

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hubungan subjektivitas dengan proses penilaian, metode yang digunakan dalam melakukan penyesuaian properti riil, dan dampak subjektivitas penilai dalam melakukan penyesuaian pada harga properti. Penelitian ini menganalisis dari sisi penilai properti sehingga termasuk dalam penelitian kualitatif. Data didapatkan dari wawancara yang dilakukan kepada KJPP yang ada di Yogyakarta, yang berjumlah 13 orang informan penelitian. Data yang terkumpul berupa transkrip wawancara, dianalisis dengan menggunakan metode konten analisis. Hasil penelitian didapatkan bahwa terdapat hubungan antara subjektivitas dengan proses penilaian karena penilai memberikan estimasi nilai, yang sifatnya subjektif. Subjektivitas ini juga berkaitan dengan penyesuaian yang dilakukan yakni pemberian *professional judgment* untuk menyesuaikan elemen data banding yang tidak dapat dihitung. Subjektivitas terbentuk dari pengalaman penilai dalam melakukan penilaian properti riil. Subjektivitas digunakan sebagai pengontrol objektivitas agar estimasi nilai yang dihasilkan berupa nilai wajar. Metode yang digunakan dalam melakukan penyesuaian secara umum yaitu nominal dan persentase, didukung oleh kualitatif (*professional judgment*) agar hasil penilaian dapat mencerminkan nilai pasar. Hasil penelitian juga menyimpulkan bahwa tidak ada pengaruh subjektivitas pada harga properti riil, karena harga properti riil terbentuk dari *supply* dan *demand* di pasar properti. Untuk dapat berkontribusi, dibutuhkan satu lembaga yang dapat menampung data penilaian dan transaksi riil yang terjadi di pasar properti. Hal ini dibutuhkan karena informasi mengenai properti tidak mudah didapatkan dan informasi yang didapat penilai cenderung beragam.

Kata kunci: subjektivitas, penilai, properti riil, analisis konten

Abstract

This study aims to identify the relationship between subjectivity and the appraisal process, the methods used in making real property adjustments, and the impact of appraisers' subjectivity on property prices. This research analyzes from the perspective of property appraisers, making it a qualitative study. Data was obtained from interviews conducted with 13 informants from public appraisal firms (KJPP) in Yogyakarta. The collected data, in the form of interview transcripts, was analyzed using content analysis methods. The study's results indicate that there is a relationship between subjectivity and the appraisal process because appraisers provide value estimates that are inherently subjective. This subjectivity is also related to the adjustments made, specifically the application of professional judgment to adjust comparison data elements that cannot be quantified. Subjectivity is formed from the appraisers' experience in conducting real property appraisals. Subjectivity is used to control objectivity to ensure that the estimated value produced reflects a fair value. The methods generally used in making adjustments are nominal and percentage-based, supported by qualitative (professional judgment) assessments to ensure the appraisal results reflect market value. The study also concludes that subjectivity does not affect real property prices because real property prices are formed by supply and demand in the property market. To contribute effectively, an institution is needed to collect appraisal data and real transaction data occurring in the property market. This is necessary because property information is not easily accessible, and the information appraisers obtain tends to vary.

Keywords: subjectivity, appraiser, real property, content analysis