

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Nilai Properti

Nilai dapat memiliki banyak arti dan definisi yang dipakai bergantung pada konteks dan penggunaan. Nilai properti biasanya tidak didasarkan pada harga historis atau biaya pembuatan, namun didasarkan pada persepsi pelaku pasar tentang manfaat kepemilikan properti tersebut di masa mendatang. Nilai berubah dari waktu ke waktu, sehingga penilaian mencerminkan nilai pada titik waktu tertentu (Appraisal Institute (U.S.), 2013)

Nilai merupakan konsep subjektif dimana sebuah properti akan memiliki nilai yang berbeda dari waktu ke waktu sesuai dengan tujuan penilaian dan keadaan pihak yang menilai (Blackledge, 2009). Pada umumnya, penilai mengacu pada kategori nilai tertentu alih-alih menggunakan kata nilai secara absolut. Jenis nilai yang berbeda mampu memperjelas subjektifitas mana yang paling sesuai dalam kondisi penilaian tertentu (Appraisal Institute (U.S.), 2013)

(Appraisal Institute (U.S.), 2013) membagi nilai menjadi dua jenis, yaitu nilai pasar (*market value*) dan nilai lainnya (*other type of value*). Nilai pasar adalah nilai paling mungkin pada waktu tertentu dalam kondisi pasar tertentu dimana pembeli dan penjual bertindak secara hati-hati, penuh pengetahuan, untuk kepentingan

pribadi, dan tidak berada di bawah tekanan. Sedangkan jenis nilai lainnya meliputi nilai wajar, nilai guna, nilai investasi, nilai kelangsungan usaha, nilai kepentingan umum, nilai taksiran, nilai untuk asuransi, nilai likuidasi, dan nilai disposisi. Selanjutnya dalam penelitian ini, nilai yang digunakan merupakan nilai pasar.

Properti sendiri merupakan konsepsi hukum yang meliputi hak, kepentingan dan manfaat terkait suatu kepemilikan (MAPPI, 2018). Menurut (Galaty dkk., 2020), tingkatan properti dibagi menjadi tiga, yaitu.

1. Tanah yang menekankan pada sumber daya alam yang melekat di dalamnya.
2. Real estate merujuk pada konstruksi yang dibangun di atasnya. Real estate tidak dapat berpindah dan merupakan benda berwujud. Dalam konteks ini, definisi tanah mencakup benda-benda di bawah tanah, seperti mineral, dan di atas tanah seperti pohon atau bangunan. Dengan demikian, real estate mengacu pada bentuk fisik properti.
3. Real properti merupakan seluruh hak, kepentingan, dan manfaat yang menjadi bagian dari kepemilikan real estate. Jadi, real properti mengacu sekumpulan hak yang melekat pada kepemilikan atas real estate. Hal ini misalnya mencakup hak untuk menggunakan, menjual menyewakan, menelantarkan atau hak untuk sama sekali tidak memperdulikan hak-hak tersebut.

(Doli D. Siregar, 2002) memberikan definisi lebih luas pada properti. Properti dibagi menjadi empat golongan, yaitu penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (properti riil), benda bergerak (properti individu), kegiatan usaha (bisnis), dan hak kepemilikan finansial (*financial interest*). Adapun dalam penelitian ini, konteks “properti” yang dimaksud adalah real estat.

2.2 Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti

Nilai tanah dipengaruhi oleh faktor kualitatif maupun kuantitatif. Faktor seperti lokasi, kondisi lingkungan, topografi, aksesibilitas, dan kondisi pemanfaatan lahan merupakan beberapa faktor utama yang mempengaruhi nilai tanah. Signifikansi dari faktor-faktor tersebut dapat berubah sesuai dengan pengalaman dan keinginan masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan signifikansinya (Guignet, t.t.)

(Hanley & Spash, 2003) mengungkapkan bahwa nilai tanah ditentukan oleh tiga faktor, yaitu karakteristik tanah itu sendiri (luas tanah, status lahan), karakteristik lingkungan sekitar (akses ke jalan utama, sekolah, *neighborhood*), dan karakteristik kualitas lingkungan (kualitas udara, kualitas air, polusi, RTH, taman publik).

Penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dapat dianalisis menggunakan metode harga hedonik (*Hedonic Price Method*). Dalam metode ini, barang pada dasarnya bisa dilihat sebagai kumpulan atribut yang menempel pada barang itu (Rosen, 1974). Alhasil, nilai barang dapat diestimasi dengan menganalisis karakteristik barang itu. Dalam konteks penilaian properti, ini bisa berupa karakteristik lingkungan seperti polusi udara (Ridker & Henning, 1967), kawasan rawan gempa bumi (Keskin dkk., 2017), kawasan rawan banjir (Cobián Álvarez & Resosudarmo, 2019), atau karakteristik lingkungan lainnya. Penelitian ini berfokus pada pengaruh polusi udara terhadap nilai properti.

2.3 Pencemaran Udara

Pencemaran udara yaitu keadaan dimana terdapat zat atau bahan asing dalam udara yang mengakibatkan pergeseran komposisi udara dari keadaan normal

menuju keadaan abnormal (Wardhana, 1995). Secara umum, Pencemaran udara merupakan masuknya bahan atau substrat fisik atau kimia dalam atmosfer udara normal pada jumlah tertentu, sehingga mampu diidentifikasi oleh manusia (atau yang dapat diukur dan dihitung) serta memberikan efek pada manusia, binatang, vegetasi dan material (Mukono, 2011).

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Kesehatan RI nomor 1407 tahun 2002 tentang Pedoman Pengendalian Dampak Pencemaran Udara, pencemaran udara adalah masuknya energi, zat dan komponen lain ke dalam udara akibat kegiatan manusia. Hal tersebut mengakibatkan turunnya mutu udara sampai pada kadar tertentu dan mengganggu kesehatan manusia.

Penurunan kualitas udara dapat terjadi secara alami maupun dari kegiatan manusia. Kebakaran hutan, erupsi gunung api, dan pancaran garam air laut merupakan bentuk pencemaran udara alamiah. Sedangkan kegiatan industri, transportasi, dan pembakaran limbah rumah tangga merupakan bentuk pencemaran udara yang disebabkan oleh manusia (Pohan Nurhasmawaty, 2002).

2.4 Nilai Tanah pada Kawasan dengan Pencemaran Udara

Penelitian ini fokus pada salah satu karakteristik lingkungan, yaitu pencemaran udara. Sebagian besar penelitian telah membuktikan adanya korelasi negatif antara daerah pencemaran udara dan nilai tanah. Tanah yang terletak pada kawasan polutan rata-rata memiliki nilai yang lebih rendah dibandingkan tanah yang terletak di kawasan bebas polutan (Guignet, t.t.)

Nilai memiliki beberapa prinsip fundamental, salah satunya yaitu prinsip perubahan. Prinsip perubahan merupakan interaksi dinamis dari kekuatan sosial,

ekonomi, pemerintahan, dan lingkungan yang mempengaruhi permintaan dan penawaran tanah dan, oleh karena itu, nilai tanah. Penilai selalu berusaha untuk mengidentifikasi perubahan pada kondisi pasar yang dapat mempengaruhi nilai tanah saat ini. Namun, karena perubahan tidak selalu dapat diprediksi, opini tentang nilai dikatakan valid hanya pada tanggal penilaian yang ditentukan (Appraisal Institute (U.S.), 2013)

Karakteristik lingkungan terdiri dari keseluruhan faktor alamiah maupun buatan manusia yang ada dan mempengaruhi lokasi suatu tanah, diantaranya pencemaran udara akibat kegiatan industri di area sekitar tanah. Lokasi tanah yang dekat dengan kegiatan industri dapat menjadi nilai tambah karena aksesibilitas yang mudah terhadap fasilitas umum dan adanya potensi pengembangan usaha. Namun, apabila lokasi tersebut ternyata merupakan kawasan polutan maka hal ini dapat mengurangi nilai tanah. Fenomena ini menggambarkan hubungan pencemaran udara dan nilai tanah yang saling berbanding terbalik (Appraisal Institute (U.S.), 2013)

Sebagian besar tanah yang berlokasi di kawasan non polutan memiliki nilai yang lebih tinggi daripada tanah yang berlokasi di kawasan polutan. Meskipun demikian, masih terdapat tiga faktor lain yang mempengaruhi nilai, yaitu faktor ekonomi, sosial, dan pemerintahan. Keempat faktor tersebut saling berinteraksi secara dinamis dan membentuk nilai tanah. Penilai harus secara efektif menganalisis faktor-faktor dinamis dan interaktif yang mempengaruhi sikap dan keyakinan tentang nilai (Appraisal Institute (U.S.), 2013).

2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang pengaruh dari pencemaran udara terhadap harga perumahan di Teheran, Iran dilakukan oleh (Amini dkk., 2022). Penelitian ini memperkirakan efek kausal polusi udara pada harga rumah dengan melakukan analisis *cross-section* dan *time-series* terhadap indeks polusi di 1.823 lingkungan dan membandingkan nilai perumahan dalam lingkungan ini dari waktu ke waktu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan 10% dalam polusi udara mengurangi harga rumah sebesar 0,6% -0,8% di Teheran. Perkiraan ini menyiratkan bahwa penurunan kualitas udara memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai perumahan.

Hasil penelitian yang serupa dilakukan oleh (Komarova, 2009) di Moskow dengan kesimpulan bahwa individu merasakan tingkat kontaminasi dan memperhitungkannya saat memilih rumah. Hasil regresi menunjukkan bahwa pengaruhnya terhadap harga kecil tetapi signifikan. Basis data yang digunakan berisi catatan sekitar 20 ribu apartemen dan telah disediakan oleh agen real estat terkemuka yang beroperasi di Rusia.

Hasil yang telah ada diperkuat oleh penelitian (Mínguez dkk., 2013). Peningkatan sepuluh poin persentase dalam jumlah penduduk yang mempertimbangkan lingkungan memiliki masalah polusi akan mengurangi harga rumah di lingkungan itu sekitar 1,5%. Temuan ini bertepatan dengan hasil yang diperoleh dalam penelitian (Berezansky dkk., 2010) yang menemukan bahwa memburuknya polusi udara yang dirasakan dalam skala 1 (pada skala 5 poin) mengakibatkan penurunan harga rumah sebesar 1%.

Tidak semua penelitian memiliki hasil serupa. Beberapa diantaranya menghasilkan kesimpulan yang berbeda. Diantaranya penelitian (He & Collins, 2020) yang meneliti pengaruh pencemaran lingkungan terhadap harga rumah pada Kawasan metropolitan di Guangzhou, China. Model teoritis yang digunakan adalah model permintaan dan penawaran pasar perumahan metropolitan. Permintaan tergantung pada harga, urbanisasi, pencemaran lingkungan, dan regulasi pemerintah. Sedangkan penawaran didasarkan pada harga dan interaksi antara investasi pada konstruksi real estat dan regulasi pemerintah. Penelitian ini memberikan bukti empiris bahwa polusi udara ternyata tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap rata-rata harga perumahan di Guangzhou China.

Beberapa hasil penelitian ini memberikan petunjuk bahwa pengaruh pencemaran udara terhadap nilai properti masih belum jelas. Di Indonesia sendiri, literatur dalam topik ini masih relatif terbatas. Penelitian ini bermaksud untuk memberikan gambaran atas pengaruh polusi udara terhadap nilai tanah di Desa Plesan, Kabupaten Sukoharjo.

Tabel II. 1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Metode Regresi

No	Variabel	Signifikan	Tidak Signifikan
1	Pencemaran Udara	(Komarova, 2009), (Mínguez dkk., 2013), (Berezansky dkk., 2010)	(He & Collins, 2020)

Sumber : Diolah Penulis (2022)

Tabel II. 2 Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Metode Nonregresi

No	Peneliti	Objek Penelitian	Metode	Tempat Penelitian	Hasil
1	(Amini dkk., 2022)	Pengaruh pencemaran udara terhadap harga perumahan	Perbandingan	Teheran, Iran	Peningkatan 10% dalam polusi udara mengurangi harga rumah sebesar 0,6% - 0,8% di Teheran.

Sumber : Diolah Penulis (2022)