

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Nilai

Nilai adalah pendapat/opini mengenai manfaat ekonomi dari kepemilikan suatu aset. Nilai juga dapat didefinisikan sebagai harga yang paling mungkin dibayarkan sebagai imbalan atas suatu aset pada waktu tertentu (KEPI & SPI Edisi VII, 2018).

Nilai bisa dikatakan sebagai sebuah refleksi dari manfaat ekonomi yang diberikan sebuah aset atau properti. Jika manfaat yang diberikan pada suatu aset semakin besar, maka nilai yang terdapat pada aset tersebut semakin besar, begitu pula sebaliknya. Besarnya manfaat dari sebuah aset dapat dibentuk oleh beberapa faktor, yaitu:

2.1.1 Permintaan

Menggambarkan pihak-pihak yang ingin membeli properti dan memiliki kemampuan ekonomi untuk mendapatkan properti sesuai keinginan dan kebutuhannya.

2.1.2 Utilitas

Utilitas pada suatu properti biasanya dikaitkan dengan kemampuan properti tersebut dalam memenuhi kebutuhan pemakainya. Utilitas suatu properti biasanya bergantung pada ukuran, lokasi, desain, dan karakteristik khusus yang ada pada

properti tersebut. Faktor legalitas seperti *zoning* dan peraturan lainnya yang terkait dengan bangunan juga berhubungan dengan utilitas properti yang nantinya akan mempengaruhi nilai dari properti tersebut.

2.1.3 Kelangkaan

Kelangkaan pada properti mengacu pada hubungan permintaan dan penawaran properti di pasar. Jika terjadi kelangkaan pada properti yang dimana permintaan properti di pasar melebihi penawaran yang disediakan pasar, maka nilai properti akan menjadi lebih tinggi

2.1.4 Proses Transfer Hak Atas Properti

Proses ini perlu diperhatikan karena pada proses ini terjadi kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli. Transfer atas hak properti yang dilakukan secara wajar (dalam waktu yang cukup, tanpa ikatan, tanpa ada paksaan dari pihak manapun) akan menghasilkan nilai yang optimal sesuai dengan keadaan pasar.

Terdapat beberapa jenis nilai pada properti, diantaranya nilai pasar, nilai investasi, nilai likuidasi, dan lain-lain. Nilai pasar biasanya paling sering digunakan pada penilaian properti. Nilai pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar

pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Baum & Mackmin, 2011).

Penilaian adalah proses pembentukan opini yang dilakukan Penilai terkait nilai ekonomi dari suatu objek penilaian pada waktu tertentu. Penilaian juga dapat diartikan sebagai proses penentuan estimasi nilai ekonomi (MAPPI, 2018). Penilaian berkaitan dengan banyak hal, antara lain pengalihan kepemilikan, pelaporan nilai aset yang dimiliki perusahaan, perpajakan, pemantauan kinerja investasi, dan penentuan besaran asuransi.

Dalam kegiatan penilaian dikenal tiga pendekatan untuk menentukan nilai dari sebuah properti, yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

2.2 Properti Komersial

Properti merupakan sebuah konsep hukum yang berkaitan dengan kepentingan, hak, dan manfaat dari kepemilikan suatu objek (Wibowo & Anggreni, 2021). Berdasarkan definisi tersebut, pemilik properti memiliki hak untuk melakukan kepentingan tertentu untuk mendapatkan manfaat yang optimal dari properti yang dimilikinya. Selain itu, istilah properti juga sering dipahami sebagai tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang ada padanya.

Adanya potensi manfaat dari properti kemudian menjadi alasan orang-orang memiliki properti. Manfaat ini dapat berupa kepuasan, yaitu ketika properti mampu memenuhi kebutuhan pemilik. Contohnya ialah ketika sebuah rumah yang mampu memenuhi kebutuhan pemilik akan tempat tinggal. Selain itu, manfaat dari properti juga dapat berupa manfaat ekonomi, yaitu ketika properti mampu memberikan pendapatan bagi pemiliknya, baik dalam penggunaannya sebagai tempat usaha, maupun sebagai instrumen investasi.

Properti dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu personal properti dan real properti (MAPPI, 2018). Real properti merujuk kepada kepemilikan terhadap real estat, yaitu tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Sementara personal properti merujuk pada kepemilikan atas aset yang berwujud (*tangible asset*) maupun tidak berwujud (*intangible asset*) yang bukan merupakan real estat.

Real estat sendiri terbagi dalam dua kelompok, yaitu komersial dan residensial. Properti komersial merupakan real estate yang berfungsi untuk memberikan pendapatan kepada pemiliknya. Properti jenis ini dapat berbentuk sebagai hotel, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah toko, dan lain-lain. Sementara itu properti komersial merupakan properti yang digunakan sebagai tempat tinggal dan biasanya digunakan langsung oleh pemilik. Residensial dapat berbentuk rumah, apartemen, kondominium, dan lain sebagainya.

2.3 Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah suatu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih per tahun, yang diterima dari perusahaan properti tersebut (Baum & Mackmin, 2011). Pendapatan bersih ini kemudian dikapitalisasikan dengan suatu faktor tingkat kapitalisasi tertentu untuk mendapatkan nilai pasar wajar properti tersebut. Dalam pendekatan pendapatan, nilai properti adalah fungsi pendapatan, dimana semakin tinggi pendapatan yang dapat dihasilkan oleh properti maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut.

Pendekatan pendapatan merupakan salah satu cara yang dapat digunakan dalam perhitungan nilai sebuah properti. Pada pendekatan ini penentuan estimasi nilai properti dilakukan dengan cara mengubah aliran arus kas di masa depan menjadi nilai saat ini. Pendekatan ini mempertimbangkan potensi pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti selama masa manfaatnya. Nilai properti didapatkan melalui proses kapitalisasi, yaitu proses konversi arus kas menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas yang digunakan dalam pendekatan ini merupakan arus kas yang berasal dari kontrak atau bukan dari kontrak; contohnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset.

Terdapat dua metode yang dapat digunakan dalam pendekatan ini, yaitu metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) dan metode arus kas

terdiskonto (*discounted cash flow method*)(Dewanto et al., 2021). Metode kapitalisasi langsung mengestimasi nilai dengan membagi aliran pendapatan konstan dengan tingkat kapitalisasi tertentu yang menggambarkan perubahan pertumbuhan. Sementara itu pada metode arus kas terdiskonto penentuan nilai dilakukan dengan mengkonversi nilai perkiraan arus kas dimasa mendatang ke nilai saat ini.

Pendekatan pendapatan dilakukan dengan beberapa tahap. Pertama, penilai perlu menentukan pendapatan bersih dari properti. Tahap ini dilakukan dengan mengidentifikasi pendapatan potensial properti dan biaya yang terkait dengan operasional properti. Tahap selanjutnya pada metode kapitalisasi langsung adalah membagi pendapatan bersih properti dengan tingkat kapitalisasi untuk menentukan nilai dari properti tersebut. Tingkat kapitalisasi adalah tingkat pengembalian tertentu yang menggambarkan hubungan antara pendapatan bersih properti dan nilainya.

Sementara pada metode arus kas terdiskonto, penilai perlu membuat proyeksi arus kas properti dengan mempertimbangkan tingkat pertumbuhan pendapatan dari properti. Proyeksi arus kas ini kemudian dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto tertentu. Tingkat diskonto merupakan gambaran dari imbal balik yang diinginkan investor dari investasi yang dimilikinya. Pada metode ini, nilai ditentukan dari jumlah nilai kini dari proyeksi arus kas.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa pendapatan properti memegang peran penting dalam penentuan nilai properti. Dalam konteks properti komersial, pendapatan properti biasanya berasal dari kegiatan sewa menyewa. Besar kecilnya tarif sewa nantinya akan berpengaruh pada nilai properti, sehingga dalam menentukan tarif sewa, pemilik perlu mempertimbangkan beberapa hal, salah satunya ialah tarif sewa wajar.

Tarif sewa wajar merupakan tarif sewa yang lazim digunakan di pasar untuk properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian. Tarif sewa wajar dapat digunakan pemilik sebagai acuan dalam menentukan tarif sewa dari properti yang dimilikinya. Hal ini perlu dilakukan agar sewa tidak terlalu rendah ataupun terlalu tinggi. Sewa yang terlalu tinggi akan menyebabkan properti sulit laku di pasar, sementara sewa yang terlalu rendah akan menimbulkan kerugian bagi pemilik.