

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Properti Komersial

Properti komersial merupakan sebuah jenis properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan suatu pendapatan dan secara spesifik dibuat untuk kegiatan bisnis tertentu (Wyatt, 2013). Selain itu, properti komersial menurut (Baum, Mackmin, & Nunnington, 2012) merupakan semua properti yang menghasilkan pendapatan atau mampu menghasilkan pendapatan dalam bentuk sewa, dan di mana terdapat pasar penyewa aktif dan pasar investasi aktif, akan dinilai dengan metode perbandingan pasar tidak langsung. Ini dikenal sebagai metode penilaian investasi atau pendekatan pendapatan untuk penilaian properti.

Properti komersial sangat berkaitan dengan konsep *real estate investment*. Properti komersial ini menggambarkan bagaimana sebuah properti real estat menjadi sarana investasi, meskipun residensial juga merupakan bagian penting dari pasar properti (Morri & Benedetto, 2019). Investasi real estat dalam arti luas sering dibandingkan dengan aset lain seperti saham, obligasi atau bentuk investasi lainnya. Penting untuk diketahui bahwa analoginya adalah tidak sepenuhnya benar karena tidak seperti sekuritas atau saham, properti (bisnis dalam bentuk riil) memerlukan manajemen aktif dengan proses investasi tertentu (Morri & Benedetto, 2019).

Properti komersial merupakan bagian dari Real Properti. Real properti ini menunjukkan kepemilikan terhadap sebuah real estat, yaitu tanah, bangunan, dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya (MAPPI, 2018). Real estat dikelompokkan menjadi dua kategori berdasarkan penggunaannya, yaitu properti residensial, dan properti komersial. Properti residensial digunakan sebagai hunian tempat tinggal, sedangkan properti komersial digunakan untuk kepentingan komersial dengan tujuan utama untuk mencari keuntungan (Wyatt, 2013). Contoh dari properti komersial yaitu restoran, hotel, kafe, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, dan ruko. Sedangkan untuk contoh properti residensial yaitu rumah, kondominium, apartemen, rumah susun, dan lain sebagainya.

2.2. Nilai

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa (MAPPI, 2018). Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotetis, dimana hipotetis dari nilai ditentukan oleh tujuan penilaian pada satu waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang kemungkinan akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan aset atau dikenal juga sebagai Nilai dalam Penggunaan.

Dalam penilaian properti terdapat dua jenis nilai secara umum, yaitu Nilai Pasar dan Nilai Selain Pasar. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antar pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat untuk menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan yang dimana kedua pihak

masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (MAPPI, 2018). Untuk Nilai Selain Pasar yaitu Nilai Investasi (*Investment Value*), Nilai Asuransi (*Insurable Value*), Nilai Jual Kena Pajak (*assessed, rateable, taxable value*), Nilai Scrap, dan Nilai Sewa.

Menurut (Institute, Appraisal, 2013) terdapat empat faktor pembentuk nilai, yaitu adalah:

1. Kegunaan (*Utility*)

Utilitas adalah kemampuan suatu produk untuk memuaskan keinginan, kebutuhan, atau keinginan manusia. Kegunaan merujuk pada keuntungan (*benefits*) sebuah properti dan sejauh mana sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan dari pembeli potensial. Semua properti harus memiliki kegunaan bagi penyewa, pemilik-investor, atau pemilik properti.

2. Kelangkaan (*Scarcity*)

Kelangkaan menunjukkan kemampuan penawaran (*Supply*) pada sebuah properti yang dapat memenuhi kebutuhan pembeli potensial. Jika pembeli potensial memiliki banyak pilihan dan pasokan yang banyak, maka nilai properti akan cenderung relatif rendah. Sebaliknya jika tingkat kelangkaan tinggi, maka nilai suatu properti akan cenderung lebih tinggi. Analisis kelangkaan ini merupakan analisis kompetitor yang menghitung jumlah besarnya substitusi properti.

3. Minat (*Desire*)

Sebuah nilai properti dapat ditentukan melalui keinginan pembeli atau pemakai suatu barang untuk memenuhi kebutuhan manusia seperti baju, rumah,

kendaraan. Minat (*Desire*) dapat mencakup kebutuhan bisnis seperti kebutuhan tempat untuk menjual atau memproduksi sebuah produk. Jenis minat seperti ini mendukung untuk pengembangan real estat komersial.

4. Daya Beli yang Efektif (Effective Purchasing Power)

Daya beli adalah kemampuan individu atau kelompok yang melakukan kegiatan di pasar untuk mendapatkan barang dan jasa dengan uang tunai atau yang sebanding. Keakuratan sebuah opini dalam penilaian properti mencakup keakuratan tentang kemampuan pasar untuk membayar properti tersebut.

2.3. Penilaian Properti dengan Pendekatan Pendapatan

Penilaian Properti dapat diartikan sebagai suatu proses untuk memperkirakan nilai atas suatu konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan atas properti tersebut (Direktur Jenderal Pajak, 2016). Salah satu pendekatan dalam penilaian properti yaitu Pendekatan Pendapatan. Pendekatan Pendapatan digunakan untuk penilaian properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*), Pendekatan Pendapatan sangat terkait dengan investasi jangka panjang, sehingga faktor *rate of return* harus dapat menggambarkan unsur risiko dan penghasilan dari investasi properti tersebut (Institute, Appraisal, 2013).

Pendekatan Pendapatan memberikan indikasi nilai pada suatu aset dengan melakukan konversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Nilai aset pada Pendekatan Pendapatan ditentukan dengan referensi kepada pendapatan arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan aset (MAPPI, 2018). Pendekatan

Pendapatan dapat digunakan untuk tujuan liabilitas, dengan mempertimbangkan arus kas yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan liabilitas hingga lunas.

Penilaian dengan pendekatan pendapatan menggambarkan bagaimana sebuah properti dinilai berdasarkan aset itu bekerja mendapatkan pendapatan. Semakin besar pendapatan dari suatu aset properti, maka akan semakin besar juga indikasi nilai pada properti tersebut.

Nilai objek penilaian merupakan fungsi dari pendapatan yang dapat dihasilkan oleh tanah atau bangunan komersial tersebut. Semua data yang digunakan dalam melakukan penilaian dengan Pendekatan Pendapatan adalah data pasar, maka hasil perhitungan dengan Pendekatan Pendapatan menghasilkan Nilai Pasar.

Terdapat empat metode umum dalam Pendekatan Pendapatan, yaitu metode kapitalisasi langsung (*Direct Capitalization Method*), metode diskonto arus kas (*Discounted Cash Flow Method*), metode penyisaan (*Residual Technique Method*), dan Metode Pengganda Pendapatan Kotor (*Gross Income Multiplier*) (Direktur Jenderal Pajak, 2016).

Menurut (Institute, Appraisal, 2013), metode diskonto arus kas dilakukan pada objek penilaian yang proyeksi tingkat pendapatannya tidak stabil selama suatu periode pendapatan. Nilai objek penilaian diperoleh melalui penjumlahan hasil perkalian rangkaian proyeksi aliran pendapatan dengan tingkat diskonto tertentu, menjadi nilai sekarang.

Sedangkan untuk metode kapitalisasi langsung membagi pendapatan bersih tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan di masa yang akan

datang dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Objek penilaian menghasilkan pendapatan bersih per tahun dengan tingkat pertumbuhan pendapatan stabil (tetap), selama masa investasi dan sifat investasinya tak terhingga (*perpetuity*).

Lalu untuk metode penyisaan digunakan untuk menilai objek penilaian yang merupakan bagian dari satu kesatuan properti. Nilai objek penilaian dari metode penyisaan didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan yang merupakan bagian dari komponen properti, antara lain tanah, dan bangunan serta mesin, furnitur dan segala peralatan.

Lalu terakhir, metode pengganda pendapatan kotor dilakukan dengan mengalikan pendapatan kotor tahunan yang mencerminkan pendapatan tahunan di masa yang akan datang dengan pengganda pendapatan kotor berupa konstanta tertentu. Nilai pengganda pendapatan kotor didapatkan dari hasil rerata pembagian data pasar penjualan dengan data pendapatan kotor berupa sewa properti yang sebanding dan sejenis, terutama dalam hal fisik, lokasi, karakteristik, dan investasi.

2.4. Penilaian Sewa Properti dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Berdasarkan Perdirjen KN Nomor 4/KN/2021, pendekatan perbandingan data pasar dilakukan untuk menentukan nilai wajar atas sewa objek penilaian dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan/atau data penawaran sewa dari objek pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.

Dalam hal menggunakan pendekatan perbandingan data pasar, tahapan penilaian sewa adalah sebagai berikut:

- 1) Mengumpulkan data dan informasi tentang objek pembanding dan objek penilaian;
- 2) Melakukan perbandingan antara objek penilaian dengan objek pembanding dengan menggunakan faktor pembanding yang sesuai dan melakukan beberapa penyesuaian atas objek pembanding;
- 3) Melakukan pembobotan atas indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan hasil akhir berupa Nilai Wajar atas sewa.

Menurut Pasal 9 Perdirjen KN Nomor 4/KN/2021, Data transaksi dan/atau penawaran sewa yang digunakan dalam perbandingan akan dievaluasi dan dianalisis terlebih dahulu untuk digunakan dalam proses penyesuaian.

Proses penyesuaian yang dimaksud merupakan kegiatan untuk melakukan penyesuaian atas perbedaan yang ada pada objek penilaian dengan objek pembanding. Proses penyesuaian atas perbedaan, dilakukan dengan menambahkan atau mengurangi dalam bentuk presentase atau jumlah satuan mata uang. Besarnya presentase pada proses penyesuaian akan dijumlahkan untuk memperoleh jumlah penyesuaian.

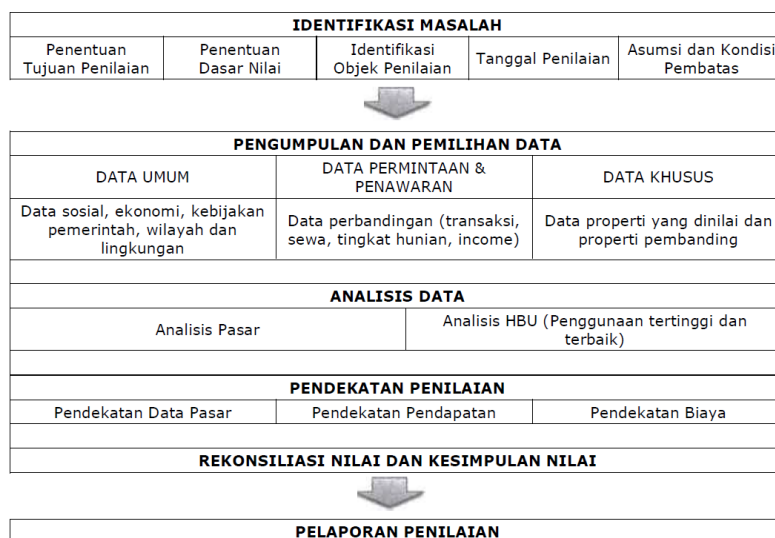
Jumlah penyesuaian digunakan untuk menentukan besarnya indikasi nilai wajar atas sewa pada objek penilaian. Setelah diketahui jumlah penyesuaian, maka indikasi nilai dicari dengan proses pembobotan atas masing-masing objek pembanding.

2.5. Proses Penilaian Properti

Dalam melakukan proses penilaian terdapat lima tahap utama, yaitu identifikasi masalah, pengumpulan dan pemilihan data, analisis data, pendekatan

penilaian, rekonsiliasi nilai dan kesimpulan nilai. Alur yang lebih jelas dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar II. 1 Proses Penilaian Properti



Sumber: SE-54/PJ/2016

Proses penilaian merupakan tahapan-tahapan untuk menentukan nilai properti yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan pemecahan masalah, mendapatkan data-data, mengklasifikasikan, menganalisis dan mengekspresikannya dalam estimasi nilai (Wahyu & Budi, 2016). Berdasarkan SE-54/PJ/2016, berikut penjelasan tahapan-tahapan dari penilaian properti:

2.5.1. Identifikasi Permasalahan

Untuk menyelesaikan sebuah permasalahan, penilai harus mengidentifikasi permasalahan tersebut agar dapat menentukan solusi dalam permasalahan tersebut. Dalam penilaian, identifikasi permasalahan secara logis mendahului lingkup penentuan pekerjaan (Institute, Appraisal,

2013). Identifikasi permasalahan penilaian melibatkan identifikasi masing-masing sebagai berikut:

1. Tujuan Penilaian

Penentuan tujuan penilaian dibedakan menjadi 3 tiga tujuan, yaitu Penilaian Untuk Laporan Keuangan (*Valuation for Financial Report*), Penilaian Untuk Kepentingan Publik (*Public Sector Valuation*), Penilaian Untuk Kepentingan Individu.

2. Dasar Nilai

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada harga suatu aset yang sangat dimungkinkan disepakati oleh penjual dan pembeli. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu dari nilai. Dalam penilaian properti, terdapat dua jenis dasar nilai yang digunakan yaitu Nilai Pasar dan Nilai Selain Pasar.

3. Identifikasi Objek Penilaian

Penilai melakukan identifikasi terhadap Objek Penilaian berupa hak atas properti, lokasi properti, karakteristik fisik properti, karakteristik ekonomi, dan karakteristik legal

4. Tanggal Penilaian

Karena Penilai memberikan nilai masa kini dari suatu properti, maka tanggal penilaian diperlukan karena nilai properti dapat berubah dari waktu ke waktu. Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) adalah tanggal pada

saat Nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.

5. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi berdasarkan fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi Objek Penilaian atau Pendekatan Penilaian, yang kewajarannya telah dianalisis oleh Tim Penilai/Penilai sebagai bagian dari proses penilaian. Hampir semua tugas penilaian tunduk pada beberapa kondisi yang mempengaruhi lingkup pekerjaan dan harus dikomunikasikan kepada klien untuk menempatkan analisis penilai dalam konteks yang tepat.

2.5.2. Menentukan Ruang Lingkup Pekerjaan

Lingkup Pekerjaan (*Scope of Work*) adalah jenis dan luasnya penelitian dalam melakukan proses penilaian properti. Mencakup semua aspek proses penilaian termasuk pendekatan penilaian yang akan digunakan, berapa banyak data yang diperlukan, luasnya data proses verifikasi, dan tingkat pemeriksaan properti.

2.5.3. Pengumpulan dan Pemilihan Data

Dalam proses penilaian, kualitas dan kuantitas data yang tersedia untuk analisis sama pentingnya dengan metode dan teknik yang digunakan untuk memproses data dan menyelesaikan tugas penilaian. Kemampuan untuk menentukan jumlah dan jenis data yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan klien, untuk membedakan antara berbagai jenis data, untuk

meneliti sumber data yang dapat dipercaya, dan untuk mengelola informasi sangat penting untuk praktik penilaian yang efektif (Institute, Appraisal, 2013). Jenis data yang digunakan dalam penilaian properti yaitu Data Makro seperti tren ekonomi, demografi, peraturan pemerintah, pajak lalu Data Mikro seperti data tingkat permintaan dan penawaran properti. Jenis dan sumber data penilaian harus mencerminkan dasar nilai yang akan digunakan.

2.5.4. Analisis Data

Terdapat dua analisis pada Analisis Data, yaitu analisis pasar dan analisis HBU (*high best use*).

1. Analisis Pasar

Analisis Pasar berisi gambaran mengenai permintaan dan penawaran atau studi mengenai pasar. Analisis pasar adalah proses untuk memperkecil cakupan dari data pasar makro menjadi data pasar mikro terkait dengan properti yang dinilai (MAPPI, 2018).

2. Analisis HBU (*high best use*)

Penggunaan tertinggi dan terbaik (*high best use*) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

2.5.5. Penentuan Pendekatan Penilaian

Secara umum terdapat tiga pendekatan penilaian, yaitu pendekatan data pasar (*The Sales Comparison Approach*), pendekatan pendapatan (*The Income Capitalization Approach*), dan pendekatan biaya (*The Cost Approach*) (Institute, Appraisal, 2013). Penentuan pendekatan yang akan digunakan tergantung oleh jenis dan kondisi objek penilaian, dan data yang diperoleh.

2.5.6. Rekonsiliasi Nilai dan Kesimpulan Nilai

Rekonsiliasi nilai adalah analisis akhir dari berbagai nilai untuk mendapat suatu kesimpulan berupa nilai akhir. Apabila penilai menggunakan lebih dari satu pendekatan maka dilakukan rekonsiliasi nilai untuk memperoleh kesimpulan nilai. Metode yang digunakan dalam rekonsiliasi nilai adalah dengan melakukan pembobotan dari masing-masing indikasi nilai dari tiap pendekatan penilaian, lalu diberikan presentase pada tiap pendekatan penilaian berdasarkan data dan keadaan pasar properti. Kesimpulan nilai didapatkan setelah dilakukannya rekonsiliasi nilai. Kesimpulan nilai dinyatakan pada suatu nilai tertentu (*single amount*) dalam satuan mata uang.

2.6. Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*)

Kapitalisasi langsung adalah metode yang digunakan dalam pendekatan pendapatan untuk mengubah harapan pendapatan satu tahun menjadi indikasi nilai. Konversi ini dilakukan dalam satu langkah, dengan membagi estimasi

pendapatan operasional satu tahun dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai (Institute, Appraisal, 2013).

Metode kapitalisasi langsung banyak digunakan ketika properti dapat memiliki pendapatan yang stabil. Kelebihan dari menggunakan metode kapitalisasi langsung yaitu mudah digunakan dan mudah untuk dijelaskan. Metode kapitalisasi langsung dapat menggambarkan gambaran pasar sebuah properti, yang terakhir memberikan pasar yang kuat ketika penjualan yang memadai dapat tersedia.

Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*) merupakan tingkat pengembalian tertentu dalam bentuk persen yang memberikan gambaran perbandingan antara pendapatan bersih tahunan properti dan nilai properti. Tingkat Kapitalisasi adalah gabungan dari tingkat suku bunga (*Interest Rate*) dan tingkat pengembalian (*Recapture Rate*).

Bila pendapatan sebuah properti hanya didapatkan dari tanah saja maka tingkat kapitalisasi sama dengan tingkat suku bunga. Namun apabila bangunan atau perlengkapannya yang lain ikut memberikan kontribusi pendapatan bagi properti, maka penilai juga harus menghitung biaya pengembalian dari nilai bangunan atau perlengkapannya. Bangunan atau perlengkapannya mempunyai masa usia ekonomis, sedangkan tanah dapat digunakan tanpa batas waktu atau tidak terbatas.

Menurut (Institute, Appraisal, 2013) terdapat tiga metode yang dapat membantu penilai dalam menentukan besarnya tingkat kapitalisasi, antara lain:

2.6.1. Metode Perbandingan Data Jual dan Sewa (*Comparative Sales Method*)

Metode ini dapat menggambarkan secara langsung besarnya tingkat kapitalisasi pada properti yang mana telah terjadi sebuah transaksi jual beli. Dalam menentukan tingkat kapitalisasi dengan metode perbandingan data jual terdapat beberapa faktor yang harus diperhatikan oleh penulis, yaitu:

1. Penilai harus menggunakan data jual dan sewa yang terbaru. Tingkat kapitalisasi akan berubah sesuai dengan kondisi umum perekonomian.
2. Data properti yang terjual harus terletak di suatu wilayah yang sama dengan objek penilaian, ataupun memiliki lingkungan/daerah yang dapat dianggap sama.
3. Data pembanding harus memiliki ukuran, kondisi bangunan, tipe bangunan, konstruksi bangunan yang hampir mirip dengan objek penilaian.

2.6.2. Metode Perhitungan Pengembalian Modal Pinjaman dan Modal Sendiri (*Band of Investment Method*)

Tingkat Kapitalisasi atas modal pinjaman disebut konstanta pinjaman (R_m) yang merupakan rasio pengembalian pinjaman pertahun yakni berupa rasio angsuran perbulan atau pertahun selama periode pinjaman dengan bunga tertentu dan periode pinjaman tertentu. Besarnya tingkat suku bunga atas pinjaman yang disediakan untuk investasi dibidang properti dapat dipelajari atau dicari dari tingkat suku bunga di lembaga-lembaga keuangan dan atau bank.

Tingkat Kapitalisasi atas modal sendiri (Re), terdiri dari bunga atas modal, tingkat pengembalian atas investasi serta keuntungan investasi tersebut. Metode perhitungan pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri adalah merupakan salah satu metode untuk menghitung tingkat kapitalisasi, ini merupakan kombinasi antara tingkat kapitalisasi atas modal pinjaman dan tingkat kapitalisasi atas modal sendiri. Sedangkan besarnya perbandingan pembelanjaannya adalah berdasarkan pembelanjaan rata-rata sesuai dengan perbandingan prosentase dari jumlah pinjaman dan modal sendiri.

2.6.3. Metode Penjumlahan (*Summation Method*)

Metode Penjumlahan menentukan tingkat kapitalisasi yang aman bagi investasi, dengan menambah atau mengurangi dari tarif dasar yang berlaku pada tingkat bunga yang pantas untuk properti tertentu. Pada umumnya tingkat bunga yang pantas dipilih dari investasi yang bebas resiko (*risk free rate*) seperti tabungan, sertifikat deposito atau obligasi pemerintah.