

Perlunya Penilaian Properti pada Kantor Jasa Penilai Publik

Veronika Nugraheni Sri Lestari¹, Dwi Cahyono², Oky Ardi Susanto³

^{1,3}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dr. Soetomo Surabaya

²Fakultas Teknik Informatika, Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Jalan Semolowawu no 84 Surabaya, Indonesia

Email: [1venugra@unitomo.ac.id](mailto:venugra@unitomo.ac.id), Phone: 081331844331

English Title: The urgency of Property Asesment on Public Appraisal Services Office

Abstrak Profesi Penilai saat ini semakin berperan penting dalam berbagai aspek perekonomian dan pembangunan negara, dimulai dari kepentingan penjaminan pinjaman, manajemen aset, penawaran saham ke bursa, tindakan korporasi hingga penilaian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta pelaporan nilai wajar dalam pelaporan keuangan, unsur kiat yang menjadi faktor utama penentu kadar keprofesionalan seseorang hanya dapat dikuasai melalui cara mengerjakan langsung pekerjaan pada bidang profesi itu sendiri, karena itulah tumbuh suatu ukuran keahlian profesional berdasarkan jumlah pengalaman kerja.

Penilaian properti pada kantor jasa penilai publik menjadi faktor penting pada kator jasa penilai publik sehingga dibutuhkan pemahaman yang kuat atas profesi penilai property.

Pada pengabdian disini diurai semua aktifitas yang dilakukan oleh seorang penilai property pada kantor jasa penilai public, mulai dari arti penting penilai publik, Klasifikasi Izin Penilai Publik, lingkup kegiatan penilai publik, laporan dan pedoman yang dianut oleh penilai public

Kata kunci : penilai publik, kantor jasa, properti

Abstract *Appraisal professionals are now increasingly playing an important role in various aspects of the economy and state development, starting from the interests of loan guarantees, asset management, stock offerings to exchanges, corporate actions to valuation in the context of land acquisition for public interest development, and fair value reporting in reporting finance, elements of tips that are the main factors determining the level of professionalism of a person can only be mastered through how to do work directly in the field of the profession itself, because that grows a measure of professional expertise based on the amount of work experience.*

Property valuation at the public appraisal service office is an important factor in the public appraisal services so that a strong understanding of the property appraisal profession is needed.

In this service, all activities carried out by a property appraiser at the public appraisal service office are parsed, starting from the importance of public appraisers, Classification of Public Appraisal Permits, scope of activities of public appraisers, reports and guidelines adopted by public appraisers

Keywords: *public appraisal, office services, property*

PENGANTAR

Penilaian dan Profesi Penilai telah semakin berperan penting dalam berbagai aspek perekonomian dan pembangunan negara, dimulai dari antara lain kepentingan penjaminan pinjaman, manajemen aset, penawaran saham ke bursa, tindakan korporasi hingga penilaian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta pelaporan nilai wajar dalam pelaporan keuangan. Kesemuanya membutuhkan keahlian profesional dari seorang Penilai. Keahlian profesional yang harus diakui pada dasarnya mengandung unsur ilmu pengetahuan, teknik dan kiat. Unsur kiat yang menjadi faktor utama penentu kadar keprofesionalan seseorang hanya dapat dikuasai melalui cara mengerjakan langsung pekerjaan pada bidang profesi itu sendiri, karena itulah tumbuh suatu ukuran keahlian profesional berdasarkan jumlah pengalaman kerja.

Mengikuti garis kebijaksanaan serta memperhatikan kondisi yang ada sekarang dan prinsip-prinsip penguasaan keahlian profesi, nampaknya harus sudah dipikirkan suatu penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan kejuruan yang dapat memadukan secara dinamis dan serasi program pendidikan di Universitas dan program pengembangan keahlian lapangan kerja. Pendekatan dimaksud harus menggambarkan adanya "Sistem Ganda" yang merupakan perpaduan saling mengisi dan melengkapi antara program pendidikan di lembaga pendidikan dan program pelatihan untuk peningkatan keahlian profesi di lapangan kerja.

PENGEMBANGAN MASYARAKAT DAN PENYELESAIAN

Pentingnya penilaian properti atas kerja professional dari penilai properti pada kantor jasa penilai publik perlu adanya arah dan pedoman dalam bekerja, saat ini masyarakat masih sedikit yang faham atas profesi penilai property pada kantor penilai public

Metode yang digunakan untuk merealisasikan program pengabdian adalah dengan melaksanakan beberapa kegiatan, antara lain, penyusunan proposal dan penyempurnaannya serta melaksanakan kegiatan yang meliputi (1) koordinasi internal; (2) koordinasi eksternal dengan mitra mitra kerja; (3) studi kepustakaan, terutama kepustakaan tentang Profesi penilai publik; (4) sosialisasi; (5) Focus Group Discussion; (6) pelatihan; (7) workhop;

DISKUSI

Pengertian Properti

Apa arti kata properti dalam dunia penilaian properti? Dalam hukum Inggris, barang dan segala sesuatu yang secara hukum dalam status dimiliki oleh seseorang atau badan hukum disebut *personal property*, sedangkan tanah dan bangunan biasa disebut *real property*. Terkadang untuk memperjelas karakteristik jenis properti maka istilah real estate sering dipakai untuk tanah dan bangunan. Menurut Kyle (2002), membedakan tingkatan properti mulai dari tanah dan sumber daya alam yang melekat (*land*), segala pengembangan buatan manusia yang ada dan melekat pada tanah (*real estate*) serta adanya hak kepemilikan atas tanah beserta semua pengembangannya yang dilindungi oleh hukum yang berlaku (*real property*).

Sementara itu menurut Konsep & Prinsip Umum Penilaian (KPUP-2.1) Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007, Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberika hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan.

Dalam SPI 2007, jenis properti dibedakan menjadi 4 kategori berdasarkan karakteristiknya, yaitu :

1. Personal Properti, merujuk pada kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada benda selain real estat. Benda ini dapat berwujud, misalnya '*chattels*'(benda yang dapat dipindahkan), atau tak berwujud seperti utang atau paten. Personal properti berwujud mempresentasikan kepentingan hukum pada suatu benda yang tidak melekat secara permanen pada real estat dan biasanya dicirikan dengan sifatnya yang dapat dipindahkan. Di beberapa referensi, benda yang termasuk ke dalam personal properti disebut sebagai '*personalty*' untuk membedakan dengan '*realty*'. Personal properti merupakan jenis properti yang dapat dipindahkan (*mobile*) dan tidak melekat pada tanah atau menjadi satu kesatuan dengan bangunan. Misalnya mesin, peralatan, perabotan, kendaraan dll. Dalam hal ini segala sesuatu yang pemindahannya tidak menimbulkan kerusakan yang serius pada real estat, sehingga apabila kita ambil contoh kasus AC (*Air Conditioning*) pada bangunan, maka AC tidak dapat digolongkan sebagai properti

personal karena apabila AC diambil, maka bangunan akan berlubang dan memerlukan usaha untuk menutup lubang bekas AC tersebut.

2. Real Properti, adalah kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estat atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik atas real estat. Real properti merupakan himpunan hak (*bundle of rights*), yang meliputi hak untuk menggunakan, menempati, memasuki, menjual, menyewakan, mewariskan, melepaskan atau memilih untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan setiap hak yang disebutkan di atas. Dalam berbagai situasi, hak tertentu dapat dipisahkan dari himpunan hak dan dipindahkan, disewakan atau diambil oleh Negara. Hak real properti yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Menggunakan Air, Hak Menggunakan Ruang Udara dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Disamping pembatasan yang dilakukan oleh Negara, pembatasan lain yang dapat diberlakukan atas hak dan kewenangan yang melekat pada penguasaan dan kepemilikan properti adalah sebagai berikut : a). Perjanjian yang membatasi kewenangan pemegang hak dan ketentuan yang diperjanjikan untuk mencegah seseorang berbuat sesuatu yang berlaku terhadap tanah hak dan bangunan sebagai obyek perjanjian pemberian hak baru, dapat mempengaruhi penggunaan, pengembangan dan pengalihan penguasaan tanah dan bangunannya. b). Easement merupakan hak keistimewaan secara terbatas untuk menggunakan properti milik pihak lain melalui kontrak, misalnya hak jalan/akses keluar untuk memudahkan akses bagi pekarangan yang terkurung.
3. Arti Penting Penilaian Properti Penilaian dan Profesi Penilai telah semakin berperan penting dalam berbagai aspek perekonomian dan pembangunan negara, dimulai dari antara lain kepentingan penjaminan pinjaman, manajemen aset, penawaran saham ke bursa, tindakan korporasi hingga penilaian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta pelaporan nilai wajar dalam pelaporan keuangan. Obyek penilaian yang dinilai juga lebih beragam tidak hanya aset berwujud tapi juga mencakup aset tak berwujud, bisnis/saham perusahaan, hak kepemilikan finansial serta liabilitas (kewajiban). Kesemuanya membutuhkan standar penilaian yang mampu memberikan pedoman pelaksanaan yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan dengan dilandasi oleh Kode Etik sebagai landasan moral dan etik bagi Penilai.

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) memiliki peran penting bagi para pelaku penilaian (para Penilai), maupun pengguna jasa, Pemerintah, lembaga-lembaga terkait lainnya serta seluruh stakeholders. KEPI merupakan landasan moral sedangkan SPI merupakan panduan praktek penilaian bagi Penilai di Indonesia, serta dari sisi pengguna jasa menjadi acuan dalam memahami dan memanfaatkan hasil penilaian. Sementara itu, dari sisi Pemerintah maupun lembaga terkait lainnya, KEPI dan SPI ini dapat menjadi acuan dalam melaksanakan pengawasan dan pengembangan Profesi Penilai di Indonesia.

Penilaian properti dapat dimanfaatkan untuk banyak hal, misalnya penilaian properti untuk tujuan jual-beli, kelayakan sewa maupun pengkajian sewa berjalan dan untuk menilai obyek pajak untuk menentukan besarnya pajaknya, menilai aset daerah untuk kepentingan penyusunan neraca/laporan keuangan daerah serta untuk menghitung komposisi hutang dan ekuitas dalam struktur permodalan suatu usaha. Jasa penilaian dapat digunakan untuk kepentingan secara umum, tetapi saat ini pemanfaatannya lebih banyak digunakan oleh dunia usaha dan Instansi Pemerintah. Tujuan dan alasan dilakukannya penilaian terhadap harta kekayaan, pada hakekatnya mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Melengkapi aplikasi pinjaman
2. Pengembangan dan rehabilitasi perusahaan dengan fasilitas investasi dari Pemerintah
3. Perusahaan yang akan go public (penawaran saham perdana/IPO)
4. Penutupan asuransi
5. Perusahaan merger / akuisisi
6. Pemindahan hak
7. Likuidasi perusahaan
8. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Penilai Publik

Seseorang yang akan menjadi Penilai Publik, maka sebelumnya harus menjadi seorang Penilai terlebih dahulu. Definisi Penilai menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/2014 adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian (yaitu Pendidikan Dasar Penilaian I dan II) yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia/MAPPI). Sedangkan menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Penilai didefinisikan seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam

melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang penilaian yang dimiliki. Seorang Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan dinamakan sebagai Penilai Publik.

Klasifikasi Izin Penilai Publik

Ketentuan pasal 6 ayat (4) PMK.101/2014 mengklasifikasikan Izin Penilai Publik menjadi 3 (tiga), yakni :

1. Izin Penilai Publik Penilaian Properti Sederhana
2. Izin Penilai Publik Penilaian Properti
3. Izin Penilai Publik Penilaian Bisnis

Lingkup Kegiatan Penilai Publik

Sesuai dengan klasifikasi Izin Penilai Publik yang terbagi ke dalam 3 (tiga) klasifikasi, maka lingkup kegiatan bidang jasa penilaian pun terbagi ke dalam 3 (tiga) bidang, yaitu :

1. Bidang Jasa Penilaian Properti Sederhana
2. Tanah kosong untuk permukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal
3. 1 (satu) unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios

Lingkup kegiatan penilaian tersebut di atas hanya dapat dinilai oleh seseorang yang telah mendapatkan izin Penilai Publik dengan klasifikasi Penilaian Properti Sederhana dan Penilaian Properti.

1. Bidang Jasa Penilaian Properti

- a. Tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah
- b. Mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi
- c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer
- d. Perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi
- e. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan
- f. Pertambangan

Lingkup kegiatan penilaian tersebut di atas hanya dapat dinilai oleh seseorang yang telah mendapatkan izin Penilai Publik dengan klasifikasi Penilaian Properti.

2. Jasa Lain yang dapat diberikan selain itu adalah :

- a. Konsultasi pengembangan properti
- b. Desain sistem informasi aset
- c. Manajemen properti
- d. Studi kelayakan usaha
- e. Jasa agen properti
- f. Pengawasan pembiayaan proyek
- g. Studi penentuan sisa umur ekonomi
- h. Studi penggunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use)
- i. Studi optimalisasi aset

3. Bidang Jasa Penilaian Bisnis

- a. Entitas bisnis
- b. Penyertaan
- c. Surat berharga termasuk derivasinya
- d. Hak dan kewajiban perusahaan
- e. Aset tak berwujud
- f. Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material
- g. Opini kewajaran
- h. Instrumen keuangan

4. Jasa Lain yang dapat diberikan selain itu adalah :

- a. Studi kelayakan usaha .
- b. Penasihat keuangan korporasi

Laporan Penilaian Properti

Laporan penilaian adalah suatu dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. Suatu laporan penilaian dapat juga menjelaskan proses analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian, dan menyatakan informasi yang penting yang digunakan dalam analisis.

Jenis Laporan Penilaian

1..Laporan Lisan

Secara umum mendeksripsikan informasi secara detil dan kompeehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi

yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam lingkup penugasan.

2. Laporan Tertulis

Secara umum mengungkapkan informasi secara ringkas. Laporan ini seharusnya berisi ringkasan dari seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian dan meliputi satu atau beberapa paragraf yang diringkas dalam bentuk narasi singkat atau bentuk form. Laporan ini sangat tergantung kepada tingkat kedalaman investigasi yang dimaksud dalam lingkup penugasan.

3. Laporan Penilaian Terinci (*Self-Contained atau Comprehensive Style*)

Menyatakan informasi dalam bentuk paparan minimal. Isi laporan biasanya ditentukan oleh pemberi tugas yang hanya membutuhkan informasi dinyatakan secara singkat dan biasanya merupakan kombinasi dari pernyataan naratif singkat dan fakta sederhana atau 'bulleted points'. Laporan ini sangat tergantung kepada tingkat kedalaman investigasi dan asumsi yang dimaksud dalam lingkup penugasan. Dalam penilaian untuk tujuan perpajakan atau tujuan statuta dapat menggunakan bentuk laporan penilaian terbatas atau sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pedoman Penyusunan Laporan Penilaian

Dalam penyusunan laporan penilaian sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia) ini, Penilai harus mengikuti pedoman sebagai berikut :

1. Identifikasi status Penilai

Penilai apakah sebagai individu atau instansi/Kantor Jasa Penilai Publik. Laporan penilaian harus mencantumkan tanda tangan Penilai yang bertanggung jawab atas penilaian sesuai SPI dan peraturan dan perundangan yang berlaku. Jika penilai memperoleh bantuan tenaga ahli dalam kaitannya dengan aspek penugasan, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan, disampaikan dalam laporan.

2. Identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan

Pencantuman pemberi tugas dan/atau pengguna laporan dalam pelaporan penilaian harus konsisten dengan yang disampaikan dalam lingkup penugasan.

3. Maksud dan tujuan penilaian

Tujuan penilaian yang akan dibuat harus dinyatakan secara jelas.

4. Identifikasi objek penilaian

Objek penilaian meliputi aset atau liabilitas, antara lain real properti, personal properti, bisnis dan hak kepemilikan finansial.

5. Identifikasi bentuk kepemilikan
Bentuk kepemilikan dari objek penilaian apakah kepemilikan sendiri atau kepemilikan lainnya harus dicantumkan dalam laporan penilaian.
6. Dasar Nilai
Dasar nilai harus memenuhi dan sesuai dengan tujuan penilaian. Sumber dari setiap definisi atas dasar nilai yang digunakan harus dikutip dari SPI.
7. Tanggal penilaian
Tanggal penilaian diartikan dalam SPI sebagai tanggal pada saat nilai diberlakukan. Tanggal ini berbeda dengan tanggal laporan penilaian atau tanggal inspeksi. Jika relevan, tanggal-tanggal tersebut harus secara jelas dibedakan dalam laporan.
8. Jenis mata uang yang digunakan
Hasil penilaian dinyatakan dalam mata uang sesuai yang disebutkan pada lingkup penugasan.
9. Tingkat kedalaman investigasi
Adanya batas atau pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis untuk suatu tujuan penilaian harus dinyatakan di dalam laporan penilaian.
10. Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan
Sifat dan sumber informasi relevan yang handal tanpa verifikasi selama proses penilaian harus diungkapkan.
11. Asumsi dan asumsi khusus
Semua asumsi dan asumsi khusus yang dibuat dalam pelaksanaan penilaian harus dinyatakan dengan jelas.
12. Pendekatan penilaian dan alasan penggunaannya
Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian harus didasarkan kepada pendekatan yang digunakan dengan memuat deskripsi informasi dan data yang digunakan dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan
13. Kesimpulan penilaian
Hasil penilaian harus dinyatakan dalam jumlah nominal dan disebutkan dalam jumlah terbilang secara konsisten.
14. Persyaratan atas persetujuan untuk publikasi
Harus dinyatakan secara jelas pada laporan penilaian atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan. Bila diperlukan atau diinginkan untuk membatasi penggunaan dari laporan penilaian atau tidak, harus dinyatakan dalam lingkup penugasan.
15. Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI

Selain konfirmasi sesuai dengan SPI diperlukan, mungkin ada kondisi dimana tujuan penilaian dilakukan tidak sesuai dengan SPI, hal ini harus dinyatakan dalam laporan penilaian.

16. Memuat 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
17. Memuat Pernyataan Penilai (*Compliance Statement*), dimana penilaian telah dilakukan sesuai dengan KEPI dan SPI dan mencatatkan nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan Penilai berikut tim pelaksananya. Pernyataan Penilaian harus mengkonfirmasi bahwa :
 - a. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari Penilai
 - b. Analisis dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi yang dilaporkan
 - c. Penilai tidak mempunyai kepentingan terhadap properti yang dinilai (jika terdapat kepentingan tertentu harus disebutkan)
 - d. Imbalan jasa Penilai tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang dilaporkan
 - e. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan KEPI dan SPI
 - f. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai yang diakui Pemerintah
 - g. Penilai memiliki pemahaman mengenai lokasi dan/atau jenis objek penilaian yang dinilai
 - h. Penilai melakukan inspeksi terhadap objek penilaian yang dinilai
 - i. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.
18. Kondisi dan syarat pembatas
Menyatakan semua adanya pembatasan yang mendasari kesimpulan nilai.
19. Mencantumkan nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan Penilai

Komponen Penilaian Properti

Laporan penilaian berbentuk naratif haruslah memuat secara lengkap, jelas, rinci dan sistematis mengenai data dan analisis penilaian yang dilakukan.

- a. Dasar Penilaian

Adalah segala hal yang dipakai sebagai dasar dalam penentuan nilai atau yang dijadikan dasar dalam memberikan opini nilai, biasanya merangkumi tentang :

1. Asumsi-asumsi yang dipakai sebagai dasar pertimbangan dalam memberikan opini nilai dan kondisi-kondisi yang membatasi validitas opini tersebut.
2. Tujuan dan kegunaan penilaian tersebut dilakukan.
3. Definisi jenis nilai yang dipakai/diestimasi dan tanggal ditetapkannya nilai.
4. Hak-hak yang terdapat dalam properti yang dinilai.

Uraian ke empat hal tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asumsi dan kondisi pembatas, bertujuan untuk melindungi penilai terhadap kemungkinan penyalah-gunaan hasil penilaian yang telah dilakukan. Asumsi dan kondisi pembatas yang sering dimasukkan dalam laporan penilaian adalah asumsi pasar wajar, opini yang berbeda, dasar yang dipakai dalam menentukan nilai tanah/bangunan, tanggal dan tujuan yang spesifik dilakukannya penilaian serta batas tanggung jawab penilai.
2. Tujuan penilaian (*the objective of solution*), haruslah dinyatakan dengan jelas pada laporan penilaian apakah untuk tujuan jual beli, agunan bank, asuransi, lelang, pajak, pembebasan tanah dan lain sebagainya. Tujuan penilaian ini perlu dinyatakan dengan jelas karena mempunyai kaitan erat dengan jenis nilai yang dihasilkan dan sejauh mana tanggung jawab penilai terhadap opini nilai yang diberikan. Sebagai contoh, apabila tujuan penilaian adalah untuk tujuan pajak (misalnya PBB), maka jenis yang diestimasi adalah NJOP dimana dalam penentuannya perlu memperhatikan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
3. Tanggal pemeriksaan (*inspection date*), adalah tanggal dilakukannya pengecekan fisik, pengukuran dan pengidentifikasian langsung di lapangan terhadap objek yang dinilai. Tanggal pemeriksaan lapangan ini perlu disebutkan dengan lengkap tanggal, bulan dan tahunnya, sesuai dengan waktu inspeksi yang telah dilakukan. Tanggal pemeriksaan lapangan ini dapat berupa suatu tanggal tertentu, misalnya 3 Maret 2018, ataupun dapat berupa suatu periode waktu, misalnya 3 Mei 2018 sampai dengan 10 Mei 2018.
4. Tanggal penilaian (*date of valuation*), adalah tanggal dimana nilai ditetapkan. Tanggal penilaian ini harus dinyatakan dengan jelas dan lengkap tanggal, bulan dan tahunnya. Contoh tanggal penilaian tujuan PBB adalah keadaan objek pajak per tanggal 1 Januari dari

tahun pajak yang bersangkutan, untuk tujuan jual beli biasanya tanggal penilaian ditetapkan berdasarkan permohonan klien dan lain-lain.

5. Dokumen kepemilikan, misalnya sertifikat hak atas tanah, SPPT PBB, akta jual beli dan lain-lain.
6. Deskripsi lokasi, perlu dijelaskan tentang alamat properti secara lengkap dan jelas, sehingga pembaca dapat menemukan properti tersebut, perlu diuraikan lokasi properti dari suatu landmark tertentu, seperti tugu, alun-alun dan lain-lain. Perlu diuraikan aksesibilitas menuju ke objek yang dinilai, seperti cara menuju lokasi dari jalan besar, sarana transportasi umum yang tersedia, lingkungan sekitar dan lain-lain.

b. Presentasi Data

1. Identifikasi properti, meliputi identifikasi tanah dan identifikasi pengembangan yang ada di atas tanah tersebut. Deskripsi mengenai tanah adalah menjelaskan keadaan tanah misalnya luas, bentuk tanah, kontur tanah, elevasi, lebar depan (*frontage*), daya dukung tanah, lokasi tanah (kebaikan dan kekurangannya) dan view. Deskripsi bangunan meliputi kualitas fisik/material bangunan, desain, fungsi, fasilitas bangunan dan keadaan bangunan.
2. Lingkungan sekitarnya (*neighborhood*), misalnya fasilitas lingkungan sekitar seperti sekolah, toko/mall, terminal, stasiun, bandara, tempat rekreasi dan sebagainya, kuburan, tempat penimbunan sampah (TPA) atau terletak dekat dengan kawasan kumuh, maka otomatis akan berpengaruh negatif terhadap nilai properti.
3. Perencanaan kota/zoning, apakah penggunaan properti sesuai dengan zoning yang ditetapkan oleh pemerintah dan bagaimana kaitannya dengan nilai properti.

Bangunan/pengembangan untuk menginformasikan mengenai identifikasi gambaran fisik dari bangunan yang akan dinilai, terdiri dari tiga bagian yaitu bangunan utama, bangunan tambahan dan pengembangan lainnya (*others land improvement/OLI*). Misalnya fungsi bangunan/jenis penggunaan bangunan, luas bangunan, jumlah lantai bangunan, tahun dibangun, tahun renovasi, struktur utama bangunan, komponen penutup bangunan, fasilitas pelengkap bangunan yaitu listrik, telepon, sistem pendingin udara, sound system, sistem pemadam kebakaran, pasokan air bersih, sistem pembuangan air kotor, sistem pemanas air dan lift/escalator, pengembangan tanah lainnya, yaitu meliputi ada tidaknya

kolam renang, taman, lapangan tenis, jalan lingkungan, perkerasan halaman dan pagar.

KESIMPULAN DAN ARAHAN KEDEPAN

1. Analisis kegunaan tertinggi dan terbaik, diperlukan untuk melihat apakah kegunaan dan keberadaan properti subjek/properti telah memenuhi kriteria sebagai kegunaan tertinggi dan terbaik.
2. Dasar penilaian, yaitu definisi nilai dan penilaian yang digunakan dalam penilaian tersebut. Penilai menguraikan secara jelas penilaian apa yang digunakan dalam mengestimasi nilai properti, juga dijelaskan data pendukung yang diperoleh untuk penerapan masing-masing.
3. Nilai tanah, diuraikan mengenai dasar dan yang dipakai dalam menentukan nilai tanah, apakah berdasarkan pada analisis perbandingan data pasar, apakah berdasar lain seperti alokasi, ekstraksi, *subdivision of development*, residual atukah pengkapitalisasian sewa dasar tanah.
4. Penilaian, penilai menguraikan secara ringkas semua dalam penilaian yang digunakan, baik menggunakan Pendekatan Biaya (*cost approach*), Pendekatan Pendapatan (*income approach*) maupun Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*) yang sesuai dengan tujuan penilaian tersebut dilakukan. Selain menguraikan mengenai penilaian yang digunakan adalah cukup penting juga untuk menyatakan bagaimana proses dan hasil penilaian yang dihasilkan serta rekonsiliasi nilai dari penilaian yang dipakai.
5. Kesimpulan Nilai (*Statement of Value*). Dari berbagai indikasi nilai yang dihasilkan dari tiap yang dipakai serta setelah melakukan rekonsiliasi nilai, selanjutnya disampaikan keputusan tentang opini nilai. Kesimpulan nilai ini harus disertai tanda-tangan asli dari penilai.

DAFTAR PUSTAKA

Kementerian Keuangan RI, Sekretariat Jenderal Pusat Pembinaan Profesi Keuangan. (2015). "*Profesi Penilai Publik dan Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Panduan dan Pedoman*". Bidang Pembinaan Profesi P

enilai Publik dan Aktuaris, Pusat Pembinaan Profesi Keuangan. Jakarta.

Supriyanto, Heru. Madya, Widiaiswara. (2014). "*Penilaian Properti*". Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Pajak. Jakarta.

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). (2015). "*Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VI*". Jakarta.

Galaty, Fillmore W. Allaway, Wellington J. Kyle, Robert C. (2002). "*Modern Real Estate Practice*". Dearborn Real Estate. Edisi XVI. Inggris.