

ANALISIS PASAR PROPERTI DALAM PENILAIAN PROPERTI STUDI KASUS PROPERTI RESIDENSIAL DI PERUMAHAN GRIYA ASRI TAMAN MINI

Muhammad Syafi'i

Penilai Pajak Ahli Muda Kanwil DJP Wajib Pajak Besar. Email:[u060111444@gmail.com]

ABSTRAK

Seringkali Penilai mengabaikan analisis pasar properti dalam penilaian properti. Hal ini karena penilai tersebut tidak mengetahui dengan baik apa itu analisis pasar properti dan fungsinya dalam penilaian properti. Oleh karena itu dalam pembahasan kali ini penulis akan menjelaskan dengan gambaran studi kasus properti residensial terkait analisis pasar properti beserta manfaat dan fungsinya dalam penilaian properti.

KATA KUNCI: analisis pasar properti, penilaian properti, laporan penilaian.

1. PENDAHULUAN

Penilai seringkali mengabaikan analisis pasar properti dalam penilaian properti. Padahal penilaian properti sangat bergantung dengan hasil analisis pasar properti yang dilakukan. Penulis menjadi bertanya-tanya, apakah yang menjadi alasan utama analisis pasar properti tidak dilakukan oleh penilai? Hal ini lah yang menjadi latar belakang penulis melakukan penelitian terhadap analisis pasar properti dalam penilaian properti.

Penelitian pendahuluan telah dilakukan oleh penulis, dan hasil penelitian pendahuluan yang diperoleh sangatlah memprihatinkan. 81% Laporan penilaian yang ada dalam aplikasi Appraisal tidak menggunakan analisis pasar properti didalamnya, sementara 18% menuliskan analisis pasar properti namun hanya gambaran analisis ekonomi makro dan mikro saja dan hanya 1% dari seluruh Laporan penilaian yang ada yang mencantumkan analisis pasar properti dalam Laporan penilaian properti. Berdasarkan hal tersebut penulis mengambil kesimpulan dan merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana melakukan analisis pasar properti dengan kaidah yang sesuai?
2. Bagaimana menyajikan analisis pasar properti pada Laporan penilaian?

Dengan rumusan masalah tersebut diharapkan dapat membantu teman-teman penilai dalam memperbaiki laporan penilaian agar lebih baik lagi sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia yang berlaku saat ini.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penulis melakukan penelitian dengan tujuan yaitu antara lain:

1. Penilai dapat melakukan analisis pasar properti dalam penilaian properti sesuai dengan kaidah dalam penilaian.
2. Penilai dapat memperbaiki laporan penilaian properti dengan menuliskan analisis pasar properti dalam laporan penilaian.

Diharapkan dengan adanya penelitian ini penilai secara umum dan penilai pajak serta asisten penilai pajak secara khusus dalam membuat laporan penilaian dapat melengkapi analisis pasar properti sesuai dengan kaidah yang ada, sehingga hasil penilaian dapat dipertanggungjawabkan hingga ke ranah pengadilan pajak, serta dapat menambah tingkat kemenangan Direktorat Jenderal Pajak dalam kasus sengketa perpajakan yang menggunakan fungsi penilaian.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Stephen F. Fanning mendefinisikan analisis pasar *real estate* sebagai analisis terhadap atribut-atribut produktif dari suatu bentuk *real estate* yang ditentukan oleh permintaan terhadap *real estate* dan penawaran kompetitif dari *real estate* pada pasar. Analisis pasar dilakukan dengan mengidentifikasi seluruh faktor yang dapat mempengaruhi nilai dari sebuah properti. Setelah diidentifikasi, faktor-faktor tersebut dianalisis lebih dalam untuk diketahui signifikansinya terhadap nilai. Penilai harus melakukan penelitian dan observasi yang mendetail dalam menentukan atribut tersebut dalam penilaian, sehingga dapat dianalisis dengan tepat dan benar untuk menghasilkan nilai properti yang objektif. Fanning menjelaskan bahwa analisis pasar properti juga memiliki tujuan dalam penilaian, yaitu:

- a. Meneliti jumlah permintaan dan penawaran untuk mengidentifikasi kebutuhan konsumen yang belum terpenuhi dan memperkirakan besaran ruang yang dibutuhkan;

- b. Membantu pihak yang berkepentingan dalam mengambil keputusan terkait permasalahan Properti; dan
- c. Menentukan potensi nilai yang paling optimal atas suatu Properti yang akan dibangun, ditransaksikan, atau diinvestasikan pada suatu wilayah tertentu.

Untuk memenuhi tujuan tersebut diatas, analisis pasar Properti yang dilakukan harus menjawab pertanyaan berikut:

- a. Di mana lokasi perumahan, kantor, apartemen, hotel, yang tepat?
- b. Berapa dan bagaimana ukuran serta tipe bangunan yang dibangun pada kondisi lahan tertentu?
- c. Bagaimana minat dan daya serap pembeli dengan Properti yang akan dibangun? (Penentuan *key tenant*)
- d. Bagaimana Properti dapat menghasilkan pendapatan dan berapa lama waktu diperlukan?

Berdasarkan hal tersebut penulis mencoba melakukan penerapan analisis pasar property sesuai dengan kaidah dan referensi (literatur) yang ada, sehingga penulis dapat membuktikan apa saja kemanfaatan analisis pasar properti dalam melakukan penilaian properti.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penulis dalam melakukan penelitian pendahuluan terhadap analisis pasar properti memperoleh data laporan penilaian dari basis data Appraisal yang dimiliki oleh Direktorat Jenderal Pajak. Berdasarkan basis data tersebut penulis memfokuskan penelitian pendahuluan pada laporan penilaian properti tahun 2021 yang telah diupload dalam basis data appraisal. Berdasarkan penelitian pendahuluan tersebut diperoleh kesimpulan awal bahwa 81% laporan penilaian properti tidak mencantumkan analisis pasar properti. Penulis melakukan penelitian lanjutan untuk menggambarkan bagaimana proses dan tahapan analisis pasar properti sesuai dengan kaidah dilakukan dengan objektif. Penulis melakukan penelitian dengan objek penelitian adalah sebuah real properti berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Griya Asri Taman Mini yang merupakan jenis properti residensial.

Metode pengumpulan data untuk penelitian yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan metode observasi dan studi literatur. Untuk penulisan hasil penelitian penulis menggunakan metode analisis deskriptif agar pembaca hasil penelitian dapat dengan mudah memahami bagaimana analisis pasar properti dilakukan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam menuliskan analisis pasar properti ke dalam laporan penilaian, ada beberapa hal penting yang harus diperhatikan agar apa yang akan disampaikan dari hasil analisis yang dibuat dapat dipahami oleh pemberi tugas atau pengguna laporan, hal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tahapan proses analisis pasar
 - Analisis pasar properti harus dibuat sesuai dengan tahapan, analisis yang secara konsisten harus dilakukan menurut Stephen F Fanning adalah sebagai berikut:
 - 1) *Productivity analysis*;
 - 2) *Market Delineation*;
 - 3) *Demand Analysis*;
 - 4) *Supply Analysis*; dan
 - 5) *Marketability Concept (Market Condition Analysis)*.

Masing-masing tahapan harus dapat menjelaskan data apa yang digunakan, bagaimana proses analisisnya serta bagaimana kesimpulan dari masing-masing analisis.

- b. Data yang digunakan dalam setiap tahapan
 - Data yang digunakan sebagai bahan analisis harus merupakan data yang diperoleh dari hasil observasi langsung (data primer) maupun data dari sumber yang berwenang menerbitkan data tersebut, bukan dari blog atau berita yang belum teruji kebenarannya. Melakukan analisis dalam penilaian sama halnya dengan melakukan kajian ilmiah, dimana data dan alat ukur analisis harus dapat dinyatakan valid agar hasil analisisnya bisa objektif. Dalam setiap data yang dicantumkan harus memuat:
 - 1) Judul data,
 - 2) Isi data,
 - 3) Sumber data,
 - 4) Tahun data, dan
 - 5) Tanggal dipublikasikan/observasi.
- c. Analisis dan kesimpulan dalam setiap tahapan
 - Berdasarkan data yang tersedia, penilai harus melakukan analisis terhadap masing-masing data dan menyimpulkan semua analisis tersebut sesuai dengan tahapan yang sedang dianalisis.

Sehingga data yang tersedia dapat dianalisis dan akan menghasilkan suatu kesimpulan, apakah data tersebut dapat mempengaruhi nilai dari properti yang sedang dilakukan penilaian atau tidak.

d. Kesimpulan akhir hasil analisis pasar

Dari 5 (lima) tahapan menurut Fanning, penilai harus menyimpulkan suatu kesimpulan akhir dalam analisis pasar properti, apakah faktor-faktor ekonomi, lingkungan dan wilayah yang dapat mempengaruhi nilai dari properti yang dinilai. Dan bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi nilai properti yang disajikan dalam kertas kerja penilaian.

Untuk memberikan contoh yang dapat menjadi acuan dalam melakukan analisis pasar properti, penulis menggunakan objek penilaian berupa tanah dan bangunan di atasnya dengan informasi awal sebagai berikut:

Lokasi Objek : Komplek Griya Asri TMII
 Jenis Penggunaan : Residensial (Tanah dan Bangunan 2 lantai)
 Luas Tanah/Bangunan : 72 M2/144 M2

Berdasarkan data awal tersebut, penulis melakukan analisis pasar properti sesuai dengan Tahapan Analisis Pasar Properti menurut Stephen F Fanning.

4.1 Productivity Analysis

Productivity analysis merupakan analisis produktifitas dari objek penilaian, lingkungan dan wilayah sekitar objek penilaian yang dapat mempengaruhi nilai dalam proses penilaian yang dilakukan. Analisis ini memuat antara lain:

1) Analisis Fisik

Analisis fisik menjelaskan semua karakteristik fisik dari objek penilaian, lingkungan dan wilayah sekitarnya, dengan kaidah penulisan antara lain sebagai berikut:

- a) Menjelaskan kondisi fisik objek penilaian, baik berdasarkan observasi lapangan maupun dari data dan informasi yang diperoleh.

Tabel 1. Contoh Deskripsi Kondisi Fisik Objek Penilaian

FAKTOR FISIK			
TANAH		BANGUNAN	
Deskripsi	Keterangan	Deskripsi	Keterangan
Bentuk Tanah	Persegi	Luas Bangunan	144 m2
Kontur Tanah	Datar	Jumlah Lantai	2 lantai
Tinggi dari Jalan	70 cm	Kondisi	Baik
Jenis Hak	SHM	Tahun bangun	2014
Luas Tanah	72 m2	Status Izin	IMB/IPB

Sumber : Observasi Lapangan
 Tanggal data : 1 Desember 2021

- b) Menjelaskan kondisi fisik lingkungan sekitar objek penilaian.

Menggambarkan kondisi historis dan aktual lingkungan sekitar objek penilaian, sehingga dapat tergambarkan dengan jelas secara fisik faktor apa yang dapat mempengaruhi nilai.

Gambar 1. Contoh Deskripsi kondisi fisik lingkungan

Pada lokasi objek pajak terdapat pertemuan dua aliran anak sungai, yaitu yang berasal dari sungai cikeas dan sungai sunter. Berdasarkan informasi yang diperoleh, jika curah hujan naik di kedua hulu sungai tersebut, maka debit air akan naik juga di aliran sungai sekitar lokasi objek, sehingga dapat menimbulkan banjir pada lokasi objek. Tercatat selama 10 tahun terakhir wilayah perumahan ini sudah 2 (dua) kali terkena banjir yaitu ditahun 2017 dan tahun 2020, imbas dari curah hujan yang sangat tinggi di hulu sungai (tahun 2017), ditambah lagi adanya bendungan yang jebol di cikeas (tahun 2020). Namun demikian sebelum tahun 2017 belum pernah sekalipun perumahan tersebut terdampak banjir (informasi penduduk sekitar).

Sumber : Observasi Lapangan
 Tanggal data : 1 Desember 2021

- c) Menjelaskan kondisi fisik wilayah sekitar objek penilaian.
Kondisi fisik wilayah juga dicantumkan untuk memberikan gambaran secara fisik dari wilayah objek penilaian.

Gambar 2. Contoh Deskripsi kondisi fisik wilayah 1

Perumahan Griya Asri TMII terletak di kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. Dimana wilayah kota bekasi memiliki luas wilayah sekitar 210,49 km², Letak geografis : 106o48'28" – 107o27'29" Bujur Timur dan 6o10'6" – 6o30'6" Lintang Selatan dengan batas wilayah Kota Bekasi adalah:

- Sebelah Utara : Kabupaten Bekasi
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor dan Kota Depok
- Sebelah Barat : Provinsi DKI Jakarta
- Sebelah Timur : Kabupaten Bekasi

Sumber : <https://www.bekasikota.go.id/>
Tanggal data : 2 Desember 2021

Gambar 3. Contoh Deskripsi Kondisi Fisik Wilayah 2

Kota Bekasi memiliki kondisi topografi dengan kemiringan antara 0 – 2 % dan terletak pada ketinggian antara 11 m – 81 m di atas permukaan air laut. Wilayah yang memiliki ketinggian >25 m antara lain pada Kecamatan Medan Satria, Bekasi Utara, Bekasi Selatan, Bekasi Timur dan Pondok Gede. Sementara selebihnya berada pada ketinggian 25 – 100 m, yaitu pada kecamatan Bantargebang, Pondok Melati, dan Jatiasih. Struktur geologi wilayah Kota Bekasi didominasi oleh pleistocene volcanik facies namun terdapat dua kecamatan yang memiliki karakteristik struktur lainnya yaitu pada kecamatan Bekasi Utara dengan Struktur Aluviumdan kecamatan Bekasi Timur dengan struktur geologi Miocene Sedimentary Facies.

Sumber : <https://www.bekasikota.go.id/>
Tanggal data : 2 Desember 2021

- d) Kesimpulan hasil analisis fisik
Berdasarkan data fisik yang ditampilkan dalam analisis fisik, penilai harus melakukan analisis menyeluruh atas data dan informasi tersebut, serta harus dapat menarik suatu kesimpulan berdasarkan hasil analisis fisik yang dilakukan.

Gambar 4. Contoh Kesimpulan Analisis Fisik

Berdasarkan data dan informasi tersebut, secara fisik lokasi objek penilaian, lingkungan dan wilayahnya memiliki karakteristik dataran rendah, dengan potensi kemungkinan tergenang air bahkan banjir jika curah hujan meningkat pada hulu sungai. Luas lahan yang berbeda-beda pada lokasi ini juga membuat jenis bangunan yang dapat dibangun di atasnya bervariasi. Sehingga berdasarkan analisis fisik, dapat disimpulkan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai adalah Luas Lahan, Ketinggian dari paras jalan, dan Banjir atau tidaknya lokasi objek.

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

2) Analisis Legal

Analisis legal menjelaskan aspek hukum yang berlaku dari objek yang dinilai dan lingkungan sekitarnya, kaidah dalam analisis aspek legal adalah sebagai berikut:

- a) Menjelaskan aspek legal dari objek penilaian.

Aspek legal untuk pemilikan tanah dapat dilihat dari ada atau tidaknya sertifikat atau bukti pemilikan tanah yang dimiliki oleh subjek penilaian. Sementara untuk bangunan dapat dikonfirmasi melalui Izin Mendirikan Bangunan yang diperoleh.

Tabel 2. Contoh Aspek legalitas

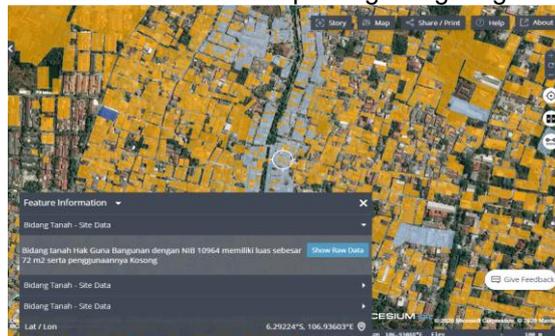
FAKTOR LEGAL			
TANAH		BANGUNAN	
Deskripsi	Keterangan	Deskripsi	Keterangan
Jenis Hak	SHGB	Jenis Izin	IPB
Tahun Perolehan	2000	Tahun izin	2020
Pemilik	M. Syafi'i	Jumlah Lantai	2 lantai
Peruntukan	Residensial	Peruntukan	Rumah Hunian

Sumber : Pemilik
Tanggal data : 2 Desember 2021

b) Menjelaskan aspek legal lingkungan dan wilayah

Tujuan analisis ini adalah agar dapat melihat dengan jelas apakah legalitas di lingkungan dan wilayah objek penilaian menjadi faktor yang dapat menentukan nilai. Data dan informasi terkait legalitas lingkungan dan wilayah dapat diperoleh melalui internet dalam *website* <https://bhumi.atrbpn.go.id/>. Dimana pada *website* tersebut terdapat tampilan peta lengkap dengan lokasi/objek mana saja yang sudah memiliki sertifikat yang terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan mana yang belum.

Gambar 5. Contoh aspek legal lingkungan



Sumber : <https://bhumi.atrbpn.go.id/>
Tanggal data : 2 Desember 2021

Berdasarkan data tersebut penilai melakukan analisis terhadap data legalitas yang ditampilkan.

Gambar 6. Contoh deskripsi analisis legal lingkungan

Berdasarkan data peta yang diperoleh dari portal BPN (<https://bhumi.atrbpn.go.id/>), diketahui bahwa masih banyak disekitar lokasi objek penilaian yang belum memiliki sertifikasi (bukti kepemilikan), bahkan dari jenis kepemilikan itu sendiri masih banyak perbedaan jenis sertifikasinya, sebagian besar hak milik dan yang lainnya hak guna bangunan.

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

c) Kesimpulan hasil analisis legal

Berdasarkan data dan informasi terkait legalitas yang di bahas dalam analisis, penilai perlu menyimpulkan apakah data dan informasi tersebut setelah dilakukan analisis legalitas, dapat mempengaruhi nilai dalam proses penilaian. Kesimpulan atas analisis legal ini akan menentukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada tahapan penilaian selanjutnya.

Gambar 7. Contoh kesimpulan analisis legal

Berdasarkan data dan informasi terkait legalitas, pada lokasi objek penilaian dan lingkungannya masih banyak tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan yang dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari, sehingga untuk membuat penilaian menjadi lebih akurat perlu kiranya bukti kepemilikan tanah dijadikan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai dalam perhitungan nilai objek.

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

3) Analisis Lokasi

Analisis lokasi menjelaskan tentang segala macam sarana dan prasarana yang *men-support* wilayah di sekitar objek penilaian, termasuk aksesibilitas dari dan menuju lokasi objek penilaian. Kaidah dalam penulisan analisis lokasi adalah sebagai berikut:

a) Menjelaskan sarana dan prasarana

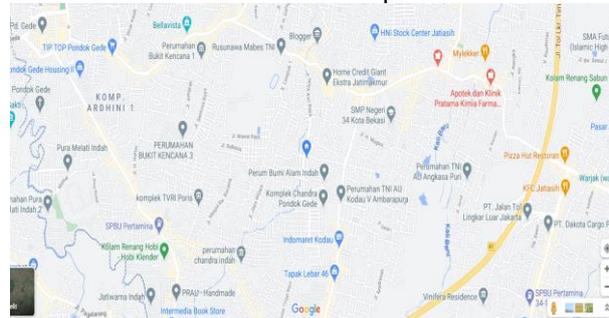
Tujuan analisis ini adalah untuk menjelaskan segala macam ketersediaan sarana dan prasarana serta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berada di wilayah objek penilaian.

b) Menjelaskan Aksesibilitas

Tujuan analisis ini untuk menggambarkan jenis aksesibilitas di depan objek penilaian, di lingkungan sekitar dan wilayah tempat objek penilaian berada. Sehingga pemberi tugas dan

pengguna laporan dapat memahami kondisi aksesibilitas yang tersedia di sekitar objek penilaian. Dan dapat membandingkan antara kondisi akses objek penilaian dengan akses data pembanding yang digunakan dalam melakukan penilaian menggunakan pendekatan pasar.

Gambar 8. Contoh aspek lokasi



Sumber : <https://www.google.co.id/maps>
 Tanggal data : 2 Desember 2021

Tabel 3. Contoh analisis Fasum dan Fasos

FAKTOR LOKASI			
FASILITAS UMUM & SOSIAL			
Jenis Fasum/Fasos	Deskripsi	Jarak (km)	Waktu Tempuh
Fasilitas Kesehatan	Bidan	0.1 km	1 menit
	Klinik	0.5 km	1 menit
	Rumah sakit	1.5 km	5 menit
Fasilitas Pendidikan	Paud/TK	0.3 km	1 menit
	SD	1 km	3 menit
	SMP	1 km	5 menit
	SMA	2 km	20 menit
	Universitas	2 km	20 menit
Pusat Perbelanjaan	Pasar pagi (sayur)	0.5 km	1 menit
	Pasar Tradisional	3 km	10 menit
	Supermarket	1 km	5 menit
	Mall	3 km	10 menit
Sarana & Prasarana Transportasi	Angkot	0.5 km	1 menit
	Bus Bandara	3 km	10 menit
	SPBU	1 km	5 menit
	Pintu Tol	2 km	15 menit
Tempat Ibadah	Terminal	3 km	10 menit
	Masjid	0.2 km	1 menit
	Musholla	0.5 km	3 menit
Tempat Rekreasi	Gereja	3 km	10 menit
	Monumen	3 km	20 menit
	Pancasila sakti	3 km	20 menit
	TMII	4 km	30 menit
	Kolam Renang	1.7 km	20 menit
	Lapangan Golf	4 km	30 menit

Sumber : Data diolah
 Tanggal data : 2 Desember 2021

Tabel 4. Contoh analisis tabular aksesibilitas

AKSESIBILITAS		
Jenis Jalur Jalan	Deskripsi	Keterangan
Jalan Komplek (Jalan Griya Asri TMII)	Lebar Jalan	6 m
	Jumlah Jalur	2 Jalur
	Jenis jalur	2 arah
	Separator	Tanpa separator
	Angkutan Umum	Tidak ada
Jalan Depan Komplek (Jalan Utama Pondok Gede - Jati Asih)	Jarak dari objek	0 m
	Lebar Jalan	8 m
	Jumlah Jalur	2 Jalur
	Jenis jalur	2 arah
	Separator	Tanpa separator
Jalan TOL (Jalan Tol JORR)	Angkutan Umum	K 40 dan K 02
	Jarak dari objek	300 m
	Lebar Jalan	20 m
	Jumlah Jalur	2 Jalur
	Jenis jalur	Searah
	Separator	Dengan separator
	Jarak dari objek	1.5 km

Sumber : Observasi lapangan
 Tanggal data : 2 Desember 2021

Gambar 9. Contoh analisis naratif aksesibilitas

Objek penilaian terletak di kompleks perumahan griya asri TMII, dimana jalan utama keluar masuk kompleks terbuat dari cor beton yang memiliki lebar 6m dengan 2 jalur 2 arah tanpa pembatas yang dapat memudahkan arus lalu lintas kendaraan roda empat dari pintu masuk kompleks ke lokasi objek. Sementara jalan di depan kompleks adalah jalan raya pondok gede jati asih, yang memiliki karakteristik jalan terbuat dari perkerasan campuran beton dan dilapisi aspal di atasnya dengan lebar jalan 8 meter dengan 2 jalur 2 arah tanpa pembatas jalan. Jalan pondok gede jati asih ini dilalui angkot 40 jurusan kampung rambutan - komsen, dan angkot 02 jurusan pondok gede – bekasi. Objek penilaian juga berada dekat dengan 2 pintu tol Jakarta Outer Ring Road (JORR), pintu tol pertama yaitu pintu tol jati warna berkisar 1.5 km dari lokasi objek, dan yang kedua berkisar 2.5 km dari lokasi objek penilaian.

Sumber : Observasi lapangan

Tanggal data : 2 Desember 2021

c) Kesimpulan hasil analisis lokasi

Berdasarkan data dan informasi yang tersedia, penilai harus dapat menyimpulkan hasil analisis lokasi yang dibuat, untuk menjelaskan apakah ada hubungan antara lokasi dengan nilai yang dihasilkan.

Gambar 10. Contoh kesimpulan analisis lokasi

Objek penilaian terletak di dalam kompleks perumahan tertata, dengan aksesibilitas dapat dilalui oleh 2 kendaraan tanpa kesulitan. Jalan utama didepan kompleks juga merupakan jalan besar yang dilalui oleh angkutan umum. Banyak fasilitas umum dan fasilitas social yang dekat dengan objek penilaian, sehingga secara keseluruhan lokasi dari objek penilaian dapat disimpulkan merupakan lokasi yang strategis. Karena hal tersebut, untuk melakukan penilaian faktor kedekatan dengan fasilitas, dapat dijangkau dengan kendaraan roda 4 dan aksesibilitas dari dan menuju lokasi menjadi faktor yang dapat mempengaruhi nilai.

Sumber : Data diolah

Tanggal data : 2 Desember 2021

4) Kesimpulan *Productivity Analysis* (Harapan Pasar)

Kesimpulan dari analisis produktifitas akan menghasilkan harapan pasar yang sesuai dengan kondisi fisik objek, legalitas dan lokasi objek pajak. Harapan pasar atau yang biasa disebut sebagai *Market Appeal Attributes* (atribut yang menjadi daya tarik pasar) adalah faktor penting dalam jual beli properti. Karena pembeli akan tertarik dari salah satu faktor dalam analisis produktifitas properti ini.

Kesimpulan dalam analisis ini biasanya berupa narasi dengan menonjolkan hal positif terkait objek, namun dalam penilaian kesimpulan harus objektif, sehingga semua hasil analisis harus dijelaskan dalam kesimpulan akhir. Baik yang sifatnya positif maupun negatif harus tetap dideskripsikan dalam laporan penilaian, sehingga pemberi tugas dan pengguna laporan penilaian mengetahui kondisi sesungguhnya dari objek yang dilakukan penilaian.

Tabel 5a. Contoh *Market Appeal Attributes* (Kesimpulan Analisis *Productivity*)

PRODUCTIVITY ANALYSIS		
Jenis Analisis	Deskripsi	Positif/Negatif
Fisik	Objek terletak didataran rendah	Negatif
	Jika curah hujan naik ada kemungkinan banjir	Negatif
	Lahan sudah ditinggikan dari jalan	Positif
	Bangunan Baru direnovasi	Positif
	Fasilitas Bangunan Lengkap	Positif
Legalitas	Komponen bangunan berkualitas baik	Positif
	Tanah sudah memiliki legalitas berupa SHGB	Positif
	Peruntukan tanah telah sesuai dengan penggunaan	Positif
	Bangunan sudah memiliki Izin Penggunaan Bangunan	Positif
	Bangunan dibangun sesuai dengan izin yang diberikan	Positif

Sumber : Data diolah

Tanggal data : 2 Desember 2021

Tabel 5b. Contoh *Market Appeal Attributes*
(Kesimpulan Analisis *Productivity*)

PRODUCTIVITY ANALYSIS		
Jenis Analisis	Deskripsi	Positif/Negatif
Lokasi	Dekat dengan berbagai jenis Fasilitas Umum	Positif
	Dekat dengan berbagai jenis Fasilitas Sosial	Positif
	Jalan komplek 2 jalur 2 arah dan dapat dilalui mobil	Positif
	Jalan Utama depan komplek dilalui 2 rute kendaraan umum	Positif
	Dekat dengan 2 pintu toll Jalan Tol JORR	Positif
Kesimpulan	Secara Fisik, Objek memiliki kelemahan namun sudah diatasi dengan meninggikan tanah dari muka jalan	
	Secara Legalitas, Objek sudah memenuhi semua syarat legalitas yang berlaku diwilayah tersebut	
	Secara Lokasi, Objek merupakan perumahan dengan lokasi yang strategis dekat dengan fasum dan fasos serta aksesibilitas yang sangat baik	

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

4.2 *Market Delineation*

Area pasar menjelaskan data dan informasi terkait:

1) *Boundaries of the Market* (Area Pasar)

a) kemungkinan wilayah pemasaran

Menjelaskan area pemasaran yang dapat dijangkau dari objek penilaian, baik dengan ataupun tanpa promosi yang dilakukan oleh pemilik objek penilaian.

Gambar 11. Contoh Deskripsi Wilayah Pemasaran

Sesuai dengan lokasi objek penilaian, wilayah pemasaran minimum yang dapat dilakukan adalah sebatas wilayah disekitar komplek Griya Asri TMII atau kurang lebih dalam jarak 1KM dari lokasi objek penilaian jika pemasaran dilakukan tanpa adanya promosi. Hal ini karena pemasaran hanya berjalan dari mulut kemulut diantara masyarakat sekitar komplek lokasi objek penilaian. Namun demikian jika pemasaran dilakukan dengan adanya promosi, maka wilayah pemasaran dapat mencakup 3 kabupaten/kota, yaitu Kota Jakarta, Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi. Hal ini disebabkan karena lokasi 3 kabupaten kota tersebut letaknya berdekatan dan pembeli akan mencari alternatif properti yang lebih memungkinkan untuk dibeli didekat wilayah yang diinginkan.

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

b) objek pesaing lain yang sebanding di wilayah pemasaran

Objek pesaing yang dimaksud disini adalah kompetitor yang memiliki karakteristik yang sama atau sebanding dengan objek penilaian.

Gambar 12. Contoh Deskripsi Objek Pesaing

Objek pesaing yang dapat dikategorikan sebanding dengan objek yang akan dinilai adalah properti yang berada dalam lingkungan Perumahan Griya Asri TMII, atau perumahan lain yang sebanding disekitar objek penilaian seperti Prumahan Duta Indah. Perumahan lainnya disekitar lokasi objek belum tentu dapat dikatakan sebagai pesaing, karena beberapa perumahan memiliki pangsa pasar yang berbeda, sistem keamanan dan kondisi lingkungan yang berbeda.

Sumber : Data diolah
Tanggal data : 2 Desember 2021

c) lokasi objek penilaian (*Time Distance – Concept*)

Lokasi objek penilaian dalam *market delineation* hampir sama dengan analisis lokasi dalam *productivity*, yang membedakan dengan analisis *productivity*, *time-distance concept* mengarahkan pada kedekatan objek penilaian dengan sarana, prasarana dan/atau fasilitas terdekat, sementara pada *market delineation* menjelaskan lebih kepada membandingkan lokasi objek penilaian dengan pembanding di sekitarnya sesuai terkait dengan analisis *productivity* yang sudah dilakukan.

Tabel 6. Contoh *Time Distance - Concept*

Sarana & Prasarana Terdekat	Perum Griya ASRI TMII		Perum DUTA Indah	
	Jarak	Waktu	Jarak	Waktu
Faskes	0.1 km	1 menit	1 km	5 menit
Pendidikan	1 km	3 menit	3 km	10 menit
Pusat Perbelanjaan	0,5 km	1 menit	0,5 km	1 menit
Transportasi	0,5 km	1 menit	0,5 km	1 menit
Tempat Ibadah	0,2 km	1 menit	0,3 km	1 menit
Rekreasi	3 km	20 menit	3 km	20 menit

Sumber : Data diolah
 Tanggal data : 2 Desember 2021

- d) karakteristik dominan dari properti yang menjadi daya tarik sendiri pada wilayah pemasaran
 Menggambarkan suatu yang spesifik atas objek penilaian dibandingkan dengan objek lain yang dapat menjadi pembanding di sekitar wilayah pemasaran.

Gambar 13. Contoh deskripsi Karakteristik dominan

Tidak ada karakteristik yang dominan dalam objek penilaian maupun perumahan Griya ASRI TMII yang menjadi lokasi objek, hanya saja harga properti yang rendah pada tahun-tahun sebelumnya, diantara perumahan disekitar Jati Makmur menjadi nilai tambah untuk pemasaran properti di kalangan menengah kebawah. Pada saat perumahan baru disekitar jati makmur menawarkan properti dengan harga diatas 1 milyar, dengan menawarkan konsep minimalis, perumahan Griya Asri TMII ini menjadi alternatif perumahan dengan harga lebih rendah dengan fasilitas yang sama.

Sumber : Data diolah
 Tanggal data : 2 Desember 2021

2) *Geography of the market area* (Geografi area pasar)

Geografi area pasar menjelaskan data dan informasi terkait:

- a) Jangkauan wilayah pemasaran (berdasarkan area pasar)
 Menggambarkan jangkauan pemasaran yang dapat terakomodasi oleh objek penilaian dengan atau tanpa adanya *sales marketing*, atau kegiatan pemasaran aktif yang dilakukan oleh pemilik atau masyarakat sekitar.

Gambar 14. Jangkauan wilayah pemasaran (lokal)

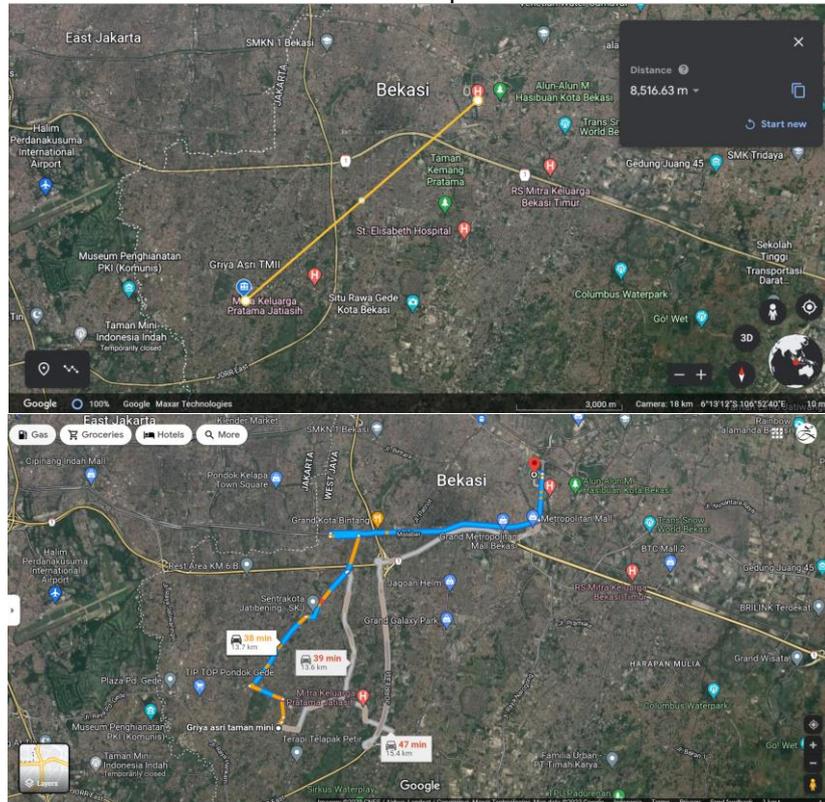


Sumber : Google Earth (diolah)
 Tanggal Data : 2 Desember 2021

- b) Jarak dari pusat kota dan pusat kegiatan perkantoran/pekerjaan utama area pasar
 Menggambarkan posisi objek penilaian terhadap pusat kota/pusat kegiatan perkantoran, dan lain-lain sehingga konsumen dapat objektif dalam menentukan pertimbangan dan keputusan untuk membeli sebuah properti.
 Penjelasan dan gambaran dapat dilakukan berupa gambar, peta maupun deksripsi, yang menggambarkan berbagai macam data dan lokasi yang menunjukkan kedekatan dengan pusat kota. Gambar 15 di bawah adalah contoh gambaran kedekatan objek penilaian ke pusat perkantoran Jl. A. Yani Bekasi. Namun tidak selalu pusat perkantoran menjadi pusat dari

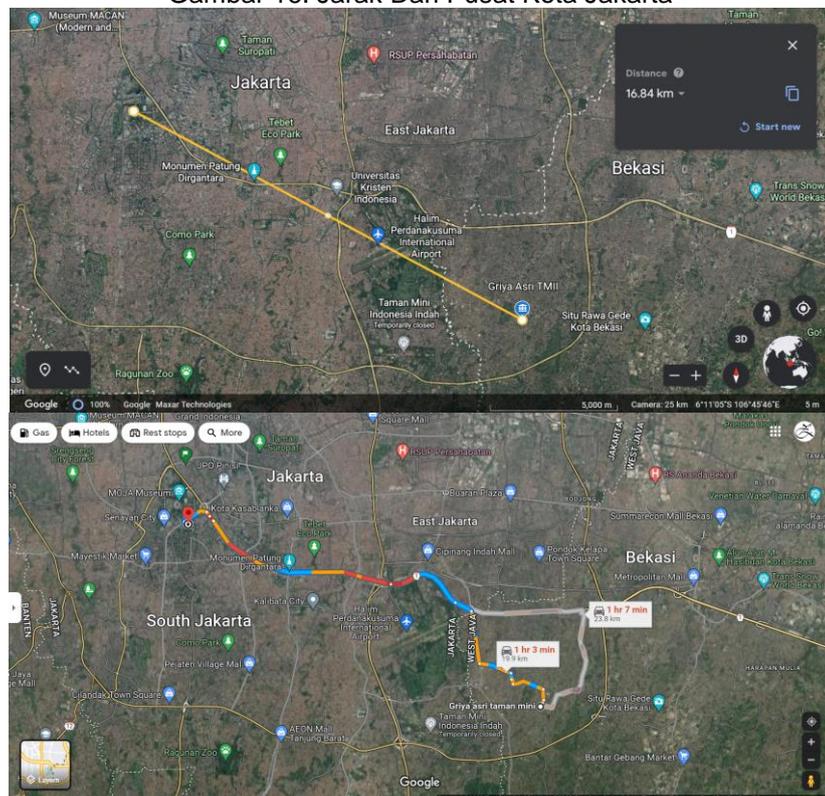
sebuah kota, bisa jadi pusat dari sebuah kota berada pada suatu *landmark* tertentu yang menjadi icon dari kota tersebut, bisa sebuah taman, masjid, tugu, patung atau apapun bentuk *landmark* yang menjadi ciri khas dari sebuah kota atau daerah tertentu.

Gambar 15. Jarak dari pusat Kota Bekasi



Sumber : Google Earth (diolah)
 Tanggal Data : 2 Desember 2021

Gambar 16. Jarak Dari Pusat Kota Jakarta

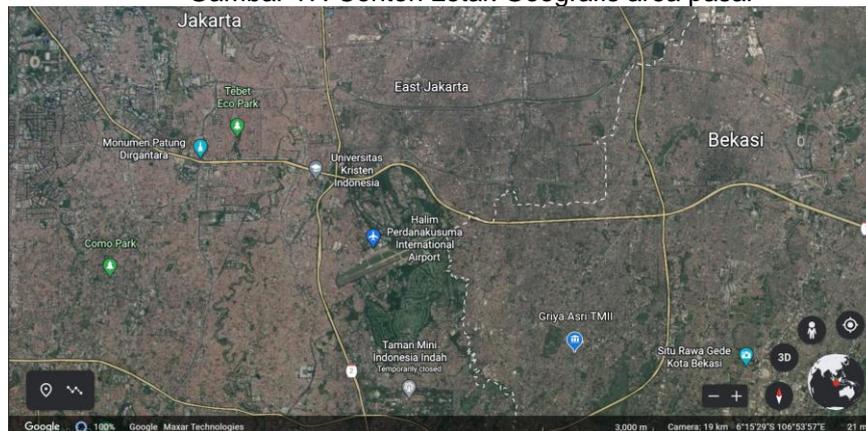


Sumber : Google Earth (diolah)
 Tanggal Data : 2 Desember 2021

c) Letak geografis area pasar

Letak geografis menggambarkan dan mendeskripsikan kondisi objek penilaian dengan batasan-batasan wilayah terdekatnya. Dan kondisi wilayah tertentu yang menjadi aspek pasar atas objek penilaian.

Gambar 17. Contoh Letak Geografis area pasar



Sumber : Google Earth

Tanggal Data : 2 Desember 2021

3) *Consumer Profile* (Identifikasi profil pengguna)

Data dan informasi ketiga yang harus diperoleh adalah data dan informasi terkait calon pembeli atau *customer*. Dimana pada analisis pasar harus dapat memberikan gambaran umum dari karakteristik calon pembeli yang akan masuk area pasar. Karakteristik profil pengguna yang harus diperoleh datanya antara lain sebagai berikut:

- Selera konsumen terhadap properti,
- Demografi usia produktif (angkatan kerja) pada area pasar yang akan menjadi pembeli potensial, dan
- Daya beli konsumen terhadap properti

4) Kesimpulan *Market Delineation*

Berdasarkan data dan informasi yang dikumpulkan, penilai harus menganalisis dan membuat kesimpulan dari gambaran pasar yang diteliti. Apakah pasar dapat dikatakan potensial terhadap properti yang dinilai? Atau pasar memberikan segmentasi negatif terhadap objek penilaian (misal area pasar lain tidak banjir sementara objek penilaian terdampak banjir).

4.3 Demand Analysis

Demand analysis atau analisis permintaan dilakukan dengan tujuan mengetahui seberapa banyak daya serap pasar terhadap jenis properti yang dinilai, baik kondisi saat ini maupun perkiraan di masa mendatang. Untuk melakukan analisis ini penilai setidaknya mengumpulkan data dan menganalisis data dengan kaidah penulisan sebagai berikut:

- Analisis pertumbuhan ekonomi
Analisis dapat dilakukan dari data dan informasi yang berasal dari berita ekonomi, *website* www.bi.go.id, www.bps.go.id, dan sumber lainnya yang menunjukkan data terkait PDB, GDP, IHK, Inflasi dan indikator pertumbuhan ekonomi lainnya.
- Analisis Kebutuhan
Analisis dapat dilakukan dari data yang diperoleh dari *website* www.bi.go.id, www.bps.go.id, situs pemerintah daerah dan sumber lainnya yang menunjukkan data terkait pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk dan kebutuhan hunian.
- Kesimpulan *Demand Analysis*
Berdasarkan analisis pertumbuhan dan kebutuhan, penilai melakukan analisis prediksi permintaan saat ini dan pada masa datang sebagai kesimpulan dari *Demand Analysis*.

4.4 Supply Analysis

Supply Analysis atau analisis penawaran adalah analisis yang menjelaskan tentang berapa banyak properti yang dibangun, tersedia dan bertambah pada saat penilaian, yang akan menjelaskan jumlah properti yang ditawarkan pasar properti.

- 1) Analisis Industri
Jenis properti yang beraneka ragam, membuat penilai harus melakukan pengumpulan data dan informasi terkait industri dimana properti berada, sebagai contoh properti berupa mesin produksi benang, maka penilai harus menganalisis data dan informasi terkait perkembangan industri *apparel*, sebagai gambaran bagaimana pertumbuhan industri dapat mempengaruhi penawaran dari mesin produksi benang.
- 2) Analisis Kompetitor
Menjelaskan bagaimana masing-masing produsen atau developer properti mengembangkan propertinya terkait spesifikasi, teknologi dan lainnya, sehingga dapat menjadi pesaing dari objek yang dinilai, dan/atau dapat dijadikan sebagai data pembandingan atas properti yang dinilai.
- 3) Analisis Harga
Menjelaskan tingkat pertumbuhan harga properti, indeks harga ataupun data dan informasi lain yang dapat digunakan dalam mendukung analisis penawaran.
- 4) Kesimpulan *Supply Analysis*
Berdasarkan data yang dikumpulkan dan analisis yang dilakukan, penilai membuat kesimpulan atas analisis penawaran. Kesimpulan sebisa mungkin menggambarkan kondisi tingkat pertumbuhan atau ketersediaan properti untuk diperjualbelikan (penawaran).

4.5 **Marketability Concept (Market Condition Analysis)**

Marketability Concept memuat analisis terkait:

- 1) Kisaran harga jual, sewa dan kapitalisasi
Menggambarkan pertemuan antara analisis penawaran dan permintaan, dengan menjelaskan rentang atau perkiraan nilai terendah hingga tertinggi dari harga jual beli, tingkat harga sewa dan kapitalisasi yang berlaku di wilayah objek penilaian, sesuai dengan jenis objek properti yang dinilai.
- 2) Tingkat kekosongan atau tingkat hunian
Menggambarkan tingkat kekosongan atau tingkat hunian pasar dari properti komersial yang dapat menghasilkan pendapatan. Atau untuk personal properti berupa *Defect ratio* (rasio barang cacat), *Overhaul Time* (waktu pemeriksaan), *Idle time* (waktu tak terpakai), *Work time* (waktu kerja), dan *Life Hour* (jam hidup mesin).
- 3) *Residual Demand Concept*
Menggambarkan besarnya penawaran (*supply*) terhadap permintaan (*demand*) atas jenis properti yang dinilai. Harus dapat menjawab pertanyaan apakah *supply and demand* menghasilkan *oversupply* atau *undersupply* pada saat penilaian? dan menjelaskan bagaimana tren pergerakan pasar terhadap *residual demand* (jika terdapat *undersupply*) serta bagaimana perlakuan atau dampak terhadap sisa permintaan yang ada, apakah terjadi persaingan yang dapat mempengaruhi nilai.
- 4) Kesimpulan *Market Condition Analysis*
Penilai harus memberikan kesimpulan dari hasil analisis kondisi pasar, kesimpulan harus dapat menjelaskan bagaimana kondisi harga pasar yang terbentuk dan daya serap.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian sebagaimana dijelaskan sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Faktor yang dapat mempengaruhi nilai
Berdasarkan masing-masing analisis yang dilakukan, penilai harus dapat menyimpulkan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai, dan faktor mana yang akan digunakan dalam proses penilaian.
- 2) Analisis Risiko
Berdasarkan analisis penilai harus dapat menangkap tingkat risiko yang dapat mempengaruhi nilai, diantaranya yaitu risiko tingkat pengembalian (kapitalisasi), risiko naik turunnya harga, *vacancy lost*, dan risiko lain yang dapat mempengaruhi nilai.
- 3) *Forecast Subject Capture*
Kesimpulan yang dihasilkan dalam analisis pasar properti juga harus dapat menjelaskan tren pertumbuhan pendapatan, penjualan, tingkat hunian dan kesimpulan tren lain yang digunakan dalam penilaian.
- 4) Manfaat Analisis Pasar Properti
Analisis Pasar Properti merupakan salah satu langkah dalam penilaian, namun banyak penilai yang tidak mengetahui manfaat yang jelas dalam analisis pasar properti. Berikut ini merupakan beberapa manfaat analisis pasar properti dalam penilaian properti.

Tabel 7. Manfaat Analisis Pasar Properti bagian 1

Analisis Yang Dilakukan		Data dan Informasi	Pemanfaatan dalam Penilaian
Productivity Analysis	Analisis Fisik	Detail kondisi objek penilaian, Lingkungan dan Wilayah	Penentuan variabel pembanding Kondisi fisik, penentuan komponen material, jenis pekerjaan
	Analisis Legal	Detail Legalitas objek penilaian, zoning lokasi dan perizinan	Penentuan variable pembanding legal, kesesuaian bangunan dengan
	Analisis Lokasi	Detail Aksesibilitas, sarana dan Prasarana di lingkungan objek	Penentuan variable pembanding lokasi, aksesibilitas, sarana dan
Market Delineation	Area Pasar	Wilayah pemasaran yang dapat di jangkau oleh objek penilaian dengan atau tanpa adanya pemasaran dari pemilik atau	Kondisi Pembatas tingkat kesebandingan, harga, upah, risiko dan rate yang digunakan
	Geografi Area Pasar	Menggambarkan kondisi geografis objek penilaian dari sisi lokasi, kedekatan dengan fasum, fasos, sarana lain serta batas wilayah dan jarak ke pusat kota terdekat.	Kondisi pembatas wilayah, harga, upah, risiko dan rate. Serta penentuan variabel lokasi dan aksesibilitas dilihat dari kondisi geografisnya.
	Customer Profile	Data pembeli potensial dalam area pemasaran yang dapat menghasilkan demand atas objek	Penentuan daya serap pasar maksimum yang dapat digunakan
Demand Analysis	Pertumbuhan Ekonomi	Data pertumbuhan ekonomi, sektor real properti dan sub sektor (residensial, komersial, dll)	Menentukan tingkat pertumbuhan yang dapat digunakan dalam penilaian
	Analisis Kebutuhan	Data permintaan akan properti, daya serap pasar properti nasional hingga wilayah atau lokasi objek	Menentukan daya serap pasar yang akan menjadi pertimbangan dalam
Supply Analysis	Analisis Industri	Data pertumbuhan industri, penambahan penawaran dan perilaku pasar	Penentuan variabel pertumbuhan dalam pendekatan pendapatan
	Analisis Kompetitor	Data pembanding dan detailnya serta keunggulan serta kelemahan pembanding dibandingkan dengan objek penilaian	Penentuan variabel perbandingan, vacancy dan occupancy rate yang akan digunakan berdasarkan data pembanding
	Analisis Harga	Data perkembangan harga, dan variabel yang menentukan harga	Penentuan batas maksimal dan minimal proyeksi pertumbuhan harga dalam pendekatan pendapatan

Sumber : Real Estate Market Valuation and Analysis (diolah)
Tanggal Data : 2 Desember 2021

Tabel 8. Manfaat Analisis Pasar Properti bagian 2

Analisis Yang Dilakukan		Data dan Informasi	Pemanfaatan dalam Penilaian
Market Condition	Rentang Harga Jual, Sewa & Kapitalisasi	Analisis dari data sebelumnya yang menghasilkan kesimpulan Rentang harga jual, sewa & kapitalisasi (termasuk GIM)	Batas minimal dan maksimal harga dalam proyeksi pendekatan pendapatan
	Vacancy & Occupancy Rate	Analisis dari data sebelumnya yang menghasilkan kesimpulan Vacancy dan Occupancy Rate yang akan digunakan	Nilai Occupancy dan Vacancy rate yang dapat digunakan
	Residual Demand	Analisis dari data sebelumnya yang menghasilkan daya serap pasar maksimal yang dapat digunakan	Batas maksimal growth dalam daya serap pasar pada pendekatan pendapatan

Sumber : Real Estate Market Valuation and Analysis (diolah)
Tanggal Data : 2 Desember 2021

Masih banyak penilai yang tidak tahu akan pentingnya analisis pasar properti, sehingga penulis menyarankan untuk melakukan analisis pasar properti lebih komprehensif dalam melakukan penilaian properti agar memperoleh gambaran secara objektif atas properti yang dinilai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku atau Sumber Lain

- Appraisal Institute. *The appraisal of real estate 14th edition*. Chicago; The Universitas of Chicago Press, 2001.
- Brett, Deborah L. *Real estate market analysis: trends, methods, and information sources*. Urban Land Institute, 2019
- Fanning, S. F. *Market Analysis for Real Estate*. Chicago: Appraisal Institute, 2014
- Kahr, Joshua and Michael C. Thomsett. *Real Estate Market Valuation and Analysis*. New York; Wiley Library, 2005
- Schmitz, Adrienne dan Deborah L. Brett. *Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies*. Urban Land Institute, 2009
- Sirota, David. *Essential of Real Estate Investment*. Dearborn Real Estate Education, Urban Land Institute, 2015.
- Wang, Peijie. *Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment*. Routledge Studies in Business Organizations and Networks, 2001