

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Definisi Nilai, Harga, dan Biaya

2.1.1.1. Nilai

Nilai merupakan suatu perkiraan jumlah atas semua hak kebendaan atau harta dengan semua harapan keuntungan yang akan datang, baik berwujud maupun tidak berwujud yang timbul karena kepemilikan atas suatu harta tetap atau property.

2.1.1.2. Harga

Total uang yang disepakati ataupun terjadi suatu transaksi serta pertukaran dengan suatu benda yang terjadi dipasar antara penjual dengan pembeli memiliki pengetahuan yang pantas mengenai fakta yang relevan serta tidak dibawah pengaruh (tidak memiliki hubungan khusus), penekanan atau keterpaksaan, serta akan terjadi secara wajar.

2.1.1.3. Biaya

Suatu perkiraan sejumlah uang yang telah dikeluarkan untuk pembuatan maupun pembangunan beberapa properti serta harta yang menetap. Beberapa penelitian seorang penilai dapat mencari berapa seharusnya nilai dari harta yang tetap tersebut, dimana dalam beberapa hal sifat-sifat yang membatasi pengertian dasar nilai merupakan adanya suatu perbedaan penafsiran di jumlah uang untuk suatu harta yang kedudukannya tetap sama. Nilai bukan merupakan suatu karakter dari properti, tetapi lebih banyak ditentukan dari dasar kemauan manusia

serta bersifat subjektif sesuai dengan adanya ruang maupun waktu sebagaimana kemauan pribadi manusia itu sendiri

2.1.2. Ciri-Ciri Nilai

2.1.2.1. Permintaan (*Demand*)

Demand merupakan analisis orang atau pembeli yang ingin menjual atau membeli, dengan menyatakan keinginannya atau kebutuhannya dan kemampuan keuangannya untuk membayar sebagai pengganti objek yang diinginkan.

2.1.2.2. Kegunaan (*Utility*)

Merupakan suatu kemampuan yang dapat membangkitkan keinginan untuk memiliki properti yang dimaksudkan karena diharapkan dapat memberikan beberapa keuntungan/bermanfaat. *Utility* merujuk pada keuntungan dari sebuah properti dan sejauh manakah sebuah properti dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan dari pembeli potensial, karena tidak ada suatu propertipun yang dapat memenuhi kebutuhan semua pembeli

2.1.2.3. Kelangkaan (*Scarcity*)

Jumlah atau persediaan yang terbatas, konsep ini menunjuk pada relatifitas tingkat pemasokan properti yang dapat memenuhi kebutuhan pembeli potensial. Jika pembeli potensial memiliki banyak pilihan, maka nilai properti cenderung relative rendah, sebaliknya semakin besar tingkat scarcity dengan asumsi memiliki derajat kesamaan dengan properti lain semakin besar nilai properti. Analisis kelangkaan properti ini berarti analisis competitor yaitu menghitung jumlah atau besarnya substitusi properti.

2.1.2.4. Dapat Dialihkan (*Transferability*)

Hak penguasaannya dapat dipindah tangankan kepada subjek lain. Merujuk pada proses transfer hak properti dari suatu pihak ke pihak lain. Proses ini terdiri dari marketing, negotiating, dan transaksi properti. Salah satu analisa mengapa transfer dianggap penting, karena antara pembeli dan penjual memiliki kesulitan dan menemukan kesepakatan. Hal ini terjadi karena pihak pembeli sulit untuk mengidentifikasi nilai properti yang sesungguhnya dari pihak penjual.

2.1.3. Faktor Yang Mempengaruhi Nilai

Nilai akan terbentuk apabila suatu properti apabila ada beberapa factor yang dapat menunjang terciptanya nilai properti. Harta tanah adalah ada beberapa factor yang dapat menunjang terciptanya nilai properti. Harta tanah adalah suatu dari komoditi ekonomi yang terbatas persediaannya, namun peminatnya adalah orang yang ingin menguasai atau memiliki sangat banyak, maka itu nilainya amat tergantung pada persaingan alokasi tanah lahan untuk berbagai kebutuhan serta kegunaannya. Adapun macam-macam factor yang sangat diperhitungkan untuk suatu penilaian, yaitu sebagai berikut:

2.1.3.1. Faktor Politik

Beberapa hal yang termasuk dalam suatu kelompok ini merupakan kejadian maupun peristiwa politik yang mempengaruhi secara langsung serta tak langsung yang dapat mengakibatkan perubahan pada nilai. Seorang investor agak sukar untuk meramalkan perubahan undang-undang yang akan terjadi khususnya dalam kebijakan menentukan kegunaan tanah. Harga tanah seringkali nilainya menjadi turun bahkan tidak berharga atau sebaliknya akan menjadi sangat tinggi

karena kebijakan kegunaan yang diciptakan undang-undang atau peraturan daerah setempat.

Dalam satu hal yang mencakup masalah ini merupakan kebijaksanaan dari pemerintah ataupun kebijakan yang telah diterapkan maupun dituangkan pada perumusan keputusan dari pemerintah daerah.

2.1.3.2. Faktor Ekonomi

Merupakan perubahan ataupun keadaan yang disebabkan karena faktor pertambahan maupun pengurangan pendapatan perkapita, serta bunga bank/deposito, dan naik atau turunnya suatu harga bahan pokok produksi ataupun minyak, serta menaik atau menurunnya nilai pertukaran uang, yang dapat terjadi di lingkup masyarakat. Laju inflasi seringkali menjadi masalah atas semua investasi. Di dalam kasus sekuriti bunga tetap kekurangan nilai yang terjadi jauh melebihi agregat yang diterima dalam jangka waktu yang sama. Masalah ini akan dapat dilihat pada kasus harga tanah yang dipersewakan dengan hasil sewa yang tetap adalah jumlah sewa akan diterima semasa dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka nilainya akan menjadi turun karena tergerus oleh inflasi. Nilai sekarang tidak akan samadengan nilai yang akan datang.

2.1.3.3. Faktor Sosial

Faktor sosial dapat terjadi melalui perubahan social yang terjadi pada masyarakat dikarenakan pola hidup yang sewaktu-waktu dapat berubah, pertumbuhan penduduk, migrasi maupun transmigrasi, pendidikan maupun pengetahuan masyarakat serta lainnya yang akan sangat berpengaruh terhadap nilai tanah. Nilai suatu harga tanah dapat dipengaruhi oleh pembangunan yang sedang dilaksanakan atau direncanakan oleh pemerintah.

2.1.4. Konsep Dasar Penilaian

Penilaian adalah suatu penafsiran dan pendapat atas nilai dari suatu harga tanah atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari fakta-fakta dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu. Penafsiran atau pendapat merupakan gabungan ilmu pengetahuan dan seni dalam menentukan nilai. Ilmu pengetahuan dalam arti kata menggunakan pengalaman dan panca indera untuk memperkirakan nilai atas tanah tersebut.

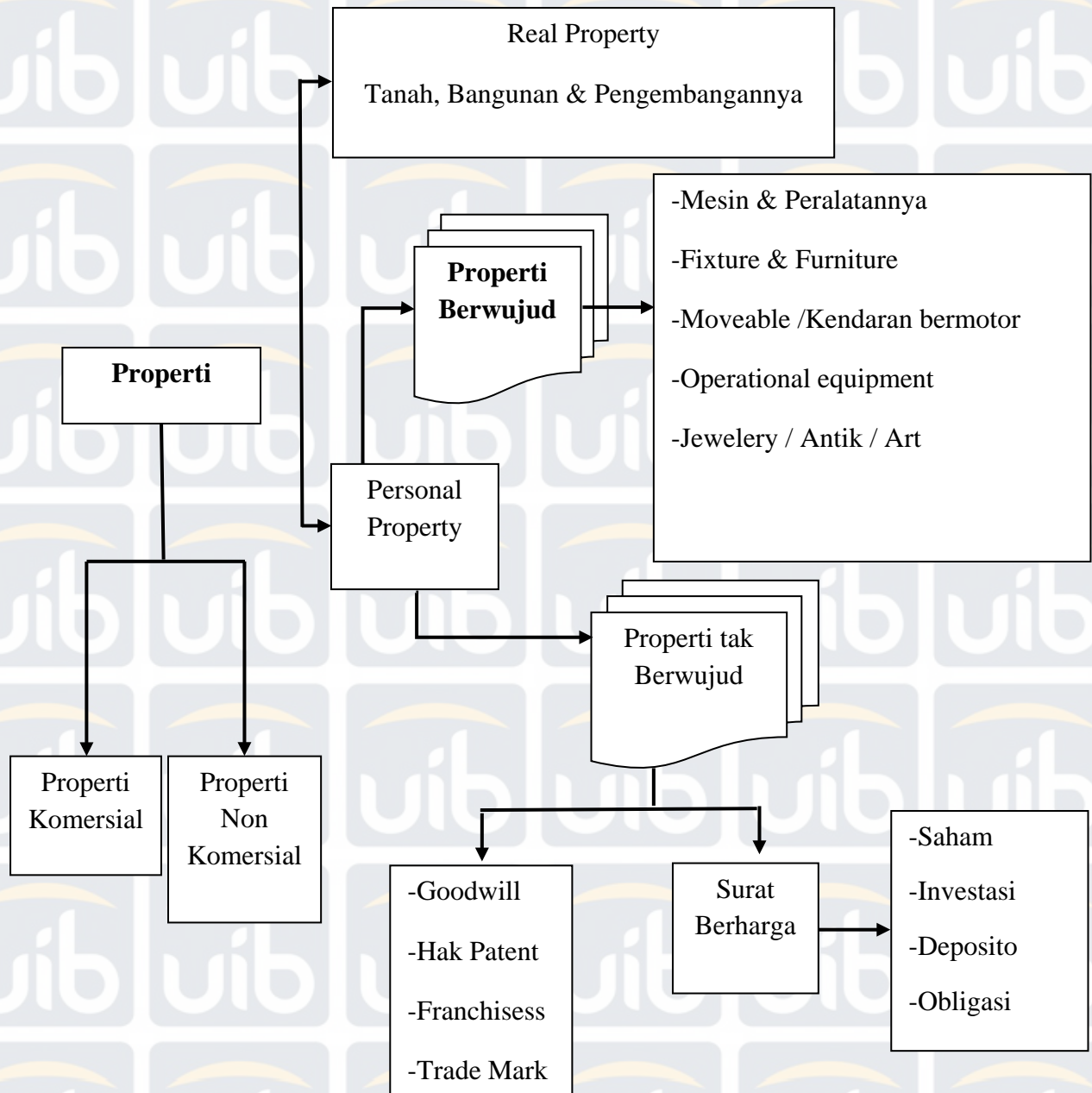
Penilai dilakukan oleh penilai ahli yaitu orang yang telah lulus dari suatu pendidikan khusus penilaian secara formal atau orang yang sudah diberikan pelatihan dan pendidikan yang diakui oleh Dewan Masyarakat Profesi Penilai disebuah Negara, di Indonesia penentuan atau sertifikasi Penilai diuji dan ditentukan oleh MAPPI (Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia). Nilai yang ditentukan oleh Penilai tersebut dianggap valid dan berlaku pada waktu tertentu karena sesuai dengan perubahan nilai atau harga atas benda yang berlaku karena berlalunya waktu/masa. Secara umum Properti dikelompokkan dalam beberapa kategori yaitu :

2.1.4.1. Real Properti

Hak perorangan atau badan untuk memiliki/menguasai tanah dan atau bangunan yang didirikan di atasnya.

2.1.4.2. Personal Properti

Sebagai penguasaan secara hukum (yuridis) yang dilandasi atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan. Secara lengkap penggolongan jenis properti dapat disajikan sebagai diagram dibawah ini :



Sumber : Google Image

Gambar 2. 1

2.1.5. Prinsip Penilaian

2.1.5.1. Prinsip Terbaik dan Tertinggi

Penggunaan nilai tertinggi maupun yang terbaik atas manfaat objek yang dapat dinilai adalah perhatian yang paling utama pada suatu properti serta

dipergunakan secara optimal. Pemahaman mengenai perilaku pasar adalah penting dalam memahami konsep kegunaan tertinggi dan terbaik. Karena kekuatan pasar akan menciptakan nilai pasar sehingga interaksi diantara kekuatan pasar dan kegunaan tertinggi dan terbaik adalah sangat penting. Analisis kegunaan tertinggi dan terbaik adalah identifikasi kegunaan yang paling menguntungkan dari kegunaan kompetitif yang diizinkan.

2.1.5.2. Prinsip Pengganti

Sejumlah nilai suatu barang maupun suatu properti tidak bisa dapat melebihi nilai properti pengganti yang akan diterima bilamana properti tersebut dapat tersedia. Prinsip penilaian seperti ini menganggap bahwa seseorang hanya akan bersedia jika membayar sejumlah uang untuk beberapa properti dan nilai tersebut tidak melampaui nilai dari properti pengganti. Nilai pasar suatu properti cenderung ditentukan oleh biaya untuk memperoleh properti yang sejenis dan sebanding dengan asumsi tidak ada hambatan yang akan dihadapi pada saat penggantian.

2.1.5.3. Prinsip Kesesuaian

Kesamaan dari beberapa faktor yang dapat mempengaruhi suatu nilai properti sangat menentukan pada proses penilaian. Properti yang terletak pada lingkungan yang cocok baik social maupun ekonominya, akan mempunyai nilai yang maksimum. Properti yang terletak didaerah yang kurang cocok nilainya akan kecil.

2.1.5.4. Prinsip Keuntungan

Beberapa prinsip keuntungan yang sangat diharapkan dari suatu properti, adapun nilai merupakan peluang akan keuntungan dimasa depan dari penggunaan

maupun manfaatnya. Harapan pemilik properti tergantung pada jenis dan tipe properti yang mereka miliki atau kuasai.

2.1.5.5. Prinsip Penawaran dan Permintaan

Nilai suatu properti ditentukan oleh adanya interaksi antara dua unsur kekuatan yaitu persediaan, dan permintaan yang terjadi di pasar bebas pada saat penilaian dilaksanakan. Pertimbangan antara besarnya penawaran terhadap permintaan atau sebaliknya berubah yang terjadi atas permintaan sangat mempengaruhi nilai atau harga pasar.

2.1.5.6. Prinsip Keseimbangan

Prinsip keseimbangan saat ini penilaian harta dari dasar asumsi bahwa suatu nilai akan terjadi maksimal jika faktor-faktor produksi harta yang dimaksud pada keadaan seimbang. Beberapa faktor seperti lahan dalam pengertian tanah apa adanya belum di develop, modal, tenaga kerja dan skill, serta manajemen, berpengaruh untuk menentukan nilai atau harga tanah. Apabila faktor-faktor tersebut tersedia dalam keadaan seimbang secara proporsional maka nilai akan terbentuk pada harga yang paling menguntungkan sesuai dengan kebutuhan dan penggunaannya.

2.1.5.7. Prinsip Kompetisi

Pada dunia yang memiliki persaingan nilai properti lebih menyesuaikan diri dengan menerapkan sifat persaingan properti di pasar. Contohnya jika keuntungan yang terlalu berlebihan dapat mendorong meningkatnya persaingan yang ada pada gilirannya dapat meningkatkan penawaran serta akibatnya harga akan dapat permintaan tetap. Properti yang dapat menghasilkan pendapatan pada umumnya selalu terkena dampak adanya persaingan.

2.1.5.8. Prinsip Penambahan dan Pengurangan

Ketika suatu tambahan secara berturut-turut dari sebuah factor produksi terhadap factor produksi lainnya yang sudah ada akan memberikan pengembalian yang meningkat hingga satu titik dimana pengembalian tersebut akan menjadi turun jika tambahan dilakukan kembali setelah titik maksimum itu. Prinsip penambahan serta pengurangan ini dapat diasumsikan jika penambahan biaya pada suatu nilai properti yang tidak akan menambah penghasilan.

2.1.6. Jenis dan Tujuan Penilaian

2.1.6.1. Jenis Nilai

1. Nilai Modal (*Capital Value*), adalah nilai yang ditetapkan untuk mendapatkan hak milik dari suatu property harta tanah dan bangunan.
2. Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian.
3. Nilai Sewa (*Rental Value*), merupakan jenis nilai yang dapat ditetapkan untuk mendapatkan hak serta dapat menggunakan harta pada jangka waktu tertentu pada suatu lokasi/tempat tertentu.
4. Nilai Penjualan (*Sale Value*), merupakan jenis nilai yang telah ditetapkan dari penjual jika menawarkan suatu harga properti.
5. Nilai Potensi (*Potential Value*), merupakan jenis nilai yang pada dasarnya yaitu potensi pendapatan sebagai peluang yang telah dimiliki pada properti tersebut di masa depan.

6. Nilai Sisa (*Scrab Value*), merupakan jenis nilai bekas ataupun suatu nilai barang yang dapat dihitung diluar fungsi properti tersebut, contohnya mesin yang tidak dapat berfungsi kembali ataupun rusak total dinilai sebagai besi tua. Nilai Sisa untuk property adalah nilai bangunan setelah dikurangi dengan nilai tanah dengan asumsi dijual secara terpisah untuk setiap bagian dan tidak lagi digunakan saat ini tanpa memperhatikan penyesuaian dan perbaikan khusus.
7. Nilai Jaminan (*Mortgage Value*), adalah nilai properti yang ditentukan oleh penilai dengan penaksiran berhati-hati atas kemungkinan pemasaran dimasa datang berdasarkan aspek kesinambungan jangka panjang properti, kondisi pasar, daya guna yang sesuai.

2.1.6.2. Tujuan penilaian

1. Penentuan Nilai Pasar Terbuka

Nilai Pasar Terbuka adalah harga terbaik yang terbentuk dari sebuah kepentingan property melalui perjanjian individu pada tanggal penilaian dengan pelaksanaan yang layak, berkesempatan untuk sama-sama mengetahui kondisi property, jangka waktu yang cukup dan harga tidak berubah selama bertransaksi dan tidak ada hubungan istimewa.

2. Transfer Kepemilikan atau Penjualan

Untuk tujuan Penjualan seorang Penilaian harus mempertimbangkan dan identifikasi serta orientasi calon pembeli, alternatif properti pembanding di pasaran, estimasi harga dan nilai pembanding, dan memperhitungkan kemungkinan keuntungan dari penjualan properti.

3. Keuangan dan Perkreditan / Perbankan

Dalam hal ini seorang penilai perlu mempertimbangkan Kondisi dan situasi moneter yang sedang terjadi di masa sekarang maupun kemungkinan yang terjadi di masa dating. Nilai dan harga yang terjadi pada masa nilai dolar turun dan kapan nilainya menjadi naik, serta pertimbangan pasar properti, tingkat kejenuhan pasar property serta suku bunga kredit Bank yang ditentukan oleh BI.

4. Penilaian untuk Tujuan Asuransi

Penilaian dilakukan dengan prinsip indemnity yaitu merupakan suatu prinsip untuk mengganti sesuatu barang yang dijamin atau diasuransikan sesuai dengan dengan keadaan barang seperti sebelum terjadinya kerusakan atau bencana atau seperti semula. Prinsip kedua adalah reinstatement adalah nilai penggantian baru dengan fungsi, ukuran dan disain yang mendekati serta kualitas sama dengan property yang diasuransikan. Dan Prinsip ketiga replacement adalah penggantian property kuno yang material bangunannya tidak tersedia di pasaran diganti serta diterapkan pada bangunan tersebut yang disesuaikan.

5. Ganti rugi dan Kompensasi

Penilaian yang dilaksanakan untuk tujuan pemberian ganti rugi/ganti untung bagi property yang terkena proyek pemerintah dan dipertimbangkan oleh panitia Pemerintah Daerah yang ditugaskan untuk itu. Nilai yang ditetapkan akan disesuaikan dengan Faktor Kemampuan Anggaran Pemerintah, Politik, Sosial, dan tujuan project dan tentu saja akan berbeda dengan harga pasar.

6. Perpajakan .

Nilai Property yang ditentukan guna dasar pengenaan besarnya pajak terutang. Di kalangan DJP penentuan nilai property yang digunakan untuk

pengenaan pajak disebut sebagai NJOP dan pertimbangan yang paling utama adalah nilai pasar wajar yang dipertimbangkan dengan objek pajak setelah dikurangi dengan Objek pajak tidak kena pajak. NJOP dinilai oleh Pejabat Fungsional Penilai DJP yang disusun dalam klasifikasi dan ditentukan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP setempat.

7. Konsultasi dan Investasi.

Penilaian yang dilakukan atas pesanan klien dan ditujukan untuk memberikan pertimbangan atau nasehat kepada nasabah untuk dapat merumuskan kebijaksanaan yang akan diputuskan dalam investasi ataupun perniagaan.