

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Properti

Dalam Standar Penulisan Indonesia, ada beberapa properti yang ada didalam objek penilaian, diantaranya sebagai berikut :

1) Real Property

Real property adalah penguasaan secara hukum atas hak mencakup semua hak, semua kepentingan dan keuntungan yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Real estate sendiri merupakan segala sesuatu yang berbentuk fisik meliputi tanah bersama-sama segala sesuatu yang didirikan atau yang ada diatas maupun dibawah tanah. Salah satu prinsip dasar penilaian *real estate* adalah konsep analisis *highest and best use*.

2) Personal Property

personal property adalah hak kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah bangunan secara fisik). Benda – benda tersebut dapat berwujud (*tangible*), contohnya seperti harta bergerak adatu tidak bergerak (*intangible*), misalnya utang piutang, *goodwill*, dan hak paten.

2.2 Penilaian Properti

Pengertian dari penilaian properti ialah sebuah proses untuk memperkirakan dan menganalisa semua faktor yang dapat memengaruhi nilai dari suatu property yang dinilai pada karakteristik dan waktu tertentu. Hasil dari penilaian ini adalah berupa opini nilai. Nilai yang dimaksud bisa berwujud “mata uang” ataupun “nilai tukar.

Di dalam penilaian kita harus melakukan beberapa proses penilaian. Proses penilaian ialah tahapan-tahapan yang dapat dilakukan untuk menentukan nilai dari suatu properti, dengan tahapan sebagai berikut :

- 1) Identifikasi masalah
- 2) Penentuan lingkup pekerjaan
- 3) Pengumpulan data
- 4) Analisa data pasar dan *Highest and Best Use* (HBU)
- 5) Opini nilai tanah
- 6) Pendekatan penilaian
- 7) Rekonsiliasi nilai dan simpulan

Dalam tahapan menentukan nilai properti, Prawoto (2017) menjelaskan apabila dianjurkan paling sedikit digunakan dua metode penilaian dari ketiga metode

penilaian, agar nilai yang dihasilkan lebih valid, dan dapat digunakan sebagai alat koreksi estimasi nilai yang dihasilkan.

Tercantum di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020, ada tiga metode yang dapat digunakan dalam mengestimasi nilai properti, di antaranya ;

1) Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar ialah pendekatan dengan berdasarkan harga jual yang sejenis, serupa, dan sebanding dengan objek penilaian untuk menentukan nilai wajar.

Objek yang dijadikan sebagai pembanding minimal 3 pembanding, apabila lebih dari itu diperbolehkan asalkan sesuai dengan ketentuan pendekatan pasar dimana pembanding harus sejenis ataupun sebanding dengan objek penilaian.

Setiap pendekatan memiliki kekurangan dan kelebihan. Pendekatan pasar memiliki kekurangan susah dalam mencari data sebanding, karena setiap data atau aset pembanding cenderung memiliki karakteristik berbeda-beda. Kekurangan tersebut membuat hasil dari pendekatan pasar tersebut cenderung kurang mendekati harga pasar, karena tidak banyak dan sulitnya untuk mencari data yang sebanding ataupun sejenis. Kelebihan yang dimiliki metode pendekatan pasar ialah metodenya mudah dan sederhana dan nilai objek pembandingnya menggambarkan nilai ekonomi pasar.

2) Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya ialah pendekatan yang menghitung nilai wajar dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan produsen untuk membangun sebuah properti dengan tingkat keuntungan yang diinginkan, dan kemudian dibandingkan dengan nilai properti lain yang terbangun.

Dalam perhitungan pendekatan biaya, tanah dianggap sebagai lahan kosong.

3) Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan ialah pendekatan yang nilai wajarnya ditentukan oleh jumlah *income* dan pendapatan yang dihasilkan dari asset tersebut. Dalam pendekatan pendapatan terdapat dua metode, yaitu :

- a. Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*)
- b. Metode Arus yang Didiskontokan (*Discounted Cash Flow*)

2.3 Konsep Analisis Pasar Properti

Analisis Pasar Properti adalah suatu pandangan yang menyeluruh terhadap penawaran dan permintaan terhadap atribut properti. Properti yang dimaksud dapat berupa *real property* maupun *personal property*. Sedangkan menurut Kahr dan Thomsett (2006), *market analysis* adalah suatu pandangan terhadap penawaran dan permintaan terhadap atribut-atribut properti. Oleh karena itu, analisis pasar properti adalah studi yang berpusat pada *supply* (penawaran) dan *demand* (permintaan) properti secara umum pada saat sekarang dan kemungkinannya di masa yang akan datang pada suatu wilayah tertentu.

Menurut Fanning (2014), analisis pasar properti perlu dilakukan sebelum penentuan pendekatan penilaian. Analisis ini juga perlu dilakukan sebelum penilai menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik. Analisis pasar property dilakukan dalam enam tahapan mulai dari analisis produktivitas samapai dengan analisis marketabilitas.

Analisis produktivitas merupakan tahapan paling awal di dalam analisis pasar properti. Dalam tahapan ini seorang penilai akan menganalisis kapasitas atau

kemampuan properti untuk memberikan manfaat dan layanan bagi aktivitas ekonomi dan memenuhi kebutuhan manusia. Terdapat tiga unsur untuk mengetahui produktivitas dari sebuah properti yaitu atribut fisik, atribut legal, dan atribut lokasi.

Setelah analisis produktivitas, seorang penilai akan menentukan deliniasi pasar. Pada tahapan ini penilai akan membuat batasan pasar. Pasar disini adalah area dimana permintaan dan penawaran properti yang dianalisis akan datang. Batasan pasar bisa mencakup area seluas kecamatan, kabupaten, provinsi, atau bahkan dari luar negeri tergantung karakteristik dari properti yang dianalisis.

Tahapan ketiga didalam analisis pasar adalah analisis permintaan, dalam tahapan ini akan ditentukan besarnya permintaan terhadap layanan properti yang sedang dianalisis. Besarnya permintaan ini akan diperoleh dari berbagai faktor seperti harga properti, pendapatan, selera, dan sebagainya.

Setelah analisis permintaan tahapan yang perlu dilakukan oleh seorang penilai adalah analisis penawaran. Didalam tahapan ini seorang penilai akan menghitung semua properti atau penawaran yang mempunyai sifat sama atau mirip dengan layanan properti yang sedang dianalisis, Penawaran ini sebagaimana permintaan akan datang dari pasar yang batasnya sudah ditentukan dalam tahap deliniasi pasar.

Setelah permintaan dan penawaran ditentukan, seorang penilai akan menghitung interaksi antara permintaan dan penawaran tersebut. Interaksi ini disebut dengan kondisi pasar. Dalam analisis ini akan terlihat apakah pasar dalam keadaan *oversupply* atau dalam keadaan *undersupply*.

Tahapan terakhir di dalam analisis pasar adalah analisis marketabilitas. Analisis ini sering disebut dengan penetrasi pasar. Analisis ini digunakan untuk mengestimasi seberapa besar subyek properti kita akan memenuhi permintaan pasar, serta seberapa besar properti yang kita analisis akan terserap di dalam pasar dengan permintaan dan penawaran tertentu.

2.4 Konsep Analisis Highest and Best Use

Analisis *highest and best use* merupakan sebuah konsep dan salah satu prinsip dalam manajemen aset *real property*. Pengertian dari analisis *highest and best use* adalah analisis terhadap kegunaan. Terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah kosong (*land as vacant*). Pada analisis *highest and best use* mensyaratkan bahwa penilaian tidak hanya mempertimbangkan penggunaan properti saat ini tetapi juga nilai potensial yang terkait dengan penggunaan alternatif. Dalam analisis *highest and best use* terdapat empat hal pokok yaitu analisis kelayakan secara fisik (*physically feasible*), analisis kelayakan secara peraturan (*legally permissible*), analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*), dan analisis kelayakan secara keuangan (*financially feasible*). (Fanning, 1994)

Tujuan dari adanya analisis *highest and best use*, diantaranya sebagai berikut :

- 1) Mengkaji suatu lahan kosong yang tidak produktif menjadi produktif dalam hal investasi.
- 2) Dapat mengoptimalkan pendapatan dalam hal investasi dengan revitalisasi aset
- 3) Mengerti atas potensi lahan untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip-prinsip HBU

- 4) Mengetahui prospek dan peluang pasar properti pada wilayah objek dari aset tertentu
- 5) Mengetahui pengembangan produk properti yang paling optimal di atas tapak
- 6) Memberikan profit tertinggi secara finansial, diizinkan secara legal, sesuai secara fisik dan marketable di pasar.