

EDUKASI PENILAIAN PROPERTI SEDERHANA

Njo Anastasia

Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Petra
Jl Siwalankerto 121-131, Surabaya 60236
email: anas@petra.ac.id

Abstract

Kegiatan service learning dilakukan untuk menjawab kebutuhan masyarakat berupa edukasi tentang penilaian properti sederhana. Kebutuhan masyarakat terkait dengan aset kepemilikannya adalah mengetahui nilai pasarnya, sebab kepemilikan atau aset terbesar pada setiap masyarakat berupa rumah tinggal. Nilai pasar rumah tersebut menunjukkan tingkat kekayaan dari setiap individu atau rumah tangga. Penentuan nilai pasar properti dapat ditentukan oleh pihak perbankan atau jasa penilai properti yang profesional, sehingga masyarakat perlu mengeluarkan pihak ketiga untuk mendapatkan informasi tersebut. Dengan kegiatan service learning ini akan membantu masyarakat sebagai pemilik properti sederhana untuk dapat mengetahui nilai pasar dari kepemilikannya tersebut secara mandiri. Kelompok properti sederhana yang dapat dinilai adalah tanah kosong dengan luasan tertentu, rumah tinggal, ruko atau rukan, dan apartemen. Edukasi penilaian terhadap properti sederhana akan memberikan manfaat lain bagi pemilik properti mendapatkan pengetahuan lebih dalam terkait kekayaan personalnya, sehingga dalam jangka panjang dapat digunakan untuk mencapai tujuan hidupnya.

Kata kunci: edukasi, properti sederhana, nilai pasar

PENDAHULUAN

Real estate merupakan aset kekayaan yang dapat dimiliki secara pribadi. Besarnya nilai kekayaan tersebut menciptakan kebutuhan penilaian yang tepat untuk mendukung keputusan tentang penggunaan dan penempatan real estat serta hak-hak yang melekat dalam kepemilikan real estate tersebut. Penilaian pada satu atau lebih real estat membutuhkan kemampuan terkait pemasaran, keuangan, serta kegunaan dan kesesuaian atas properti yang dinilai. Penilai real estat yang profesional akan melakukan fungsi penilaian yang berguna di masyarakat dalam menawarkan beragam layanan kepada kliennya. Opini yang dibentuk penilai dikembangkan dari beberapa jenis properti, dengan tujuan membantu pengguna untuk mengambil keputusan atas properti tersebut.

Standar untuk profesi penilaian tercantum dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang dikembangkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). SPI menentukan prosedur yang harus diikuti dalam mengembangkan dan mengkomunikasikan penilaian dan peraturan etika untuk praktik penilaian. Penilaian merupakan proses pengembangan opini nilai. Proses penilaian merupakan prosedur sistematis yang dilakukan penilai untuk menjawab pertanyaan klien tentang nilai properti sebenarnya. Jenis penugasan penilaian yang paling umum adalah pengembangan opini nilai pasar. Dengan pelatihan dan pengalaman dalam menjalankan proses penilaian maka penilai dapat memberikan jasa layanan selain penilaian, seperti konsultasi investasi sampai pengambilan keputusan bisnis maupun keputusan keuangan pribadi.

Lebih lanjut, penilaian yang paling sering dilakukan adalah penilaian dengan tujuan hutang. Pemberi pinjaman akan menghubungi penilai untuk membantu dalam menentukan nilai properti yang akan dijaminkan. Kreditur yang menjaminkan asetnya akan mendapatkan hutang sesuai dengan aturan *Loan to Value* (LTV) yang berlaku pada bank yang memberikan kredit.

Dalam menentukan nilai jaminan tersebut, penilai menggunakan dasar nilai pasar atas aset yang dijamin. Kepentingan lain dalam penilaian properti adalah jika pemilik akan melakukan transaksi jual beli, kepentingan waris, ataupun menentukan nilai kekayaan secara personal.

Terkait dengan dunia penilaian tersebut, maka kelas Penilaian Aset memberikan edukasi pada pemilik properti sederhana untuk mengerti tentang proses penilaian. Tujuan edukasi ini diberikan supaya pemilik properti memahami nilai pasar yang dapat dibentuk dari aset properti yang dimilikinya. Manfaat yang dapat diperoleh dari edukasi ini adalah pemilik properti memahami dunia penilaian properti serta dapat menganalisa dan menentukan sendiri nilai pasar dari properti sederhana yang dimilikinya berdasarkan tujuan pemilik. Tujuan pemilik berupa kepentingan jual beli atau kredit pada bank.

PERMASALAHAN MITRA

Permasalahan yang dihadapi oleh pemilik properti adalah ketidak-tahuan tentang nilai aset yang dimilikinya. Jikalau pemilik menginginkan informasi tersebut maka perlu menggunakan pihak ketiga untuk mengetahui nilai pasar properti yang dimilikinya. Dengan melakukan edukasi tentang penilaian properti sederhana ini maka pemilik mendapatkan informasi nilai asetnya dan masalah keuangan keluarga dapat diselesaikan dengan lebih baik. Dalam jangka panjang, dengan edukasi tersebut kesejahteraan individu atau rumah tangga dapat meningkat, mereka menjadi pihak-pihak yang melek keuangan dan lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan terkait keuangan personal.

METODE PELAKSANAAN

Tim Service Learning (SL) dari kelas Penilaian Aset melakukan seleksi pemilik properti yang akan diedukasi. Seleksi dilakukan berdasarkan jenis properti yang memenuhi kriteria definisi properti sederhana yaitu:

- a. tanah kosong untuk permukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal;
- b. 1 (satu) unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- c. peralatan dan perlengkapan bangunan yang merupakan bagian yang terikat pada apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- d. 1 (satu) unit mesin individual yang digunakan pada rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor, termasuk pembangkit tenaga listrik (genset) dan pompa air; dan
- e. 1 (satu) unit alat transportasi dengan klasifikasi mobil penumpang, mobil beban, dan sepeda motor, yang bukan merupakan suatu armada angkutan (Bidang Pembinaan Profesi Penilai Publik dan Aktuaris, 2015).

Kemudian setelah pemilihan properti dilakukan, maka kelompok tim SL dibentuk menjadi kelompok-kelompok kecil untuk membantu mengedukasi pemilik properti. Proses edukasi menentukan nilai properti membutuhkan pemahaman tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai serta proses penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar. Tim SL diminta memberikan materi tersebut pada pemilik properti. Adapun materi tersebut dijelaskan di bawah ini:

Nilai properti dipengaruhi banyak faktor, oleh karena itu penilaian properti merupakan suatu proses pemecahan masalah dengan mempertimbangkan dan menganalisis semua faktor yang berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Adapun faktor yang mempengaruhi tersebut dapat berupa faktor internal (yang terkait dengan karakteristik fisik properti itu sendiri) maupun faktor eksternal. Properti seperti tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah:

1. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan, dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
2. Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya.
3. Faktor hukum dan pemerintah, meliputi kebijakan pemerintah, baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, dan lain-lain.
4. Faktor lingkungan, meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung, dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah (Fahirah, 2011)

Dalam melakukan penilaian selain memperhatikan faktor-faktor di atas, proses penilaian properti merupakan hal penting yang harus dilakukan sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI). Tahapan proses penentuan nilai properti yang didasarkan pada tujuan adalah untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data-data, mengklasifikasikan data, menganalisis, menginterpretasi dan selanjutnya mengekspresikan dalam suatu estimasi nilai. Langkah-langkah dalam proses penilaian meliputi:

1. Identifikasi permasalahan meliputi identifikasi real estate, identifikasi real properti, penentuan tanggal penilaian, tujuan penilaian, serta jenis dan nilai yang dikehendaki.
2. Survey pendahuluan yang meliputi pengumpulan data umum dan data khusus dari sumber data yaitu pemerintah dan non pemerintah maupun penjual atau pembeli, broker.
3. Melakukan pengumpulan data dan menganalisanya dengan dukungan data umum dan data khusus yang telah diperoleh/
4. Menerapkan metode penilaian dengan menggunakan
 - a. Metode Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach)
Metode pendekatan data pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau harga penawaran. Rumus umum yang digunakan adalah:

Indikasi Nilai Tanah = Harga Jual Properti Pembanding ± Penyesuaian

- b. Metode Pendekatan Biaya (Cost Approach)
Nilai bangunan diperoleh dengan menghitung biaya pengganti baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan. Rumus umum yang digunakan adalah :

Indikasi Nilai Properti = Nilai Tanah + (Biaya pengganti Baru – Penyusutan)

5. Merekonsiliasi nilai dari kedua pendekatan yang digunakan di atas untuk mendapatkan indikasi nilai akhir, dengan kriteria dibawah ini:
 - a. kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan dengan properti pembanding
 - b. keakuratan terhadap pendekatan yang dilakukan
 - c. kuantitas dan kualitas terhadap bukti dan data yang diperoleh
 - d. estimasi nilai akhir
 - e. melakukan pembulatan nilai akhir (Sujono, 2011)

HASIL DAN PEMBAHASAN

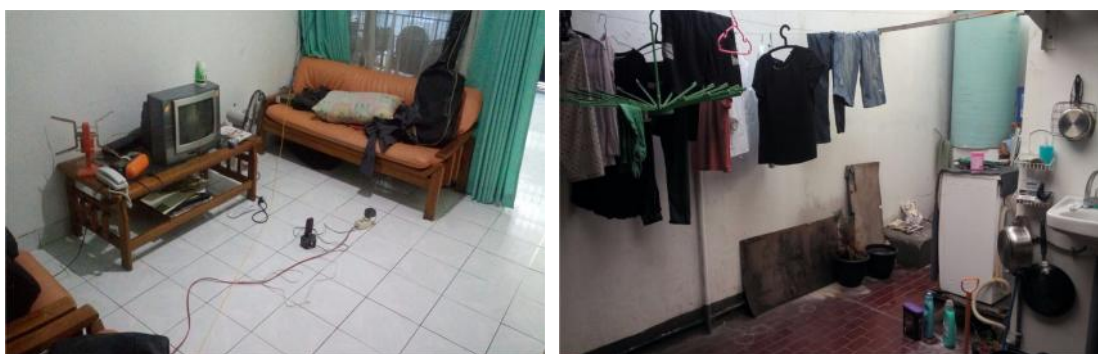
Edukasi disampaikan pada 16 pemilik properti yang tersebar di Surabaya yaitu Surabaya Timr, Surabaya Barat, Surabaya Selatan seperti yang tercantum pada gambar 1.



Gambar 1. Lokasi properti sederhana yang dinilai

Rumah pertama yang dinilai adalah milik Ibu Debora yang berlokasi di Jalan Darmo Indah Selatan, dengan luas tanah 135 m² dan luas bangunan 150 m². Hak Kepemilikan adalah Hak Guna Bangunan. Proses penilaian rumah tersebut melalui beberapa tahap serta secara bersamaan tim SL melakukan edukasi terhadap pemilik, yaitu:

1. Mengambil gambar setiap sisi rumah tersebut.
2. Mencari data selengkap mungkin rumah tersebut mulai dari luas bangunan, luas tanah, sertifikat rumah serta melakukan wawancara terkait rumah tersebut.
3. Mencari data pembanding di sekitar lingkungan rumah yang dinilai.
4. Setelah data pembanding dikumpulkan secara lengkap, maka data rumah yang dinilai maupun data rumah pembanding dianalisa lebih lanjut untuk menentukan indikasi nilai pasar dari rumah Ibu Debora yang memiliki tujuan penilaian untuk jual beli.
5. Laporan penilaian properti sederhana dibuat oleh tim SL untuk diserahkan pada pemilik properti sehingga dapat dibaca dan dipahami. Berikut bukti foto dari properti yang dinilai.



Gambar 2. Tampak dalam rumah Jalan Darmo Indah Selatan

Selama melakukan proses edukasi penilaian rumah tersebut, tim SL mendapatkan beberapa kendala yaitu:

1. Kesulitan mendapatkan data pembanding dikarenakan pemilik rumah pembanding sulit dihubungi

2. Kesulitan mencari rumah pembanding dengan status sudah transaksi dijual satu tahun terakhir
3. Kesulitan mencari rumah yang mempunyai luas bangunan sebanding dengan rumah yang dinilai sekitar lingkungan rumah tersebut.

Namun kendala tersebut akhirnya dapat diselesaikan bahkan setelah dilakukan inspeksi pada rumah tersebut, sebagian tim SL mendapatkan manfaat yaitu:

- a. Tim SL dapat mengaplikasikan materi yang telah disampaikan di kelas dalam prakteknya mengedukasi pemilik properti.
- b. Tim SL dapat berinteraksi secara langsung dengan pemilik dan masyarakat sekitar properti yang dinilai untuk meningkatkan keahlian soft skill dalam menggali data umum dan data khusus sehingga proses kalkulasi dapat dilakukan lebih baik.

Kasus pada rumah kedua yang dinilai adalah milik Bapak Daniel Untung Sugiarto yang berlokasi di Jalan Darmo Indah Asri, dengan luas tanah 153 m² dan luas bangunan 153 m². Hak kepemilikan adalah Hak Milik. Proses penilaian rumah tersebut melalui beberapa tahap serta secara bersamaan tim SL melakukan edukasi terhadap pemilik, yaitu:

1. Mengambil gambar setiap sisi rumah tersebut.
2. Mencari data selengkap mungkin rumah tersebut mulai dari luas bangunan, luas tanah, sertifikat rumah serta melakukan wawancara terkait rumah tersebut, yaitu rumah tersebut dibangun tahun 1989 dan direnovasi 2016.
3. Mencari data pembanding di sekitar lingkungan rumah yang dinilai.
4. Setelah data pembanding dikumpulkan secara lengkap, maka data rumah yang dinilai maupun data rumah pembanding dianalisa lebih lanjut untuk menentukan indikasi nilai pasar dari rumah Bapak Daniel yang memiliki tujuan penilaian untuk jaminan kredit pada bank.
5. Laporan penilaian properti sederhana dibuat oleh tim SL untuk diserahkan pada pemilik properti sehingga dapat dibaca dan dipahami. Berikut bukti foto dari properti yang dinilai.



Gambar 3. Tampak luar rumah di Jalan Darmo Indah Asri

SIMPULAN

Edukasi penilaian properti sederhana memiliki peran penting dalam meningkatkan pengetahuan tim SL dan pemilik properti. Proses edukasi adalah proses mentransferkan pengetahuan, dimana interaksi tim SL dengan pemilik memberikan dampak positif bagi kedua pihak. Namun, tingkat pemahaman dan penyampaian yang dimiliki oleh masing-masing tim SL dan pemilik yang berbeda-beda membutuhkan suatu usaha yang cukup signifikan sehingga dapat terjadinya hubungan timbal balik. Peserta juga mendapatkan banyak manfaat dengan berinteraksi langsung pada pemilik properti sehingga dapat melakukan proses pencarian data secara spesifik dan

melakukan tanya jawab sekaligus melakukan proses pembimbingan sehingga terjadi proses timbal balik pada kedua pihak. Kegiatan ini harusnya diadakan rutin dan dapat bekerjasama dengan berbagai pihak karena profesi penilai masih belum dikenal masyarakat. Kebutuhan masyarakat atas profesi ini masih tinggi terutama jika berhubungan dengan pihak perbankan dan pasar modal sedangkan jumlah penilai masih terbatas. Oleh sebab itu, dengan terlibatnya mahasiswa dan pemilik properti dalam kegiatan ini dapat menjadi wadah untuk saling belajar dan mengembangkan diri. Proses edukasi dapat dirancang dan dilakukan, baik dengan dana lokal, dana pemerintah, maupun swadana setempat. Dengan demikian masyarakat yaitu pemilik properti akan semakin memiliki pengetahuan tentang keuangan. Kegiatan ini telah berhasil dilaksanakan dan memberikan hasil:

- a. Kompetensi penilaian properti sederhana yang bermanfaat bagi peningkatan pemahaman literasi keuangan sesuai kebutuhan pemilik properti.
- b. Pendampingan terhadap tim SL yang melakukan edukasi berdampak pada peningkatan soft skill dan pengetahuan semua pihak yang terlibat pada kegiatan tersebut.
- c. Upaya nyata melibatkan pihak-pihak di luar tim SL dan pemilik properti seperti broker, pemilik properti perbandingan, pihak tata kota untuk berkontribusi secara nyata dalam pengembangan keahlian dan pengetahuan tentang dunia penilaian.

Saran

Mengingat masih rendahnya literasi keuangan pemilik properti, ke depan-nya, disarankan agar bentuk-bentuk kegiatan yang bertujuan mengedukasi pengetahuan tentang penilaian properti sederhana ditingkatkan terus. Kegiatan tersebut dapat dikembangkan lewat kerjasama dengan pihak perbankan atau pemerintah daerah.

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Bapak/ Ibu pemilik properti sederhana yang propertinya bersedia dipakai sebagai proyek kegiatan SL.
2. U.K. Petra, khususnya Staf Pusat Pengabdian kepada Masyarakat, yang membantu proses kegiatan SL ini.

REFERENSI

Bidang Pembinaan Profesi Penilai Publik dan Aktuaris. (2015). Profesi Penilai Publik dan Usaha Kantor Jasa Penilai Publik: Panduan dan Pedoman Perizinan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Sekretariat Jenderal. Pusat Pembinaan Profesi keuangan. Jakarta.

Fahirah, F. (2011). Identifikasi variabel penilaian properti perumahan berdasarkan persepsi penghuni perumahan. Jurnal SMARTek, 9(4), 257 – 270.

Sujono, B. (2011). Penilaian Aset dalam Sektor Properti, Modul 11(1), 37-40