000,-	= Rp 120.000.000,-
Penyusutan	= 5% x Rp 120.000.000,	= <u>Rp 6.000.000,-</u>
		= Rp 114.000.000,-
Nilai properti		= Rp 264.000.000,-
		(dua ratus enam puluh empat juta rupiah)

3). Metode Biaya Reproduksi Baru (Reproduction cost new method)

Metode ini menghitung nilai properti sama dengan biaya mendirikan bangunan baru ditambah harga tanah yang dimiliki. Metode ini dilakukan bilamana tidak diperoleh data biaya pendirian bangunan waktu itu.

Adapun langkah-langkah penilaian properti menurut metode ini adalah:

- Dilakukan penilaian tanah sesuai harga pasar terakhir
- Dilakukan penilaian bangunan dan sarana pelengkap yang dimiliki seperti melakukan biaya reproduksi baru.

Contoh: Data properti yang diketahui:

Luas tanah 3.500 m² dengan harga per m² Rp 500.000,- Gedung berlantai III dengan kondisi pondasi seluas 1.250 m² dan luas tiap lantai sama = 1.000 m². Sarana pelengkap yang dimiliki adalah AC sentral dan 4 elevator. Penggunaan gedung dan peralatan telah 2 tahun. Usia ekonomis gedung 40 tahun dan sarana pelengkap 8 tahun

Maka nilai properti adalah sebesar:

Nilai tanah	= 3.500 x Rp 500.000,-	= Rp 1.750.000.000,-
Nilai reproduksi baru bangunan =		
Pondasi	= 1.250 x Rp 60.000,-	=Rp 75.000.000,-
Lantai I	= 1.000 x Rp 400.000	=Rp 400.000.000,-
Lantai II	= 1.000 x Rp 350.000	=Rp 350.000.000,-
Lantai III	= 1.000 x Rp 350.000	= <u>Rp 350.000.000,-</u>
		Rp1.175.000.000,-

AC	Rp 75.000.000,-	
Elevator	<u>Rp 400.000.000,-</u>	=Rp 1.650.000.000,-
Jumlah		= Rp3.400.000.000,-
penyusutan bangunan = 5% x Rp 1.175.000.000,-		=Rp 8.750.000,-
Penyusutan sarana = 25% x Rp 475.000.000,-		<u>=Rp 8.750.000,-</u>
Nilai properti		=Rp 3.222.500.000,-

(tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

4). Metode Pendapatan (Income Method)

Metode ini menilai suatu properti berdasarkan kemampuan properti tersebut di dalam memperoleh pendapatan (income). Metode ini seringkali digunakan di dalam menilai obyek properti yang akan dijaminakan di bank untuk memperoleh pinjaman. Jenis properti ini misalnya gedung perkantoran, mall (pusat perbelanjaan), bioskop, atau hotel.

Adapun langkah-langkah yang diperlukan untuk melakukan penilaian obyek properti menurut metode ini adalah:

- Menghitung pendapatan kotor dari properti
- Menghitung biaya operasional yang harus dikeluarkan
- Menghitung pendapatan bersih dari properti, yang diperoleh dari selisih pendapatan kotor dengan biaya operasional.

Contoh:

Data properti yang diketahui:

Luas tanah 3.500 m² dengan harga per m² Rp 500.000,-
Gedung berlantai III dengan kondisi pondasi seluas 1.250 m²
dan luas tiap lantai sama = 1.000 m². Sarana pelengkap yang dimiliki adalah AC sentral dan 4 elevator. Penggunaan gedung dan sarana pelengkap 2 tahun. Usia ekonomis gedung 40 tahun dan sarana pelengkap 8 tahun. Jika disewakan maka gedung tersebut akan memperoleh pendapatan Rp 40.000.000 per bulan.

Untuk menghitung pendapatan bersih properti tersebut dilakukan perhitungan sebagai berikut:

Jumlah pendapatan 1 tahun = $12 \times \text{Rp } 40.000.000,-$	= Rp 480.000.000,-
Pengeluaran:	
• Gaji pegawai = Rp 35.000.000,-	
• Listrik, air, telpon = Rp 15.000.000,-	
• Asuransi = Rp 10.000.000,-	
• Pemeliharaan = Rp 15.000.000,-	
• Lain-lain = Rp 15.000.000,-	
	<u>= Rp 90.000.000,-</u>
Pendapatan sebelum penyusutan	= Rp 390.000.000,-
Penyusutan bangunan = $5\% \times \text{Rp } 400.000,-$ (diperkirakan)	= Rp 20.000.000,-
Pendapatan bersih properti	= Rp 370.000.000,-
	(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah)

Catatan:

Persentase penyusutan gedung = $(2 \text{ th} / 40 \text{ th}) \times 100\% = 5\%$

Persentase penyusutan sarana pelengkap yaitu AC dan elevator = $(2 \text{ th} / 8 \text{ th}) \times 100\% = 25\%$

III. Merosotnya Nilai Obyek

Nilai properti dapat merosot yang disebabkan oleh adanya kerusakan secara fisik, kemunduran fungsi atau ekonomi. Sehingga nilai properti (bangunan dan sarana pelengkap) tersebut harus dikurangi dengan nilai penyusutan.

a). Kerusakan fisik

Kerusakan ini dapat terjadi karena pemakaian yang terus menerus, kurangnya perawatan, atau pengaruh alam lingkungan. Sehingga properti (bangunan dan sarana pelengkap) akan rusak, lapuk, retak, mengeras atau rusak strukturnya, yang kesemuanya itu mengurangi nilai properti tersebut.

b). Kemunduran fungsional

Turunnya fungsi properti ini disebabkan perencanaan yang kurang baik, kesalahan design, ketidak seimbangan yang berhubungan dengan ukuran, bentuk, model dan lain-lain. Sehingga properti akan menurun kemampuan fungsinya dan nilai properti juga akan berkurang.

c) Kemunduran ekonomi

Turunnya nilai properti karena adanya kemunduran ekonomi ini penyebabnya adalah adanya perubahan faktor-faktor eksternal dari properti tersebut. Misalnya adanya perubahan sosial, peraturan pemerintah dan lainnya yang membatasi, sehingga nilai properti secara ekonomi akan menurun.

IV. Perencanaan Penilaian

Agar penilaian (appraisal) terhadap obyek properti dapat berjalan dengan lancar dan optimal, maka hendaknya dilakukan langkah-langkah perencanaan sebagai berikut:

a). Menyusun data yang dibutuhkan

1. Tanah

Dibutuhkan data kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat, girik, atau akte jual beli untuk dapat menentukan harga, luas, bentuk dan elevasi tanah.

2. Bangunan

Diperlukan data mengenai tahun pembuatan, IMB, kondisi bangunan, dan tahun renovasi.

3. Sarana Pelengkap

Diperlukan data mengenai harga beli, tahun pemasangan, kapasitas, kebutuhan listrik, pemeliharaan, usia teknis atau ekonomis, dan tahun pembuatan.

4. Fasilitas Lingkungan

Diperlukan data adanya jalan lingkungan, listrik, telpon, air minum (PAM), rumah sakit, sekolah, pasar, klinik, kantor polisi, sarana ibadah dan bermain/olah raga.

b) Mencari sumber data, misalnya pemilik, lurah, camat, kantor agraria, BTN, tata kota, kontraktor, developer, kantor polisi, dan rumah sakit.

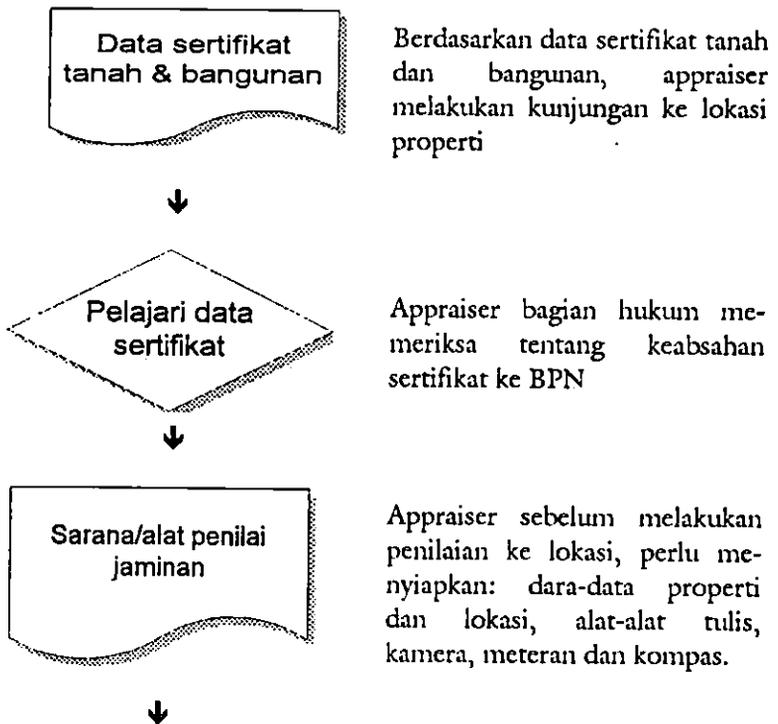
c) Menentukan tenaga ahli berdasarkan jenis properti yang dinilai, misalnya ahli bangunan, arsitek, insinyur sipil, atau insinyur mesin.

d) Menyusun jadwal kerja yang dilengkapi dengan skedul waktu.

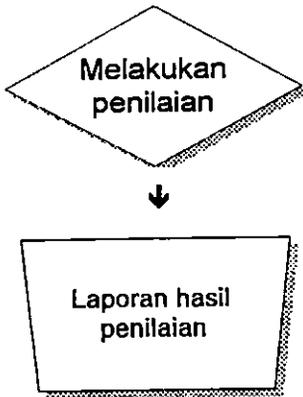
- e) Menentukan biaya yang akan dikeluarkan, baik untuk transportasi, makan-minum, upah untuk penilai, biaya penyusunan dan pembuatan laporan dan lain-lain²

Proses Penilaian Properti

Untuk lebih memahami proses penilaian properti oleh seorang penilai (appraiser) dapat dilihat skema proses penilaian di bawah ini:



² Ibid



Secara obyektif dan independen, appraiser melakukan penilaian properti di lokasinya

Appraiser menyusun laporan hasil penilaian

V. Penutup

Jasa penilai (appraisal) memang sedang tumbuh di Indonesia, untuk itu pemerintah perlu mengeluarkan deregulasi atas profesi dan perusahaan jasa penilai ini agar dapat mempercepat perkembangannya. Sebab profesi penilai ini sangat dibutuhkan oleh banyak usaha misalnya sektor perbankan dan asuransi untuk menilai jaminan, pasar modal untuk menilai perusahaan yang akan *go public*, atau sektor properti untuk menilai properti yang akan dijual dan pemerintah sendiri memanfaatkan jasa penilai untuk menentukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Sektor perbankan dan asuransi yang tumbuh pesat sekarang ini, salah satu pendapatan yang cukup besar adalah pada jasa asuransi. Meningkatnya jasa asuransi ini terutama pada jasa asuransi kebakaran dan huruhara. Peningkatan jasa asuransi tersebut dikarenakan mulai munculnya kesadaran yang tinggi dari para pemilik obyek untuk mengasuransikan obyek asuransi (properti) yang dimilikinya, mengingat secara kuantitatif serta kualitatif tingkat kejadian kebakaran dan huruhara juga meningkat. Untuk dapat memproyeksikan secara cermat maka jasa penilai sangatlah dibutuhkan. Sebab hanya tenaga-tenaga

jasa penilai yang tahu secara akurat metode dan tehnik-tehnik penilaian terhadap obyek properti yang dinilai. Sehingga besarnya premi asuransi dapat ditentukan secara akurat.

Di sektor properti atau industri, tenaga jasa penilai dibutuhkan untuk menilai aset secara fisik secara tepat, serta memproyeksikan besarnya penyusutan yang terjadi pada aset tersebut. Tenaga jasa penilai juga dituntut untuk dapat menganalisa lingkungan sekitar keberadaan aset properti atau industri untuk dapat menilai besarnya resiko yang mungkin timbul, dan akibat-akibat yang ditimbulkannya.

Kemampuan tenaga jasa penilai untuk menilai calon emiten yang akan *go public* secara cermat merupakan cerminan kemampuan jasa penilai untuk terus dapat eksis di pasar modal yang mulai marak belakangan ini. Kemajuan aktivitas pasar modal baik di Jakarta ataupun Surabaya menjadikan tenaga jasa penilai semakin dibutuhkan. Oleh karenanya peningkatan kemampuan secara profesional harus terus dipacu seiring kemajuan dan gerak aktivitas di pasar modal tersebut:

Pemerintah telah menetapkan pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan yang mandiri menggantikan pendapatan dari minyak yang akan semakin menurun kandungan isinya di Indonesia. Jenis pajak yang ada di Indonesia salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang nilai penerimaannya seiring dengan kemajuan perekonomian nasional juga semakin membesar. Untuk memperoleh jumlah yang optimal dengan penilaian obyek pajak yang jujur maka dibutuhkan penguasaan tehnik-tehnik penilaian yang tepat. Selama ini pemerintah selalu menggunakan tenaga jasa penilai untuk menilai obyek pajak bumi dan bangunan yang terkena PBB tersebut, untuk memperoleh nilai properti secara akurat.

Seperti diketahui mekanisme kerja profesi appraisal banyak melibatkan akademisi dari berbagai disiplin ilmu, misalnya ekonom, sosiolog, ahli hukum dan teknokrat. Mereka bekerja sama membentuk sinergi kerja di dalam melakukan penilaian. Sehingga bilamana usaha dan profesi jasa penilai ini terus dapat berkembang dengan baik, tentunya disamping untuk memenuhi jasa di setiap sektor yang membutuhkan juga

berfungsi mendukung perekonomian nasional. Eksistensi tenaga jasa penilai tersebut tentunya akan dapat pula membantu pemerintah di dalam menyalurkan tenaga kerja berpendidikan tinggi yang dari tahun ketahun terus bertambah, terutama dari disiplin ilmu tersebut. Berarti perkembangan jasa penilai akan dapat menambah penyerapan tenaga kerja dari pasar kerja, mengurangi tingkat pengangguran dan beban pembangunan.

Di dalam melakukan aktivitasnya seorang tenaga jasa penilai banyak menghadapi tantangan kerja yang tidak ringan. Diantaranya adalah tantangan untuk dapat menjaga dan mempertahankan independensi atau kemerdekaan/kebebasan dalam menilai obyek, tanpa campur tangan pihak-pihak yang terlibat transaksi atau pihak yang membayar jasanya. Karena merasa telah membayar jasa tersebut seringkali pihak yang membutuhkan jasanya mempengaruhi dan mau ikut menentukan hasil kerjanya. Untuk itu ketegasan dan kejujuran sangat dibutuhkan bagi seorang penilai di dalam menjalankan profesinya. Kode etik profesi penilai harus dijunjung tinggi, agar profesional kerja tetap dapat dipertahankan dalam berkarya.

Daftar Pustaka

- Doli D.Siregar. Ir.[1993]. Fungsi dan Peranan Jasa Penilai di Indonesia. *Direktorat Bina Sarana Perdagangan*. Yogyakarta.
Harian Bisnis Indonesia, 9 Desember 1993.
- Mangatas Siregar, Drs. [1993]. Tehnik Penilaian Untuk Menentukan Pajak Bumi dan Bangunan. *Direktorat Bina Sarana Perdagangan*. Yogyakarta.
- Saut Simanjuntak, Drs.[1993]. Pedoman, Pdur dan Tata Kerja Penilaian. *Direktorat Bina Sarana Perdagangan*. Yogyakarta.