



BEBERAPA LANGKAH YANG PERLU DILAKUKAN PENILAI UNTUK MEMPERTAHANKAN ANALISIS KOMPARATAIF DALAM PENILAIAN PROPERTI

Edy Riyanto

Politeknik Keuangan Negara STAN

E-mail: edy.riyanto@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

File Diterima:

[12 Agustus 2022]

Revisi:

[20 Agustus 2022]

Diterima:

[21 Agustus 2022]

Kata Kunci:

Penilaian Properti, Teknik Kualitatif, Teknik Kuantitatif, Metode Perbandingan Penjualan, Pendekatan Data Pasar, Penilaian untuk Litigasi

ABSTRAK

Three approaches are known in property valuation, namely: Market Data Approach, Cost Approach and Revenue Approach. The market data approach uses the sales comparison method and quantitative and/or qualitative analysis techniques are the methods most often used by appraisers. Often appraisers in carrying out their duties deal with parties who do not understand the science of judgment such as lawyers or judges. The purpose of this research is to reflect on the activities of the assessors in order to be able to answer various challenges from other parties, especially in the realm of litigation. Appraisers should obey and comply with the applicable assessment standards. Justification and experience of appraisers, especially in selecting and analyzing comparative data, will always be an integral part of the Appraisal profession.

Tiga pendekatan dikenal dalam penilaian properti, yakni: Pendekatan Data Pasar, Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan. Pendekatan data pasar menggunakan metode perbandingan penjualan dan Teknik analisis kuantitatif dan atau kualitatif merupakan metode yang paling sering di gunakan oleh Penilai. Seringkali penilai dalam menjalankan tugasnya berhadapan dengan pihak yang tidak memahami ilmu penilaian seperti pengacara ataupun hakim. Tujuan penelitian ini untuk merefleksikan kegiatan penilai agar dapat menjawab berbagai tantangan dari pihak lain khususnya dalam ranah litigasi. Penilai hendaknya taat dan patuh pada standar penilaian yang berlaku. Justifikasi dan pengalaman penilai terutama dalam memilih dan menganalisis data pembanding akan selalu menjadi bagian tidak terpisahkan dari profesi Penilai.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional (MAPPI, 2018), Penilai diharapkan untuk bertindak secara objektif, tidak memihak dan tanpa adanya konflik kepentingan atau kepentingan tertentu (Blackledge, 2009). Kesimpulan nilai atau opini nilai (pasar) sebagai salah satu hasil dari tugas penilaian didasarkan pada persepsi pasar dan bukan pada persepsi atau keinginan klien. Namun demikian beberapa penilai dalam melakukan penilaian memiliki kecenderungan untuk mengakomodir keinginan klien, hal ini seringkali terjadi pada Penilai yang mendapat tugas penilaian yang berhubungan dengan litigasi¹ (Baer, 2000). Dalam lingkup litigasi, layanan penilaian yang di berikan kepada klien tidak hanya terbatas pada terbitnya opini nilai, seringkali Penilai dan juga hasil pekerjaannya menjadi sarana untuk memperkuat argumen yang diajukan oleh Pengacara dalam sengketa kasus yang sedang dihadapinya (Baer, 2000). Klien bersedia membayar lebih tinggi dari lainnya atas dasar kemampuan Penilai untuk mempertahankan opini nilai sebagaimana yang diinginkan klien khususnya dalam sidang litigasi (Baer, 2000). Penilaian sering dikenal sebagai *art and science*, seni atau ilmu. Penilaian lebih merupakan "seni" daripada "ilmu" di mana tidak akan mungkin ada dua penilai mampu menghasilkan nilai yang sama terhadap objek yang sama (Mohamad, 2018)

Dikarenakan adanya asimetris informasi pada pelaku pasar properti, penilaian diperlukan sebagai salah satu sarana oleh pelaku pasar properti untuk mencapai kesepakatan yang adil dan tidak saling memaksakan kepentingannya. Penilaian dilakukan bukan dalam suasana permusuhan atau sengketa yang seringkali bertujuan untuk saling mengalahkan satu dengan lainnya. Ketika penilai melakukan penilaian untuk tujuan jual beli, pembeli ingin membeli, penjual ingin menjual, pemberi pinjaman ingin menyalurkan pinjaman dengan aman, dan *broker* ingin rencana penjualannya dapat di realisasikan. Semua pihak yang terlibat dalam kegiatan tersebut mempunyai tujuan yang sama, yakni agar kegiatannya dapat terlaksana dengan baik dan tidak ada pihak yang dirugikan karena adanya asimetris informasi terkait dengan nilai properti. Bahkan jika kesimpulan atau opini nilai yang dihasilkan oleh Penilai bertentangan dengan harga jual yang nantinya disepakati, masih ada kesepakatan bersama atau kerelaan para pihak untuk tidak memaksakan kehendaknya terkait nilai properti untuk

menyelesaikan transaksinya (Eaton, 1995). Kondisi di atas akan sulit terwujud terutama dalam lingkup litigasi.

Dalam urusan litigasi, tidak jarang para pihak yang terlibat mempunyai kepentingan yang berbeda dan berharap kepentingannya yang di akomodir. Hal ini seringkali dapat mengakibatkan terjadinya permusuhan atau sengketa di antara para pihak tersebut. Para pihak yang terlibat dalam sengketa ini salah satunya adalah Pengacara atau pun hakim, para pihak ini kemungkinan tidak memiliki pemahaman yang baik tentang konsep penilaian properti, Penilai seringkali berhadapan dengan mereka yang mungkin ingin memojokkan atau menjatuhkan kredibilitasnya dalam melakukan kegiatan penilaian untuk tujuan memenangkan sengketa atas kliennya. Dalam keadaan inilah Penilai harus mampu melakukan pekerjaannya secara profesional, objektif dan mampu menerapkan mitigasi resiko dalam menyelesaikan tugas penilaiannya. Penilai harus mengetahui kelebihan dan kekurangan dari penggunaan pendekatan penilaian dan metodenya, yang pada akhirnya opini nilai yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan dan merefleksikan persepsi pasar yang sesungguhnya.

1.2 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk membahas metode perbandingan penjualan dengan teknik analisis kuantitatif dan kualitatif yang sering dipergunakan Penilai dan langkah apa yang seharusnya dilakukan Penilai agar opini nilai yang dihasilkan dapat dipertahankan dan dipertanggungjawabkan dengan baik. Khususnya bagi penilai yang bekerja di lingkungan litigasi yang melibatkan para pihak yang tidak memiliki pengetahuan terkait dengan Penilaian (lingkungan non-penilaian). Fokus pembahasan dalam Penelitian ini adalah terkait dengan penggunaan teknik penyesuaian dalam Pendekatan data pasar oleh Penilai.

2. KERANGKA TEORI

Real estate adalah sebidang tanah dan atau semua objek yang secara alamiah atau dibuat oleh manusia, berada di atas tanah atau melekat pada tanah, Real properti adalah real estate beserta aspek kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat. Jadi real properti atau lebih sering disebut "Properti" terdiri dari aspek fisik dan hak-hak pemilik yang melekat di dalamnya (Sianipar, 2020). Tiga pendekatan penilaian dikenal dalam pelaksanaan penilaian, yakni:

¹ Litigasi menurut KBBI adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian perkara.

Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan (MAPPI, 2018).

Pendekatan Pasar dikenal juga dengan istilah Pendekatan Data Pasar atau Pendekatan Perbandingan Penjualan. Menurut Appraisal Institute (2001), Pendekatan data pasar didefinisikan sebagai serangkaian prosedur untuk menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan properti yang dinilai dengan properti serupa yang baru saja terjual, menerapkan unit perbandingan yang sesuai, dan melakukan penyesuaian pada harga jual properti yang sebanding berdasarkan unsur-unsur penyesuaian atau perbandingan.

Pendekatan perbandingan penjualan dapat dipergunakan untuk menilai tanah dan bangunan, tanah kosong, atau tanah yang dianggap kosong. Pendekatan ini adalah pendekatan penilaian yang paling sering dipergunakan dan juga di sarankan, terutama ketika data transaksi properti yang sebanding tersedia. Pendekatan Perbandingan Penjualan paling cocok dipergunakan ketika terdapat informasi penjualan properti dengan rentang waktu yang tidak terlalu lama antara waktu terjadinya transaksi dengan waktu penilaian dan juga berada dalam zona lokasi yang sama dengan objek penilaian (Baer, 2000).

Dengan menggunakan pendekatan data pasar, Penilai menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan properti objek penilaian dengan penjualan yang sebanding. Komparabilitasnya tunduk pada banyak faktor yang harus diklasifikasikan dan ditimbang untuk kesesuaian dan keandalan penilaian. Perbedaan yang perlu diperhatikan dalam melakukan perbandingan meliputi perbedaan terkait dengan karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (objek pembandingan) dan yang dinilai (MAPPI, 2018). Unit perbandingan harga jual untuk properti yang dianggap paling sebanding cenderung menunjukkan rentang nilai yang mendekati sama dengan objek penilaian (Baer, 2000).

Sangat sulit menemukan transaksi yang ideal di pasar properti, hal ini menjadikan metode perbandingan penjualan dalam pendekatan data pasar sulit untuk diterapkan, atau jika diterapkan kemungkinan dapat merusak validitas dan kredibilitasnya. Hal ini juga terjadi pada pasar properti yang aktif, karena berbagai alasan, termasuk sifat rahasia dari banyaknya transaksi yang terjadi, mengakibatkan kesulitan tersendiri bagi Penilai untuk dapat memastikan apakah harga yang dilaporkan adalah hasil dari transaksi 'arms-length'²

yang sempurna atau tidak. Kondisi ini membuat Penilai harus menerima nominal harga yang terjadi dalam sebuah transaksi (yang dilaporkan) sebagai harga pasar (Mooya, 2016).

Proses dan teknik penyesuaian yang menjadi dasar terbentuknya opini nilai dapat berbeda beda antar penilai, namun demikian pada umumnya Penilai menggunakan format analisis komparatif kuantitatif atau kualitatif (Baer, 2000).

Appraisal Institute (2013) menyatakan bahwa analisis perbandingan (komparatif) adalah proses di mana indikasi nilai diturunkan dalam pendekatan data pasar atau pendekatan perbandingan penjualan. Analisis perbandingan dapat menggunakan teknik kuantitatif atau kualitatif, baik secara terpisah atau bersama dalam suatu kombinasi. Teknik analisis kuantitatif meliputi: (1) *Paired data analysis (sales and resales of the same or similar properties)*, (2) *Grouped data analysis*, (3) *Secondary data analysis*, (4) *Statistical analysis including graphic analysis and scenario analysis*, (5) *Cost-related adjustments (cost to cure, depreciated cost)* (6) *Capitalization of income differences*. Teknik analisis kualitatif meliputi *Trend analysis*, *Relative comparison analysis* dan *Ranking analysis*.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan informasi yang berasal dari studi literatur terutama berasal dari *Uniform Standards of Professional Appraiser Practice* (USPAP) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 sebagai alat analisis kesesuaian terhadap standar penilaian yang berlaku. Untuk melengkapi kajian ditambahkan dengan analisis SWOT pada penggunaan metode perbandingan data penjualan. Analisis SWOT terdiri dari empat elemen yakni *Strength* yang berarti kekuatan, *Weakness* yang berarti kelemahan, *Opportunities* yang berarti kesempatan, dan *Threats* yang berarti ancaman.

3. HASIL PENELITIAN

Terdapat beberapa pendekatan dan metode penilaian yang diakui secara umum dalam praktek penilaian properti. Penilai harus memahami dengan baik dan utuh atas metode yang dipilih dan diterapkan dalam praktek penilaian, pemilihan dan penggunaan metode penilaian dilakukan dengan kompeten. Penilai harus mampu memberikan penjelasan yang baik kepada pengguna jasa atau pihak lain yang membutuhkan,

² Arms-length transaction mengacu pada kondisi dimana pembeli dan penjual bertindak secara independen tanpa satu pihak mempengaruhi pihak lain.

penjelasan ini hendaknya cukup memadai sehingga dapat mengurangi kemungkinan terjadinya perbedaan pemahaman atas opini nilai yang dihasilkan.

Untuk dapat menghasilkan opini nilai yang handal dan dapat dipertanggungjawabkan, Penilai hendaknya tunduk pada standar dan kode etik Penilaian yang berlaku, misalnya USPAP untuk Penilai di Amerika Serikat atau SPI untuk Penilai Publik di Indonesia. Pembahasannya di fokuskan pada kesesuaian atas standar pelaksanaan atau implementasi dan standar pelaporan penilaian pada USPAP dan SPI.

3.1. Standar Penilaian pada USPAP dan SPI

Beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dari kedua standar penilaian tersebut antara lain.

3.1.1 Standar USPAP

Standar 1 USPAP (Pelaksanaan Penilaian properti) Standar 1-1(a): Dalam melakukan penilaian properti, penilai harus menyadari, memahami, dan menggunakan dengan benar metode dan teknik yang telah diakui bersama untuk dapat menghasilkan opini nilai yang kredibel.

Standar 1-2(f): Mengidentifikasi ruang lingkup pekerjaan perlu dilakukan untuk menyelesaikan penugasan penilaian.

Lingkup penugasan penilaian dapat diterima jika selaras dengan:

- Persepsi atau keinginan pelaku pasar seperti yang telah dilakukan dalam praktek penilaian serupa lainnya.
- praktek yang dilakukan oleh sesama penilai dalam menyelesaikan penugasan yang sama atau serupa untuk memenuhi ketentuan pada USPAP.

Penilai harus memiliki alasan yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan jika langkah yang diambil berbeda dengan hal di atas, kondisi ini harus di komunikasikan kepada klien, pihak yang memanfaatkan nilai kita dan juga penilai lain (*peer*) dalam penugasan yang sama. Penilai tidak boleh membiarkan syarat penugasan atau faktor lain membatasi penilai dalam melakukan penelitian atau analisis yang dapat mengakibatkan kesimpulan dan opini nilai yang dihasilkan dalam suatu penugasan menjadi tidak kredibel.

Standar 1-4(a): Dalam melakukan penilaian properti, Penilai wajib mengumpulkan, memverifikasi, menganalisis seluruh informasi yang sesuai untuk menyelesaikan permasalahan penilaian dalam lingkup penugasannya sesuai dengan Standar I-2(f).

Ketika pendekatan perbandingan penjualan dapat diterapkan, penilai harus menganalisis

data penjualan yang sebanding yang tersedia untuk menghasilkan kesimpulan nilai.

Standard 2 USPAP (Pelaporan Penilaian Properti) Standar 2-1: Laporan penilaian tertulis atau lisan harus:

- Jelas dan akurat sehingga tidak menimbulkan perbedaan pemahaman.
- mengandung informasi yang memadai sehingga pengguna jasa dapat memahami laporan penilaian dengan baik dan benar; dan
- mengungkapkan dengan jelas dan akurat semua asumsi, hipotesis, dan syarat pembatas dalam pelaksanaan penilaian.

Standars Aturan 2-2: setiap laporan penilaian harus disusun sesuai dengan standar berdasarkan bentuk laporannya yakni: *Self-Contained Appraisal Report*, *Summary Appraisal Report*, atau *Restricted Use Appraisal Report*. Perbedaan utama di antara tiga bentuk laporan penilaian tersebut adalah kedalaman informasi yang ada di dalamnya.

3.1.2 Standar Penilaian Indonesia (SPI)

SPI 104 (Implementasi)

5.1 Investigasi yang dilakukan dalam tugas penilaian harus didasarkan kepada tujuan penilaian sesuai dengan Lingkup Penugasan dan Dasar Nilai yang akan dilaporkan.

5.2 Investigasi yang akan dilakukan Penilai merupakan proses pengumpulan data yang cukup dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis, serta memastikan bahwa penilaian sudah dilakukan dengan cara benar. Pertimbangan profesional Penilai diperlukan untuk menentukan batasan sejauh mana data yang dibutuhkan adalah cukup untuk tujuan penilaian.

5.4 Tujuan penilaian, Dasar Nilai, luasan, batasan dan tingkat kedalaman Investigasi, serta semua sumber informasi yang dapat diandalkan diungkapkan di dalam Lingkup Penugasan.

Apabila setelah dilakukan investigasi ternyata tidak sesuai dengan Lingkup Penugasan yang telah disepakati, atau data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (kredibel), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan, dan penugasan penilaian harus dikategorikan tidak dapat memenuhi terhadap pengaturan SPI.

5.6 Penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan, terutama bila kesimpulan nilai belum meyakinkan, dan data atau informasi pasar dapat diperoleh. Bila pendekatan yang digunakan lebih dari satu, maka hasil indikasi nilai harus dianalisis dan direkonsiliasi untuk memperoleh kesimpulan penilaian

SPI 105 (Pelaporan Penilaian)

5.2: Pernyataan Standar

Jenis dan penyajian Laporan Penilaian ditentukan oleh Penilai dan Pemberi Tugas sesuai dengan yang dinyatakan dalam lingkup penugasan. Jenis laporan dapat dipilih salah satu dari jenis pelaporan yang meliputi; Laporan Penilaian Terinci, Laporan Penilaian Ringkas dan Laporan Penilaian Terbatas.

8.2: Ketentuan Penyimpangan

Jika Penilai diminta untuk melaksanakan penugasan yang menyimpang dari persyaratan atau mengakibatkan dilaksanakannya pekerjaan yang kurang dari atau berbeda dengan yang lazim dilaksanakan dengan memenuhi SPI dan KEPI, Penilai hanya dapat menerima dan melaksanakan penugasan tersebut apabila kondisi di bawah ini dipenuhi:

- a) Penilai menentukan bahwa instruksi tersebut tidak akan cenderung menyesatkan pengguna laporan penilaian;
- b) Penilai menentukan bahwa penilaian tidak menjadi sangat terbatas yang membuat hasil penilaian tidak lagi dapat dipercaya dan andal untuk tujuan yang diharapkan dan penggunaan dari penilaian;
- c) Penilai memberi masukan kepada Pemberi Tugas bahwa instruksi yang diberikan merupakan penyimpangan dari SPI yang harus diungkapkan sepenuhnya dalam Laporan Penilaian.

Agar hasil penilaiannya dapat dipertanggung jawabkan dan mampu menjawab pertanyaan atau keraguan oleh pihak yang tidak puas terhadap hasil penilaian, Penilai harus mendokumentasikan dan menyiapkan kertas kerja untuk setiap kegiatan penilaian, survei lapangan, atau konsultasi pembahasan penilaian. Sehubungan dengan penggunaan analisis perbandingan dalam proses penilaian, kertas kerja penilaian harus mencakup semua data, informasi dan dokumentasi lain yang diperlukan untuk mendukung pendapat dan kesimpulan Penilai dan menunjukkan kepatuhan terhadap semua aturan dan standar yang berlaku.

3.2 Penggunaan Teknik Penyesuaian Kualitatif dan Kuantitatif

Analisis perbandingan dan penyesuaian kuantitatif dan/atau kualitatif telah memenuhi standar penilaian yang ditetapkan oleh USPAP maupun SPI. Pelaporan

dan penyimpanan catatan (dokumentasi), persyaratan kebijakan dan pelaksanaan penilaian terutama terkait dengan pemilihan pendekatan dan metode penilaian diserahkan sepenuhnya kepada Penilai.

Dalam membandingkan dan mengkontraskan teknik penyesuaian kuantitatif dan kualitatif, penting untuk diingat bahwa justifikasi dan analisis penilai harus mampu merefleksikan keinginan (persepsi) pasar. Namun demikian, dikarenakan penilai tidak memiliki akses ke seluruh informasi yang tersedia untuk digunakan dalam analisis mereka, dan data pembanding harus dipilih berdasarkan analisis pribadi, refleksi atas persepsi pasar terkadang menjadi tidak begitu jelas (bias). Oleh karena hal tersebut, akan selalu ada perbedaan pendapat tentang "nilai" dalam hal konvergensi persepsi pasar properti yang tidak sempurna/tidak efisien tersebut dengan penilaian pribadi.

Secara umum, ketika penyesuaian Kuantitatif diterapkan, penilai melakukan serangkaian penyesuaian untuk setiap harga per unit yang sebanding (baik rupiah atau persentase) dan kemudian merekonsiliasi atau melakukan pembobotan, dengan memberikan bobot lebih besar pada objek pembanding yang dianggap paling mendekati objek penilaian. Ketika penyesuaian kualitatif diterapkan, penilai akan membagi kumpulan data yang disesuaikan menjadi dua kelompok yang secara kualitatif (1) "lebih baik" dari objek penilaian dan yang secara kualitatif (2) "lebih buruk" dari objek penilaian. Harga yang telah disesuaikan dari kedua kelompok ini akan mengelompokkan nilai objek penilaian dengan menunjukkan kisaran nilai yang mungkin terjadi. Dengan mempertimbangkan perbandingan yang paling mirip dengan objek penilaian, beberapa objek nilainya lebih tinggi dan beberapa nilai lebih rendah, penilai dapat menyimpulkan indikasi nilai tunggal. Agar dapat di percaya dan dipertanggungjawabkan, penggunaan teknik penyesuaian kuantitatif maupun kualitatif dalam praktek penilaian harus bertumpu pada bagaimana Penyesuaian diperoleh dan bagaimana kondisi ini mampu "*mencerminkan perilaku pasar.*"

3.3 Analisis SWAT Atas Teknik Penyesuan Data

3.3.1 Teknik Kuantitatif

Paired Data Analysis	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika dua properti identik dalam semua hal, dan satu perbedaan yang muncul dapat diukur untuk menunjukkan perbedaan harga.	Jarang terjadi; masalah pengambilan sampel.

	Informasi terperinci tentang transaksi seperti motivasi pembeli dan penjual sulit untuk diketahui atau diperoleh. Seringkali faktor ini mempunyai pengaruh yang signifikan dalam proses jual beli.
Grouped Data Analysis	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika kumpulan data substansial dan serupa tersedia di mana "nilai tipikal" dapat diukur untuk variabel independent.	Jarang terjadi, terutama untuk properti komersial
Statistical Analysis/Graphic Analysis	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika statistik fundamental konsep dan metodologi dimanfaatkan dengan tepat.	Jarang terjadi, terutama untuk properti komersial, dan tidak disarankan jika penilai tidak memenuhi syarat atau dididik dalam proses statistik dan mampu membedakan antara deskriptif dan statistik inferensial atau analisis kurva fit.
Trend Analysis	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika sejumlah besar serupa data pasar tersedia.	Jarang terjadi, terutama untuk properti komersial.
Cost Analysis (cost-to-cure, depreciated cost)	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika biaya-untuk-penyembuhan, biaya bangunan, biaya bangunan yang terdepresiasi, biaya izin, dan lain lain tersedia dan dapat diandalkan.	Biasanya membutuhkan keahlian di luar lingkup pendidikan / pengalaman penilaian.
	Angka biaya mungkin tidak mencerminkan adjustment propo11ionate langsung di pasar.
Capitalization of Rent Difference Analysis	
Strengths	Weaknesses
Berguna ketika perbedaan pendapatan karena kekurangan tertentu dapat diisolasi dan dikapitalisasi dengan tepat.	Jarang terjadi, terutama untuk properti komersial.
	Perbedaan persentase karena kecukupan atau kekurangan super mungkin tidak berlaku jika sifat yang sebanding tidak sangat mirip dengan subjek.

3.3.2 Teknik Kualitatif

Relative Comparison Analysis/Ranking Analysis	
Strengths	Weaknesses
Mencerminkan sifat pasar yang tidak sempurna dan perilaku sebagian besar pelaku pasar (yaitu, penilaian dan pengalaman).	Tidak ada kuantifikasi langsung.
Personal Interviews	
Strengths	Weaknesses

Mengungkapkan pengetahuan dan pendapat pelaku pasar.	Tidak mencerminkan transaksi pasar aktual dan data utama.
	Masalah pembuktian

Berdasarkan analisis SWOT terhadap teknik penyesuaian kuantitatif dan kualitatif, terlihat dengan jelas bahwa masing-masing teknik penyesuaian memiliki keunggulan, kedua teknik penyesuaian dapat diterapkan secara mandiri atau bersama-sama. Menurut Appraisal Institute, jika kedua teknik diterapkan bersama, teknik penyesuaian kuantitatif hendaknya digunakan terlebih dahulu, selanjutnya dapat diperkuat dengan teknik penyesuaian kualitatif. Penilai dalam menetapkan besaran penyesuaian lebih baik jika didasarkan pada informasi yang telah terkuantifikasi dan bukan semata penyesuaian yang didasarkan pada justifikasi Penilai semata. Untuk memperkuat penyesuaian kuantitatif, Penilai dapat mempertimbangkan analisis kualitatif yang didasarkan pada justifikasi keilmuan dan pengalaman yang dimilikinya.

Dalam memutuskan apakah akan menggunakan Teknik Penyesuaian Kuantitatif atau Kualitatif, penilai harus mendasarkan pada pemikiran:

- 1) apakah ada faktor penyesuaian yang dapat di kuantifikasikan, dan
- 2) bagaimana pelaku pasar membuat suatu keputusan untuk terjadinya kesepakatan harga. Penilai dapat menduplikasi pola pikir pelaku pasar dalam mempertimbangkannya sebelum pada akhirnya memutuskan terjadinya kesepakatan transaksi.

Poin 1 - Penyesuaian dapat di kuantifikasi: Penilai harus terlebih dahulu memahami terkait dengan "nature" dari penyesuaian itu sendiri. Misalnya, untuk penyesuaian yang dapat di kuantifikasi, teknik penyesuaiannya dengan menggunakan *proxy* biaya pemulihan (*cost to cure*) yaitu teknik penyesuaian dengan cara melakukan penambahan atau pengurangan berbasis biaya seperti biaya remediasi lingkungan, perpanjangan utilitas, dan lainnya. Bisa juga dengan model penyesuaian secara langsung yang berkorelasi dengan biaya. Penyesuaian dengan membandingkan secara langsung (*direct pairing*) dapat dilakukan terhadap informasi penjualan dari properti yang sama atau yang hampir identik dengan sangat sedikit perbedaannya. Jika kondisi di atas dapat terpenuhi, maka teknik penyesuaian kuantitatif dapat digunakan.

Namun, seperti dalam kasus penyesuaian penjualan berpasangan, jika penyesuaian subjektif lainnya diperlukan sebelum memasang untuk mengerucutkan perbedaannya, maka keandalan pasangan, paling banter, agak encer; dan proses pemasangan untuk mengembangkan penyesuaian

"kuantitatif" sering kali dapat menjadi latihan penyesuaian "kualitatif".

Meskipun "statistic, grafik, tren, dan kapitalisasi perbedaan sewa" Penyesuaian kuantitatif juga memiliki tempatnya di bidang Analisis Komparatif, kepraktisan, keandalan, dan ketersediaan studi atau data tersebut untuk transaksi pasar yang khas tidak hanya terbatas, tidak tersedia atau tidak diketahui oleh banyak ahli participant pasar; tetapi penyesuaian terukur cenderung agak tidak berlaku untuk Pendekatan Perbandingan Penjualan dan lebih berlaku untuk studi penyerapan yang terkait dengan Analisis Pendapatan dan Pengeluaran (yaitu, arus kas diskonto, studi sewa, dll.)

Poin kedua - bagaimana pelaku pasar membuat keputusan terkait penyesuaian harga properti. Penilai harus melihat pada bagaimana pasar menjustifikasi perbedaan yang ada pada sebuah properti. Penilaian bukan mutlak *Science*, seringkali penilai terlalu berlebihan dalam melakukan analisis pasar di luar dari yang dilakukan oleh perilaku pelaku pasar yang kadang membingungkan, hal ini juga mungkin terjadi pada pelaku pasar yang sudah sering melakukan jual beli, developer, kontraktor dan juga broker properti dan sebaliknya, "membuat pasar" di daerah-daerah tertentu. Bagaimana seorang pembeli dan penjual membuat suatu table grid penyesuaian dan mengkuantifikasi penyesuaian terhadap beberapa perbedaan dalam menentukan arah transaksi jual belinya seringkali dikaitkan dengan factor kondisi penjualan, waktu, lokasi, karakteristik fisik, zoning, dan lain lain.

Ketika Penilai mendapatkan informasi penting tentang transaksi yang komparabel (data pembanding) yang akan digunakan dalam penilaian, Penilai wajib menanyakan atau mengkonfirmasi Kembali informasi tentang metode yang digunakan pembeli dan penjual dalam melakukan keputusan jual belinya. Dapat di konfirmasi apakah pembeli atau penjual itu pernah memikirkan atau menerapkan tabel data grid penyesuaian yang sering di pakai oleh Penilai. Kemungkinan besar penjual atau pembeli tidak menrapkannya secara langsung, bahkan bagi seorang broker professional hal ini tidak dilakukan. Tidak ada broker yang secara sadar menggunakan tabel grid penyesuaian kuantitatif menjadi bagian dari proses analisis dan pengambilan keputusan akuisisinya (jual beli). Jadi, jika Penilai ingin "mencerminkan pasar" atau menangkap keinginan pasar terutama jika penilaiannya adalah untuk tujuan litigasi, haruskah mereka diwajibkan untuk "melakukan perhitungan" dalam analisis komparatif, atau haruskah mereka mencerminkan apa yang

sebenarnya dilakukan pembeli dan penjual?.

Namun demikian tidak berarti penyesuaian kuantitatif tidak relevan dengan semua analisis komparatif. Pelaku pasar yang memiliki pengetahuan yang baik akan mempertimbangkan perbedaan dalam setiap satuan harga perbandingan penjualan. Namun demikian Penilai seharusnya mempertimbangkan atau mengetahui latar belakang keputusan pelaku pasar, apakah dia mempertimbangkan penyesuaian dalam satuan uang secara langsung atau penyesuaian prosentase.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Analisis perbandingan data pasar adalah bagian penting dari proses penentuan opini nilai oleh seorang Penilai, bagaimana analisis komparatif dilakukan dan dilaporkan bisa berbeda antar penilai dan juga berbeda antar instansi yang menaungi Penilai tersebut. Fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penentuan penggunaan teknik penyesuaian kuantitatif dan kualitatif sebagai sarana yang dipergunakan oleh Penilai dalam melakukan dan melaporkan penilaian dalam kondisi pasar yang berbeda. Kedua teknik penyesuaian yang dipergunakan telah sesuai dengan teori penilaian yang diulas dalam berbagai buku *text* penilaian, namun demikian, penerapan dan kesamaan dari masing-masing teknik harus dapat dipahami oleh klien dan pihak-pihak yang bekerja dalam lingkup litigasi. Jika objek pembandingan yang sebanding telah dapat diidentifikasi dan dianalisis, penting untuk dipahami bahwa penyesuaian kuantitatif dan penyesuaian "kualitatif esensinya adalah sama.

Dengan kata lain, penyesuaian kuantitatif yang biasanya diterapkan seringkali tidak lebih dari perbandingan subjektif di mana pengalaman dan penilaian penilai disajikan di hadapan serangkaian fakta pasar. Penyesuaian kuantitatif seperti analisis penjualan berpasangan, analisis biaya, analisis statistik dan analisis tren merupakan sarana yang berguna dalam proses penilaian dan jika diterapkan dengan benar, dapat memberikan indikator yang bermakna dalam proses penilaian. Namun demikian pada akhirnya, kembali pada keputusan Penilai apakah dapat menangkap keinginan atau persepsi pasar dan menyajikannya dalam bentuk yang sederhana, jelas dan logis.

Penyesuaian kualitatif bukan satu satunya cara terbaik untuk mampu mencerminkan pasar, penyesuaian ini sering di pergunakan oleh penilaian yang tidak terlalu senang menggunakan perhitungan matematis untuk menentukan besaran penyesuaiannya meskipun mereka menerapkan teknik penyesuaian kuantitatif untuk

proses penilaian. Peraturan yang berlaku mengenai jumlah dan jenis pendekatan dan metode yang diperlukan untuk mendukung pendapat nilai, juga dapat memengaruhi cara penilai menyajikan data dan analisis penjualan. metodologi yang digunakan oleh penilai harus dimulai dengan asumsi bahwa ada perbedaan di antara sifat-sifat properti yang dianalisis. Dalam penerapan metode penjualan yang sebanding, Penilai sebisa mungkin menemukan data transaksi penjualan untuk properti serupa, kemudian membuat penyesuaian ke atas atau ke bawah terhadap harga penjualan tersebut berdasarkan perbedaan yang ada pada properti subjek (objek penilaian).

Tidak ada formula atau metodologi yang mutlak benar dalam melakukan penyesuaian, dan menentukan komparabilitas. Kebenaran atau kesesuaian penerapan metode penyesuaian selalu berbeda beda, hal ini dipengaruhi oleh situasi dan fakta tertentu yang berbeda beda. Namun demikian, ketika Penilai mempertimbangkan penerapan teknik penyesuaian kualitatif dan kuantitatif untuk analisis komparatif, pertimbangan utama harus diberikan pada cara di mana penyesuaian itu diturunkan. Penting bagi Penilai untuk mempertimbangkan (1) sifat dan keandalan bukti pasar yang sebenarnya untuk mendukung penyesuaian, serta (2) bagaimana pelaku pasar membuat/melihat perbedaan dan mengkonversikannya dalam penyesuaian.

Pasar properti berbeda memiliki perbedaan yang signifikan dari pasar barang dan jasa lainnya, pasar properti dianggap sebagai pasar yang tidak sempurna, Oleh karena itu justifikasi dan pengalaman penilai terutama dalam memilih dan menganalisis data pembandingan akan selalu menjadi bagian tidak terpisahkan dari profesi Penilai.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Studi literatur dalam penelitian ini terbatas pada peraturan yang terkandung dalam standar USPAP dan SPI. Ada kemungkinan perbedaan dalam penerapan teknik dan metode Penilaian di Instansi lainnya. Namun demikian seharusnya perbedaan ini tidak terlalu signifikan dan mempengaruhi hasil penilaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute, (2001). *The Appraisal of Real Estate. 12th Edition.* Chicago. Illinois. Pages 429 & 430.
- Appraisal Institute, (2013). *The Appraisal of Real Estate. 14th Edition.* Chicago. Illinois.
- Baer, W.B. MAI (-). *Quantitative V. Qualitative Adjustment*, Presented on Seminar, Bolton & Haer, Texas.

Blackledge, M. (2009). *Introducing Property Valuation*.
Routledge.

Eaton, J. (1995). *Real estate valuation in litigation*
(Second Edition). Appraisal Institute.

MAPPI. (2018). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar
Penilaian Indonesia* (Edisi VII). Masyarakat Penilai
Indonesia.

Mooya, M. M. (2016). *Real Estate Valuation Theory-A
Critical Appraisal*. Springer.

MAPPI. (2018). *KEPI & SPI. Kode Etik Penilai Indonesia
dan Standar Penilaian Indonesia* Edisi VII-2018.
Jakarta.

Mohamad, N.E et al. (2018). *Valuer's Behavioural
Uncertainties in Property Vapuation Decision
Making*. Planing Malaysia: Journal of the
Malaysian Institute of Planners.

Sianipar, Jimmy H., (2020). *Fundamental of Real
estate*. Googlebook. Jakarta.

The Appraisal Standards Board (ASB) of The Appraisal
Foundation (Authorized by Congress). Uniform
Standards of Professional Appraisal Practice
(USPAP) and Advisory Opinions 2006 Edition,
Ethics Rule.