

BAB II

LANDASAN TEORI

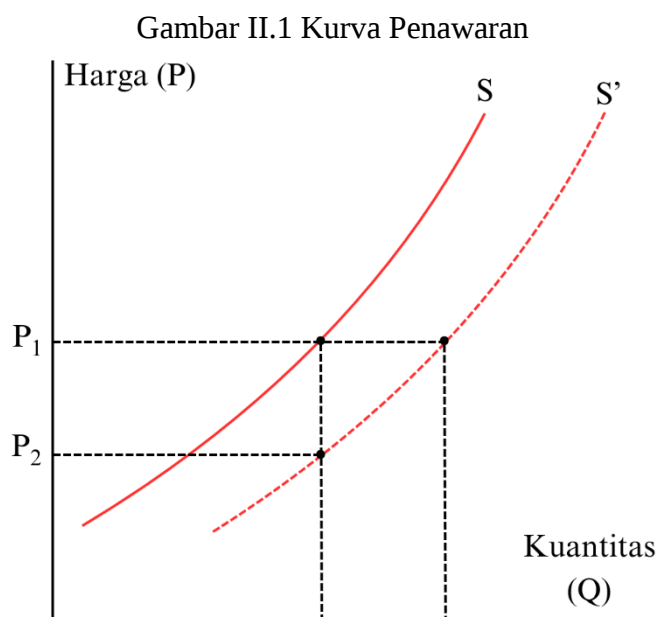
2.1 Teori Penawaran dan Permintaan

Teori penawaran dan permintaan dalam ekonomi telah banyak dikembangkan oleh berbagai ekonom terkemuka sepanjang sejarah. Salah satu tokoh yang berkontribusi dalam pengembangan teori ini adalah Adam Smith melalui karyanya yang berjudul “The Wealth of Nations” di tahun 1776 (Silver et al., 2023). Adam Smith menjelaskan konsep penawaran dan permintaan dengan istilah “invisible hand”. “Invisible hand” merupakan sistem penetapan harga otomatis dan mekanisme distribusi dalam ekonomi. Model dasar penawaran dan permintaan merupakan dasar dari ekonomi mikro. Model ini membantu untuk memahami mengapa dan bagaimana harga berubah, dan apa yang terjadi ketika pemerintah melakukan intervensi kepada pasar (Pindyck & Rubinfeld, 2018). Model penawaran dan permintaan merupakan suatu gabungan dari dua konsep penting, yaitu kurva penawaran dan kurva permintaan.

Kurva penawaran menunjukkan jumlah dari barang yang diinginkan oleh produsen untuk dijual dalam suatu harga tertentu, dengan asumsi bahwa faktor lain yang mempengaruhi kuantitas barang yang ditawarkan bersifat konstan. Sumbu

vertikal menunjukkan harga barang sedangkan sumbu horizontal menunjukkan total kuantitas yang ditawarkan dalam suatu periode. Kurva penawaran memiliki bentuk miring ke atas. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi harganya, maka perusahaan akan semakin mampu dan bersedia memproduksi dan menjual barangnya.

Kuantitas penawaran dapat dipengaruhi oleh variabel lain selain harga (Pindyck & Rubinfeld, 2018). Salah satu variabel tersebut adalah biaya produksi yang dapat meliputi upah pekerja, tingkat suku bunga, dan harga barang mentah. Penurunan biaya produksi dapat meningkatkan keuntungan perusahaan. Sehingga perusahaan terdorong untuk melakukan ekspansi produksi dan memicu perusahaan lain masuk ke dalam pasar. Perubahan harga dapat menyebabkan kuantitas barang yang ditawarkan berubah, digambarkan dengan pergerakan sepanjang kurva penawaran. Namun, perubahan dari variabel lain yang mempengaruhi penawaran digambarkan dengan pergeseran kurva penawaran.

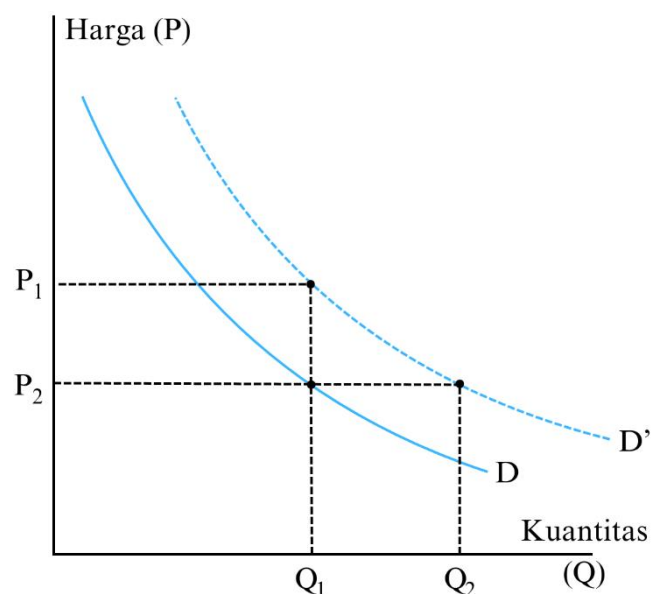


Sumber : diolah dari Microeconomics 9th Edition (Pindyck & Rubinfeld, 2018)

Kurva permintaan menunjukkan berapa banyak barang yang bersedia dibeli konsumen ketika harga per unit berubah, dengan asumsi bahwa faktor lain yang mempengaruhi kuantitas barang yang bersedia dibeli konsumen bersifat konstan. Kurva permintaan memiliki bentuk miring ke bawah. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen biasanya dapat membeli lebih banyak apabila harganya turun.

Kuantitas barang yang bersedia dibeli oleh konsumen dapat dipengaruhi variabel lain selain harga barang (Pindyck & Rubinfeld, 2018). Pendapatan merupakan salah satu variabel paling berpengaruh. Dengan pendapatan yang lebih besar, konsumen dapat membelanjakan lebih banyak uang untuk membeli barang apa pun, dan sebagian konsumen akan melakukan hal yang sama untuk sebagian besar barang. Perubahan harga dapat menyebabkan kuantitas barang yang bersedia dibeli konsumen berubah, digambarkan dengan pergerakan sepanjang kurva permintaan. Namun, perubahan dari variabel lain yang mempengaruhi permintaan digambarkan dengan pergeseran kurva penawaran.

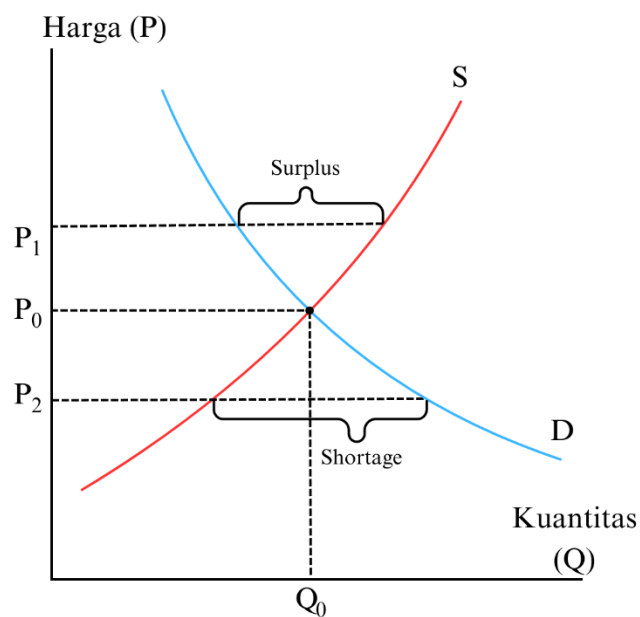
Gambar II.2 Kurva Permintaan



Sumber : diolah dari Microeconomics 9th Edition (Pindyck & Rubinfeld, 2018)

Mekanisme pasar dapat diketahui dengan menggabungkan kurva penawaran dan kurva permintaan sebagaimana digambarkan pada Gambar II.3. Kedua kurva berpotongan pada titik equilibrium. Pada posisi ini dengan harga P_0 , kuantitas penawaran dan kuantitas permintaan memiliki jumlah yang sama sebesar Q_0 . Mekanisme pasar adalah kecenderungan di pasar bebas dimana harga berubah hingga kuantitas barang yang ditawarkan dan diminta memiliki jumlah yang sama (Pindyck & Rubinfeld, 2018). Pada titik ini, karena tidak ada kelebihan penawaran maupun permintaan, maka harga akan cenderung tidak berubah.

Gambar II.3 Kurva Penawaran dan Permintaan



Sumber : diolah dari Microeconomics 9th Edition (Pindyck & Rubinfeld, 2018)

Penawaran dan permintaan tidak selalu berada dalam equilibrium. Namun, pasar memiliki kecenderungan untuk menuju ke equilibrium. Surplus atau kelebihan merupakan kondisi dimana kuantitas barang yang ditawarkan melebihi kuantitas yang diminta. Untuk menjual kelebihan ini produsen akan menurunkan harga hingga harga equilibrium P_0 tercapai. Sedangkan shortage atau kekurangan merupakan kondisi dimana kuantitas barang yang diminta melebihi kuantitas yang

ditawarkan. Kondisi ini akan memberikan tekanan pada harga, sehingga produsen menaikkan harga dan meningkatkan produksi. Respon ini menyebabkan harga kembali mencapai titik P_0 .

2.2 Eksternalitas

Eksternalitas atau biaya eksternal adalah biaya atau manfaat tidak langsung bagi pihak ketiga yang tidak terlibat yang timbul sebagai akibat dari aktivitas pihak lain (Gruber, 2018). Eksternalitas dapat diakibatkan oleh suatu aktivitas, kegiatan atau kebijakan suatu pihak. Secara umum, terdapat dua jenis eksternalitas: eksternalitas positif dan eksternalitas negatif.

a. Eksternalitas Positif

Eksternalitas positif terjadi ketika suatu kegiatan atau kebijakan memberikan manfaat tambahan kepada pihak yang tidak terlibat (Varian, 2010). Contoh eksternalitas positif adalah ketika suatu perusahaan melakukan inovasi dan penelitian yang kemudian meningkatkan keterampilan tenaga kerja di sekitarnya. Peningkatan keterampilan ini dapat memberikan manfaat kepada perusahaan-perusahaan lain yang beroperasi di wilayah tersebut.

b. Eksternalitas Negatif

Eksternalitas negatif terjadi ketika suatu kegiatan atau kebijakan memberikan dampak merugikan kepada pihak yang tidak terlibat dalam keputusan tersebut. Eksternalitas negatif tidak tercermin dalam harga pasar (Quickonomics, 2020). Contoh eksternalitas negatif dapat terlihat dalam polusi industri. Jika sebuah pabrik melepaskan limbah yang merusak lingkungan sekitar, ini dapat merugikan masyarakat lokal yang tidak terlibat dalam kegiatan produksi pabrik tersebut.

Eksternalitas dapat muncul dalam berbagai konteks, termasuk eksternalitas produksi (terkait dengan produksi barang atau layanan), dan eksternalitas konsumsi (terkait dengan konsumsi barang atau layanan).

2.3 Kerugian Ekonomis

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, kerugian ekonomis adalah kerugian yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu sebagai bagian dari tindakan korporasi atau atas transaksi material. Dalam penilaian yang dilakukan oleh penilai pemerintah, kerugian ekonomis merupakan salah satu dari beberapa jenis objek penilaian bisnis. Sedangkan menurut Sorenson T et al., (2012), kerugian ekonomi adalah istilah seni yang mengacu pada kerugian dan kerusakan finansial yang diderita seseorang yang hanya dilihat pada neraca dan bukan sebagai kerugian fisik pada orang atau harta benda.

Kerugian ekonomis dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu kerugian ekonomis langsung dan kerugian ekonomis tidak langsung (UNDRR, n.d.). Kerugian ekonomis langsung adalah nilai dari kehancuran total atau sebagian aset fisik yang ada di wilayah yang terkena dampak, sedangkan kerugian ekonomis tidak langsung adalah penurunan nilai tambah ekonomi sebagai akibat dari kerugian ekonomis langsung dan/atau dampak dari manusia dan lingkungan.

Kerugian ekonomis dapat terjadi karena disebabkan oleh beberapa faktor tertentu. Berikut adalah beberapa faktor yang dapat menyebabkan kerugian ekonomis:

a. Faktor makroekonomi (Simanjuntak, 2015)

- 1) Fiskal: Kebijakan pemerintah dalam bidang pendapatan dan belanja dapat mempengaruhi kebijakan ekonomi makro.
- 2) Moneter: Perubahan tingkat bunga dapat mempengaruhi ekonomi seperti Indonesia.
- 3) Neraca pembayaran: Ketidakseimbangan neraca pembayaran dapat menghambat ketidakstabilan ekonomi.

b. Faktor mikroekonomi (Dhika, 2019)

- 1) Kebijakan perusahaan: Keberlanjutan dan kesulitan dari berbagai perusahaan dapat menyebabkan kerugian ekonomis.
- 2) Kebijakan pemerintah: Kebijakan pemerintah cukup berpengaruh sehingga dapat menyebabkan kerugian ekonomis.
- 3) Krisis keuangan: Utang yang tidak terkendali dapat menyebabkan krisis keuangan, yang pada gilirannya dapat menciptakan ketidakstabilan dalam sistem keuangan dan memicu krisis ekonomi.

2.4 Penilaian Kerugian Ekonomis

Berdasarkan pasal 55 PMK 173 Tahun 2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, penilaian bisnis adalah suatu proses yang dilakukan untuk menilai objek penilaian yang dapat berupa entitas, ekuitas, kerugian ekonomis yang timbul akibat suatu kegiatan atau peristiwa tertentu, instrumen keuangan, atau objek penilaian bisnis lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dijelaskan dalam pasal 56, Penilaian kerugian ekonomis merupakan suatu kegiatan yang dilakukan

oleh penilai pemerintah dalam konteks pelaporan keuangan. Penilaian ini dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengukur dampak ekonomis dari kegiatan atau peristiwa tertentu. Adapun aspek-aspek yang harus diperhatikan dalam penilaian ini mencakup:

a. Penjelasan Kegiatan atau Peristiwa

Penilaian kerugian ekonomis harus mencakup penjelasan mendalam tentang kegiatan atau peristiwa yang menjadi penyebab terjadinya kerugian ekonomis. Informasi ini membentuk dasar untuk memahami konteks dan dampak ekonomis yang terkait.

b. Batasan Penilaian Kerugian Ekonomis

Penilaian juga harus mencakup penentuan batasan terkait dengan kerugian ekonomis yang dinilai. Hal ini diperlukan untuk memberikan batas yang jelas pada ruang lingkup penilaian.

c. Data dan Informasi Pendukung

Proses penilaian memerlukan data dan informasi tambahan sebagai pendukung, termasuk:

- 1) Profil perusahaan yang mencakup informasi entitas yang mengalami kerugian ekonomis.
- 2) Bukti objektif terkait dengan kerugian ekonomis sebagai landasan dan bukti penilaian.
- 3) Informasi mengenai waktu terjadinya kegiatan atau peristiwa yang mengakibatkan kerugian ekonomis

d. Data Terkait Objek Pembandingan

Penilaian melibatkan data dan informasi yang terkait dengan objek pembandingan, seperti:

- 1) Data pembandingan pada entitas yang sama jika terdapat kesamaan kejadian atau kegiatan yang dapat dijadikan pembandingan.
- 2) Data pembandingan pada entitas sejenis untuk peristiwa yang serupa, jika informasi tersebut dapat diakses.

e. Data dan Informasi Relevan Lainnya

Selain data-data di atas, penilaian memerlukan data dan informasi lain yang relevan, termasuk:

- 1) Data makroekonomi yang dapat mempengaruhi nilai objek penilaian.
- 2) Data umum lainnya yang sesuai dengan kebutuhan dan peraturan yang berlaku.

Dalam konteks penilaian kerugian ekonomis, beberapa faktor yang harus dipertimbangkan melibatkan waktu kegiatan atau peristiwa, potensi pendapatan yang hilang, dan/atau potensi biaya yang timbul akibat suatu peristiwa.

Pengertian Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Ganti Kerugian menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) sebagian besar sejalan dengan konsep yang diuraikan dalam PMK 173 Tahun 2020. Umumnya Nilai Ganti Kerugian dihasilkan pada penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Nilai Penggantian Wajar adalah nilai yang digunakan untuk memenuhi kepentingan pemilik, yang diukur dengan mempertimbangkan kesetaraan dengan Nilai Pasar dari suatu properti, termasuk pertimbangan terhadap aspek luar biasa

seperti kerugian non fisik yang disebabkan oleh pengambilalihan hak atas properti yang bersangkutan.

Penilaian untuk tujuan ganti kerugian mencakup:

- a. Penggantian atas kerugian fisik (material), seperti kerugian yang terkait dengan properti itu sendiri, seperti tanah, bangunan, tanaman, atau aset-aset lain yang bersangkutan.
- b. Penggantian atas kerugian non fisik (immaterial), yang meliputi penggantian atas kerugian yang disebabkan oleh pelepasan hak pemilik atas tanah. Kerugian non fisik dapat mencakup berbagai aspek seperti kerugian ekonomi, kerugian emosional, biaya transaksi, kerugian lainnya, dan beban masa tunggu.

Berdasarkan SPI bagian Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04 dan pasal 6 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, objek penilaian dalam menentukan kerugian fisik meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang di atas dan di bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman; dan
- e. Aspek-aspek yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan fasilitas penunjang bangunan. Semua unsur ini dihitung dengan mempertimbangkan nilai pasar.

Kerugian non fisik mencakup beberapa aspek, seperti:

- a. Kerugian ekonomi, yang mencakup kerugian seperti kehilangan pekerjaan, kerugian bisnis, dan perubahan profesi.
- b. Kerugian emosional, yang merujuk pada kerugian yang tidak bersifat fisik dan terkait dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal oleh pemilik.
- c. Biaya transaksi, yang meliputi biaya pindah, pengosongan, perizinan, serta pajak dan biaya notaris yang diperlukan untuk membeli properti di lokasi yang baru.
- d. Kerugian lain, seperti kerugian sisa tanah atau kerugian fisik lain yang terkait dengan properti yang dievaluasi.
- e. Beban masa tunggu, yang dihitung sebagai akibat dari tenggang waktu atau jeda waktu antara tanggal penilaian atau penetapan lokasi dengan tanggal pembayaran ganti kerugian.

Nilai Ganti Kerugian mencakup komponen fisik dan non fisik, dengan perhitungan nilai fisik didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar, dan kemudian ditambahkan dengan komponen non-fisik.

Dalam konteks penilaian kerugian ekonomis, baik PMK 173 tahun 2020 maupun SPI memiliki keselarasan dalam mempertimbangkan aspek kerugian ekonomis, terutama dalam hal kehilangan pendapatan akibat suatu peristiwa tertentu. PMK 173 Tahun 2020 menekankan bahwa dalam penilaian kerugian ekonomis, perlu mempertimbangkan potensi pendapatan yang hilang karena suatu peristiwa. Ini mencakup kerugian ekonomis yang dapat timbul dari kehilangan pendapatan yang seharusnya diperoleh tanpa peristiwa tersebut. Dalam SPI,

kerugian non fisik mencakup berbagai aspek, salah satunya adalah kerugian ekonomi. Kerugian ekonomi dalam SPI merujuk pada kehilangan pekerjaan, kerugian bisnis, dan perubahan profesi. Penilaian kerugian ekonomi dalam SPI mempertimbangkan beberapa parameter terkait dengan jenis usaha atau bisnis yang terkena dampak.

Secara lebih rinci, penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis, serta perubahan profesi dalam SPI dapat melibatkan kegiatan usaha/bisnis permanen dan usaha/bisnis pribadi atau profesi. Kegiatan Usaha atau Bisnis Permanen mencakup tempat-tempat usaha permanen seperti tempat jualan, warung, rumah makan, atau usaha serupa. Penilaian kerugian non fisik pada kegiatan usaha permanen dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha, yang mencakup pendapatan bersih dan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan. Kegiatan Usaha Pribadi atau Profesi mencakup pekerjaan atau profesi yang dilakukan oleh individu, seperti penjahit, tukang, ahli potong rambut, atau sejenisnya. Kerugian non fisik pada usaha atau bisnis pribadi/profesi dapat dihitung berdasarkan potensi penghasilan dari pekerjaan atau profesi pada bulan terakhir sebelum peristiwa tertentu, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan atau pencarian lokasi baru. Ini mencakup pendapatan individu yang berasal dari pekerjaan atau profesi mereka.

2.5 *Discounted Cash Flow (DCF)*

Berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 09 – Analisis Discounted Cash Flow (DCF), Analisis DCF adalah teknik pembuatan model keuangan yang mendasarkan diri pada sejumlah asumsi yang berkaitan dengan prospek pendapatan

dan biaya suatu properti atau bisnis. Asumsi-asumsi ini mencakup berbagai faktor seperti jumlah, kualitas, variabilitas, waktu, dan durasi dari arus kas masuk dan keluar yang diestimasi dan didiskontokan untuk mendapatkan nilai saat ini. Analisis DCF adalah salah satu metode penilaian yang diterima dalam Pendekatan Pendapatan, dan penggunaannya semakin meluas, terutama berkat kemajuan teknologi komputer. Metode ini digunakan dalam penilaian real properti, bisnis, dan aset non-fisik, dalam analisis investasi, serta sebagai prosedur akuntansi untuk mengestimasi nilai penggunaan.

PPI 09 menjelaskan bahwa penilaian DCF seperti penilaian berdasarkan pendapatan lainnya. DCF bergantung pada analisis data historis dan asumsi tentang kondisi pasar di masa depan yang akan memengaruhi penawaran, permintaan, pendapatan, biaya, dan risiko. Asumsi-asumsi ini mempertimbangkan potensi pendapatan dan pengeluaran yang akan diproyeksikan untuk properti atau bisnis yang dievaluasi. Metode DCF dapat diterapkan pada berbagai jenis aset dan properti yang berbeda, tetapi prinsip-prinsip yang dibahas di sini dapat digunakan sebagai panduan dasar.

Analisis DCF berdasarkan PPI 09 melibatkan proyeksi arus kas selama periode tertentu, baik untuk properti yang sudah beroperasi, dalam pengembangan, atau bisnis. Proyeksi arus kas ini memerlukan tingkat diskonto saat ini untuk menghitung nilai kini dari arus kas terkait dengan properti atau bisnis tersebut. Arus kas dalam penilaian properti operasional umumnya mencakup pendapatan kotor dikurangi biaya operasional, kosong, dan piutang yang belum terbayar. Dalam penilaian properti dalam pengembangan, perlu memperhitungkan estimasi modal,

biaya pengembangan, dan pendapatan penjualan selama periode pengembangan dan pemasaran. Dalam penilaian bisnis, perlu memperhitungkan estimasi arus kas selama periode tertentu dan nilai bisnis pada akhir periode proyeksi.

Ada beberapa aplikasi umum dari analisis DCF, termasuk perhitungan Nilai Kini, Nilai Kini Bersih, dan Tingkat Pengembalian Internal dari arus kas. Metode DCF lebih sesuai digunakan untuk aset yang menghasilkan arus kas dan dapat memberikan gambaran yang lebih akurat dalam situasi berikut:

- a. Aset atau bisnis yang sedang berkembang atau belum mencapai tingkat operasi yang stabil, seperti bisnis baru atau properti investasi dalam tahap pembangunan.
- b. Arus kas yang cenderung fluktuatif dari periode ke periode dalam jangka pendek, seperti fluktuasi pendapatan sewa dari properti investasi atau fluktuasi pendapatan bisnis karena perubahan permintaan.
- c. Aset dengan umur terbatas, seperti aset di sektor energi dan sumber daya alam.

Untuk melakukan analisis DCF, beberapa input utama yang dibutuhkan meliputi penentuan periode eksplisit dimana arus kas akan diproyeksikan, proyeksi arus kas selama periode tersebut, nilai terminal aset atau bisnis pada akhir periode proyeksi, dan tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai kini dari arus kas di masa depan, termasuk nilai terminal. Tingkat diskonto yang sesuai harus diterapkan pada arus kas. Jika periode arus kas berdasarkan periode kuartalan, maka tingkat diskonto harus sesuai dengan tingkat kuartalan yang efektif, bukan nominal. Penilai harus memastikan bahwa arus kas ditempatkan pada titik waktu yang tepat dalam proyeksi. Frekuensi arus kas mungkin terkait dengan peristiwa tertentu,

seperti penerimaan sewa, dan penilai perlu memutuskan kapan menyertakan peristiwa tersebut dalam proyeksi.

Sebagaimana pada PPI 09 mengenai penilaian bisnis, arus kas dapat didiskontokan menggunakan biaya modal tertimbang rata-rata atau *weighted average cost of capital* (WACC). FCFF (*Free Cash Flow to the Firm*) didiskontokan dengan WACC untuk menghasilkan nilai perusahaan untuk bisnis. WACC mencerminkan struktur modal yang optimal dan mungkin memerlukan penyesuaian dari struktur modal yang aktual. Sebagai alternatif, biaya ekuitas dapat diterapkan pada FCFE (*Free Cash Flow to Equity*) untuk menghasilkan nilai ekuitas untuk bisnis. Nilai ekuitas mencerminkan nilai yang menjadi hak pemegang saham.

WACC adalah tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pelaku pasar yang ingin berinvestasi dalam bentuk utang dan ekuitas (SPI, 2018). WACC menggabungkan biaya ekuitas dan biaya utang, dengan memperhitungkan tarif pajak perusahaan. WACC dihitung sebagai berikut:

$$WACC = K_e * (E/(D+E)) + K_d * (1-T) * (D/(D+E))$$

Tabel II.1 Variabel WACC

Unsur WACC	Keterangan
K_e	biaya ekuitas
E	nilai pasar ekuitas
K_d	biaya utang
D	nilai pasar dari utang
T	tarif pajak perusahaan

Sumber : Standar Penilaian Indonesia

Biaya ekuitas dihitung menggunakan model *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), yang mencerminkan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor (SPI, 2018). Berdasarkan CAPM, biaya ekuitas dihitung sebagai berikut :

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$$

Tabel II.2 Variabel CAPM

Unsur CAPM	Keterangan
R_f	tingkat balikan bebas risiko
R_m	tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pasar
$(R_m - R_f)$	premi risiko di atas tingkat balikan risiko yang diperoleh dari portofolio yang terdiri dari seluruh aset di 'pasar'
β	faktor beta, menjadi ukuran risiko sistematis (atau tidak terdiversifikasi) dari aset tertentu relatif terhadap risiko portofolio yang terdiri dari seluruh aset yang berisiko
α	faktor alpha, menjadi risiko spesifik perusahaan (yaitu yang mungkin mencerminkan jenis properti, perusahaan dan premi risiko lainnya)

Sumber : Standar Penilaian Indonesia

2.6 Pasar Indekos

Pasar dalam arti luas merupakan tempat pertemuan dimana barang/jasa atau produk dipertukarkan antara pembeli dan penjual (Ehrenberg et al., 2003). Pasar indekos dapat dikatakan merupakan suatu tempat dimana calon penyewa dan pemilik indekos bertemu untuk melakukan transaksi. Pasar indekos dapat dikategorikan dalam pasar properti atau *real estate*. Pasar properti atau *real estate* merujuk pada transaksi jual beli berupa tanah, bangunan, dan hak untuk memiliki atau menguasai tanah serta bangunan yang terletak di atasnya (OCBC, 2022). Berikut adalah beberapa aspek penting dalam pasar indekos.

a. Penyewa

Pasar indekos umumnya dihuni oleh dua kelompok utama penyewa, yaitu mahasiswa dan karyawan yang tinggal jauh dari kota asal mereka. Ini mencakup juga pelajar atau mahasiswa yang baru lulus dari SMA, SMK, atau sederajatnya, dan melanjutkan pendidikan mereka di luar kota (Gulo, 2019). Pemahaman tentang

kelompok penyewa ini adalah penting karena preferensi dan kebutuhan mereka akan memengaruhi permintaan di pasar indekos.

b. Pemilik

Para pemilik di pasar indekos berperan sebagai penyedia tempat tinggal. Mereka adalah pemilik rumah yang menyediakan papan dan penginapan bagi tamu yang membayar (Dirgawinata, 2020). Selain itu, ada juga pemilik usaha indekos yang menawarkan kamar atau tempat tinggal di rumah orang lain, dengan atau tanpa fasilitas makan, dan biasanya berbasis pembayaran bulanan. Pemahaman tentang peran dan motivasi pemilik ini penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi harga sewa dan kualitas fasilitas yang ditawarkan (Wibawa, 2021).

c. Harga Sewa

Harga sewa di pasar indekos dipengaruhi oleh interaksi antara permintaan dan penawaran. Permintaan konsumen dan penawaran yang ditawarkan oleh pemilik indekos adalah dua faktor utama yang memengaruhi penetapan harga sewa (Gulo, 2019). Pemilik usaha indekos harus mempertimbangkan kualitas fasilitas yang ditawarkan agar bisa menetapkan harga sewa yang menarik bagi penyewa mereka (Wibawa, 2021). Pemahaman tentang dinamika harga sewa sangat relevan untuk menganalisis perubahan harga di pasar indekos.

d. Permintaan dan Penawaran

Faktor-faktor eksternal juga berperan dalam pasar indekos. Tingkat penawaran dan permintaan, pengawasan pemerintah, serta intensitas persaingan di pasar adalah faktor yang berasal dari luar (Dirgawinata, 2020). Kenaikan

permintaan tanpa peningkatan penawaran dapat mengakibatkan lonjakan harga sewa kamar kos di lokasi yang berdekatan dengan kampus (Jannah, 2018).

2.7 Strategi Usaha

Di dunia bisnis yang dinamis dan terus berkembang, pemahaman yang mendalam tentang strategi bisnis menjadi kunci bagi keberhasilan sebuah perusahaan. Berdasarkan KBBI, strategi adalah rencana yang cermat mengenai kegiatan untuk mencapai sasaran khusus. Selain itu, strategi bisnis juga mencakup pemahaman yang kuat tentang tujuan bisnis. Tujuan bisnis adalah cita-cita utama yang ingin dicapai oleh perusahaan, baik itu dalam hal pertumbuhan, profitabilitas, keunggulan kompetitif, atau memenuhi kebutuhan pelanggan (Rosyda, 2021).

Diantara banyaknya tipologi strategi bisnis, tipologi yang diungkapkan oleh Michael Porter dalam bukunya yang berjudul “*Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors*” pada tahun 1980 diterima secara luas, baik secara akademis maupun praktis (Salavou, 2015). Michael Porter menguraikan beberapa tujuan strategi bisnis yang menjadi fokus analisis strategis. Tujuan strategi bisnis mencakup beberapa aspek kunci.

a. Peningkatan profitabilitas

Salah satu tujuan utama dari strategi bisnis adalah meningkatkan profitabilitas perusahaan. Analisis atas pasar dan kompetisi merupakan hal yang penting dalam mengidentifikasi cara-cara untuk menciptakan nilai tambah yang memungkinkan perusahaan untuk mencapai laba yang lebih tinggi.

b. Pertumbuhan bisnis

Strategi bisnis juga bertujuan untuk mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan bagi perusahaan. Terdapat berbagai pendekatan untuk memperluas pangsa pasar, memasuki pasar baru, atau mengembangkan produk atau layanan baru untuk mencapai tujuan pertumbuhan.

c. Keunggulan kompetitif

Penting untuk menciptakan dan mempertahankan keunggulan kompetitif sebagai tujuan strategi bisnis. Hal ini melibatkan pemahaman atas kekuatan dan kelemahan perusahaan serta pesaingnya, dan merumuskan strategi yang memungkinkan perusahaan untuk unggul dalam pasar yang dipilihnya.

d. Efisiensi operasional

Tujuan strategi bisnis juga termasuk peningkatan efisiensi operasional perusahaan. Pemahaman atas rantai nilai perusahaan dan cara untuk meningkatkan efisiensi operasional merupakan hal yang penting untuk mencapai tujuan bisnis.

e. Diferensiasi

Salah satu tujuan strategi bisnis adalah menciptakan diferensiasi yang membedakan perusahaan dari pesaingnya di pasar. Perusahaan harus mengidentifikasi elemen diferensiasi yang dihargai oleh pelanggan dan merumuskan strategi untuk memperkuat diferensiasi tersebut.

2.8 Penelitian sebelumnya

Penelitian dengan topik penilaian kerugian ekonomis khususnya dalam hal diakibatkan oleh pembatasan akses terhadap pasar belum banyak dilakukan. Meskipun demikian, beberapa penelitian yang memiliki hubungan dengan

penilaian kerugian ekonomis yang dilakukan dengan metode DCF adalah sebagai berikut :

a. Lugina et al. (2019)

Dalam penelitian dengan judul “Valuasi Ekonomi Ekosistem Mangrove dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Rumah Tangga: Studi Kasus Desa Pemogan, Tuban Dan Kutawaru” ini menunjukkan bahwa mangrove memberikan manfaat ekonomi yang signifikan bagi masyarakat. Kontribusi pendapatan dari mangrove dianggap penting, dan penelitian ini menyarankan bahwa kebijakan konversi lahan mangrove harus mempertimbangkan nilai ekonomi total dan dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat. Penelitian ini menggunakan asumsi penilaian yang serupa, dan memiliki objek penilaian dan metode penilaian yang berbeda.

b. Adiratma (2022)

Penelitian ini berjudul “Eksplorasi Biaya Non Fisik Pada Tahap Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah”. Hasilnya menunjukkan bahwa komponen benda dan kerugian lain yang dinilai mencapai 3,35% dari total nilai penggantian lahan. Meskipun fokus pada jenis objek penelitian yang serupa, perbedaan signifikan terdapat pada metode penelitian yang digunakan.

c. Triono (2017)

Penelitian dengan judul “Penilaian Ganti Kerugian Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 2015” ini menyimpulkan bahwa penilai sebaiknya mengikuti SPI sebagai dasar penilaian

khususnya untuk penilaian ganti kerugian. Penilai tetap harus memperhatikan seluruh regulasi yang terkait dengan ganti kerugian, sehingga asumsi yang dibangun dalam membentuk opini nilai sesuai dengan tujuan penilai yang telah ditetapkan.

d. Schwermer (2012)

Penelitian dengan judul “*Economic Valuation Methods : Annex A to Economic Valuation of Environmental Damage – Methodological Convention 2.0 for Estimates of Environmental Costs*” membahas metode valuasi ekonomi dalam konteks kerugian lingkungan. Penelitian ini mencakup pemakaian *value-added method* untuk *economic valuation* yang terfokus pada kerugian yang mudah diidentifikasi. Penelitian ini membahas asumsi penilaian yang serupa, dan perbedaan terletak pada metode penelitian yang digunakan.

e. Uzma et al. (2010)

Penelitian dengan judul “*Discounted Cash Flow and Its Implication on Intangible Valuation*” membahas implikasi metode *discounted cash flow* (DCF) pada penilaian aset tak berwujud. Metode DCF, umumnya digunakan dalam menganalisis pengembalian aset di masa depan, dijelaskan dalam konteks '*fair returns*' yang dapat direpresentasikan di neraca. Penelitian ini menggunakan metode penilaian yang serupa, perbedaan terdapat pada metode penelitian yang diterapkan.

2.9 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menilai kerugian ekonomis yang dialami oleh pemilik usaha khususnya indekos di sekitar kampus

PKN STAN akibat pembatasan akses pasar, yang melibatkan pemberlakuan asrama dan penutupan akses menuju kampus. Variabel independen utama dalam penelitian ini adalah pembatasan akses pasar, yang terdiri dari dua aspek: pemberlakuan asrama dan penutupan akses menuju kampus. Selain itu, faktor-faktor tambahan seperti efek pandemi Covid-19 dan penurunan jumlah mahasiswa juga perlu diperhitungkan.

Diasumsikan bahwa variabel independen berupa pembatasan akses pasar memiliki pengaruh terhadap variabel dependen, yaitu nilai kerugian ekonomis. Dalam konteks ini, nilai kerugian ekonomis dihitung menggunakan metode *discounted cash flow* (DCF), dengan fokus khusus pada kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh pembatasan akses pasar.

Variabel mediator dalam penelitian ini mencakup tingkat okupansi dan pendapatan bersih dari usaha indekos, serta pendapatan bersih dari usaha selain indekos. Tingkat okupansi sebelum dan sesudah adanya pembatasan akses pasar dapat menggambarkan adanya suatu kerugian ekonomis berupa penurunan permintaan. Penurunan tingkat okupansi juga akan mempengaruhi pendapatan bersih usaha. Dengan demikian, nilai kerugian ekonomis dapat diketahui dengan mengidentifikasi potensi pendapatan yang hilang.

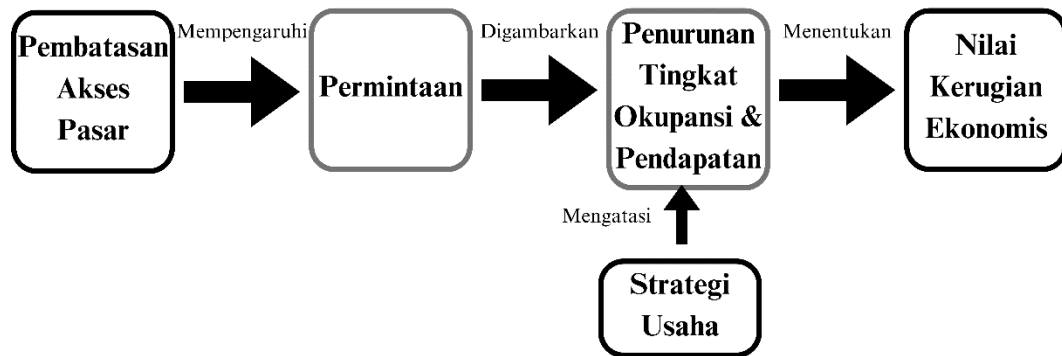
Teori pendukung yang mendasari penelitian ini melibatkan konsep eksternalitas serta teori penawaran dan permintaan. Pemberlakuan kebijakan asrama dan penutupan akses menuju kampus dianggap memiliki eksternalitas negatif yang tercermin dalam penurunan permintaan indekos di sekitar kampus. Teori penawaran dan permintaan memberikan pemahaman bahwa faktor penyebab

perubahan permintaan tidak hanya harga. Terdapat faktor lain yang mungkin dapat mempengaruhi permintaan. Dalam penelitian ini, salah satu faktor tersebut adalah pembatasan akses pasar yang menurunkan kesediaan konsumen (mahasiswa) dalam menyewa kamar indekos pada kawasan sekitar kampus.

Beberapa pemilik usaha akan melakukan strategi tertentu dalam menghadapi masalah penurunan permintaan. Strategi ini dilakukan dengan harapan mengatasi masalah atau setidaknya mengurangi dampak kerugian yang diakibatkan. Efektifitas tiap strategi dalam mengatasi masalah ini dapat berbeda satu sama lain. Sehingga perlu diidentifikasi strategi apa yang paling efektif dalam mengatasi masalah penurunan permintaan.

Ruang lingkup penelitian mencakup kawasan sekitar kampus PKN, seperti Pondok Jurang Mangu Indah (PJMI), Kalimongso, dan Sarmili. Penelitian ini berfokus pada penentuan nilai kerugian ekonomis akibat pembatasan akses pasar. Meskipun begitu faktor-faktor lain seperti efek pandemi covid-19 dan penurunan jumlah mahasiswa tetap diperhitungkan. Dengan demikian, penelitian ini dirancang untuk memberikan pemahaman mengenai dampak ekonomis pembatasan akses pasar terhadap warga sekitar kampus PKN STAN, dengan fokus pada penentuan nilai kerugian ekonomis.

Gambar II.4 Kerangka Penelitian



Sumber : diolah penulis