

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Analisis kewajaran dan faktor-faktor pembentuk nilai sewa pada Pasar Banyuasri dilandasi oleh berbagai peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Berbagai peraturan tersebut menjadi landasan hukum bagi penulis untuk melakukan kajian. Adapun peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain sebagai berikut.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (PP Nomor 28 Tahun 2020).
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 115/PMK.06 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (PMK Nomor 115 Tahun 2020).
3. Peraturan Gubernur Bali Nomor 13 Tahun 2020 tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Barang Milik Daerah (Pergub Bali 13/2020).
4. Peraturan Kepala Badan Standardisasi Nasional Nomor 7 Tahun 2015 tentang Skema Sertifikasi Pasar Rakyat (Perka BSN Nomor 7 Tahun 2015).
5. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018.

2.2 Barang Milik Daerah

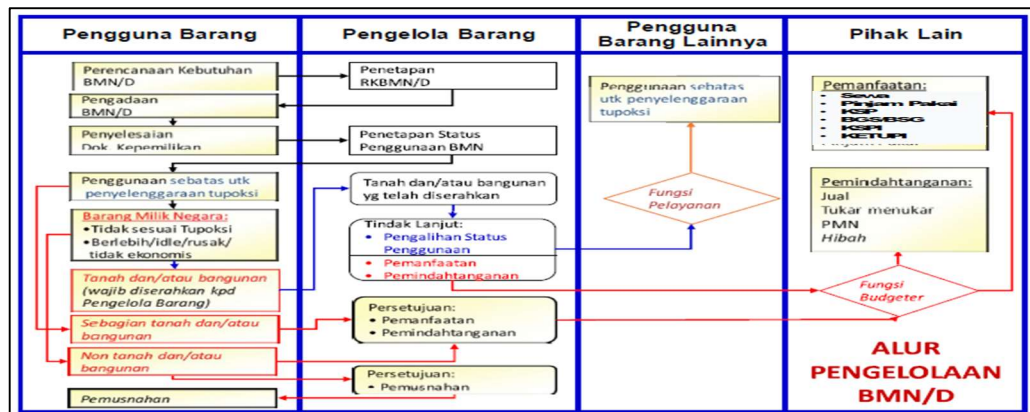
Menurut Pasal 1 PP Nomor 28 Tahun 2020, Barang Milik Daerah (BMD) merupakan semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang-barang yang diperoleh atas perolehan lainnya yang sah meliputi: barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis, barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

BMD yang merupakan aset daerah dikelola secara tegas dan akuntabel oleh pihak terkait. Mengacu pada PP nomor 28 Tahun 2020, penanggung jawab atas BMD adalah gubernur/bupati/walikota sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan BMD, sekretaris daerah sebagai pengelola BMD, dan kepala kantor satuan kerja perangkat daerah sebagai pengguna BMD. Masing-masing *stake holder* mempunyai tugas dan wewenangnya terhadap keberadaan BMD.

Tugas dan wewenang masing-masing *stake holder* merupakan kegiatan yang bersifat berulang setiap tahunnya hingga membentuk sebuah siklus pengelolaan BMD. Para pihak yang berwenang wajib melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian, dimulai dari perencanaan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, penilaian, pengamanan, pemeliharaan, penatausahaan, pemindahtanganan, pemusnahan, hingga penghapusan. Selain itu, para pihak yang terlibat dalam mengelola BMD perlu memperhatikan beberapa asas seperti asas fungsional, asas kepastian hukum, asas transparansi & keterbukaan, asas efisiensi,

asas akuntabilitas, dan asas kepastian nilai agar setiap tindakan dalam mengelola suatu BMD dilakukan dengan penuh tanggung jawab. Secara grafis, tugas dan wewenang pengelola BMD dapat dilihat pada Gambar II.1.

Gambar II.1 Tugas dan Wewenang Pengelola BMD



Sumber: Diolah dari PP Nomor 28 Tahun 2020 (2020)

2.3 Pemanfaatan BMD Berupa Sewa

Pasal 27 angka 1 PP 28 Tahun 2020 mendefinisikan pemanfaatan sebagai pendayagunaan BMN/D yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi BMN/D dengan tidak mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan atas BMN/D ini dapat berbentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna, kerja sama penyediaan infrastruktur, ataupun kerja sama terbatas untuk pembiayaan infrastruktur. Diantara berbagai macam bentuk pemanfaatan tersebut, sewa adalah bentuk pemanfaatan yang paling sering diterapkan terhadap BMN/D oleh pengelola barang.

Sewa adalah bentuk pemanfaatan atas BMD oleh pihak lain dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik barang untuk dimanfaatkan dalam jangka waktu

tertentu. Jangka waktu sewa atas BMD paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang apabila sewa tersebut merupakan sewa untuk kepentingan infrastruktur, kegiatan dengan karakteristik usaha tertentu, dan ditentukan lain dalam undang-undang. Penyewaan atas BMD harus dilakukan sepanjang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pemerintah dan/atau masyarakat. Manfaat ekonomi bagi pemerintah ditandai dengan kemampuan aset dalam menghasilkan pendapatan. Sementara manfaat ekonomi bagi masyarakat ditandai dengan kemampuan membayar.

Selama masa sewa, penyewa dapat melakukan penerusan sewa kepada pihak lain. Selain itu, penyewa dapat mengubah bentuk objek sewa sepanjang tertuang dalam perjanjian sewa, tidak mengubah konstruksi dasar, disetujui oleh pengelola/pengguna barang, dan objek sewa dikembalikan dalam kondisi baik dan layak fungsi setelah masa sewa berakhir. Dalam masa sewa, terdapat besaran sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pengelola aset sesuai dengan formula tarif sewa yang ditetapkan.

Besaran sewa adalah besaran nilai nominal sewa atas suatu BMD. Besaran ini merupakan nominal uang yang harus dibayarkan oleh penyewa atas aset yang disewa. Sementara itu, formula tarif sewa adalah perhitungan nilai sewa dengan cara mengalikan suatu indeks tertentu dengan nilai BMD. Besaran sewa yang ada ditentukan melalui formula tarif sewa oleh pengelola barang berdasarkan kajian penilai menurut peraturan yang berlaku. Formula tarif atau besaran sewa atas BMD berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh gubernur/bupati/walikota tempat keberadaan BMD tersebut.

Peraturan terkait formula tarif atau besaran sewa BMD di Provinsi Bali diatur dalam Peraturan Gubernur Bali Nomor 18 Tahun 2020 (Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020). Peraturan ini mengatur mekanisme penentuan besaran sewa atas seluruh BMD yang diperoleh melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) Provinsi Bali. Terbitnya aturan ini mengikat seluruh BMD yang ada di Bali termasuk Pasar Banyuasri. Hal ini terjadi mengingat pembangunan Pasar Banyuasri juga didanai oleh APBD Provinsi Bali sebesar lima puluh miliar rupiah (Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Bali, 2021).

Pasal 3 Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 menguraikan tarif sewa atas pemanfaatan BMD yang diformulasikan sebagai hasil perkalian antara tarif pokok sewa dan faktor penyesuai sewa. Persamaan tersebut dapat dilihat sebagai berikut.

$$\text{Sewa} = \text{Tarif Pokok} \times \text{Faktor Penyesuai}$$

Tarif pokok sewa yang dimaksud dibedakan berdasarkan pemanfaatan atas tanah, bangunan, ataupun tanah dan bangunan. Baik pemanfaatan atas tanah, bangunan, ataupun tanah dan bangunan, tarif pokok sewa yang ditetapkan merupakan hasil perkalian variabel-variabel seperti variabel sewa, luas, dan nilai properti seperti tertuang dalam persamaan berikut.

$$\text{Tarif Pokok Sewa} = \text{Variabel Sewa} \times \text{Keluasan} \times \text{Nilai Properti}$$

Klasifikasi tarif pokok sewa atas pemanfaatan tersebut dapat dilihat pada Tabel II.1.

Tabel II.1 Klasifikasi Tarif Pokok Sewa BMD

Variabel	Tarif Pokok Sewa BMD		
	Tanah	Bangunan	Tanah dan Bangunan
Sewa	Variabel sewa atas tanah	Variabel sewa atas bangunan	Variabel sewa atas tanah ditambah variabel sewa atas bangunan
Keluasan	Luas tanah	Luas bangunan	Luas tanah ditambah luas bangunan
Nilai Properti	Nilai tanah	Nilai bangunan	Nilai tanah ditambah nilai bangunan

Sumber: Diolah dari Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 (2020)

Pasal 4 sampai dengan pasal 5 dalam Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 menguraikan cara menghitung atas setiap variabel yang telah disebutkan di atas. Khusus terkait dengan variabel sewa, peraturan menetapkan besarnya dalam bentuk persentase sebagai sebuah koefisien. Uraian lebih lengkap terkait dengan pengaturan masing-masing variabel tertuang dalam Tabel II.2. dan Tabel II.3.

Tabel II.2 Cara Menghitung Tarif Pokok Sewa BMD Atas Tanah

Variabel	Cara Menghitung
Sewa (Berupa Koefisien)	0,6% bila lebar jalan > 15 meter
	0,5% bila lebar jalan 12 –15 meter
	0,4% bila lebar jalan 8– 11,99 meter
	0,3% bila lebar jalan 4 –7,99 meter
	0,2% bila lebar jalan < 4 meter
Keluasan	Dihitung dalam meter persegi berdasarkan sertifikat tanah
Nilai Properti	Nilai wajar dalam rupiah per meter persegi

Sumber: Diolah dari Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 (2020)

Tabel II.3 Cara Menghitung Tarif Pokok Sewa BMD Atas Bangunan

Variabel	Cara Menghitung
Sewa (Berupa Koefisien)	3,56%
Keluasan	Dihitung dalam meter persegi atas luas lantai bangunan sesuai sertifikat
Nilai Properti	Nilai wajar bangunan dalam rupiah per meter persegi hasil penilaian atau nilai yang tercatat dalam daftar inventaris BMD

Sumber: Diolah dari Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 (2020)

Jika menghitung tarif pokok sewa atas tanah dan bangunan maka dicari dengan cara menjumlahkan tarif pokok sewa atas tanah dan tarif pokok sewa atas bangunan.

Selain tarif pokok sewa, faktor penyesuai sewa juga diperhitungkan dalam penentuan besaran sewa atas suatu BMD. Faktor penyesuai sewa terdiri atas jenis kegiatan usaha penyewa, bentuk kelembagaan penyewa, dan periodesitas dari penyewa dalam menyewa. Masing-masing faktor penyesuai sewa tersebut diuraikan sebagai berikut.

Faktor penyesuai berupa jenis kegiatan usaha merupakan faktor pertama dalam menentukan besaran penyesuaian yang diberikan terhadap besaran sewa. Hal ini disebabkan oleh maksud dan tujuan calon penyewa dalam memanfaatkan BMD yang ada sehingga faktor ini kemudian dikelompokkan kembali berdasarkan jenis kegiatan yang dilakukan oleh penyewa. Pengelompokan tersebut terdiri atas kegiatan bisnis, kegiatan non bisnis, dan kegiatan sosial.

Kegiatan bisnis adalah kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan. Sementara kegiatan non bisnis adalah kegiatan yang tetap menarik imbalan atas barang dan jasa yang diberikan, tetapi tidak mencari keuntungan. Dua jenis kegiatan

ini yang biasanya sering dijumpai ketika calon penyewa ingin menyewa suatu BMD. Namun, tidak jarang kegiatan yang bersifat sosial juga menjadi alasan calon penyewa dalam menyewa BMD. Kegiatan sosial yang dimaksud adalah kegiatan yang diperuntukkan untuk tidak menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan atau dengan kata lain tidak berorientasi dalam mencari keuntungan. Dalam Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020, kegiatan-kegiatan tersebut dirinci kembali termasuk dengan besaran persentase sebagai faktor penyesuainya sebagaimana yang tertuang dalam Tabel II.4.

Tabel II.4 Klasifikasi Faktor Penyesuai Sewa Berupa Jenis Kegiatan

Jenis Kegiatan	Persentase Penyesuaian	Rincian Kegiatan
Bisnis	100%	Perdagangan, industri, dan jasa
Non bisnis	50%	Pendidikan, pelayanan kepentingan umum yang dipungut biaya, pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas, dan kegiatan lain
Sosial	10%	Pelayanan kepentingan umum yang tidak dipungut biaya, kegiatan sosial, kegiatan keagamaan, kegiatan kemanusiaan, kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintah, dan kegiatan lainnya

Sumber: Diolah dari Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020 (2020)

Faktor penyesuai yang kedua adalah penyesuaian atas bentuk kelembagaan. Penyesuaian ini diberikan terhadap penyewa yang memiliki latar belakang pekerjaan tertentu. Pekerjaan-pekerjaan tersebut berupa ASN, TNI, POLRI,

koperasi, dan pengusaha UMKM. Pekerjaan-pekerjaan tersebut mendapatkan penyesuaian khusus sebesar persentase tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020, penyesuaian atas kelembagaan ini tidak dijelaskan secara spesifik sehingga pengaturan ini dapat ditemukan pada peraturan yang lebih tinggi yaitu dalam PMK Nomor 115 Tahun 2020.

Tabel II.5 Klasifikasi Faktor Penyesuai Sewa Berupa Jenis Kelembagaan

Bisnis		Non Bisnis		Sosial	
Persen-tase	Lembaga	Persen-tase	Lembaga	Persen-tase	Lembaga
75%	Koperasi sekunder ASN/TNI/POLRI	15%	Sewa yang diinisiasi pengelola/pengguna barang untuk memenuhi tugas dan fungsi	2,5%	Sewa untuk kegiatan sosial siapapun subjek penyewanya
50%	Koperasi primer ASN/TNI/POLRI				
25%	Usaha perseorangan ultra mikro, mikro, dan kecil	10%	Sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka bagi keluarga ASN/TNI dan pegawai penunjang		

Sumber: Diolah dari PMK Nomor 115 Tahun 2020 (2020)

Faktor penyesuai berupa periodesitas adalah faktor penyesuai ketiga dalam memengaruhi besaran sewa yang ditetapkan. Faktor penyesuai ini mengklasifikasikan besarnya penyesuaian sesuai dengan jangka waktu menyewa, baik tahunan, bulanan, harian, ataupun dalam hitungan jam. Faktor penyesuai ini juga diberikan bagi kondisi khusus seperti penugasan pemerintah, bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Faktor penyesuai atas periodesitas sewa di Provinsi Bali mengacu pada PMK 115 Tahun 2020 mengingat pengaturan tersebut tidak dijabarkan secara spesifik dalam Pergub Bali Nomor 18 Tahun 2020.

Gambar II.2 Faktor Penyesuai Berupa Periodesitas

Jangk a Waktu	Per Tahun	Per Bulan	Per Hari	Per Jam
1 Tahun	100%	130%	160%	190%
2 Tahun	120%			
3 Tahun	125%			
4 Tahun	130%			
5 Tahun	135%			

Faktor Penyesuai Kondisi Tertentu : 11 – 50%.

Kondisi tertentu, yaitu

- Penugasan pemerintah
- Bencana alam
- Bencana non alam
- Bencana sosial

Penyesuai karena bencana, diberikan paling lama n+2 tahun. Sewayang sedang berjalan dan telah lunas, penyesuai diberikan pada saat perpanjangan atau dapat berupa tambahan jangka waktu Sewa.

Sumber: Diolah dari PMK Nomor 115 Tahun 2020 (2020)

2.4 Pasar dan Pasar Rakyat

Menurut KEPI dan SPI (2018), pasar adalah lingkungan tempat barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme pembentukan harga. Konsep pasar menyiratkan bahwa barang dan jasa dapat diperdagangkan antara pembeli dan penjual tanpa adanya pembatasan atas kegiatannya. Setiap pihak akan merespons hubungan antara permintaan dan penawaran yang dapat memengaruhi harga berdasarkan beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut seperti pengetahuan dan kemampuan para pihak yang terlibat, pemahaman manfaat ekonomi atas barang atau jasa, kebutuhan, dan keinginan masing-masing pihak.

Definisi pasar juga dapat dijelaskan melalui kutipan beberapa ahli. Ritonga (2007) menyebutkan bahwa pasar adalah keseluruhan permintaan dan penawaran barang, jasa, atau faktor produksi tertentu. Sementara menurut Brian Berry dalam bukunya *Geography of Market* dalam (Endrawanti, 2012) menyatakan bahwa pasar

adalah tempat terjadinya proses tukar-menukar akibat adanya komunikasi antara penjual dan pembeli yang diakhiri dengan keputusan untuk membeli suatu barang.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pasar dapat diartikan sebagai sebuah keseimbangan maupun sebagai sebuah lokasi. Pasar sebagai sebuah keseimbangan menandakan pasar sebagai titik bertemunya permintaan dan penawaran tanpa memandang transaksi yang terjadi dilakukan secara langsung ataupun tidak. Sementara itu, pasar sebagai sebuah lokasi merupakan sebuah pusat keramaian yang secara fisik nyata untuk tempat bertemunya penjual dan pembeli. Definisi pasar sebagai sebuah lokasi dapat diklasifikasikan kembali menurut cara bertransaksinya yang terdiri atas pasar tradisional dan pasar modern.

Pasar tradisional adalah pasar yang bersifat tradisional yang ditandai dengan adanya kegiatan tawar-menawar secara langsung oleh penjual dan pembeli yang menjualbelikan barang kebutuhan pokok. Seiring dengan perkembangan zaman, penggunaan istilah “pasar tradisional” berubah menjadi “pasar rakyat.” Hal ini termuat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Dalam pasal tersebut berbunyi:

Pasar rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah, dapat berupa toko/kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta UMK-M dengan proses jual beli barang melalui tawar-menawar.

2.5 Konsep Umum Penilaian Properti

Siregar (2002) mendefinisikan penilaian properti adalah suatu pekerjaan dalam memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu. Sementara menurut Appraisal Institute (2013), penilaian properti merupakan sebuah tindakan atau proses membangun sebuah opini dari suatu nilai aset. IVSC, 2010 yang dikutip dalam Prasetyo (2018) menambahkan bahwa penilaian properti itu tidak menghasilkan fakta, tetapi hanya serangkaian perkiraan harga yang paling mungkin terbentuk berdasarkan asumsi-asumsi tertentu.

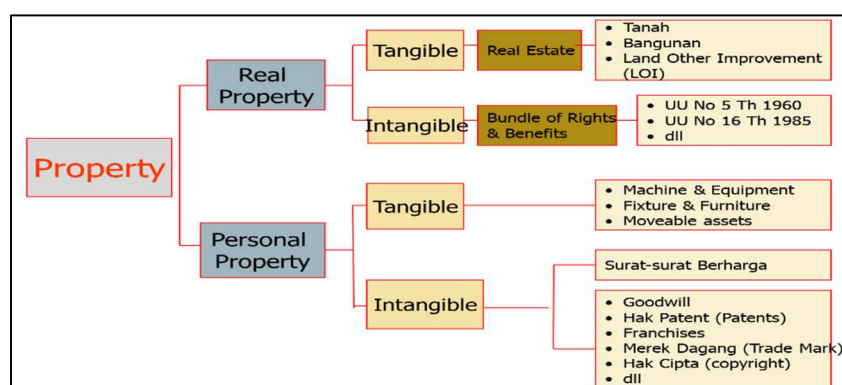
Supriyanto (2011) menyebutkan istilah properti pada frase penilaian properti memiliki arti sebagai sebuah konsep hukum atau fisik yang ditandai dengan adanya bukti kepemilikan. Bukti kepemilikan ini ditandai dengan adanya sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan lain-lain. Pemegang bukti kepemilikan ini menjadi penguasa atau sebagai pihak yang nantinya berhak menggunakan.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, penilaian properti dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang tidak menghasilkan fakta untuk memberikan opini terhadap suatu aset dengan didasari oleh kombinasi antara ilmu pengetahuan dan seni. Ilmu pengetahuan dibutuhkan pada kedalaman analisis yang dilakukan agar opini nilai yang dihasilkan sesuai dengan keadaan pasar. Unsur seni pun turut menyertai opini nilai yang diberikan mengingat untuk memperkirakan besaran nilai atas suatu manfaat yang melekat pada aset tersebut harus sesuai dengan tujuan dan manfaat tertentu, tanpa meninggalkan karakteristik aset tersebut.

Aset dalam penilaian properti terdiri atas real properti dan personal properti. Real properti adalah kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estat atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik atas real estat. Sementara personal properti adalah yang merepresentasikan kepentingan hukum pada suatu benda yang tidak melekat secara permanen pada real estat dan biasanya dicirikan dengan sifatnya yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain.

Menurut KEPI dan SPI (2018), properti dikelompokkan menjadi dua, yaitu real estat dan real properti. Keduanya memiliki pengertian yang berbeda meskipun kebanyakan orang sering menganggap sama. Simanungkalit (2009) mendefinisikan real estat sebagai tanah dengan semua pengembangan atau perbaikannya. Pengembangan atau perbaikan tersebut adalah segala yang melekat atau dilekatkan pada tanah, baik dibuat oleh manusia maupun secara alami. Sementara itu, Alqarani (2020) menjelaskan bahwa real properti merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estat. Gambaran tentang properti yang dijelaskan di atas dapat dilihat pada Gambar II.3.

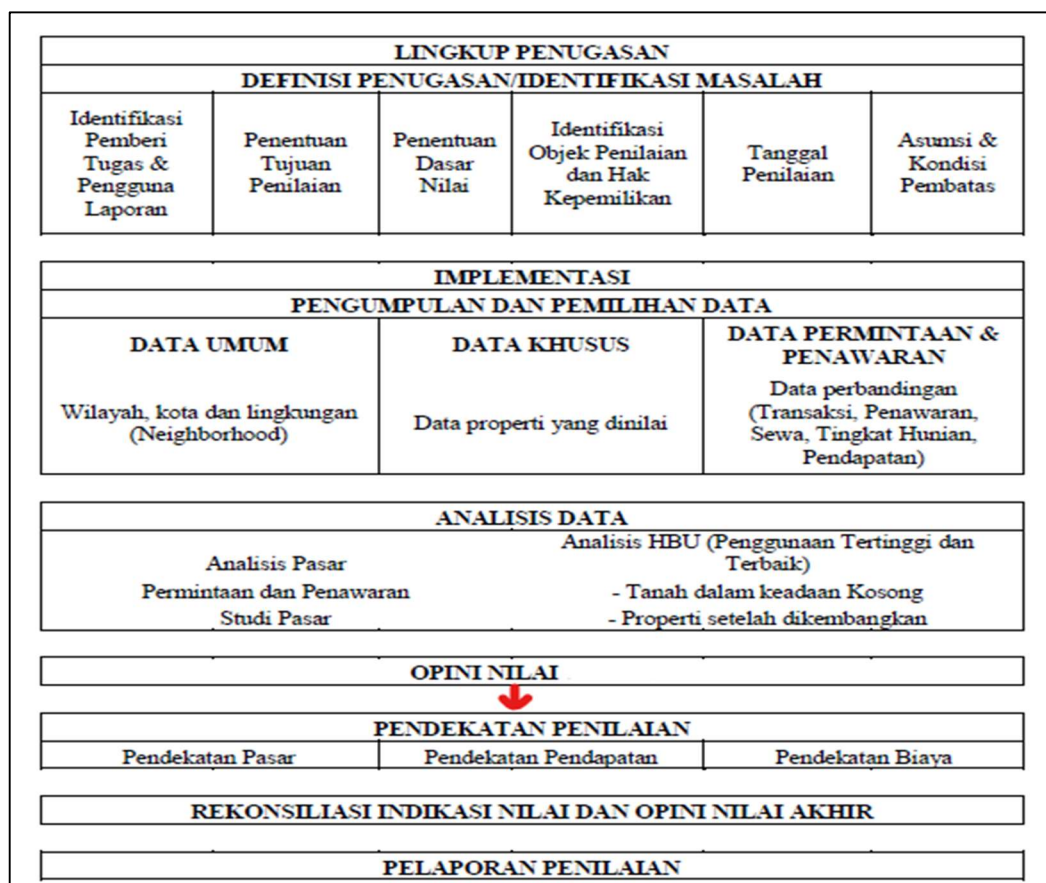
Gambar II.3 Klasifikasi Properti



Sumber: Diolah dari KEPI dan SPI (2018)

Properti mempunyai nilai tertentu baik nilai ekonomi maupun nilai legal. Penilaian properti berdasarkan suatu pendapat/opini. Opini nilai yang dihasilkan dalam melaksanakan sebuah penilaian tidak serta merta ada begitu saja. Dibutuhkan tahap demi tahap hingga opini nilai tersebut dapat terbentuk. Tahapan penilaian dimulai dari mengetahui lingkup penugasan, mengidentifikasi masalah/penugasan, mengumpulkan, memilih, dan menganalisis data, memberikan opini nilai menggunakan beberapa pendekatan, hingga melaporkan hasil penilaian dalam bentuk laporan. Tahapan-tahapan tersebut juga dapat dilihat pada Gambar II.4.

Gambar II.4 Tahapan Penilaian



Sumber: KEPI dan SPI (2018)

Berdasarkan tahapan-tahapan tersebut, penentuan pendekatan penilaian merupakan tahapan yang paling menentukan kesesuaian antara nilai yang diopinikan dengan pasar properti yang dinilai. Mengingat penilaian merupakan kegiatan yang dilakukan untuk memperkirakan sebuah nilai maka nilai tersebut dicari melalui pendekatan. Pendekatan yang umum digunakan dalam menilai properti adalah pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Definisi dan konsep umum ketiganya dapat dilihat pada Tabel II.6.

Tabel II.6 Definisi dan Konsep Pendekatan Penilaian Properti

Pendekatan	Definisi	Konsep
Pasar	Menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding yang ditandai dengan tersedianya informasi harga transaksi atau penawaran	$\text{Nilai properti} = \text{Harga properti pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$
Pendapatan	Menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa mendatang menjadi nilai pada masa sekarang	$\text{Nilai properti} = \frac{\text{NOI}}{(1+i)^n}$
Biaya	Menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi bahwasanya pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara	$\text{Nilai properti} = \text{Nilai tanah} + \text{Nilai bangunan}$ atau $\text{Nilai Properti} = \text{Nilai tanah} + (\text{RCN} - \text{Depreciation})$

Sumber: Diolah dari KEPI dan SPI (2018)

2.6 Konsep Nilai

Nilai, harga, dan biaya merupakan konsep dasar yang saling berkaitan. Akan tetapi, ketiganya memiliki perbedaan. Perbedaan-perbedaan tersebut dapat terlihat melalui definisi-definisi berikut.

1. Harga

Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayar untuk suatu aset (Tamba & et al, 2018). Definisi harga lebih ditekankan pada adanya kesepakatan dalam sebuah pasar yang ditandai dengan adanya kepentingan tertentu berbagai pihak. Kepentingan tersebut dipengaruhi oleh kemampuan keuangan dan motivasi sehingga harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain.

2. Biaya

Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Definisi ini senada dengan yang disampaikan oleh Sudibyanung et al (2020) bahwasanya biaya merupakan sejumlah nominal uang yang dibelanjakan untuk memperoleh sesuatu. Ketika suatu aset telah diperoleh atau diciptakan, biaya menjadi sebuah fakta. Meskipun definisi biaya dan harga berbeda, tetapi keduanya berhubungan. Ketika suatu harga dibayarkan atas pembelian suatu aset maka harga tersebut akan menjadi biaya bagi pembeli.

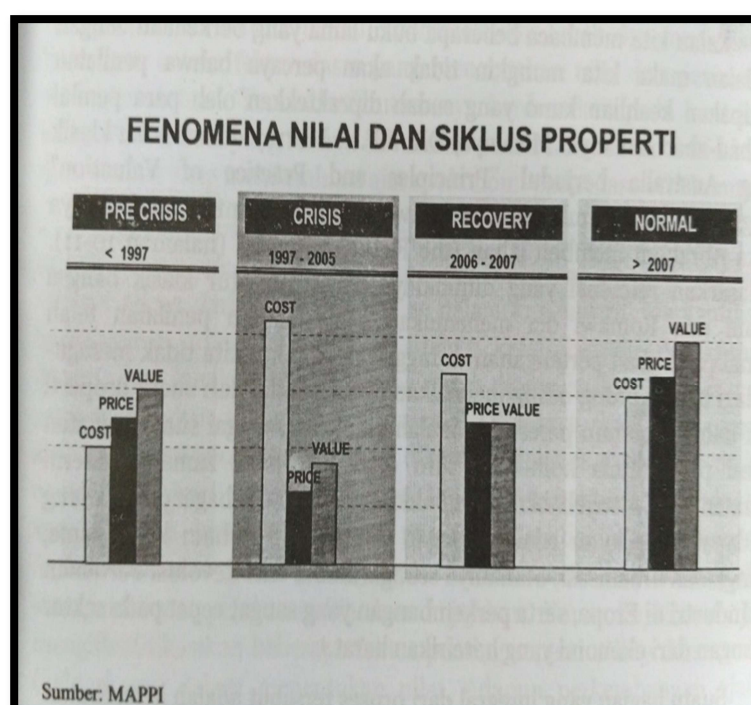
3. Nilai

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran. Sudibyanung et al (2020) juga mengungkapkan definisi nilai sebagai besaran yang pantas

dibayarkan oleh pembeli kepada penjual pada sebuah transaksi yang telah disepakati yang diukur berdasarkan derajat moneter. Kekuatan moneter diwujudkan dalam bentuk nominal uang yang menandakan suatu benda memiliki kekuatan atau daya tukar terhadap benda lain (Sujono, 2012).

Perbedaan harga, biaya, dan nilai dapat diilustrasikan pada gambar II.5.

Gambar II.5 Ilustrasi Perbedaan Harga, Biaya, dan Nilai



Sumber: MAPPI (2018)

Definisi antara harga dan nilai relatif sama, tetapi yang membedakan antara keduanya terlihat pada faktor kepantasan atau kewajarannya. Kepantasan atau kewajaran yang dimaksud tercermin pada pembeli dan penjual tidak ada paksaan untuk membeli ataupun menjual, objek yang diperjualbelikan dapat teridentifikasi, dan tidak terdapat hubungan istimewa dalam transaksi yang dilakukan. Jika harga memenuhi asas kepantasan atau kewajaran maka harga adalah sama dengan nilai. Begitu pula sebaliknya. Nilai merupakan sebuah konsep ekonomi yang merujuk

pada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli yang diukur berdasarkan nominal uang.

Besarnya nominal uang yang terbentuk atas kesepakatan antara penjual dan pembeli merupakan titik bertemunya permintaan dan penawaran dalam keseimbangan pasar. Titik pertemuan tersebut menjadi ukuran sebuah nilai dapat diopinikan. Bertemunya permintaan dan penawaran tentu tidak serta merta terbentuk tanpa disebabkan oleh faktor pembentuknya. Menurut Michael Blackledge (2009), faktor-faktor pembentuk nilai terdiri atas *demand*, *utility*, *scarcity*, dan *transferability*. Keempat faktor tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1. *Demand* (Permintaan)

Demand atau permintaan adalah jumlah keseluruhan barang atau jasa yang ingin dibeli oleh konsumen pada berbagai macam tingkat harga. Keinginan pembeli yang berpengaruh terhadap permintaan disebabkan oleh berbagai hal. Harga barang atau jasa, pendapatan, selera, jumlah penduduk, dan ekspektasi masa depan adalah beberapa ukuran yang dapat digunakan untuk mengetahui permintaan masing-masing konsumen.

2. *Transferability* (Dapat dipindahtangankan)

Transferability adalah proses pemindahan hak atas suatu properti dari satu pihak ke pihak yang lain. Proses tersebut dimulai dari pemasaran, negosiasi, hingga penutupan transaksi apabila telah menemukan kesepakatan. Namun, perlu diingat bahwa proses tersebut sulit menemukan kata sepakat diantara para pihak yang terlibat sehingga proses ini sangat penting dalam memengaruhi suatu nilai.

3. *Utility* (Kegunaan)

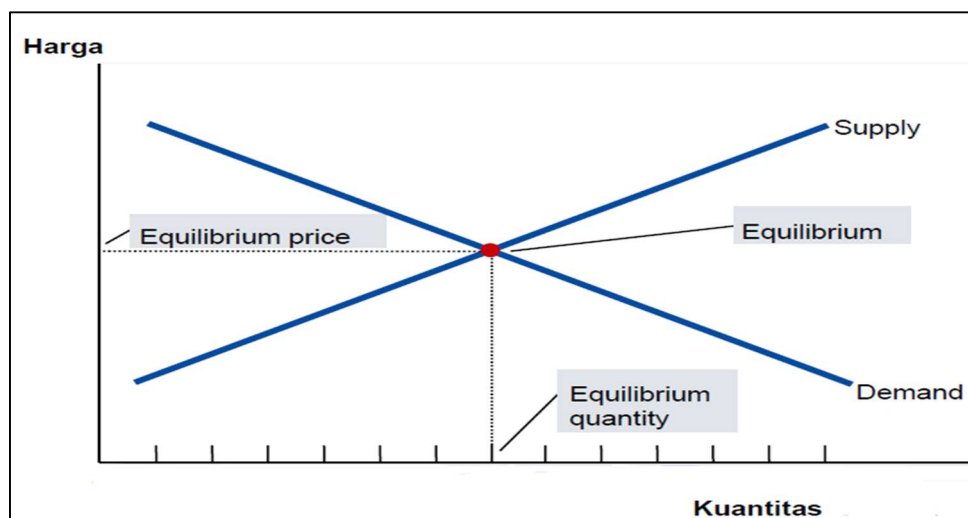
Utility atau kegunaan merujuk pada keuntungan atas kepemilikan suatu properti. Maksudnya adalah dengan melihat kemampuan sebuah properti dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan dari seorang pembeli yang potensial. Hal ini dapat tercermin pada ada atau tidaknya aturan yang membatasi penggunaan properti, kenyamanan, dan fasilitas penunjang.

4. *Scarcity* (Kelangkaan)

Scarcity atau kelangkaan merujuk pada relativitas tingkat pemasokan properti yang dapat memenuhi kebutuhan pembeli potensial. Jika di pasar tersedia banyak pilihan bagi pembeli potensial maka nilai properti cenderung rendah. Begitu pula sebaliknya.

Selain keempat faktor tersebut, Bets dan Ely (2001) menambahkan faktor-faktor pembentuk nilai berupa faktor fisik, sosial, ekonomi, dan politik. Meskipun kedua tokoh tersebut memiliki sudut pandang yang berbeda dalam mengidentifikasi faktor-faktor pembentuk nilai, semua faktor yang telah disebutkan di atas tetap akan memengaruhi keseimbangan pasar melalui mekanisme permintaan dan penawaran. Faktor-faktor tersebut memengaruhi keseimbangan pasar ditunjukkan oleh faktor *demand*, *transferability*, fisik, dan ekonomi dari sisi permintaan. Sementara dari sisi penawaran dipengaruhi oleh faktor *utility*, *scarcity*, sosial, dan politik. Permintaan dan penawaran akan membentuk keseimbangan pasar seperti terlihat pada Gambar II.6.

Gambar II.6 Faktor Pembentuk Nilai dan Keseimbangan Pasar



Sumber: Pindyck dan Rubinfeld (2018)

2.7 Nilai Pasar Sebagai Dasar Nilai

Kewajaran suatu nilai dalam penilaian properti tercermin pada berhasil atau tidaknya nilai pasar diopinikan. Nilai pasar memiliki penyebutan yang sama dengan nilai pasar wajar. Dari berbagai jenis nilai yang ada, nilai pasar menjadi dasar nilai yang paling diharapkan terbentuk atas suatu penilaian.

Nilai pasar menjadi opini nilai yang dapat dikatakan sebagai opini dengan kriteria tertinggi karena terbentuk berdasarkan keseimbangan di pasar. Keseimbangan di pasar tentu menggambarkan sebuah keadilan dalam ekonomi. Hal ini juga diperkuat oleh pernyataan The International Association of Assessing Officers (IAAO) dalam McCluskey et al (1998) yang menyatakan bahwa hal yang paling penting untuk standar keadilan adalah nilai pasar.

Sementara KEPI dan SPI (2018) yang menjadi pedoman para penilai di Indonesia, mendefinisikan nilai pasar sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayarkan untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal

penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual. Hubungan antara penjual dan pembeli didasarkan pada suatu transaksi bebas ikatan yang ditandai dengan kedua belah pihak melaksanakannya dengan penuh kehati-hatian, dan atas dasar pengalaman yang dimiliki. Sayce et al (2006) menambahkan bahwa nilai pasar ditentukan melalui kegiatan penilaian yang merupakan sebuah proses dalam mengestimasi harga jual yang paling mungkin timbul di pasar terbuka, terutama antar pembeli dan penjual tanpa adanya paksaan.

Penilaian atas suatu properti untuk mencari opini nilai berupa nilai pasar didasarkan pada informasi mengenai data pembandingan. Ketersediaan data pembandingan akan menentukan pendekatan penilaian yang digunakan untuk menilai suatu objek penilaian. Meskipun demikian, apabila data-data pembandingan berasal dari pasar dan dianalisis dengan benar maka setiap pendekatan penilaian apapun yang digunakan tetap akan memberikan indikasi nilai berupa nilai pasar.