

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penilaian Properti

Dalam kehidupan sehari-hari penilaian sering dilakukan dan penilaian bukan merupakan hal asing pada masyarakat. Penilaian dilakukan untuk menentukan nilai dari suatu objek yang dijadikan acuan untuk dinilai. Namun dalam penggunaannya masih banyak masyarakat yang belum memahami apa arti dari penilaian atau mendefinisikan penilaian itu sendiri.

Berdasarkan POJK 04 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai suatu ekonomi dari objek penilaian sedangkan penilai merupakan orang atau perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian di pasar modal serta nilai merupakan suatu perkiraan harga yang diinginkan oleh penjual dan pembeli atas suatu barang atau jasa pada waktu tertentu dan merupakan jumlah manfaat ekonomi berdasarkan nilai pasar (*market value*) yang akan diperoleh dari objek penilaian pada tanggal penilaian.

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII tahun 2018. Penilaian adalah proses tertulis dalam pemberian opini mengenai suatu nilai ekonomi suatu aset tertentu yang dilakukan oleh seorang penilai dan nilai disebutkan adalah suatu opini (Komisioner & Jasa, 2015).

Nilai disebut adalah sebuah opini karena dalam melaksanakan suatu penilaian, penilai memiliki opini yang bersifat subjektif terhadap objek yang dilakukan penilaian. Konsep nilai dalam penilaian memiliki berbagai macam antara lain.

1. Nilai Pasar

Nilai pasar merupakan perkiraan atas uang yang bisa didapatkan dari hasil tukar dari aset atau *liabilitas* pada saat penilaian (*Cut Off Date*), dengan pembeli yang memiliki minat untuk membeli dengan penjual yang berminat untuk menjual suatu aset tanpa adanya suatu tindakan paksaan sehingga terjadi transaksi yang bebar terikat, yang penjualannya secara layak dengan kedua belah pihak atau pihak masing-masing dilakukan atas dasar pemahaman dan dengan tidak adanya tindakan yang dapat merugikan salah satu sisi baik pembeli maupun penjual.

2. Nilai dalam Penggunaan

Nilai dalam penggunaan merupakan nilai yang dimiliki oleh suatu aset bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan nilai pasar.

3. Nilai Pasar untuk Penggunaan yang Ada

Nilai pasar untuk penggunaan yang ada merupakan nilai pasar dari suatu aset berdasarkan kelanjutannya dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual di pasar terbuka untuk penggunaan pada saat itu tetapi tetap sesuai definisi nilai pasar.

4. Nilai Investasi

Nilai investasi merupakan aset yang dimiliki suatu perusahaan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan atau keuntungan dan tidak digunakan dalam produksi, penyediaan barang atau jasa, atau untuk administrasi perusahaan dan untuk penjualan dalam kegiatan usaha.

5. Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto adalah suatu tingkat imbal balik untuk mengkonversi nilai di masa depan ke nilai sekarang yang mencerminkan nilai waktu dari uang dan ketidakpastian atas terealisasinya pendapatan ekonomi.

6. Tingkat Kekosongan

Tingkat kekosongan adalah suatu faktor yang digunakan untuk mengurangi pendapatan kotor potensial sehingga mencerminkan pendapatan kotor efektif.

7. Nilai Likuidasi

Nilai likuidasi merupakan sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk memenuhi jangka waktu.

8. Nilai Realisasi Bersih

Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga untuk transaksi penjualan

dan pembelian aset dalam sebuah usaha yang masih beroperasi dikurangi biaya penjualan dan biaya penyelesaian.

9. Nilai Sewa

Nilai sewa adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset sesuai tanggal penilaian yang dilakukan oleh penilai untuk menentukan harga dari aset yang akan disewakan.

10. Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima atau hasil dari penjualan aset yang dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi penjualan.

11. Nilai Wajar Khusus

Harga yang diperkirakan dari suatu pengalihan atas aset atau *liabilities* untuk pihak-pihak yang memiliki pendapat sesuai dengan kepentingannya.

12. Nilai Sisa

Nilai sisa adalah suatu nilai properti tanpa dari nilai tanah seperti suatu nilai dari sisa penjualan atas aset yang terpisah yang tidak lagi dimanfaatkan untuk penggunaan saat ini serta tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan yang secara khusus.

13. Nilai Ekuivalent

Nilai ekuivalent adalah nilai yang didapat dari hasil mengestimasi pengalihan dari suatu aset atau *liabilities* antara para pihak yang memahami dan berminat sesuai dengan kepentingan

2.2 Pengertian Properti

Properti merupakan penyebutan untuk bangunan atau tanah yang dimiliki oleh orang atau perseorangan atau badan yang memiliki bentuk aset tetap (*CitraPro* /, n.d.) sedangkan menurut KBBI properti adalah harta berupa tanah, bangunan, serta sarana dan prasarana yang tidak dapat dipisahkan dari tanah hak milik atau hak bangunan. Properti merupakan suatu aset yang memiliki banyak manfaat pada pemilikinya seperti suatu aset yang tidak atau cenderung jarang tergerus inflasi untuk aset berwujud dan dapat memberikan manfaat sebagai penghasilan tetap. Selain manfaat properti itu sendiri terbagi menjadi tiga macam antara lain.

a. Real Properti

Real Properti merupakan *real estate* serta konsep hukum yang melekat pada *real estate* atau penguasaan atas *real estate* yang mencakup semua hak atas tanah tertentu, semua kepentingan (*interest*), dan keuntungan (*benefit*) yang melekat *real estate* tersebut (Yudie, 2022). *Real estate* adalah aset kekayaan yang bisa dimiliki secara perseorangan yang mendukung kebutuhan perseorangan (Anastasia, 2017).

b. Personal Properti

Personal Properti adalah properti yang tidak secara permanen melekat pada *real estate*, dan dapat dipindahkan, antara lain mesin dan peralatan termasuk semua hak, kepentingan, dan manfaat yang terkait (*Menentukan Personal Properti – Wartapenilai.id*, n.d.). Personal properti terbagi menjadi dua yaitu personal properti berwujud dan personal properti tidak berwujud. Personal properti berwujud adalah barang-barang material yang memiliki bentuk seperti bangunan, mobil, kapal,

pesawat, dan lain-lain sedangkan personal properti tidak berwujud seperti saham, paten, obligasi dan lain-lain.

c. Properti Khusus

Properti Khusus (*Specialized Property*) atau Properti Dengan Tujuan Khusus (*Special Purpose Property*) atau Properti Yang Dirancang Khusus (*Special Design Property*) adalah properti yang memiliki karakteristik tertentu, memiliki manfaat yang terbatas pada penggunaan atau pengguna tertentu, dan jarang diperjualbelikan di pasar terbuka, kecuali sebagai bagian dari suatu penjualan properti secara keseluruhan.

2.3 Pengertian Perumahan

Perumahan dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 (n.d.) merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (n.d.). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ((*KBBI Online*, n.d.) perumahan merupakan kumpulan beberapa buah rumah, rumah-rumah tempat tinggal, proses dan cara pembuatan rumah, tanah kosong untuk mendirikan rumah dan pendirian.

Merujuk dari pengertian perumahan, perumahan merupakan kumpulan dari beberapa rumah yang dipergunakan sebagai tempat tinggal yang dalam pendiriannya memerlukan proses dan cara dalam mengelolanya dari yang awalnya adalah lahan kosong. Perumahan terbagi menjadi 2 yaitu perumahan komersial dan perumahan subsidi. Perumahan komersial adalah hunian yang dibangun oleh developer dengan fasad yang seragam. Sementara itu, perumahan bersubsidi merupakan program perumahan sejuta rumah yang dibangun oleh pemerintah untuk

masyarakat yang membutuhkan yang memiliki aturan bahwa rumah atau bangunan memiliki ukuran maksimal yaitu sebesar 36 m².

2.4 Pengertian Penilaian

Dalam melakukan penilaian properti kita harus mengetahui pengertian dan metode apa saja yang dapat dilakukan dalam menentukan penilaian properti atau aset. Pada penilaian properti atau aset terdapat 3 metode pendekatan yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Ketiga metode ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing antara lain.

1. Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar merupakan sebuah metode pendekatan untuk penilaian yang dilakukan dengan membandingkan properti yang akan dinilai (objek penilaian) dengan properti yang memiliki karakteristik sama atau sejenis (objek pembanding) (C.A,Warsidi.). Penilaian pasar dilakukan dengan membandingkan data yang telah diperoleh dan/atau dicari terlebih dahulu dengan wawancara lalu bandingkan dengan harga di *marketplace* yang harus melihat juga ke lokasi untuk memastikan objek. Pada pendekatan pasar relatif objek yang dinilai merupakan barang yang umum seperti rumah, kendaraan, peralatan, dan lain-lain.

Keunggulan dari metode pendekatan data pasar ini adalah data untuk pembanding relatif mudah dicari dan didapatkan, metode pendekatan data pasar relatif mudah dipergunakan karena bisa untuk menentukan secara umum dari objek.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya merupakan pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan. Pada pendekatan biaya adalah melakukan penilaian yang dilakukan dengan melihat dari aspek biaya yang diperlukan untuk membangun suatu properti dan ditambah dengan biaya dari mendapatkan properti tersebut seperti biaya yang diperlukan untuk mendapatkan tanah, biaya tidak langsung dan biaya langsung.

Keuntungan dari penggunaan penilaian ini adalah untuk mengetahui estimasi dari biaya yang dapat dilihat secara terperinci dan detail sehingga harga yang ditetapkan akan lebih mendalam dan lebih baik sedangkan kekurangan dari penilaian ini akan membutuhkan waktu untuk penilai lebih banyak.

3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan adalah metode pendekatan untuk penilaian yang bersumber atau didasarkan dari perolehan pendapatan dan biaya yang di setahunkan atau perbulan untuk mengetahui nilai atau *value* yang dapat dihasilkan oleh objek penilaian, yang dilakukan kapitalisasi. Pendekatan pendapatan dilakukan untuk mengetahui berapa estimasi dari harga properti yang dinilai dengan besaran pendapatan yang dibandingkan dengan properti yang sejenis dengan objek penilaian sehingga akan menghasilkan nilai yang relevan.

Keuntungan dari pendekatan yaitu akan memberikan gambaran terkait sebuah objek penilaian yang khususnya objek penilaian yang memberikan

pendapatan atau menghasilkan profit sehingga untuk properti yang tidak menghasilkan pendapatan tidak dapat diukur menggunakan pendekatan ini (n.d.).

2.5 Analisis Indeks

Analisis Indeks Aksesibilitas adalah analisis berapa tingkat aksesibilitas dari suatu hunian dalam hal ini perumahan yang dibandingkan dengan perumahan lainnya sebagai rujukan. Analisis ini membandingkan dengan jarak untuk aksesibilitas properti perumahan untuk menentukan properti terbaik antara properti pembanding dan objek penilaian dengan melakukan pendekatan indeks jarak. Indeks jarak ini dilakukan dengan menentukan properti terbaik antar properti yang dinilai dari variabel transportasi umum, pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas kesehatan, dan fasilitas wisata atau hiburan. Pendekatan ini akan bertujuan mengetahui properti mana yang memiliki aksesibilitas yang paling baik (Setyo et al., 2014).

Aksesibilitas merupakan komponen yang sangat penting untuk menentukan sebuah perumahan yang baik karena dengan adanya aksesibilitas yang baik akan membuat kemudahan akan mobilitas, membantu pertumbuhan nilai properti dan membuat properti menjadi suatu yang berharga (n.d.). Penentuan Properti terbaik ini menggunakan skor yang tercantum pada tabel di bawah ini.

Tabel 1 Keterangan kategori Indeks

Keterangan Kategori Indeks Aksesibilitas			
Warna	Jarak	Skor	Predikat
		> 4	Sangat Kurang
	0 – 12	3 - 4	Kurang
		2 - 3	Cukup
		1 - 2	Baik
		0 - 1	Sangat Baik

Berdasarkan dari tabel penentuan predikat suatu objek perumahan berdasarkan dengan jarak dan skor semakin kecil jarak dan skor yang didapatkan akan membuat semakin baik predikat yang didapatkan. Penentuan ini menggunakan rumus yaitu :

$$\frac{\text{Jarak perumahan}}{\text{Jarak Maksimal}} \times \text{Skor maksimal sesuai jarak}$$