

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Penilaian Properti

Penilaian adalah sebuah aktivitas yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan estimasi nilai terhadap suatu objek penilaian pada tanggal penilaian. Suatu barang yang dimiliki manusia memiliki nilai tersendiri. Nilai tersebut merupakan wujud dari apresiasi manusia terhadap suatu objek, salah satunya adalah properti (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018).

Nilai, biaya, dan harga saling berkaitan dalam lingkup penilaian properti. Menurut Standar Penilaian Indonesia Tahun 2018, nilai adalah sebuah opini tentang manfaat ekonomi dari kepemilikan suatu aset atau harga yang paling mungkin dikeluarkan untuk aset tersebut. Sementara itu biaya adalah jumlah yang harus dibayarkan untuk mendapatkan atau membuat sebuah aset, sedangkan harga adalah jumlah yang harus dikeluarkan untuk memperoleh suatu aset. Berdasarkan ketiga pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa nilai merupakan cerminan kewajaran transaksi, yaitu penjual bersedia menjual, sedangkan pembeli bersedia membeli, cukupnya waktu penawaran, dan tidak ada hubungan istimewa (Rashif, 2021).

Nilai memiliki ciri-ciri tersendiri. Menurut Budi Harjanto (2019), suatu barang harus memiliki beberapa ciri-ciri agar dapat memiliki “nilai”. Ciri-ciri atau karakteristik yang menjadikan sesuatu (khususnya properti) memiliki nilai sebagai berikut:

1. Permintaan (*Demand*)

Barang dapat dikatakan bernilai apabila barang tersebut dibutuhkan atau terdapat permintaan atasnya. Analisis demand adalah analisis terhadap orang/pembeli tentang apa yang mereka butuhkan/inginkan, kemampuan finansial dan kesediaan dalam membayar. Analisis ini mempertimbangkan *city growth*, *mortgage affordability*, *mortgage availability*, serta beberapa jumlah pembeli potensial, preferensi, *market segmentation*, dan selera.

2. Kegunaan (*Utility*)

Barang dapat dikatakan bernilai apabila barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan dan memperoleh keuntungan. Analisis kegunaan (*utility*) mengacu pada sejauh mana properti dapat memenuhi keinginan serta kebutuhan pembeli meskipun tidak ada sama sekali properti yang dapat memenuhi semua kebutuhan pembeli. Aspek yang perlu dipertimbangkan diantaranya batasan dan hak pada properti, lokasi properti dan lingkungan, ukuran, bentuk dan kapasitas lahan properti, tipe bangunan, servis, dan fasilitas kawasan properti, serta hukum dan peraturan pada penggunaan properti.

3. Kelangkaan (*Scarcity*)

Barang dapat dikatakan bernilai apabila dalam mendapatkan barang tersebut membutuhkan pengorbanan ekonomi akibat langkanya barang

tersebut. Analisis ini mempertimbangkan relativitas tingkat pasokan properti (*supply*). Nilai properti cenderung relatif rendah jika calon pembeli memiliki banyak pilihan, begitupun sebaliknya. Aspek yang dipertimbangkan diantaranya identifikasi pesaing langsung, faktor penentu besarnya *supply*, dan sumber potensial dari *supply*.

4. Dapat dipindahtangankan (*Transferability*)

Barang dapat dikatakan bernilai apabila barang tersebut dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini adalah jual beli. Dalam konteks ini, *transferability* merujuk pada hak kepemilikan suatu properti. Hal yang perlu diperhatikan dalam *transferability* adalah konsep promosi dan prinsip yang mempertemukan pembeli dan penjual selama proses negosiasi, biaya transaksi pada transaksi berakhir, peran broker dalam menentukan harga properti, serta jenis kontrak yang digunakan (jual, tukar, atau sewa).

Menurut Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Aset Tak Berwujud Untuk Tujuan Perpajakan, penilaian properti merupakan kegiatan penentuan nilai pada saat tertentu sesuai dengan standar penilaian yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang melekat pada kepemilikan suatu properti. Berdasarkan fungsi dan tujuan dalam penggunaannya, properti dapat dikategorikan menjadi empat kategori sebagai berikut (Santoso, 2009):

1. Properti residensial, yaitu properti yang memiliki tujuan atau fungsi utama sebagai tempat tinggal. Jenis properti ini dibagi menjadi dua lagi yaitu

landed house berupa rumah atau kompleks perumahan, dan high building berupa rumah susun dan apartemen;

2. Properti Komersial, yaitu properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan dari semua aspek komersial. Contoh dari properti ini antara lain pusat perbelanjaan, hotel, pertokoan, dan perkantoran.
3. Properti Industrial, yaitu properti yang digunakan untuk tempat produksi. Contoh dari properti ini antara lain gudang dan pabrik
4. Fasilitas Umum, yaitu properti yang digunakan untuk kepentingan umum dan bersifat non-komersial. Contoh dari property ini antara lain tempat ibadah, tempat rekreasi, sekolah, dan rumah sakit.

2.2. Harga Penawaran

Dalam penilaian terdapat dua jenis harga yaitu harga jual dan harga penawaran. Harga penawaran dipilih dalam melakukan penelitian ini. Harga penawaran adalah sejumlah uang yang ditawarkan oleh penjual kepada pembeli sebelum terjadinya kesepakatan jual beli (Fahmi, 2021) Pada pasar properti harga penawaran merupakan sejumlah uang yang ditawarkan oleh pemilik lahan maupun oleh broker (Hermawan, 2020).

Harga penawaran properti dapat lebih tinggi ataupun lebih rendah dari harga transaksinya. Sehingga, penggunaan harga penawaran dianggap kurang bisa menggambarkan nilai properti. Oleh karena itu, penggunaan harga penawaran dalam penilaian properti harus disesuaikan agar menggambarkan nilai dari suatu properti (Hermawan, 2020).

2.3. Batas Administrasi

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 141 Tahun 2017 tentang Penegasan Batas daerah menjelaskan bahwa batas daerah adalah sebuah kumpulan titik-titik koordinat geografis yang mengacu pada sistem georeferensi nasional dan membentuk garis batas wilayah administrasi pemerintah antar daerah. Batas daerah tersebut dapat berupa batas alam, seperti gunung atau sungai, maupun batas berupa buatan manusia, seperti jalan raya atau tugu.

Saat ini Indonesia sedang menjalankan kebijakan satu peta atau *one way policy*. Kebijakan ini dilaksanakan dalam rangka penegasan batas daerah. Penegasan batas daerah sangat penting dalam penciptaan tertib administrasi. Selain itu, penegasan batas daerah juga berfungsi untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum pada suatu daerah dalam rangka pengelolaan administrasi pada wilayahnya. Penegasan batas daerah tidak hanya dilakukan dalam skala besar, seperti batas provinsi atau kota, namun juga dilakukan dalam skala kecil, seperti kecamatan, kelurahan atau desa.

Adanya batas daerah ini akan membatasi setiap kepala daerah dalam mengatur atau mengelola wilayahnya sesuai dengan batas daerah yang sudah ditetapkan. Oleh karena itu, terkadang terdapat perbedaan dalam hal pembangunan dan perkembangan daerah satu dengan daerah lainnya. Hal tersebut dikarenakan terdapatnya perbedaan aturan atau ketentuan masing-masing daerah.

2.4. Hedonic Price Method

Setiap properti memiliki karakteristik dan sifat yang sangat beragam. Karakteristik tersebut berupa luas, kondisi lingkungan, kualitas fisik, fasilitas, dan

sebagainya (Herarth & Maier, 2010). Banyaknya karakteristik tersebut menyebabkan produsen sulit mengestimasi permintaan akan properti secara umum. Hal tersebut berkaitan erat dengan *Hedonic Price Method*. Menurut Herarth dan Maier (2010), *hedonic price method* adalah konsep nilai karakteristik dari suatu komoditas berpengaruh terhadap harga komoditas tersebut. Sementara itu, Rosen (1974) berpendapat bahwa keputusan konsumen akan dipengaruhi oleh karakteristik dari sebuah komoditas. Sehingga dapat disimpulkan bahwa banyaknya karakteristik akan menyebabkan banyaknya spesifikasi konsumen dalam memilih properti yang ada.

Rosen (1974) membuat persamaan *Hedonic Price Method* sebagai $P = P(z_1, z_2, \dots, z_n)$ yang menunjukkan fungsi masing-masing karakteristik terhadap harga. Karakteristik yang mempengaruhi harga komoditas tersebut ditentukan oleh konsumen dan produsen yang kemudian akan berpengaruh terhadap harga, permintaan, dan penawaran.

2.5. Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai pengaruh jarak terhadap harga atau nilai properti sudah banyak dilakukan, diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Pratama (2016) dan Widigdo, Kusrani, Zulhakim, Amalia (2019). Pada penelitian yang dilakukan oleh Pratama (2016), variabel bebas yang digunakan adalah jarak dari *central business district* (CBD). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Widigdo, Kusrani, Zulhakim & Amalia (2019), variabel yang digunakan adalah jarak dari bandar udara. Kesimpulan dari kedua penelitian tersebut adalah jarak dapat berpengaruh

signifikan positif, negatif, maupun tidak signifikan tergantung dari sudut pandang atau persepsi masyarakat terhadap sebuah properti.

Penelitian mengenai pengaruh jarak terhadap harga atau nilai properti dengan variabel bebas garis perbatasan telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Namun penelitian tersebut lebih banyak dilakukan di luar negeri, salah satunya yang dilakukan oleh Hushak (1975). Hushak melakukan penelitian ini di negara bagian Ohio, tepatnya di perbatasan antara Kota Columbus dan Kota Franklin County. Penelitian dari Hushak (1975) menghasilkan jarak ke dari perbatasan berpengaruh positif. Artinya, semakin jauh jarak dari garis perbatasan akan mengakibatkan harga lahan akan semakin tinggi. Hal ini disebabkan oleh pengaruh Kota Franklin County sama kuatnya dengan Kota Ohio.