

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Dasar Penilaian

2.1.1 Pengertian Penilaian

Penilaian merupakan perpaduan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti untuk tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan semua karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran. Penilaian (valuation) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, meskipun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kapabilitas dan objektivitas penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu properti (bumi dan bangunan), berlandaskan fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari observasi di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati, 2003).

2.1.2 Metode Penilaian

Dalam penilaian properti terdapat tiga metode pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (sales

comparation approach), metode pendekatan biaya (cost approach) dan metode pendekatan pendapatan (income approach) (Hidayati, 2003)

1. Metode pendekatan perbandingan harga pasar adalah suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan properti yang akan dinilai dengan properti-properti pembanding yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Beberapa hal yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu : Jenis hak yang melekat pada properti, Kondisi penjualan, Kondisi Pasar, Lokasi, Karakteristik fisik, dan Karakteristik - karakteristik lainnya.
2. Metode Pendekatan Biaya umumnya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan baru (replacement cost new) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti.
3. Metode Pendekatan Pendapatan adalah metode penilaian yang berdasar pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengonversi aliran pendapatan tersebut menjadi nilai properti.

2.2 Penilaian Tanah

2.2.1 Pengertian Nilai Tanah

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual yang ingin menjual sesuatu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar dengan proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai jangka waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya menggambarkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu. Hal ini searah dengan pengertian nilai menurut (Eckert et al., 1990) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual.

2.2.2 Faktor-Faktor Pembentuk Nilai Tanah

Menurut (Dale & McLaughlin, 1999), faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terbagi atas 2 (dua) yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal meliputi topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain dan kondisi dari bangunan. Faktor-faktor eksternal meliputi lingkungan di mana tanah berada, tersedianya sarana transportasi serta berdirinya pusat-pusat kegiatan masyarakat yang baru seperti berdirinya pabrik, pusat-pusat perbelanjaan, terminal dan lain-lain.

Menurut Chaphalkar & Sandbhor (2013) mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain:

1. Faktor ekonomi

Faktor ekonomi berhubungan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal. Variabel-variabel permintaan yang mempengaruhi nilai tanah adalah jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, tersedianya keuangan, tingkat suku bunga dan biaya transaksi.

2. Faktor Sosial

Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan, Kepadatan penduduk, tingkat kejahatan dan rasa bangga memiliki (daerah bergengsi) serta pola perilaku dan budaya (sosiologis) adalah faktor-faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.

3. Faktor Pemerintah

Kebijakan pemerintah dalam bidang hukum dan politik mempengaruhi nilai tanah pada tingkat nasional. Keadaan ekonomi, kebijakan moneter dan perpajakan dapat mempercepat atau memperlambat pertumbuhan ekonomi sehingga mempengaruhi permintaan akan tanah. Contoh kebijakan yang dapat mempengaruhi biaya dan alokasi penggunaan tanah yang pada waktu tertentu akan meningkatkan harga tanah, antara lain; kebijakan pemilikan sertifikat tanah, peraturan penataan ruang wilayah, peraturan perpajakan, peraturan perijinan (NJOP, SIPPT, IMB dan lain-lain) ataupun penentuan tempat fasilitas umum (pasar, sekolah, perkantoran, rumah sakit, mall, dan lain-lain).

4. Faktor fisik

Faktor – faktor fisik, lingkungan dan lokasi memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah. Faktor site/fisik adalah faktor endogen karena bersifat melekat pada suatu bidang tanah. Ada dua konsep untuk memahami faktor fisik dan lingkungan, yaitu site dan situasi. Pengertian site adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (luas), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi adalah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan hubungan tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu wilayah yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah ukuran, topografi, aksesibilitas (jarak ke pusat kawasan bisnis (CBD), jarak ke sekolah, jarak ke rumah sakit, dan lain – lain), tersedianya sarana dan prasarana (fasilitas kota) seperti jaringan transportasi, sambungan telepon, listrik, dan sebagainya.

2.3 Central Business District

Menurut (Yunus, 1999) CBD adalah pusat kota yang berada tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya, politik serta merupakan zona yang memiliki aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. Dari pengertian tersebut, diketahui bahwa tidak semua daerah dalam suatu kota dapat diklasifikasikan sebagai CBD. Oleh karena itu, daerah yang diklasifikasikan sebagai CBD tentu memiliki ciri-ciri tersendiri, di antaranya:

1. Terdapat pusat perdagangan, misalnya retail;
2. Sering dijumpai kantor kelembagaan kota;

3. Tidak ditemukan industri manufaktur;
4. Terdapat permukiman elit;
5. Banyak ditemukan bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi;
6. Terdapat zona pejalan kaki;
7. Terdapat bangunan multistorey, berfungsi sebagai tempat perdagangan yang kompleks; dan
8. Sering mengalami kejadian penggusuran untuk penataan lahan.

2.4 Pusat Perbelanjaan (Mall)

Pusat perbelanjaan adalah kompleks toko ritel dan fasilitas yang difungsikan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja secara maksimal kepada pelanggan dan penataan barang dagangan yang diekspose secara maksimal (de Chiara & Crosbie, 2001). Menurut Rubenstein (1978) pusat Perbelanjaan (Mall) diartikan sebagai suatu area pergerakan linier pada suatu area pusat bisnis kota (central city business area) yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, berbentuk area pejalan kaki dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional.

Menurut Rubenstein (1978), pusat perbelanjaan merupakan gambaran dari kota yang terbentuk oleh elemen-elemen:

1. Anchor (magnet) merupakan perubahan dari “node” dapat pula berfungsi sebagai landmark, perwujudan berupa plaza dalam shopping center.

2. Secondary Anchor (magnet sekunder) merupakan perubahan dari “distrik” perwujudannya adalah area pejalan kaki yang menghubungkan magnet-magnet.
3. Street I merupakan perubahan bentuk “jalur” perwujudan area pejalan kaki yang menghubungkan magnet-magnet.
4. Lanscaping (pertamanan) merupakan perubahan dari “edges” sebagai pembatas pusat pertokoan di tempat-tempat luar.

2.5 Rumah Sakit

Menurut American Hospital Association (1974), rumah sakit adalah suatu organisasi yang terdiri dari tenaga medis profesional yang terorganisir serta sarana kedokteran yang secara konstan menyelenggarakan pelayanan kedokteran, asuhan keperawatan, yang berkesinambungan, diagnosis serta pengobatan penyakit yang diderita pasien. Dalam UU No. 44 Tahun 2009 tentang rumah sakit, berdasarkan jenis pelayanannya rumah sakit dapat digolongkan menjadi (Azwar, 1996):

1. Rumah Sakit Umum adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan kesehatan pada semua bidang dan jenis penyakit.
2. Rumah Sakit Khusus adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan utama pada suatu bidang atau suatu jenis penyakit tertentu berdasarkan ilmu, golongan umur, organ, jenis penyakit atau kekhususan lainnya.

2.6 Analisis Data

2.6.1 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk memenuhi syarat analisis regresi linear, yaitu menguji kualitas data supaya data diketahui keabsahannya dan menghindari terjadinya estimasi bias. Asumsi-asumsi yang harus terpenuhi supaya kesimpulan dari hasil pengujian tidak bias adalah sebagai berikut.

1. Uji Normalitas

Tujuan dari uji normalitas adalah menguji model regresi untuk mengetahui apakah variabel pengganggu telah berdistribusi normal. Untuk melakukan pengujian diperlukan alat analisis berupa uji Jarque- Bera. (Winarno, 2009) menyatakan bahwa data dapat disimpulkan berdistribusi normal apabila nilai probabilitas lebih besar dari 5% ($p > 0,05$).

2. Uji Multikolinearitas

Tujuan dari uji multikolinearitas adalah menguji model regresi untuk mengetahui adanya hubungan variabel prediktor. Apabila terdapat hubungan linier yang sempurna antar variabel prediktor maka model terindikasi multikolinearitas. Untuk menguji adanya multikolinearitas, metode yang digunakan adalah Variance Inflation Factors (VIF). Model yang terindikasi multikolinearitas memiliki nilai $VIF > 10$, sedangkan model yang tidak terindikasi multikolinearitas memiliki nilai $VIF < 10$ (Gujarati, 2007).

3. Uji Heteroskedastisitas

Tujuan Uji heteroskedastisitas adalah menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang

lain (Ghozali, 2016). Untuk mengetahui gejala heteroskedastisitas, metode yang digunakan adalah metode glejser. Pengujian dengan metode ini dilakukan dengan melakukan regresi nilai absolut residual terhadap variabel bebas. Model terbebas dari heteroskedastisitas apabila nilai probabilitas dari F-statistic dan Chi-Square lebih besar dari 5% ($p > 0,05$) (Gujarati, 2007).

2.6.2 Regresi Linear Berganda Model Ordinary Least Square (OLS)

Analisis regresi berganda adalah suatu metode untuk mengetahui hubungan variabel dependen dengan lebih dari satu variabel independen dalam bentuk persamaan model regresi (Sembiring, 1995). Metode ordinary least square adalah metode yang digunakan untuk menaksir β pada persamaan regresi (Sembiring, 1995). Secara umum model regresi berganda adalah sebagai berikut (Kutner et al., 2004).

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{i1} + \beta_2 X_{i2} + \cdots \beta_{p-1} X_{ip-1} + \varepsilon_i$$

dengan :

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots \beta_{p-1}$: Parameter

$X_{i1}, X_{i2}, \dots X_{ip-1}$: variabel independen

ε_i : Sisa (error) untuk pengamatan ke-i yang diasumsikan berdistribusi normal yang saling identik dengan rata-rata nol (0) dan variansi σ^2

1. Model Persamaan Simultan (Uji F)

Sistem persamaan simultan adalah suatu persamaan di mana variabel dependen dalam satu atau lebih persamaan juga merupakan variabel independen

dalam beberapa persamaan lainnya, yaitu keadaan di mana di dalam sistem persamaan suatu variabel sekaligus mempunyai dua peranan, yaitu sebagai variabel dependen dan variabel independen, jadi tidak hanya variabel dependen Y yang ditentukan, misalnya oleh variabel independen X, tetapi bisa juga X ditentukan oleh Y sehingga X dan Y nilainya ditentukan secara bersama-sama (Supranto, 2004).

Prosedur pengujian parameter secara simultan adalah sebagai berikut:

- a. Membuat hipotesis.

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_{p-1} = 0$$

$$H_1 : \text{Tidak semua } \beta_k \text{ sama dengan nol, untuk } k = 1, 2, \dots, p-1.$$

atau:

$$H_0 : \text{Variabel } X_1, X_2, \dots, X_k \text{ secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel tidak bebas}$$

$$H_1 : \text{Variabel } X_1, X_2, \dots, X_k \text{ secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel tidak bebas}$$

- b. Menentukan tingkat signifikansi (α).

Tingkat signifikansi (α) yang seringkali digunakan dalam penelitian adalah 0,05 (5%).

- c. Menentukan statistik uji.

Statistik uji yang digunakan adalah:

$$F = \frac{R K R}{R K E}$$

dengan:

RKR adalah rata-rata kuadrat regresi (dapat diperoleh dari Tabel Analisis Variansi).

RKE adalah rata-rata kuadrat error (dapat diperoleh dari Tabel Analisis Variansi).

- d. Menentukan daerah kritik (Reject H_0).

Daerah kritik yang digunakan adalah H_0 ditolak bila $F > F_{(\alpha; p-1, n-p)}$

Dengan $F_{(\alpha; p-1, n-p)}$ disebut dengan F tabel.

Selain dari daerah kritik di atas, dapat juga digunakan daerah kritik yang lain yaitu jika nilai peluang (Sig.) < tingkat signifikansi (α), maka Reject H_0 .

- e. Menarik kesimpulan.

2. Pengujian Parameter Secara Parsial (Uji T)

Menurut (Sugiyono, 2013) korelasi parsial digunakan untuk analisis atau pengujian hipotesis apabila peneliti bermaksud untuk mengetahui pengaruh variabel independen dengan dependen, di mana salah satu variabel independennya dikendalikan (tetap).

Prosedur pengujian parameter secara parsial adalah sebagai berikut:

- a. Membuat hipotesis.

$$H_0 : \beta_k = 0$$

$$H_1 : \beta_k \neq 0, \text{ untuk } k = 1, 2, \dots, p-1.$$

atau:

H_0 : Variabel independen ke-k tidak berpengaruh terhadap variabel tidak bebas.

H_1 : Variabel dependen ke-k berpengaruh terhadap variabel dependen untuk $k = 1, 2, \dots, p-1$.

- b. Menentukan tingkat signifikansi (α).

Tingkat signifikansi (α) yang sering kali digunakan dalam penelitian adalah 0,05 (5%).

- c. Menentukan statistik uji.

Statistik uji yang digunakan adalah:

$$t = \frac{b_k}{s(b_k)}$$

dengan:

b_k : nilai taksiran parameter β_k (yang diperoleh dari metode OLS).

$s(b_k)$: standar deviasi nilai taksiran parameter β_k .

- d. Menentukan daerah kritik (Reject H_0). Daerah kritik yang digunakan adalah:

H_0 ditolak bila $t > t_{(\alpha/2; n-p)}$ atau $t < -t_{(\alpha/2; n-p)}$ dengan $t_{(\alpha/2; n-p)}$ disebut dengan t tabel.

Selain dari daerah kritik di atas, dapat juga digunakan daerah kritik yang lain yaitu jika nilai peluang (Sig.) < tingkat signifikansi (α), maka Reject H_0 .

- e. Menarik kesimpulan.

3. Uji Koefisien Determinasi

Menurut (Ghozali, 2016) uji koefisien determinasi bertujuan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol (0) dan satu (1). Nilai R^2 yang kecil menyimpulkan bahwa kemampuan variabel-variabel independen dalam

menjelaskan variabel dependen sangat terbatas. Klasifikasi koefisien korelasi adalah sebagai berikut:

- a. 0 : Tidak ada Korelasi
- b. 0 s.d. 0,49 : Korelasi lemah
- c. 0,50 : Korelasi moderat
- d. 0,51 s.d.0,99 : Korelasi kuat
- e. 1,00 : Korelasi sempurna

Kelemahan dari koefisien determinasi adalah adanya bias terhadap jumlah variabel independen yang dimasukkan ke dalam model. Setiap ada penambahan variabel independen maka R^2 pasti akan meningkat tanpa melihat apakah variabel tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Karena hal tersebut, digunakanlah model adjusted R^2 . Model adjusted R^2 bisa naik atau turun jika ada suatu variabel independen yang ditambahkan ke dalam model (Ghozali, 2016).

2.6.3 Sistem Informasi Geografis (SIG)

SIG adalah sistem komputer yang digunakan untuk mengumpulkan, memeriksa, mengintegrasikan, dan menganalisa informasi-informasi yang berhubungan dengan permukaan bumi (Prahasta, 2002). Sistem Informasi Geografis menyediakan perangkat interpolasi yang berguna dan memberikan kemudahan untuk melakukan berbagai jenis elaborasi (Godone & Garnero, 2013).

1. Interpolasi

Interpolasi adalah metode atau fungsi matematika yang mengestimasi nilai pada lokasi yang tidak memiliki ketersediaan nilai/data. Interpolasi spasial merepresentasikan data atribut kontinu pada ruang permukaan. Hal ini memungkinkan estimasi atribut di lokasi mana pun memiliki batas data. Asumsi lainnya yaitu, atribut data spasial menunjukkan nilai-nilai yang lebih dekat akan cenderung lebih mirip dibandingkan dengan nilai yang lebih jauh (Azpurua & dos Ramos, 2010). Terdapat dua kategori teknik interpolasi yaitu deterministik (IDW) dan geostatistik (kriging). Adapun perbedaan kedua metode tersebut adalah sebagai berikut.

a. Inverse Distance Weighted (IDW)

Metode IDW merupakan jenis interpolasi deterministik data dengan menggunakan parameter fungsi power. Di mana fungsi power menggambarkan bobot sebagai nilai yang tidak sebanding dengan jarak. Metode ini juga merupakan metode yang tidak mengandung data/nilai rata-rata pada suatu titik dan tidak berpengaruh terhadap arah (Rodriguez, 2015).

b. Kriging

Kriging merupakan metode interpolasi statistik yang sering digunakan dalam berbagai bidang ilmu dan pemodelan. Kriging mengasumsikan jarak atau arah antar titik sampel dapat menghubungkan korelasi spasial yang dapat digunakan untuk menginterpretasi atau memprediksi variasi di permukaan. Metode ini cocok untuk menentukan nilai output untuk setiap lokasi dengan radius tertentu (Childs, 2004).