

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Definisi Biaya, Harga, dan Nilai

Mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI, 2018), terdapat perbedaan konsep antara biaya, harga dan nilai. Dalam perinciannya, dapat didefinisikan sebagai berikut.

- 1) Biaya adalah banyaknya uang yang digunakan atas barang dan jasa, yang diperlukan untuk memproduksi atau memperoleh atas barang atau jasa tersebut. Barang ini dapat berupa aset. Jika aset tersebut telah diproduksi atau diperoleh, biaya menjadi fakta historis. Biaya berhubungan dengan harga, karena harga yang dibayarkan terhadap aset tersebut akan menjadi biaya bagi pembeli aset.
- 2) Harga adalah banyaknya uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan atas suatu aset. Harga dapat diberitahukan secara terbuka maupun dirahasiakan karena merupakan faktor historis. Harga yang dibayarkan dapat berhubungan maupun tidak berhubungan dengan aset yang bersangkutan. Hal ini dapat dipengaruhi oleh kapasitas finansial, motivasi, serta kepentingan khusus dari penjual atau pembeli.

- 3) Nilai dapat disebut sebagai opini dari kepemilikan suatu aset yang memiliki manfaat ekonomi. Nilai mencerminkan harga yang sangat mungkin disepakati antara penjual dengan pembeli terhadap pertukaran suatu aset. Nilai pertukaran merupakan harga hipotetis yang diestimasi dan ditentukan dari tujuan penilaian dan dinilai pada waktu tertentu. Nilai bukan merupakan fakta, karena nilai mencerminkan opini dari manfaat yang akan diperoleh dari suatu aset yang diterjemahkan dalam bentuk uang.

2.2 Real Property

Jenis properti yang terdapat dalam KEPI & SPI (2018) adalah *personal property*, *real property*, perusahaan (*business*), dan Hak Kepemilikan Finansial (*financial interest*). Definisi dari *real property* adalah kepemilikan yang melekat pada *real estate*, dengan lingkup meliputi segala hak, hubungan hukum, dan manfaat yang terikat. Dijelaskan dalam KEPI & SPI Edisi VIII (2018) bahwa *real estate* merupakan tanah dan segala benda yang melekat, baik di atas maupun di bawah tanah. Oleh karena itu, properti residensial termasuk dalam bagian *real estate* yang tergolong dalam lingkup *real property*.

Benedetto Manganelli (2015) dalam bukunya *Real Estate Investing : Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management* menjelaskan terdapat empat karakteristik ekonomi *real property*, yaitu sebagai berikut.

- 1) *Immobility*. *Real Property* memberikan keamanan investasi lebih unggul daripada objek investasi lain karena sifatnya yang tidak dapat bergerak. Namun, sifat ini memiliki kelemahan apabila investor kurang cermat dalam

menginvestasikan properti jika properti tersebut berada di lokasi yang kurang strategis

- 2) *Locality*. Karena *real property* tidak dapat dipindahkan, maka bersifat *locality* atau setempat berdasarkan daerah tempat berdirinya. Hal ini menunjukkan bahwa *real property* akan mendapatkan pengaruh dari sifat daerah atau kawasan di tempat properti tersebut berada.
- 3) *Heterogeneity*. *Real Property* mempunyai keragaman yang sangat beragam. Keragaman tersebut diantaranya adalah keragaman bentuk, luas, ketinggian, posisi, maupun dari kondisi fisik bangunan itu sendiri.
- 4) *Scarcity*. *Real property* memiliki pertumbuhan yang sangat terbatas. Hal ini dikarenakan persediaan lahan yang ada di bumi ini tetap namun permintaan penggunaan lahan semakin bertambah sehingga dapat dikatakan bahwa *real property* mempunyai sifat *scarcity* yang tinggi.

2.3 Penilaian Tanah

2.3.1 Penilaian

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, penilaian merupakan kegiatan dalam memberikan opini nilai atas suatu objek yang akan dinilai. Menurut SPI (2018), penilaian adalah suatu proses dalam memberikan pendapat atas nilai suatu objek penilaian pada waktu tertentu dan didasarkan pada SPI dan peraturan yang berlaku.

Penilaian properti merupakan proses estimasi nilai suatu properti yang dilakukan pada waktu dan tujuan tertentu, serta mempertimbangkan segala elemen yang melekat pada properti tersebut (W. Hidayati & B. Harjanto, 2003).

Berdasarkan SPI (2018), penilaian properti dapat dilakukan dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendekatan pendapatan, serta pendekatan biaya. Pendekatan data pasar merupakan proses penilaian dengan cara membandingkan objek penilaian dengan objek pembanding. Pendekatan pendapatan merupakan proses penilaian dengan cara menghitung pendapatan yang diperoleh dari suatu properti dan hanya dikhususkan untuk properti komersial.

Pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan menghitung biaya yang dikeluarkan dalam membangun, membuat, atau memperoleh suatu properti. Pendekatan biaya menghitung estimasi nilai dari objek penilaian dengan menghitung biaya reproduksi atau biaya penggantian baru (*New Replacement Cost*) setelah dikurangi penyusutan (SPI, 2018). Penghitungan dengan pendekatan biaya dapat dirumuskan sebagai berikut.

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Bangunan} + \text{Nilai Tanah}$$

$$\text{Nilai Bangunan} = \text{New Replacement Cost} - \text{Penyusutan}$$

Penilaian dengan pendekatan biaya memperhatikan besaran penyusutan dari objek penilaian. Penyusutan dibagi menjadi tiga jenis yaitu penyusutan ekonomis, fisik dan fungsional (SPI, 2018). Penyusutan ekonomis ditandai dengan berkurangnya utilitas properti yang disebabkan oleh faktor eksternal seperti faktor ekonomi, lokasi dan faktor lain. Penyusutan fisik ditandai dengan berkurangnya utilitas properti yang disebabkan oleh kerusakan fisik karena berkurangnya umur dan penggunaan. Penyusutan fungsional ditandai dengan hilangnya utilitas karena properti sudah tidak efisien jika dibandingkan dengan properti substitusinya.

2.3.2 Nilai Tanah

Menurut Sukanto dan Karseno (1985), nilai tanah terbagi menjadi tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*) dan tanah yang diusahakan (*improved land*). Tanah yang diusahakan adalah tanah yang terdapat bangunan di atasnya, sehingga nilai properti *unimproved land* merupakan nilai tanah ditambah dengan bangunan di atasnya. Sedangkan tanah yang diusahakan adalah tanah tanpa bangunan di atasnya. Menurut Herutomo (1994), nilai tanah adalah kemampuan tanah dalam memproduksi sesuatu yang dapat memberikan keuntungan ekonomi. Dalam konteks pasar properti, nilai tanah adalah nilai pasar wajar yang ditentukan oleh penjual dan pembeli atau kesepakatan dari kedua belah pihak dalam kondisi wajar dan tanpa tekanan dari pihak lain pada saat proses transaksi.

Menurut Levy (1985), variabel yang paling berpengaruh dalam penentuan nilai tanah yaitu variabel lokasi. Variabel ini berhubungan antara lokasi tanah dengan jarak dengan pusat kegiatan ekonomi. Variabel ini dihitung dari jarak lokasi tanah dengan jalan terdekat, termasuk jalan nasional, jalan kabupaten, maupun jalan desa.

Menurut Wolcott (1987), faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan antara lain :

- 1) Faktor Ekonomi.
- 2) Faktor Sosial.
- 3) Faktor Pemerintah, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penggunaan lahan.
- 4) Faktor Fisik.

2.3.3 Prinsip Penilaian Tanah

Dalam melakukan penilaian tanah, diperlukan beberapa prinsip penilaian. *Property Appraisal and Assessment Administration* karangan Joseph K. Eckert (1990) menjelaskan empat prinsip penilaian tanah, yaitu :

1) Penawaran dan Permintaan (*Supply and Demand*)

Harga penjualan tanah merefleksikan pengaruh dari penawaran dan permintaan yang saling berinteraksi. Dalam jangka pendek, akan terjadi penawaran inelastis yang menyebabkan persentase perubahan kuantitas penawaran tanah lebih kecil daripada persentase perubahan harga. Menurut Guritno (1994), penawaran inelastis disebabkan oleh ukuran tanah yang tidak dapat ditambah secara cepat dan drastis. Hal ini tidak selaras dengan kebutuhan akan tanah yang akan dimanfaatkan sebagai properti residensial maupun komersial sebagai barang investasi yang semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

2) Keuntungan Produktivitas (*Surplus Productivity*)

Sebagai salah satu faktor produksi, tanah mampu menghasilkan keuntungan produktivitas selain yang telah diberikan oleh faktor produksi lainnya.

3) Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*)

Penggunaan tertinggi dan terbaik menjadi dasar penilaian tanah agar dalam penggunaannya, tanah memiliki tambahan nilai ekonomi. Penggunaan dari suatu luas tanah diharapkan akan dapat memberikan keuntungan yang besar. Pada dasarnya, tanah telah memiliki nilai tersendiri, namun dalam

pengembangannya diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pertambahan nilai tanah.

4) Perubahan dan Antisipasi (*Change and Anticipation*)

Prinsip perubahan didasari bahwa nilai pasar terpengaruh dari faktor ekonomi, politik, dan faktor demografi. Prinsip antisipasi ini didasarkan dari pendekatan pendapatan.

2.4 Analisis Regresi

2.4.1 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan prasyarat yang harus dilakukan sebelum menganalisis lebih lanjut terhadap data yang akan dianalisis (Ghozali, 2016). Uji asumsi klasik bertujuan agar model regresi dapat memenuhi kriteria BLUE (*Best Linier Unbiased Estimator*). Pengujian ini diperlukan agar model regresi dapat menginterpretasikan suatu hipotesis dengan baik. Terdapat beberapa pengujian yang harus dilakukan, antara lain :

1) Uji Normalitas

Menurut Ghozali (2018), Uji normalitas bertujuan untuk menguji variabel yang digunakan memuat data yang berdistribusi normal. Distribusi normal adalah distribusi *mean*, *median*, dan *modus* berada dalam satu pusat. Uji normalitas dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu *Chi-Square*, *Jarque Beta*, *Kolmogorov-Smirnov*, dll. Dalam KTTA ini, penulis menggunakan metode *Kolmogorov-Smirnov*. Dasar pengambilan keputusan Uji normalitas dengan menggunakan metode ini adalah apabila nilai *Asymp. Significant* > 0,05, maka data

yang digunakan telah berdistribusi normal. Sebaliknya, apabila nilai *Asymp. Significant* $< 0,05$, maka data yang digunakan tidak berdistribusi normal.

2) Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2013), Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji terjadinya ketidaksamaan variansi dari nilai residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Apabila variansi dari nilai residual satu pengamatan ke pengamatan lain adalah tetap, maka disebut homoskedastisitas. Sebaliknya, apabila terjadi ketidaksamaan, maka disebut heteroskedastisitas. Persamaan regresi yang baik adalah tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Untuk menguji adanya gejala heteroskedastisitas dapat dilakukan pengujian dengan melakukan Uji Glejser. Dasar dalam pengambilan keputusan Uji Glejser adalah apabila nilai signifikansi $> 0,05$, maka tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Sebaliknya, apabila nilai signifikansi $< 0,05$, maka terjadi gejala heteroskedastisitas.

3) Uji Autokorelasi

Menurut Ghozali (2013), Uji autokorelasi menguji apakah terdapat korelasi antara gangguan pada periode t dengan periode $t-1$, sehingga Uji autokorelasi hanya diuji saat menggunakan data *time series*. Model regresi yang baik adalah regresi yang terbebas dari autokorelasi. Apabila tidak terjadi korelasi, maka *covarians* sebesar nol. Terdapat

beberapa cara dalam melakukan uji korelasi, salah satunya adalah dengan Uji Durbin-Watson (Uji DW).

4) Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk mengetahui apakah ditemukan adanya korelasi yang tinggi antar variabel bebas. Multikolinearitas terjadi pada regresi linear berganda. Uji multikolinearitas dapat diketahui dengan melihat nilai *Tolerance* dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Dasar dalam pengambilan keputusan Uji multikolinearitas ini adalah apabila nilai *Tolerance* $> 0,01$ atau nilai VIF < 10 , maka dinyatakan tidak terjadi multikolinearitas. Sebaliknya, apabila nilai *Tolerance* $< 0,01$ atau nilai VIF > 10 , maka terjadi multikolinearitas.

2.4.2 Regresi

Analisis dalam KTTA ini dilakukan menggunakan regresi linear berganda. Regresi linear berganda melibatkan lebih dari satu variabel bebas. Analisis ini dilakukan untuk dapat mengetahui apakah terdapat hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat, serta seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat (Ghozali, 2018). Variabel terikat adalah faktor yang dipengaruhi dan menjadi akibat karena adanya variabel bebas (Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, 2011). Variabel terikat dalam analisis regresi dilambangkan oleh huruf Y. Variabel bebas merupakan faktor yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahan dari variabel terikat (Sugiyono, 2015). Variabel

bebas dilambangkan oleh huruf X. Persamaan regresi linear berganda adalah sebagai berikut.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Keterangan =

Y = Variabel terikat atau *variable response*

X = Variabel bebas atau *variable predictor*

a = konstanta

b = *slope* atau *coefficient estimate*.

1) Uji F

Uji f digunakan untuk menjelaskan apakah variabel bebas secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat. Hipotesis dalam Uji f adalah sebagai berikut.

H_0 : Variabel bebas secara simultan (bersama-sama) tidak berpengaruh terhadap variabel terikat.

H_1 : Variabel bebas secara simultan (bersama-sama) berpengaruh terhadap variabel terikat.

Terdapat dua dasar yang dapat digunakan dalam pengambilan keputusan Uji f yaitu sebagai berikut.

a. Berdasarkan nilai signifikansi dari *output* Anova

- i. Jika nilai signifikansi $< 0,05$, maka H_0 ditolak atau variabel bebas secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat.

- ii. Jika nilai signifikansi $> 0,05$, maka H_0 diterima atau variabel bebas secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel terikat.
- b. Berdasarkan perbandingan nilai f_{hitung} dengan f_{tabel}
 - i. Jika nilai $f_{hitung} > f_{tabel}$, maka H_0 ditolak atau variabel bebas secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat.
 - ii. Jika nilai $f_{hitung} < f_{tabel}$, maka H_0 diterima atau variabel bebas secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel terikat.

2) Uji T

Uji t digunakan untuk menjelaskan apakah variabel bebas secara parsial berpengaruh terhadap variabel terikat. Hipotesis dalam uji t adalah sebagai berikut.

H_0 : Variabel bebas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.

H_1 : Variabel bebas berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.

Terdapat dua dasar yang dapat digunakan dalam pengambilan keputusan uji t yaitu sebagai berikut.

- a. Berdasarkan nilai signifikansi

- i. Jika nilai signifikansi $< 0,05$, maka H_0 ditolak atau variabel bebas berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.
 - ii. Jika nilai signifikansi $> 0,05$, maka H_0 diterima atau variabel bebas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.
- b. Berdasarkan perbandingan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel}
- i. Jika nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$, maka H_0 ditolak atau variabel bebas berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.
 - ii. Jika nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka H_0 diterima atau variabel bebas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.

3) Uji Determinasi

Menurut Ghazali (2013), koefisien determinasi menguji kemampuan model dalam menerangkan variasi dari variabel terikat. Nilai Determinasi (R^2) kecil menunjukkan bahwa kemampuan variabel bebas dalam menjelaskan variasi variabel terikat adalah terbatas. Nilai R^2 berada dalam rentang antara nol hingga satu. Nilai R^2 mendekati satu mengindikasikan bahwa variabel bebas dapat memberikan semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi dari variabel terikat.