

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Dasar Penilaian

2.1.1 Konsep Harga, Biaya, dan Nilai

Pada umumnya istilah “biaya”, “harga”, dan “nilai” biasa digunakan dalam bahasa Indonesia karena maknanya yang hampir sama. Namun dalam Standar Penilaian Indonesia 2018, terdapat perbedaan pengertian antara ketiganya, namun terdapat hubungan yang berkaitan satu dengan lainnya (*KEPI dan SPI Edisi VII 2018*, 2018).

Harga merupakan sejumlah uang yang dibayar untuk memperoleh suatu aset. Aset sendiri diartikan sebagai barang dan jasa. Harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilainya menurut pihak lain akibat dipengaruhi oleh kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual.

Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan untuk menciptakan suatu aset. Harga berhubungan dengan biaya, karena dalam konsep ekonomi, harga yang dibayarkan untuk memperoleh suatu barang menjadi biaya yang dikeluarkan bagi pembeli tersebut.

Nilai merupakan pendapat seseorang yang diukur dari manfaat ekonomi atas penggunaan barang. Nilai juga dapat diartikan sebagai harga yang layak untuk dibayarkan untuk memperoleh suatu aset, sehingga nilai bukan merupakan fakta.

2.1.2 Faktor Ekonomi yang Mempengaruhi Nilai

Menurut Appraisal Insitute (2013), terdapat faktor ekonomi yang mempengaruhi nilai, antara lain:

1. *Desire* (keinginan), yang merupakan keinginan pembeli untuk memperoleh aset untuk memenuhi kebutuhannya atau keinginan pribadinya di luar;
2. *Utility* (kegunaan), yang merujuk pada kemampuan produk untuk memenuhi kebutuhan, keinginan, dan kehendak seseorang;
3. *Scarcity* (kelangkaan), adalah penawaran suatu barang yang diantisipasi *terhadap* permintaannya untuk mengantisipasi kelangkaan; dan
4. *Effective purchasing power* (daya beli efektif), yaitu kemampuan individu atau kelompok untuk terlibat dalam pasar–yang menyediakan barang dan jasa dengan uang atau benda lainnya yang senilai dengan barang tersebut.

Keempat faktor tersebut harus terdapat dalam nilai suatu properti. Keempatnya mempengaruhi hubungan permintaan dan pendapatan dalam pasar, khususnya pasar properti.

Permintaan (*demand*) dari suatu barang dan jasa dipengaruhi oleh kegunaannya dan kemampuan konsumen untuk mendapatkannya. Selain itu, permintaan juga muncul melalui keinginan seseorang.

Serupa dengan permintaan, penawaran (*supply*) dari suatu barang dan jasa dipengaruhi oleh kegunaan dan dibatasi oleh kelangkaannya. Ketersediaan barang dan jasa dipengaruhi oleh keinginannya. Contohnya pada pasar tanah. Daya beli yang lesu membuat pasokan tanah menjadi terkendali. Namun jika daya belinya meningkat, penawaran tanah menjadi mudah berkurang dan menciptakan permintaan pasar.

2.2 Penilaian Properti Residensial

2.2.1 Konsep Properti

Dalam ranah hukum, terdapat makna dalam kata ‘properti’, yaitu hak milik berupa aset seperti tanah dan bangunan, serta sarana dan prasarana yang tidak terpisahkan padanya (Kallo, 2016). Dalam hukum Inggris, terdapat dua definisi mengenai properti, antara lain barang milik seseorang yang disebut *personal property* serta tanah dan bangunan yang disebut *real property*. Untuk memperjelas perbedaan ini, tanah dan bangunan disebut *real estate*, frasa yang digunakan di AS dan semakin diadopsi di Inggris (Blackledge, 2009).

Menurut Susanto (2004), properti terbagi atas empat jenis berdasarkan fungsinya, antara lain:

1. Properti komersial, yaitu properti yang berfungsi menghasilkan keuntungan dan memiliki arus kas yang mengalir senantiasa. Contoh dari properti ini adalah perkantoran, pusat perbelanjaan, penginapan, dan pertokoan.

2. Properti residensial, yaitu properti yang dibangun untuk dihuni dan tidak difungsikan untuk menghasilkan keuntungan. Contoh properti ini adalah kompleks perumahan dan rumah susun.
3. Properti industrial, yaitu properti yang berfungsi memproduksi atau merakit barang-barang, dengan melibatkan tenaga manusia dan mesin di dalamnya. Contoh properti ini adalah kompleks industri, gudang, dan pabrik.
4. Fasilitas umum, yaitu properti yang digunakan dan diakses oleh masyarakat umum, meskipun sering kali menjadi properti komersial yang digunakan oleh orang tertentu. Contohnya adalah sekolah, taman hiburan, gedung ibadah, rumah sakit, dan sarana olahraga.

2.2.2 Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti

Menurut Riyanto et al. (2021), terdapat tiga kelompok faktor yang sangat mempengaruhi nilai dari suatu properti, antara lain:

1. Faktor yang berkaitan dengan fisik properti, seperti kondisi bangunan, luas tanah, dan luas bangunan.
2. Faktor yang berkaitan dengan jarak, yaitu akses ke transportasi umum, jarak ke pusat belanja, dan jarak ke tempat kerja
3. Faktor yang berkaitan dengan lingkungan, antara lain kualitas lingkungan, ketersediaan air bersih, dan keamanan lingkungan.

Dari tiga kelompok faktor tersebut, faktor yang tidak berkaitan dengan fisik properti, seperti faktor jarak dan lingkungan, menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap properti (Riyanto et al., 2021).

2.2.3 Pengertian Penilaian Properti

Penilaian properti merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas aset yang dinilai pada ukuran waktu dengan definisi nilai tertentu pula (Sujono, 2011). Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016, penilaian properti merupakan suatu proses untuk memperkirakan nilai atas suatu konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan atas properti tersebut.

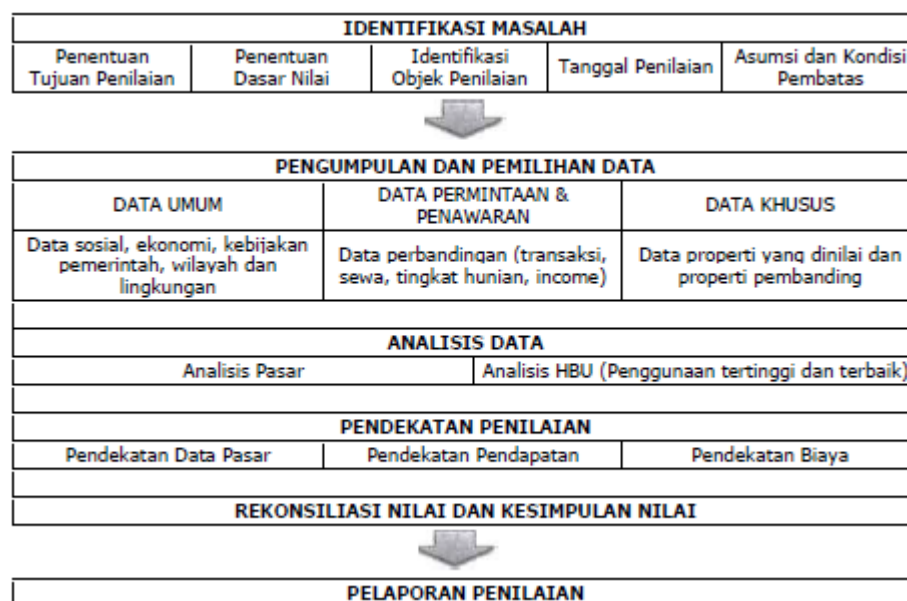
Setiap penilaian selalu didasari atas tujuan tertentu, sehingga jenis nilainya juga tidak sama. Beberapa tujuan dalam penilaian yang dilakukan antara lain transaksi jual beli, agunan, tukar-menukar, ganti rugi, pajak, dan lain-lain (Sudibyanung et al., 2020).

Selain itu, waktu penilaian juga tak kalah penting dalam melakukan penilaian. Secara umum nilai suatu aset sangat dipengaruhi oleh fluktuasi ekonomi yang terjadi. Oleh karena itu, nilai suatu properti pada saat itu pasti berbeda dengan waktu sebelumnya. Ini merupakan konsep dari prinsip *time value of money* (Sudibyanung et al., 2020).

2.2.4 Proses Penilaian Properti

Berdasarkan Lampiran I Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, proses penilaian properti dilakukan dengan melewati tahapan sebagai berikut:

Gambar II. 1 Alur Proses Penilaian



Sumber: Lampiran 1 SE-54/PJ/2016

Dalam Gambar 1, proses penilaian diawali dengan mengidentifikasi masalah yang mendasari penilaian, yang meliputi penentuan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian, penentuan tanggal penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas.

Tahapan selanjutnya adalah melakukan pengumpulan data dan pemilihan data, yang meliputi data umum, data permintaan dan penawaran, dan data khusus. Data umum terdiri dari gambaran mengenai kondisi sosial dan ekonomi, serta kebijakan pemerintah dan peraturan pemerintah daerah terkait yang mempengaruhi nilai. Data permintaan dan penawaran yang dikumpulkan meliputi riwayat transaksi properti, tingkat sewa, tingkat pendapatan, dan data lain yang mendukung analisis. Sementara itu, data khusus merupakan data yang langsung berkaitan dengan properti pembanding dan properti yang dinilai seperti data transaksi, data penawaran, kondisi fisik properti, dan lain-lain.

Setelah data terkumpul, dilakukan analisis pasar dan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use/HBU*). Analisis pasar properti dilakukan untuk mengetahui gambaran mengenai pasar properti, baik secara umum maupun spesifik. Analisis HBU dilakukan untuk mengetahui penggunaan terbaik yang dapat digunakan atas suatu properti.

Dalam melakukan penilaian, penilai perlu menentukan pendekatan yang akan digunakan dalam melakukan penilaian. Terdapat tiga pendekatan yang bisa digunakan, antara lain:

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Pendekatan ini menggunakan data transaksi properti yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian sebagai properti pembanding. Dalam pendekatan ini, data properti pembanding disesuaikan dengan objek penilaian.

2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini biasanya digunakan untuk properti yang memiliki tujuan utama menghasilkan keuntungan dan mengalirkan arus kas. Terdapat empat metode yang digunakan dalam pendekatan ini, antara lain Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method*), Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*), Metode Penyisaan (*Residual Technique Method*); atau Metode Pengganda Pendapatan Kotor (*Gross Income Multiplier*).

3. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan ini mengestimasi biaya pembangunan baru dari objek penilaian dikurangi penyusutannya. Terdapat empat teknik yang dapat digunakan dalam pendekatan ini, yaitu Teknik Survei Kuantitas (*Quantity Survey Technique*),

Teknik Unit Terpasang (*Unit In Place Technique*), Teknik Meter Persegi (*Square Meter Technique/Cost to Capacity Technique*), dan Teknik Indeks Biaya (*Cost Indexing Technique*).

Penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan untuk meningkatkan keakuratan nilai. Alasan di balik ini harus diungkapkan dalam laporan penilaian. Jika penilai menggunakan lebih dari satu pendekatan, maka perlu dilakukan rekonsiliasi nilai, yakni dengan melakukan pembobotan terhadap kesimpulan nilai yang didapat dari tiap pendekatan, sehingga kesimpulan akhir nilai properti didapatkan dan disajikan dalam bentuk laporan penilaian.

2.3 Metode Statistik Uji Beda

2.3.1 Konsep Metode Statistik Uji Beda

Metode Statistik Uji Beda adalah salah satu metode statistik yang digunakan untuk menguji perbedaan nilai rata-rata antara dua atau beberapa kelompok sampel data. Selain untuk mengetahui perbedaan nilai rata-rata, metode ini juga dapat digunakan untuk mengetahui kesamaan atau perbedaan nilai rata-rata suatu sampel dengan suatu angka tertentu (Budiwanto, 2017).

2.3.2 Jenis Uji Beda

Menurut Widhiarso (2001), terdapat dua jenis uji beda, yaitu uji beda non-parametrik dan uji beda parametrik. Uji beda non-parametrik terdiri dari uji *Mann Withney* dan uji *Wilcoxon*. Sementara itu, uji beda parametrik terdiri atas uji beda

Paired Sample T-test dan uji beda *Independent Sample T-test*, seperti dibahas berikut ini:

1. Uji Beda *Paired Sample T-Test*

Uji beda t-test dua sampel berpasangan merupakan pengujian untuk menguji apakah dua sampel berpasangan mempunyai nilai rata-rata yang sama atau tidak. Dua sampel yang dimaksud adalah sampel yang sama namun diperlakukan berbeda satu dengan yang lain. Sebelum melakukan pengujian ini, terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi, antara lain:

- a. Setiap sampel mempunyai dua nilai (misal sebelum dan sesudah);
- b. Data berjenis interval atau rasio; dan
- c. Data terdistribusi normal

2. Uji Beda *Independent Sample T-Test*

Uji beda *independent sample t-test* merupakan pengujian yang bertujuan untuk menguji perbedaan nilai rata-rata antara dua sampel yang tidak berpasangan. Sebelum melakukan pengujian ini, terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi, antara lain:

- a. Data terdistribusi normal;
- b. Data dipilih secara acak; dan
- c. Data berjenis interval atau rasio.

2.3.3 Tahapan Penerapan Uji Beda *Independent Sample T-Test* di Microsoft Excel

Uji beda *independent sample t-test* dilakukan dengan aplikasi *Microsoft Excel* 2016. Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

1. Pilih menu Data, kemudian pilih sub menu *Data Analysis*;
2. Pilih alat uji “*T-test Paired Two Sample for Means*”;
3. Masukkan variabel. Variabel pertama merupakan data yang terdapat pada kolom A, yaitu tiga puluh data nilai tanah per meter persegi pada saat sebelum pembangunan Pahlawan *Street Center* dan variabel kedua adalah data yang terdapat pada kolom B, yaitu tiga puluh data nilai tanah per meter persegi pada saat setelah pembangunan Pahlawan *Street Center*;
4. Masukkan *alpha* sebesar 0,05 dan beri centang pada opsi “*New Worksheet Ply*”, kemudian pilih OK.

2.4 Perencanaan Wilayah dan Kota

2.4.1 Konsep Wilayah

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dijelaskan definisi dari wilayah, yaitu ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional. Wilayah terdiri dari beberapa perkotaan dan/atau pedesaan. Wilayah dapat didefinisikan secara umum dalam lingkup negara, provinsi, atau kabupaten/kota (Djunaedi, 2012).

2.4.2 Konsep Kota dan Kawasan Perkotaan

Kata “kota” memiliki dua arti, antara lain “kota” sebagai “pemerintah kota” dengan wilayah administrasinya, serta “kota” sebagai daerah yang merupakan permukiman padat penduduk dengan sarana dan prasarana yang lengkap (Djunaedi, 2015).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. O'Sullivan (2012) mengartikan kawasan perkotaan sebagai kawasan geografis yang dihuni oleh banyak penduduk di kawasan yang relatif kecil. Dengan kata lain, suatu kawasan perkotaan mempunyai kepadatan penduduk yang cenderung tinggi bila dibandingkan dengan kepadatan penduduk di kawasan pedesaan.

2.4.3 Konsep Perencanaan

Menurut Keeble dalam Setyono (2007), perencanaan merupakan seni dan ilmu penataan penggunaan lahan, karakter, dan letak bangunan dan jalur komunikasi dalam rangka memaksimalkan harapan ekonomi, keindahan, dan kesenangan. Sementara itu, Davidoff dalam Setyono (2007) menjelaskan bahwa perencanaan merupakan tahap menentukan tindakan yang akan dilakukan di masa depan melalui beberapa pilihan.

Terdapat dua alasan mengapa perencanaan diperlukan. Pertama, permasalahan yang kompleks yang terjadi akibat konflik perlu diatasi. Kedua, ketidakpastian dalam proses wilayah dan kota perlu dikurangi. Inilah dua alasan yang menjadi pembenar mengapa perencanaan diperlukan (Setyono, 2007).

2.4.4 Ruang Lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota

Menurut (Setyono, 2007), pada awal perkembangannya, ruang lingkup perencanaan sangat spesifik dan pragmatis. Namun, seiring berjalannya waktu, perencanaan mulai menekankan pada perencanaan fisik, yaitu rencana tata guna lahan. Saat ini, permasalahan yang semakin kompleks akibat perkembangan zaman mulai bermunculan. Ditambah dengan masuknya disiplin ilmu lain dalam teori perencanaan, sehingga ruang lingkungannya semakin meluas pada aspek ekonomi, sosial, politik, dan lingkungan juga.

Meski secara umum sama, perencanaan wilayah dan perencanaan kota memiliki ruang lingkup yang berbeda. Perencanaan kota lebih fokus pada aspek fisik dalam konteks sosial-ekonomi-politik, sedangkan perencanaan wilayah berfokus pada aspek sosio-ekonomi dalam konteks fisik.