

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Properti

2.1.1 Definisi Properti

Santoso (2009) menjelaskan bahwa berdasarkan fungsi dan tujuannya properti dapat digolongkan menjadi 4 (empat), yaitu:

1. Properti residensial, merupakan properti yang digunakan untuk hunian, tetapi properti ini dalam praktek aslinya banyak digunakan sebagai sarana bisnis.
2. Properti komersial, merupakan properti yang fungsinya untuk menghasilkan *revenue*.
3. Properti industri, merupakan properti yang dikategorikan sebagai tempat untuk melakukan produksi atau merakit barang-barang, baik dengan menggunakan tenaga mesin ataupun menggunakan tenaga kerja.
4. Fasilitas umum, merupakan properti yang dipergunakan untuk kepentingan orang banyak dan tidak untuk keperluan bisnis.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan kalau properti residensial atau biasa disebut properti hunian didefinisikan sebagai properti yang tujuan dibentuknya hanya digunakan sebagai tempat tinggal.

2.1.2 Jenis-jenis Properti Residensial

Secara umum jenis properti residensial dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam. Pertama, rumah tapak (*landed house*) berupa rumah/komplek perumahan. Kedua, bangunan yang memiliki struktur tinggi (*high building*) berupa rumah susun dan apartemen (Santoso, 2009). Assanie (2014) juga menyatakan jenis-jenis properti dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu *single family products* (rumah tapak, rumah bandar) dan *multifamily products* (apartemen, kondominium).

2.2 Faktor-faktor Pembentuk Properti

Grubbe et al. (2013) menyatakan faktor-faktor yang membentuk suatu nilai properti, yaitu:

1. *Utility*

Kemampuan untuk memberikan manfaat kepada seseorang baik penyewa, pemilik selaku investor, dan pemilik selaku penghuni. Secara umum, properti residensial memberikan manfaat berupa tempat tinggal, sedangkan properti komersial digunakan sebagai tempat melakukan aktivitas bisnis.

2. *Scarcity*

Kelangkaan merupakan faktor yang membentuk suatu nilai. Semakin langka suatu properti maka semakin tinggi nilainya. Nilai terbentuk jika terdapat kelangkaan yang diikuti dengan manfaat (*utility*). Tidak akan terbentuk suatu nilai properti jika properti itu cuma bersifat langka.

3. *Desire*

Keinginan dari pembeli ataupun pengguna atas barang agar dapat memenuhi kemauan ataupun memenuhi kebutuhan. Keinginan ini juga bisa mencakup kebutuhan tempat tinggal ataupun keperluan bisnis, hal ini sangat tergantung dari individu yang terkait.

4. *Effective Purchasing Power*

Kemampuan dari individu ataupun grup untuk berpartisipasi di pasar, yaitu dengan memperoleh barang/jasa melalui kas atau sesuatu yang sebanding. Hal ini memberikan gambaran berapa nilai atas properti dengan melihat kemampuan pasar untuk membeli properti.

2.3 Konsep Nilai Sewa

MAPPI (2018) menjelaskan bahwa nilai sewa didefinisikan sebagai estimasi uang yang diterima atas hubungan antara pemilik yang menyewakan barang/jasa dan penyewa yang berniat menyewa barang/jasa tanpa ada faktor paksaan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan konsep nilai sewa mencerminkan manfaat yang diterima oleh individu atas barang atau jasa yang disewakan.

2.4 Konsep Penilaian Properti

Penilaian properti adalah proses untuk mengestimasi manfaat properti dalam rentang waktu tertentu dengan definisi nilai tertentu (Sujono, 2011). Tujuan dilakukannya penilaian properti juga bermacam-macam, seperti penilaian untuk penjualan, penilaian untuk sewa, penilaian untuk jaminan mendapatkan pinjaman, penilaian untuk merger, dan penilaian untuk asuransi (MAPPI, 2018).

2.5 Penelitian Terdahulu

Tidak ada penelitian terdahulu yang membahas terkait hubungan antara nilai sewa rumah tinggal dengan jarak ke Universitas Lambung Mangkurat di Kecamatan Banjarmasin Utara. Namun, penelitian yang relevan terkait dengan topik ini telah banyak dilakukan. Penelitian Sirmans & John (1991) menyebutkan bahwa faktor jarak ke pusat ekonomi, jarak ke perguruan tinggi, aksesibilitas ke transportasi umum, dan ketidaknyamanan lokasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai sewa suatu properti.

Sofwan (2015) menyebutkan bahwa faktor luas tanah, luas bangunan, umur bangunan, jarak ke perguruan tinggi, dan jarak ke Museum Etnobotani memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga ruko di wilayah Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor. Faktor jarak ke *CBD*, jarak ke Kebun Raya Bogor, dan jarak ke stasiun kereta api memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga ruko.

Alqarani (2020) menjelaskan bahwa faktor luas kamar, kondisi bangunan, lama waktu ke kampus menggunakan transportasi, jumlah fasilitas umum, keamanan, ada tidaknya asisten rumah tangga, dan lebar jalan depan memiliki hubungan positif yang lemah dengan nilai sewa indekos di Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang. Selain itu, lama waktu ke kampus dengan berjalan kaki memiliki hubungan negatif yang lemah dengan nilai sewa indekos.

Puspitasari (2015) menyimpulkan bahwa faktor aksesibilitas dan tingkat lantai tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga sewa tempat tinggal di Kota Palembang. Faktor air dan luas rumah memiliki pengaruh positif dan

signifikan terhadap harga sewa tempat tinggal. Selain itu, diuraikan juga bahwa faktor listrik dan jarak terhadap kawasan pendidikan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga sewa tempat tinggal (Tabel II.1).

Tabel II.1 Hasil Penelitian Oleh Puspitasari

No	Variabel	Sig +	Sig -	Tidak Sig
1	Aksesibilitas			✓
2	Tingkat Lantai			✓
3	Air	✓		
4	Listrik		✓	
5	Luas rumah	✓		
6	Jarak terhadap kawasan pendidikan		✓	

Sumber: Diolah Penulis