

BAB I

PENDAHULUAN

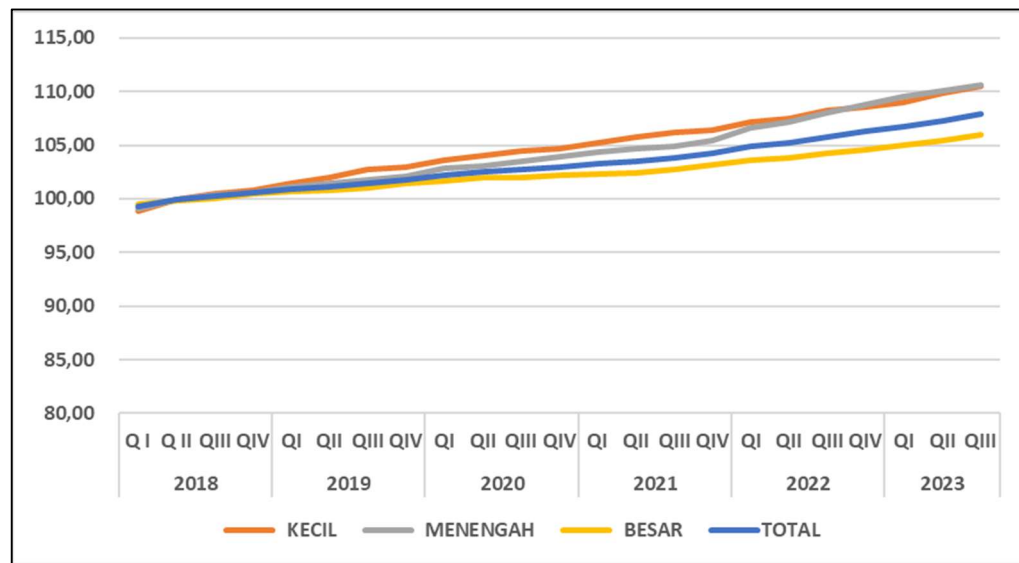
1.1 Latar Belakang Penulisan

Pasar properti merupakan salah satu pasar yang termasuk dalam kategori pasar tidak sempurna (Bartke & Schwarze, 2021). Salah satu ciri dari pasar sempurna adalah tidak adanya asimetri informasi sehingga penjual dan pembeli mengetahui bagaimana kondisi dari pasar dan barang yang dijual di pasar tersebut (Makowski & Ostroy, 2001). Pembeli dan penjual pada pasar properti memiliki kesamaan yaitu tidak mengetahui berapa nilai pasti dari properti yang akan dijual atau dibeli (May, 2021).

Properti atau hunian merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer bagi masyarakat Indonesia yang harus dipenuhi (Bintang & Agustina, 2021). Selain menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat, di Indonesia properti juga menjadi salah satu bentuk investasi yang banyak diminati, sehingga harga properti terus mengalami peningkatan (Sari, 2023). Indikator yang dapat digunakan untuk mengetahui perkembangan harga

properti di Indonesia adalah Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang disampaikan oleh Bank Indonesia

Grafik I.1 Indeks Harga Properti Residensial 2018 s.d. 2023 (Q to Q)



Sumber: Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia (2023)

Dampak dari kebutuhan masyarakat terhadap properti dan tingginya minat masyarakat untuk berinvestasi pada sektor properti tergambar pada Grafik I.1. Grafik yang disajikan di atas memberikan gambaran mengenai dinamika pergerakan Indeks harga properti residensial di Indonesia dengan tahun 2018 sebagai tahun dasar yang memiliki indeks setara dengan 100. Melalui survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia, dapat dilihat bahwa harga properti residensial dalam ukuran kecil, menengah dan besar terus mengalami peningkatan sejak tahun 2018. Grafik ini merupakan cerminan dari kestabilan dan ketahanan properti Indonesia dalam menghadapi tantangan ekonomi. Tahun 2020 terjadi

perlambatan ekonomi di Indonesia sebagai akibat dari pandemi COVID-19, namun grafik tersebut tidak menunjukkan adanya penurunan dari harga properti pada periode perlambatan ekonomi tersebut.

Temuan dari grafik I.1 memberi kesimpulan bahwa sektor properti di Indonesia tidak terkena dampak dari perlambatan ekonomi tahun 2020. Meskipun ekonomi Indonesia melambat karena pandemi, properti tetap diminati dan menjadi pilihan untuk investasi bagi masyarakat. Hal ini menjadi gambaran bahwa sektor properti di Indonesia memiliki kemampuan untuk tetap stabil dan bahkan meningkatkan harga di tengah kondisi ekonomi yang tidak pasti.

Salah satu faktor yang mendorong peningkatan minat masyarakat dalam berinvestasi pada sektor properti adalah pertumbuhan ekonomi Indonesia (Notokusumo, 2021). Fenomena ini korelasi dengan kenaikan harga properti karena peningkatan permintaan masyarakat yang berusaha untuk mengalokasikan dana ke sektor produktif. Sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang dianggap produktif oleh masyarakat dan Indonesia adalah satu tujuan investasi properti terbaik di dunia (Kemenko Perekonomian, 2023). Hal tersebut menjadi bukti bahwa dinamika pertumbuhan ekonomi di Indonesia mampu menjadi pendorong utama dalam peningkatan permintaan properti sebagai salah satu instrumen investasi.

Salah satu wilayah yang memiliki keunggulan dalam hal pertumbuhan ekonomi adalah Provinsi DKI Jakarta, yang merupakan provinsi dengan ekonomi terbesar di Indonesia (Aditya, 2023). Kondisi ekonomi yang berkembang pesat

di Ibukota memberikan dasar yang kuat bagi masyarakat setempat untuk memilih properti sebagai investasi yang menjanjikan. Adanya keunggulan dalam bidang ekonomi menjadikan sektor properti di DKI Jakarta sebagai salah tujuan masyarakat untuk berinvestasi.

Salah satu kota di DKI Jakarta, yaitu Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan salah satu kota dengan penduduk terpadat di Indonesia (Ridwan, 2023). Selain dikenal sebagai salah satu kota terpadat, Jakarta Barat merupakan kota di Jakarta yang memiliki kesitimewaan. Keistimewaan dari kota ini yang menjadikannya berbeda dari kota administrasi yang lain adalah perpaduan dari citra kota bersejarah dan kota metropolitan (Kurnianingsih, 2020). Sejarah dan budaya dari Jakarta yang sudah ada sejak zaman Belanda dapat ditemukan di Kota Tua yang terletak di Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat (Utami et al., 2023). Wajah Jakarta Barat yang sangat berbeda yaitu sebagai kota metropolitan dapat ditemukan di kawasan Puri Indah, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Keunikan tersebut membuat Jakarta Barat menjadi lokasi yang menarik untuk berinvestasi di sektor properti. Jakarta barat merupakan kawasan yang memiliki geliat ekonomi sehingga memiliki potensi investasi di bidang properti yang lebih baik dari wilayah Jakarta yang lain (Hafiz, 2020).

Tingginya harga properti tidak hanya disebabkan oleh adanya perubahan dari sisi permintaan pasar karena kebutuhan atau investasi, namun ada peran agen properti dalam hal tersebut. Agen properti memiliki akses informasi terhadap

pasar sehingga menghasilkan pengetahuan lebih mengenai nilai dari properti (Woolcott, 2022). Pengetahuan akan nilai dari properti tersebut tidak selalu dimiliki oleh calon pembeli maupun calon penjual. Fenomena yang terjadi di Amerika Serikat menunjukkan bahwa terdapat banyak harga properti yang berada pada pasar merupakan harga yang ditentukan oleh agen properti dan penjual atau pembeli hanya dapat menyetujui harga tersebut tanpa tahu pasti kebenaran akan harga yang diberikan (Kale, 2022).

Fenomena yang sama mulai terjadi di Indonesia seiring dengan meningkatnya penggunaan jasa agen properti akibat minat masyarakat terhadap properti semakin bertambah baik untuk *primary property* maupun *secondary property* (Mulya & Japariato, 2014). Peran penting agen properti dalam pembentukan harga properti di Indonesia adalah sebagai “*middleman*” dalam transaksi properti (Fauzian, Properti - Medcom.id, 2023). Agen properti menghubungkan pihak developer dengan calon pembeli serta melakukan riset atas properti dan pasar properti. Berdasarkan kondisi tersebut, keterlibatan agen properti tidak hanya pada proses tetapi pada proses penilaian dan penetapan harga properti.

Peran agen properti sebagai “*middleman*” yang menghubungkan developer (supplier) dengan pembeli (konsumen) merupakan salah satu penyebab dari meningkatnya harga properti (Simon, 2007). Agen properti akan mengenakan komisi kepada penjual sehingga nilai properti meningkat sesuai jumlah komisi dari agen tersebut (Kale, 2022). Tidak hanya dari sisi penjual, agen properti juga

mengenakan biaya tambahan ke calon pembeli melalui biaya survei, konsultasi, atau administrasi legalitas.

Kenaikan harga properti tidak hanya disebabkan oleh maraknya penggunaan jasa agen properti dalam transaksi properti. Kenaikan harga properti merupakan akibat dari sulitnya melakukan analisis terhadap properti karena tidak tersedianya basis data yang *up to date* dan aktual (Fauzian, Berita Properti medcom.id, 2022). Basis data yang mampu menyediakan data transaksi properti secara akurat dan *real time* dapat digunakan untuk melakukan analisis tren harga properti dengan lebih akurat.

Pemanfaatan basis data transaksi properti yang transparan dan akurat telah dilakukan di berbagai negara di dunia. Swedia mampu meningkatkan efisiensi transaksi properti dan mengurangi biaya yang terkait dengan transaksi properti, sedangkan Kenya mampu menggunakan basis data properti untuk meningkatkan transparansi transaksi dan mengurangi potensi terjadinya korupsi di sektor properti (Sladic et al., 2021). Keterbukaan informasi dalam pasar properti yang terbentuk dalam basis data memiliki manfaat yang besar dalam sektor properti.

Absennya basis data transaksi properti yang terstandar menyebabkan verifikasi atas kebenaran data dan harga properti sulit untuk dilakukan (Deloitte, 2017). Langkah yang dapat dilakukan untuk mengatasi kesulitan tersebut adalah dengan menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan verifikasi terhadap kebenaran data dan harga properti.

Salah satu pihak ketiga yang dapat melakukan verifikasi data dan memberi pendapat atas nilai dari properti adalah Penilai (Bartke & Schwarze, 2021). Penilai adalah seorang profesional yang memiliki kompetensi dalam hal penilaian aset berupa properti atau bisnis (Makaryanawati et al., 2021). Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 menyatakan bahwa penilaian merupakan sebuah proses pekerjaan yang dilakukan untuk memberikan opini atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu, sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terdapat beberapa kategori Penilai di Indonesia yaitu Penilai Publik (Septo et al., 2022); Penilai Pemerintah (Nurbianto, 2022); dan Penilai Pajak (Saputra, 2022). Tugas yang dikerjakan oleh ketiga kategori penilai yaitu memberikan opini nilai. Perbedaan dari masing-masing kategori penilai adalah lingkup penugasan dari penilai. Penilai Pajak adalah Penilai yang melakukan tugas penilaian untuk tujuan perpajakan dan Penilai Pemerintah adalah penilai yang melaksanakan penilaian dalam rangka pengelolaan aset negara (Santia, 2022); sedangkan Penilai Publik merupakan profesi yang memberi opini nilai terhadap aset atau bisnis dari sisi eksternal (Maulida, 2023)

Penilai memberikan opini nilai atas objek penilaian dengan menggunakan pendekatan penilaian (Rianto & Jaya, 2000). Sesuai dengan SE-54/PJ/2016 penilaian properti dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan penilaian yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Pendekatan data pasar merupakan cara untuk menghasilkan estimasi nilai objek

penilaian dengan menggunakan objek pembanding yang baru saja terjual (Rianto E. , 2022). Pendekatan biaya adalah menentukan estimasi nilai objek yang dilakukan dengan menentukan besar biaya reproduksi bangunan baru dikurangi dengan penyusutan (Zuhri, 2016). Pendekatan pendapatan dihitung dengan menggunakan proyeksi pendapatan dari properti, dikurangi dengan biaya operasional untuk kemudian dikapitalisasi (Ali & Triono, 2021). Pendekatan penilaian yang digunakan untuk menilai pengalihan tanah dan bangunan merupakan pendekatan data pasar. Pendekatan data pasar digunakan untuk menilai pengalihan tanah dan bangunan. Alasan penggunaan pendekatan tersebut didasarkan pada properti berupa tanah dan bangunan sebagai objek yang banyak tersedia di pasar.

Pendekatan penilaian memiliki keterbatasan ketika digunakan untuk menentukan opini nilai. Pendekatan biaya memiliki keterbatasan dalam hal pasar yang tidak seimbang dan akurasi penentuan penyusutan (Duha, 2020). Keterbatasan dalam pendekatan pendapatan adalah penentuan tingkat diskonto dan proyeksi arus kas yang tidak pasti (Resia, 2021). Pendekatan data pasar memiliki keterbatasan dalam menentukan objek pembanding yang sebanding dan sejenis serta potensi subjektivitas dalam menentukan faktor penyesuaian (Ratnawati et al., 2016).

Tidak terdapat penelitian yang dapat menjadi standar dalam melakukan penyesuaian merupakan tantangan yang dihadapi oleh Penilai ketika melakukan penilaian dengan pendekatan data pasar (Warlan et al., 2022). Penilai sering

menggunakan pendapat profesionalisme penilai dalam melakukan penyesuaian. Tantangan bagi penilai adalah menentukan seberapa besar pengaruh variabel/karakteristik properti terhadap nilai transaksi properti.

Opini nilai dari objek penilaian menggunakan data pasar dapat dihasilkan dengan membandingkan objek tersebut dengan objek pembanding serta melakukan proses perbandingan dan penyesuaian terhadap objek penilaian dan objek pembanding (Teddy & Sulastri, 2021). Perbandingan dan penyesuaian objek pembanding dilakukan untuk mengurangi perbedaan dari objek penilaian dengan objek pembanding yang sudah dipilih dalam proses penilaian. Penyesuaian dilakukan berdasarkan faktor-faktor yang mampu memengaruhi nilai properti dari objek penilaian maupun objek pembanding.

Banyak faktor yang memengaruhi nilai dari properti baik tanah atau bangunan. Faktor yang memengaruhi nilai dari properti antara lain: luas tanah (Asri et al., 2021) (Ersoz et al., 2018) (Nursiyono & Dewi, 2021); posisi tanah (Nursiyono & Dewi, 2021) luas bangunan (Asri et al., 2021) (Ersoz et al., 2018); jalan akses (Bagaskara et al., 2023); jaringan listrik (Asri et al., 2021); jaringan air bersih (Asri et al., 2021); jarak ke pusat kota (Ersoz et al., 2018); usia bangunan (Ersoz et al., 2018); kepadatan daerah (Ersoz et al., 2018). Faktor yang memengaruhi nilai properti dapat dikelompokkan menjadi faktor internal dan faktor eksternal.

Salah satu faktor yang paling sering menjadi pembahasan dalam penelitian terkait faktor properti karena banyak perbedaan pada hasil penelitian adalah luas

tanah dari properti (Lin & Evans, 2000). Banyak penelitian yang menyimpulkan bahwa semakin luas tanah, nilai transaksi per meter dari properti akan semakin kecil, di sisi lain tidak sedikit penelitian yang menyatakan bahwa semakin luas tanah, nilai transaksi properti per meter persegi akan meningkat. Faktor luas properti menjadi salah satu dari tiga faktor yang paling berpengaruh dalam nilai properti menurut Penilai yang berada di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Riyanto et al., 2021).

Faktor berikutnya yang mampu memberi pengaruh terhadap properti adalah lokasi dari properti. Properti (*real estate*) merupakan barang yang tertanam dalam satu lokasi dan tidak dapat dipindah dan lokasi merupakan faktor unik yang dimiliki properti, tidak terdapat dua properti yang memiliki lokasi spesifik sama, setiap properti memiliki lokasi berbeda (Akogun, 2013). Faktor lokasi dapat dinilai dengan menghitung jarak dari properti ke pusat ekonomi atau pusat bisnis terdekat (Kauko, 2006).

Faktor yang dapat memberi pengaruh terhadap nilai properti tidak hanya berasal dari faktor properti tersebut dan faktor lokasi atau lingkungan. Faktor lain yang dapat memberi pengaruh terhadap kondisi nilai properti adalah faktor makroekonomi (Case, 2000). Faktor ekonomi tersebut antara lain pertumbuhan penduduk, jumlah angkatan kerja, jumlah pengangguran, jumlah aliran modal yang masuk, karakteristik tenaga kerja, konsumsi rumah tangga, pendapatan rumah tangga (Renigier-Bilozor & Wisniewski, 2013). Faktor-faktor

makroekonomi tersebut pada intinya merupakan gambaran dari jumlah penduduk.

Faktor keempat yang dapat memberikan pengaruh terhadap nilai dari sebuah properti adalah faktor aksesibilitas. Aksesibilitas menjadi menarik untuk dibahas karena hal ini adalah bagian fundamental yang menentukan properti dalam lingkup suatu sistem tata kota (Giuliano et al., 2010). Aksesibilitas dapat dibedakan menjadi aksesibilitas terhadap transportasi umum dan aksesibilitas terhadap kendaraan pribadi. Adanya kebijakan *Transit Oriented Development* (TOD) menyebabkan faktor aksesibilitas terhadap kendaraan pribadi yang digambarkan dengan lebar jalan akses tidak memiliki pengaruh signifikan di kota Hanoi (Nguyen & Nguyen, 2020).

Kondisi perkembangan pasar properti Indonesia yang tidak menunjukkan tanda perlambatan meski terdapat pandemi, minat masyarakat yang tinggi terhadap properti baik sebagai kebutuhan maupun untuk investasi, serta semakin tinggi peran agen dalam membentuk harga properti menyebabkan harga properti di Indonesia semakin meningkat. Penilai merupakan pihak ketiga yang profesional memberikan pendapat atas nilai dari suatu properti karena basis data transaksi properti belum tersedia di Indonesia.

Penilai perlu memperhatikan berbagai faktor untuk dapat memberikan opini terhadap nilai transaksi dari suatu properti. Faktor pembentuk nilai transaksi dari suatu properti terdiri dari berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Banyak penelitian yang membahas mengenai faktor-faktor

tersebut, namun penelitian memberikan hasil yang berbeda antara satu dengan yang lain. Perbedaan hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan lokasi penelitian, perbedaan fenomena yang terjadi, serta perbedaan pengambilan data menghasilkan hasil penelitian yang berbeda.

Penelitian dilakukan terhadap transaksi properti yang berada di Kota Administrasi Jakarta Barat. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada keunikan Kota Jakarta Barat yang merupakan kota dengan kombinasi sejarah dan metropolitan. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh dari faktor-faktor pembentuk nilai transaksi properti.

Fenomena kenaikan harga properti yang berlangsung terus menerus serta hasil penelitian yang belum komprehensif menjadikan penulis perlu untuk melakukan penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai transaksi properti. Penelitian ini membahas bagaimana pengaruh luas tanah, jarak ke CBD, lebar jalan akses, dan jumlah penduduk terhadap nilai transaksi properti. Hasil dari penelitian nantinya akan digunakan sebagai tambahan informasi bagi para pelaku kegiatan penilaian khususnya Penilai dan menjadi bahan pertimbangan bagi para praktisi sebelum melakukan penyesuaian atas faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti dengan menggunakan pendekatan data pasar.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian yang telah disampaikan, permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah luas tanah memengaruhi nilai transaksi properti per meter persegi di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta?
2. Apakah jarak dari properti ke suatu pusat bisnis dan pemerintahan memengaruhi nilai transaksi properti per meter persegi di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta?
3. Apakah lebar jalan akses memengaruhi nilai transaksi properti per meter persegi di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta?
4. Apakah kepadatan penduduk pada kelurahan yang menjadi lokasi properti memengaruhi nilai transaksi properti per meter persegi di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah untuk:

1. Menganalisis pengaruh luas tanah terhadap nilai transaksi properti di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
2. Menganalisis pengaruh jarak ke pusat bisnis dan pemerintahan terhadap nilai transaksi properti di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
3. Menganalisis pengaruh lebar jalan akses terhadap nilai transaksi properti di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

4. Menganalisis pengaruh kepadatan penduduk di kelurahan yang menjadi lokasi objek terhadap nilai transaksi properti di Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini tetap fokus, terarah, dan tidak terbagi pada pembahasan lain, karya tulis ini memiliki ruang lingkup penyusunan sebagai berikut:

1. Nilai transaksi properti diperoleh dari laporan transaksi properti yang dimiliki oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Madya Dua Jakarta Pusat;
2. Nilai transaksi properti diubah menjadi nilai transaksi per meter persegi dengan membagi total nilai transaksi dengan luas properti;
3. Periode penelitian adalah tahun 2023;
4. Penelitian dilakukan atas properti yang tersebar di seluruh wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
5. Luas tanah adalah informasi luas tanah sesuai dengan laporan yang disampaikan ke KPP Madya Dua Jakarta Pusat;
6. Jarak ke CBD dihitung dengan menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG) sehingga diperoleh jarak terdekat dalam satuan meter;
7. Lebar akses adalah lebar jalan depan dari lokasi properti;
8. Kepadatan penduduk pada kelurahan tempat objek penelitian adalah kepadatan penduduk sesuai dengan informasi yang dipublikasikan oleh

Badan Pusat Statistik (BPS) atau sumber lain yang tersedia secara *open source*;

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap pihak – pihak sebagai berikut:

1. Kontribusi terhadap Akademis
 - a. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mendukung pembelajaran dan memberi tambahan referensi dalam pembelajaran mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai transaksi properti.
 - b. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu membuat peneliti berikutnya memiliki ketertarikan untuk membahas penggunaan hasil penelitian dalam praktik penilaian properti dengan menggunakan pendekatan data pasar.
 - c. Penulis berharap hasil penelitian ini memberi kontribusi terhadap perkembangan ilmu akuntansi dan penilaian.
2. Kontribusi terhadap Praktisi
 - a. Penulis berharap agar hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan informasi bagi para pelaku kegiatan penilaian khususnya Penilai yang melaksanakan penilaian properti dengan pendekatan data pasar.

- b. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para praktisi sebelum melakukan penyesuaian atas faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti dengan menggunakan pendekatan data pasar.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian dengan judul “*Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak ke Pusat Perekonomian, Lebar Jalan Akses, dan Jumlah Penduduk dalam Kelurahan Terhadap Nilai Transaksi Properti*” terdiri dari lima bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang penulisan penelitian, rumusan permasalahan, tujuan dari penelitian dan sistematika pembahasan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan teori-teori terkait yang mendukung penelitian ini, menjabarkan dan menguraikan hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini, dan menjelaskan model hipotesis dan hipotesis pada penelitian ini

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Pada penelitian ini, metode yang digunakan adalah

metode kuantitatif dengan komponen: jenis penelitian, variabel, definisi operasional, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan hasil dan pembahasan atas data yang diperoleh selama dilakukannya penelitian. Isi dan penjabaran dari bab ini adalah gambaran umum objek penelitian, deskripsi dari sampel data transaksi properti yang diambil, analisis data, serta pembahasan hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai kesimpulan atas penelitian yang telah dilakukan. Bab ini dilengkapi dengan saran untuk pihak-pihak yang terkait dengan hasil dari penelitian ini.