

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Definisi Penilaian**

Penilaian adalah pekerjaan yang dilakukan guna memberikan estimasi atau opini atas nilai ekonomis dari objek penilaian yang memiliki tujuan tertentu pada waktu yang ditetapkan sesuai dengan kaidah yang berlaku dalam standar penilaian yang disepakati oleh organisasi penilai atau sekarang lebih dikenal sebagai Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

#### **2.2 Penilaian Properti**

Berdasarkan penjelasan di atas bisa disimpulkan Penilaian Properti adalah suatu cabang ilmu yang fokusnya lebih kepada pemberian opini atas suatu properti yang memiliki karakteristik tertentu. Dalam Penilaian properti, dasar ilmu yang digunakan tidak sebatas hal yang bersifat ilmu pengetahuan saja namun juga melibatkan seni didalamnya.

Objek Penilaian properti bisa berupa real properti atau personal properti. Sesuai dengan objek yang dimiliki dan tujuan yang diperlukan untuk dicapai bagi pemangku kepentingan.

Dalam penilaian properti, opini nilai atas properti diberikan dengan pertimbangan keilmuan properti guna memperoleh nilai properti yang optimum. Adapun 4 aspek yang menjadi dasar pembentuk nilai atas suatu properti antara lain:

1. Kegunaan (*Utility*).

Penilai menentukan manfaat dari properti yang dinilai, seberapa berpengaruhnya kepada pasar properti.

2. Keinginan (*Desire*).

Penilai melakukan survei pasar terhadap seberapa inginnya pengguna properti dalam menyerap properti dari pasar;

3. Kelangkaan (*Scarcity*).

Penilai melakukan kajian terhadap pasar khususnya kompetisi pasar properti di sekitar properti yang dinilai;

4. Daya Beli Efektif (*Effective Purchasing Power*).

Penilai melakukan observasi terhadap pasar terkait kemampuan pasar dalam menyerap properti dengan mengetahui karakteristik dari konsumen serta lembaga terkait yang mampu meningkatkan penyerapan seperti pendapatan maupun bunga pinjaman bank.

### **2.3 Pendekatan Penilaian**

Dalam penilaian, seorang penilai dalam rangka memperoleh nilai pasar maupun selain nilai pasar diharuskan mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian. Penentuan pendekatan yang tepat didasarkan pada sifat aset, tujuan atau maksud penilaian, dan kualitas dan kuantitas data. Setiap pendekatan memiliki kaidah serta format perhitungan yang berbeda. Standar Penilaian Indonesia (KPUP

14.0) membagi pendekatan penilaian menjadi tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

### **2.3.1 Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)**

Pendekatan Data Pasar digunakan untuk menentukan nilai objek penelitian berupa tanah kosong. Metode ini dilakukan dengan mengidentifikasi karakteristik objek penelitian kemudian dibandingkan dengan properti pembanding. Objek penelitian dibandingkan dengan objek pembanding yang terletak pada radius sampai dengan 5 km dari objek penelitian. Kemudian, nilai penawaran masing-masing objek pembanding disesuaikan dengan beberapa kriteria penyesuaian, yaitu jenis data, waktu, aksesibilitas, dan fisik (luas, tinggi paras jalan, bentuk, lebar depan, dan lokasi) menggunakan Teknik Penyesuaian Persentase (*Percentage Adjustment*). Setelah disesuaikan, nilai setelah penyesuaian (*Adjusted Price*) masing-masing objek pembanding direkonsiliasi menggunakan Metode Penyesuaian Bersih Mutlak dengan Perbandingan Terbalik, sehingga indikasi nilai yang dihasilkan berupa Nilai Pasar Wajar (*Fair Market Value*).

### **2.3.2 Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Dalam rangka menilai properti yang sedang di tahap pengembangan, dan pembangunan digunakanlah pendekatan biaya. Pendekatan biaya memberikan indikasi nilai dengan mengestimasi semua biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek penelitian atau penggantinya lalu dikurangi dengan penyusutan fisik, dan kemunduran fungsional,

Penulis menggunakan alat bantu penilaian bangunan dari DJKN yakni Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB). Metode ini diawali dengan

identifikasi komponen-komponen penyusun bangunan secara langsung hingga diakhiri dengan perolehan indikasi nilai biaya pembangunan objek penelitian. Penulis meyakini metode ini sebagai cara yang lebih mendekati keadaan fisik terkait biaya pembangunan properti yang dinilai karena nilai yang dihasilkan mengacu dan disesuaikan dengan DKPB.

### **2.3.3 Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

Pendekatan pendapatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan mempertimbangkan kapasitas objek penelitian yang menghasilkan pendapatan. Alasan penulis menggunakan pendekatan pendapatan adalah karena objek penelitian merupakan properti yang menghasilkan pendapatan.

Konsep dari pendekatan pendapatan adalah ketika properti menghasilkan pendapatan nantinya akan diproyeksikan untuk mencapai jumlah laba bersih tertentu kemudian didiskontokan. Secara garis besar, metode ini melibatkan arus kas bersih yang diterima oleh objek penelitian. Metode ini memproyeksikan arus kas, lalu mendiskontokannya pada tanggal penilaian dan menghasilkan satu nilai kini dari objek penelitian.

## **2.4 Hubungan antara Analisis Highest and Best Use (HBU) dengan Penilaian**

Analisis HBU adalah analisis daya guna yang dilakukan terhadap properti berupa tanah kosong. Analisis ini meliputi 4 tahapan pengujian yaitu terhadap suatu properti yang dianalisis didukung oleh peraturan, layak secara fisik, layak secara ekonomi, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. HBU merupakan bagian dari proses penilaian, penilai menilai suatu properti dengan tahapan ujian

supaya menghasilkan nilai yang optimal dan menguntungkan. Sebuah properti memenuhi kriteria HBU jika memenuhi empat unsur antara lain:

#### **2.4.1 Diizinkan oleh Peraturan (*Legally Permissible*)**

Analisis secara legal terhadap properti berarti melihat aturan hukum yang berlaku di wilayah tersebut apakah properti yang dibangun dibenarkan secara peraturan. Dalam konteks properti, hal ini bisa dilihat antara lain pada:

- a. Peruntukan tanah, merupakan pemilihan penggunaan lahan yang ditentukan oleh pemerintah yang diatur dalam Ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- b. Aturan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah meliputi persyaratan administratif seperti perizinan dan persyaratan teknis yang berkaitan dengan lalu lintas dan lingkungan sekitar seperti:
  - KDB (Koefisien Dasar Bangunan);
  - KLB (Koefisien Luas Bangunan);
  - KDH (Koefisien Dasar Hijau); dan
  - GSB (Garis Sempadan Bangunan).

#### **2.4.2 Dimungkinkan Secara Fisik (*Physically Possible*)**

Analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah memungkinkan untuk dibangun alternatif properti di atas suatu tanah dengan karakteristik tertentu. Karakteristik tanah meliputi ukuran tanah, tinggi permukaan tanah, lokasi tanah serta aksesibilitas.

### 2.4.3 Layak Secara Finansial (*Financially Feasible*)

Analisis kelayakan secara keuangan berkaitan dengan apakah alternatif properti dapat memberikan pendapatan bersih yang positif. Untuk menentukan kelayakan finansial, setiap alternatif perlu diestimasi menggunakan parameter finansial agar menghasilkan kegunaan tertinggi dan terbaik. Adapun beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis aspek finansial yaitu :

- a. Pendapatan kotor potensial (*potential gross income*), adalah pendapatan yang secara menyeluruh diterima saat tidak terdapat kekosongan;
- b. Tingkat okupansi (*occupancy rate*), adalah keterisian hunian dalam bentuk persentase, semakin besar tingkat okupansi semakin besar pula pendapatan yang diterima oleh pemilik properti;
- c. Biaya operasional (*operating expense*), adalah sejumlah biaya yang dikeluarkan oleh pemilik properti terhadap beberapa variabel yang berkaitan dengan operasional dari properti;
- d. Pendapatan bersih (*net income*), merupakan laba bersih yang tidak ada pengurangan lagi setelahnya. Tepatnya setelah total pendapatan dikurangi seluruh biaya;
- e. Tingkat pengembalian (*discount rate*), adalah parameter ekonomi dalam bentuk persentase yang digunakan untuk mendiskon (mengurangi) nilai di masa depan agar nilai uang tersebut relevan dengan masa kini;
- f. Nilai Terminal (*terminal value*), adalah nilai yang dihasilkan melalui perhitungan dengan asumsi pertumbuhan yang konstan dari suatu tahun hingga

tak terhingga. Rumus ini menghasilkan indikasi nilai dengan asumsi bisnis yang berjalan selamanya;

- g. Net Present Value (NPV), adalah total nilai kini setelah dikurangi pengeluaran. NPV yang bersifat positif didefinisikan sebagai investasi yang layak, sedangkan NPV yang bersifat negatif didefinisikan sebagai investasi yang tidak layak.

#### **2.4.4 Menghasilkan Produktivitas Maksimal (*Maximal Productivity*)**

Tahapan pengujian yang terakhir dalam analisis penggunaan tertinggi dan terbaik adalah produktivitas maksimal. Properti dikatakan memiliki produktivitas maksimal apabila memiliki parameter finansial yang lebih baik dibanding alternatif properti lainnya. Parameter finansial yang biasanya digunakan adalah *Net present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, *Return on Investment* (ROI), dan *Benefit Cost Ratio*.