

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Nilai**

Nilai merupakan suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan suatu aset. Nilai juga dapat didefinisikan sebagai harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada waktu tertentu, sehingga nilai bukan merupakan fakta (MAPPI, 2018). Dalam melakukan penilaian, nilai pasar adalah jenis nilai yang paling umum digunakan. Nilai Wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal Penilaian. (Indonesia, 2020).

#### **2.2 Properti Komersial**

Properti merupakan sebuah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan properti tersebut (MAPPI, 2018). Berdasarkan definisi tersebut, pemilik properti memiliki hak untuk melakukan suatu kepentingan terhadap properti yang dimilikinya dan bertujuan

memperoleh manfaat optimal atas properti yang dimilikinya. Properti juga diartikan sebagai tanah, bangunan, serta sarana dan prasarana yang ada di properti tersebut.

Potensi dari manfaat kepemilikan properti membuat orang-orang memilih untuk memiliki properti. Manfaat tersebut dapat optimal apabila kebutuhan dari pemilik properti tersebut terpenuhi. Menurut (MAPPI, 2018), properti dikategorikan menjadi properti riil (*real property*), properti pribadi (*personal property*), perusahaan/badan usaha (*business*) dan Hak Kepemilikan Finansial (*financial interests*). Dalam konteks properti, nilai pasar merupakan jenis nilai yang paling umum digunakan. Dalam konteks real properti, merujuk pada kepemilikan suatu aset berupa real estat yang meliputi tanah bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Sedangkan personal properti, merupakan kepemilikan suatu aset berupa aset berwujud (*tangible asset*) maupun aset tidak berwujud (*intangible asset*) yang bukan merupakan real estat.

Real estat sendiri terbagi menjadi dua, yaitu residensial dan komersial. Properti komersial merupakan properti yang memiliki fungsi untuk menghasilkan pendapatan kepada pemiliknya. Properti jenis ini dapat berbentuk seperti perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, ruko, dan lain-lain. Sementara itu, properti residensial merupakan properti yang memiliki fungsi sebagai hunian. Properti jenis ini sering dijumpai, seperti rumah hunian, apartemen, kondominium, dan lain-lain.

### **2.3 Pendekatan Pendapatan Dalam Penilaian**

Pendekatan penilaian merupakan landasan proses penilaian dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. Dalam penilaian properti terdapat tiga pendekatan yang digunakan didalam proses

penilaian yakni Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya (MAPPI, 2018).

Pendekatan pendapatan merupakan pendekatan yang menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang (*future value*) ke Nilai kini (*present value*). Dalam pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan suatu aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi sendiri merupakan suatu konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset (MAPPI, 2018).

Pendekatan ini memiliki dua metode, yaitu metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*), dan metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*). Metode kapitalisasi langsung merupakan metode dengan mengestimasi langsung nilai dengan membagi pendapatan konstan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu yang menggambarkan pertumbuhan. Sementara itu, pada metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*) penentuan nilainya dilakukan dengan cara memperkirakan nilai kini (*present value*) terhadap pendapatan masa depan (*future income*) dengan mempertimbangkan suatu resiko/tingkat balikan tertentu. Penggunaan pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode kapitalisasi langsung terdapat beberapa tahap. Pertama, penilai perlu menentukan terlebih dahulu pendapatan bersih yang telah stabil setiap tahun nya. Penilai harus mengidentifikasi pendapatan optimal suatu properti yang telah dikurangkan dengan

biaya operasionalnya. Tahap selanjutnya, setelah mendapatkan pendapatan bersih lalu membagi pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi pada periode tertentu. *Capitalization Rate* merupakan tingkat balikan investasi yang wajar bagi investor. Tingkat balikan investasi yang wajar bagi seorang investor tentunya harus mampu mengakomodir *cost of capital* di tambah dengan *risk premium*. Disamping itu dalam investasi properti diperhitungkan adanya *yield/capital appreciation*.

Selanjutnya, untuk penggunaan metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*) ada beberapa tahap. Pertama, penilai perlu menentukan terlebih dahulu pendapatan bersih yang telah stabil setiap tahun nya. Penilai harus mengidentifikasi pendapatan optimal suatu properti yang telah dikurangkan dengan biaya operasionalnya. Dalam penilaian properti dengan menggunakan metode DCF, maka nilai kini (present value) perlu ditambahkan nilai sisa (Terminal/Exit value). Terminal Value, adalah estimasi nilai properti pada akhir periode proyeksi. Selanjutnya, Untuk bisa merubah pendapatan masa depan menjadi nilai kini maka pendapatan tersebut harus dikalikan dengan tingkat diskonto tertentu. Dalam metode *discounted cash flow* tingkat diskonto ini dikenal dengan istilah *Discount Factor*. *Discount Factor* merupakan tingkat diskonto yang menjadikan nilai yang akan datang menjadi nilai kini, *Discount factor* ditentukan oleh dua variable, yaitu *discount rate* ( $i$ ) yang mencerminkan *rate of return* dan resiko suatu investasi dan waktu (*time value of money*).

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dikatakan bahwa pendapatan yang dihasilkan suatu properti memiliki peran penting dalam penentuan nilai suatu properti. Pendapatan yang didapat dalam properti komersial biasanya terdapat pada

aktivitas sewa menyewa properti tersebut. Besar kecilnya tarif sewa sangat menentukan nilai suatu properti, maka pemilik properti harus menentukan dengan cermat besaran tarif sewa properti. Hal yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan tarif sewa yaitu salah satunya tarif sewa wajar.

Tarif sewa wajar merupakan suatu tarif sewa yang lazim digunakan dipasar untuk dikenakan terhadap properti yang sejenis dan sebanding terhadap objek yang akan dinilai. Tarif sewa wajar ini dapat digunakan pemilik properti untuk menentukan besaran tarif sewa suatu properti yang dimilikinya. Penentuan sewa wajar ini perlu dilakukan supaya tarif sewa yang ditetapkan tidak terlalu tinggi maupun terlalu rendah. Apabila tarif sewa suatu properti terlalu tinggi, maka properti tersebut akan sulit untuk disewakan. Namun, apabila tarif sewa suatu properti tersebut terlalu rendah, maka properti tersebut akan menimbulkan kerugian kepada pemilik karena keuntungan yang didapat belum optimal.