

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Dasar Penilaian

2.1.1 Definisi harga, biaya, dan nilai

Dalam kehidupan sehari-hari, kita mungkin menganggap bahwa harga, biaya, dan nilai memiliki arti yang sama. Namun, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII (2018) terdapat perbedaan konsep harga, biaya, dan nilai. Berikut ini adalah definisinya.

Harga merupakan sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan oleh pembeli atas suatu barang maupun jasa. Harga juga bisa didefinisikan sebagai jumlah nominal yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Harga tersebut dipengaruhi oleh faktor kemampuan keuangan dan motivasi individu baik pihak penjual maupun pembeli. Jadi, harga merupakan fakta atau kenyataan.

Biaya merupakan besaran uang yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang dan jasa, atau sejumlah uang yang diperlukan untuk menciptakan atau memproduksi barang dan jasa tersebut. Biaya merupakan jumlah nominal untuk memproduksi barang tertentu. Biaya bisa berupa fakta atau perkiraan. Jika barang atau jasa sudah diperoleh atau diciptakan, biaya tersebut menjadi suatu fakta

historis. Berhubungan dengan konsep harga, harga yang dibayarkan untuk suatu barang dan jasa menjadi biaya bagi pembeli tersebut.

Sementara itu, nilai merupakan opini atas manfaat ekonomi yang berasal dari adanya kepemilikan suatu barang dan jasa. Nilai juga merupakan nilai saat ini dari manfaat ekonomis yang akan diperoleh di masa yang akan datang atas kepemilikan aset tertentu. Nilai bukanlah sebuah fakta, tetapi nilai merupakan opini harga yang sangat mungkin disepakati atau dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu.

Nilai Pasar didefinisikan sebagai prakiraan sejumlah uang yang didapatkan atau dibayarkan untuk mendapatkan suatu aset atau kewajiban antara pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual yang didasari oleh pemahaman yang dimiliki, tanpa adanya hubungan atau ikatan, dan sifatnya tidak terpaksa pada suatu tanggal penilaian. Nilai pasar adalah nilai dari suatu aset yang diperoleh tanpa memperhitungkan biaya penjualan atau pembelian. Nilai pasar diperoleh dari lingkup pasar yang kompetitif dan memungkinkan terjadi transaksi wajar.

2.1.2 Pengertian Nilai Tanah

Tanah merupakan sumber daya yang sangat penting karena menyediakan ruangan untuk tempat yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya, tanah yang tersedia sangatlah terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah atau lahan semakin meningkat setiap tahunnya. Kebutuhan atas perumahan, pertanian, industri, dan lain sebagainya, semuanya membutuhkan lahan.

Secara definisi, nilai tanah memiliki definisi yang beragam sesuai konteks, tujuan, dan sudut pandangnya. Dalam konteks pasar properti, nilai tanah adalah

nilai yang ditetapkan oleh pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual sesuatu atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa adanya paksaan dari pihak luar sehingga proses transaksi jual beli terjadi kemufakatan (Fahirah, 2010).

Secara singkat, bilai tanah merupakan ukuran kemampuan tanah untuk menghasilkan sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti, nilai tanah sama dengan harga pasar tanah. Artinya, jika harga pasar tanah di suatu lokasi itu tinggi maka nilai tanah tersebut juga tinggi.

Ada empat faktor yang membentuk nilai dalam penilaian aset menurut *Appraisal Institute* (2013), yaitu

1. *Utility* (manfaat)

Utility mencerminkan kemampuan suatu barang dan jasa untuk memenuhi atau memuaskan kebutuhan dan keinginan manusia. Agar mempunyai nilai, suatu aset harus memberi manfaat kepada pembeli.

2. *Scarcity* (kelangkaan)

Dalam prinsip ekonomi, agar mempunyai nilai, jumlah aset harus terbatas. Jika jumlahnya terbatas relatif terhadap kebutuhan, maka akan terjadi kelangkaan. Kelangkaan inilah yang memicu timbulnya nilai. Semakin langka, maka suatu barang akan semakin bernilai.

3. *Desire* (keinginan)

Desire adalah keinginan seseorang atas suatu barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Agar mempunyai nilai, suatu aset harus mempunyai pembeli yang berniat untuk membeli.

4. *Effective purchasing power*

Syarat terjadi transaksi adalah adanya permintaan dan penawaran. Saat penawaran suatu barang menurun, secara langsung akan menyebabkan kenaikan harga. Namun, hal tersebut tidak berlaku jika pasar yang memiliki permintaan tidak disertai dengan kekuatan daya beli yang mengimbangi. Oleh karena itu, kekuatan daya beli merupakan salah satu faktor pembentuk nilai.

2.1.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Menurut Pearce & Turner (1990), nilai tanah dipengaruhi oleh faktor eksternalitas positif dan negatif. Kenaikan nilai tanah dapat disebabkan oleh faktor eksternalitas positif seperti bebas banjir, berada di dekat pusat perekonomian, sarana jalan yang mudah diakses, adanya jaringan telepon yang baik, dan lain sebagainya. Sementara itu, jika tanah menerima eksternalitas negatif, nilai tanah lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas negatif. Contohnya seperti dekat dengan tempat pembuangan akhir sampah, jauh dari pusat perekonomian, daerah rawan banjir, dan lain-lain.

Dalam jurnal Fahirah (2010), terdapat enam faktor yang memengaruhi nilai tanah, yaitu

1) Faktor fisik (kondisi alam)

a) Struktur atau jenis tanah

Lahan yang memiliki jenis tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan lahan bertanah gambut atau tanah berawa.

b) Temperatur atau suhu

Temperatur merupakan faktor yang dapat memberikan kenyamanan pada pengguna lahan tersebut dan besaran suhu tergantung penggunaan lahan.

c) Kontur atau kemiringan tanah

Kondisi tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar merupakan kondisi yang ideal untuk mendirikan bangunan karena memiliki stabilitas tinggi dan lebih aman.

d) Bebas banjir

Tentunya yang menjadi perhatian penting adalah kondisi lahan yang bebas banjir untuk kenyamanan dan keselamatan pengguna lahan.

2) Faktor ekonomi

a) Permintaan

Menurut Eckert (1990), penawaran sangat inelastis pada jangka pendek. Hal ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu dipengaruhi oleh faktor permintaan seperti kekuatan daya beli, pendapatan, dan tingkat suku bunga.

b) Penawaran

Nilai tanah dipengaruhi oleh jumlah lahan yang tersedia dan manfaat lahan itu sendiri. Jumlah lahan yang terbatas sementara permintaan tanah semakin meningkat membuat semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan. Hal inilah yang membuat kenaikan harga pasar tanah. Lahan atau tanah dapat digunakan untuk tempat mendirikan suatu bangunan misalnya rumah, ruko, dan lain sebagainya. Selain itu, lahan atau tanah

dapat digunakan sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya.

3) Faktor sosial

Secara langsung maupun tidak langsung, faktor sosial terkait pola perilaku dan budaya ikut mempengaruhi pola penggunaan lahan. Selain itu, faktor sosial juga ikut mempengaruhi nilai tanah yaitu jumlah penduduk, kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan atau keamanan, dan peraturan pada kawasan tersebut.

4) Faktor pemerintah (regulasi)

Faktor regulasi yang dibuat pemerintah seperti strategi zoning dan perencanaan kota dapat menaikkan dan menurunkan permintaan tanah. Pada tingkat nasional, keadaan ekonomi, kebijakan moneter dan perpajakan dapat memacu atau memperlambat pertumbuhan ekonomi dan mempengaruhi permintaan tanah.

5) Aksesibilitas

a) Ketersediaan transportasi (angkutan umum)

Ketersediaan angkutan umum dapat memberikan kemudahan bagi pengguna lahan untuk melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk beraktivitas dan memenuhi kebutuhannya.

b) Kondisi jalan

Kondisi jalan yang baik akan memberi kenyamanan dan mempercepat laju mobilisasi. Dilihat dari kondisi jalan aspal atau tidak aspal, permukaan jalan

rata atau tidak rata, hal tersebut mempengaruhi kenyamanan pengguna jalan.

c) Lebar jalan

Jalan yang lebar atau luas akan memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat. Jalan yang lebar akan memberi dampak positif terhadap nilai tanah.

d) Jarak ke pusat kota

Menurut Von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran. Seperti halnya dengan kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak dibandingkan dengan kawasan perdesaan. Lahan perkotaan yang terbatas dan jumlah penduduk yang padat akan menjadikan tanah di kawasan tersebut semakin mahal. Apabila terdapat dua lahan mempunyai bentuk fisik yang sama namun berada di lokasi yang berbeda, maka akan mempunyai nilai yang berbeda. Jadi, semakin dekat dengan pusat kota maka semakin mahal nilai tanahnya.

e) Jarak ke tempat kerja

Jarak yang dekat dengan tempat kerja akan menghemat waktu dan biaya transportasi.

f) Jarak ke sarana pendidikan

Pentingnya sarana pendidikan membuat banyak orang mencari lahan yang dekat dengan keberadaannya.

6) Ketersediaan fasilitas

Nilai tanah juga dipengaruhi oleh ada atau tidaknya fasilitas yang dibutuhkan penggunaannya, seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, tempat bermain anak-anak, dan sarana olahraga, serta sarana kebersihan dan pembuangan sampah.

2.2 Penilaian atas Tanah

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII (2018), penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada tanggal tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku menggunakan pendekatan dan tujuan tertentu. Tujuan penilaian khususnya penilaian tanah adalah menentukan nilai pasar atas tanah. Nilai pasar mencerminkan karakteristik dari suatu properti. Nilai pasar bisa tidak wajar apabila terdapat faktor subjektivitas yang besar mempengaruhi harga transaksi yang terjadi.

Dalam melakukan analisis pengaruh *Central Business District* (CBD) terhadap nilai tanah, penilaian dilakukan secara massal karena melibatkan sekelompok properti/aset individual. Dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII (2018), penilaian massal merupakan proses penilaian yang sistematis pada banyak objek secara bersamaan dengan menggunakan standar prosedur dan melakukan tes statistik. Jadi, penilaian massal merupakan penilaian yang melibatkan objek penilaian yang berjumlah banyak dalam waktu yang relatif

singkat sehingga perlu melakukan generalisasi terhadap faktor-faktor atau karakteristik objek penilaian tersebut.

2.3 Penilaian atas Bangunan

Menurut Harjanto (2011), pada umumnya, penilaian bangunan dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*). Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung biaya pembuatan/penggantian baru bangunan dikurangi penyusutan. Biaya pembuatan (*reproduction cost*) merupakan biaya-biaya untuk membuat bangunan dengan material, ukuran, bentuk dan fungsi yang sama dengan bangunan penilaian dengan dasar harga sekarang. Biaya penggantian (*replacement cost*) merupakan biaya-biaya untuk membuat bangunan yang sebanding dengan bangunan obyek penilaian, baik material, ukuran, bentuk maupun fungsinya dengan dasar harga sekarang. Biaya tersebut harus disesuaikan dengan tanggal penilaian dan lokasi objek penilaian.

Deskripsi bangunan meliputi desain bangunan, layout, dan detail konstruksi yang meliputi komponen struktural, material, dan mekanik yang mencakup ukuran, spesifikasi, kualitas, dan kondisi tiap elemen yang dideskripsikan. Berbeda jenis bangunan yang akan dinilai maka dalam proses penilaian akan menggunakan pendekatan yang berbeda pula, tergantung dari masing-masing karakteristik bangunan yang akan dinilai. Penerapan penilaian bangunan dapat dilakukan dengan menggunakan Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB). DKPB adalah alat bantu penilaian bangunan yang digunakan secara internal pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI.

Sesuai dengan Keputusan Direktorat Jenderal Kekayaan negara Nomor 416/KN/2019 tentang penyusunan, penetapan, dan penggunaan Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB), material pembentuk DKPB 4.0 terdiri dari 160 material yang dikelompokkan ke dalam kategori material yaitu:

- 1) Material struktur,
- 2) Material dinding,
- 3) Material atap,
- 4) Material lantai,
- 5) Material langit-langit,
- 6) Material pelapis dinding,
- 7) Material instalasi listrik,
- 8) Material instalasi air, dan
- 9) Material perkerasan dan pagar.

Harga material di atas dilakukan standardisasi hingga membentuk suatu sistem penilaian bangunan yang digunakan untuk menilai suatu bangunan.

2.4 Konsep Pengaruh Jarak CBD Terhadap Nilai Tanah

Saat melakukan penilaian, khususnya objek berupa tanah, penilai perlu melakukan analisis untuk menentukan faktor-faktor yang berkontribusi terhadap perbedaan dalam nilai properti. Dalam pasal 19 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 7/KN/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Barang Milik Negara, diamanatkan bahwa dalam melakukan analisis data objek penilaian berupa tanah, penilai harus memperhatikan faktor-faktor yang meliputi:

- a. Lokasi;

- b. Jenis;
- c. Luas;
- d. Bentuk;
- e. Ukuran;
- f. Kontur;
- g. Elevasi;
- h. Fasilitas Umum;
- i. Peruntukan area (*zoning*);
- j. Perizinan;
- k. Dokumen kepemilikan; dan
- l. Faktor lain yang terkait

Salah satu faktor di atas yang menjadi fokus penulis adalah faktor lokasi. Sejalan dengan hal tersebut, Von Thunen mengemukakan bahwa lahan yang berada di dekat pusat kota lebih mahal dibanding lahan yang jauh dari pusat kota karena jarak akan meningkatkan biaya transportasi. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan negatif antara nilai properti dengan jarak terhadap *central business district* (CBD).

Dalam jurnal Bako (2018) disebutkan bahwa nilai tanah diyakini dipengaruhi oleh jarak ke *central business district* (CBD). Variabel jarak tersebut cukup mempengaruhi nilai di sekitar wilayah cakupan penelitian. Menurutnya, kebutuhan lahan yang semakin meningkat di sekitar CBD berbanding lurus dengan kenaikan nilai lahan tersebut.