

Buku Ajar
Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti

KONSEPSI NILAI

Buku Ajar
Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti

KONSEPSI NILAI

Sudibyanung
Asih Retno Dewi
Rosye Villanova Christine

STPN Press
Bekerja sama dengan
Program Studi Diploma IV Pertanahan, 2020

Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti
Konsepsi Nilai
@Sudibyanung, Asih Retno Dewi dan Rosye Villanova Christine (Edisi I)

Penulis: Sudibyanung, Asih Retno Dewi dan Rosye Villanova Christine
Penyunting: Tim Prodi D.IV STPN
Layout dan Sampul: Wawan

Diterbitkan pertama kali dalam Bahasa Indonesia
Oleh STPN Press, November 2020
Gedung Administrasi Akademik Lt. II
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Telpon (0274) 587239, ext: 351
Faxes: (0274) 587138

Bekerja sama dengan

Program Studi Diploma IV Pertanahan STPN
Gedung Pengajaran Lt. I
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Website: <http://prodi4.stpn.ac.id>

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)
Pemeliharaan Data Pendaftaran tanah
STPN Press, 2020
xiii + 97 hlm.: 15,5 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-23-5

Buku Ajar ini
Tidak diperjualbelikan
Untuk kalangan sendiri

SAMBUTAN KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Buku Ajar Dasar-Dasar Penilaian Aset dan Properti yang ditulis oleh Sudibyanung dan kawan-kawan ini pada intinya adalah menjelaskan mengenai konsep dasar dari nilai serta pendekatan penilaian yang lazim untuk digunakan, beserta batasan-batasannya. Dalam hal ini, penulis telah berusaha untuk merangkai serta mensistematisir materi-materi yang terkait dengan pokok bahasan yang disampaikan di atas seperti ciri-ciri nilai, kelebihan dan kekurangan di dalam pendekatan penilaian, matematika penilaian, teori permintaan dan penawaran serta konsepsi pasar tanah.

Mewakili Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), saya mengucapkan banyak terima kasih kepada para penulis yang telah berani mencoba menyusun sebuah buku ajar dalam rangka memudahkan para Taruna dalam menambah bahan bacaan serta referensi. Semoga dengan terbitnya buku ajar ini akan semakin menggairahkan dan memantik bagi pengajar-pengajar lainnya untuk segera menyiapkan dan menyusun buku ajar lainnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa, karena kita sangat membutuhkan bahan/referensi dalam rangka memahami teori dan praktik baik di kelas maupun di lapangan. Sekali lagi selamat kepada para penulis, semoga karya ini membawa manfaat bagi Taruna dan semakin menegaskan bahwa STPN adalah kampusnya agraria dengan segala karya-karyanya.

Yogyakarta, November 2020

Dr. Ir. Senthot Sudirman, M.S.

PENGANTAR PENULIS

Untuk melengkapi kebutuhan akan bahan pembelajaran serta menambah referensi Taruna di dalam Mata Kuliah Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti, maka penting kiranya untuk menyusun sebuah buku ajar, yang diharapkan mudah untuk dimengerti dan dipahami. Dalam buku ini, terdiri atas 4 (empat) Bab Pokok yang semuanya saling terkait dengan Konsep Nilai. Pada Bab Pertama, dijelaskan mulai dari bagaimana nilai tersebut terbentuk, pengertian nilai, beberapa jenis nilai serta pengertian penilaian beserta tujuannya. Untuk Bab Kedua, dijelaskan mengenai pendekatan, prosedur atau mekanisme di dalam melakukan penilaian serta batasan-batasan yang terkait dengan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atas suatu benda atau barang, di mana di dalamnya termasuk juga tanah. Bab selanjutnya, menjelaskan mengenai konsep nilai di dalam penilaian atas sebuah barang atau benda yang tidak dapat dilepaskan dari unsur waktu dan fluktuasi ekonomi, sehingga pada bab ini dijelaskan tentang matematika penilaian. Pada Bab yang terakhir, menjelaskan mengenai konsep dasar permintaan dan penawaran sebagai pengantar dari konsepsi permintaan dan penawaran tanah, baik untuk jangka panjang maupun untuk jangka pendek.

Dalam penyusunan buku ajar ini, penyusun telah berusaha semaksimal mungkin untuk merangkai serta mensistematisir beberapa materi terkait dengan ilmu penilaian yang masih bersifat elementer. Namun demikian, penyusun menyadari bahwa isi buku ini tentu masih jauh dari sempurna. Masih banyak materi yang harus dilengkapi serta ditambahkan. Oleh sebab itu tentu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menjadikan segala sesuatunya menjadi lebih baik. Tak lupa kami ucapkan kepada semua pihak

yang telah memberikan semangat, arahan serta bimbingan atas terwujudnya buku ini.

Banyuraden, November 2020

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	iii
Pengantar Penulis	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar	x
Rencana Pembelajaran	xi
Bab I. Nilai dan Penilaian	
1. Pengantar	1
2. Konsep Nilai	1
3. Biaya, Harga dan Nilai	3
4. Beberapa Ragam Nilai	7
5. Penilaian	8
6. Tujuan dan Waktu Penilaian	9
7. Tahapan dalam Penilaian	10
8. Memilih Pendekatan Penilaian yang Akan Digunakan	12
9. Laporan Penilaian	13
10. Pendalaman Materi	14
Bab II. Pendekatan Penilaian dan <i>Highest and Best Use</i>	
1. Pengantar	15
2. Pendekatan Perbandingan Data Pasar	16
3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan	22
4. Pendekatan Biaya	24
5. <i>Highest and Best Use</i>	27
a. Tujuan Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik	27
b. Kriteria Dalam Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik	28
c. Kondisi Khusus Dalam Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik	30
d. Penggunaan yang Tidak Sesuai dengan Ketentuan Akhir yang Berlaku	32
e. Penggunaan yang Tidak Merupakan Kegunaan Tertinggi dan Terbaik	33

f.	Penggunaan yang Bermacam-macam	34
6.	Pendalaman Materi	34
Bab III. Matematika Penilaian		
1.	Pengantar	35
2.	<i>Time Value of Money</i>	36
a.	Suku Bunga Tunggal	38
1.	<i>Compound Amount</i>	38
2.	<i>Present Value</i>	39
3.	<i>Series Compound Amount</i>	39
4.	<i>Sinking Fund</i>	40
5.	<i>Capital Recovery</i>	41
6.	<i>Year Purchase</i>	41
7.	<i>Year Purchase in Perpetuity</i>	42
8.	<i>Year Purchase in Perpetuity Revenue</i>	43
b.	<i>Dual Rate Calculation</i>	44
1.	<i>Years Purchase Double Rate</i>	45
2.	<i>Years Purchase Double Rate With Tax</i>	46
3.	Anuitas	47
c.	Angsuran Pinjaman dan Penyusutan	48
1.	Angsuran Pinjaman	48
2.	Penyusutan	49
3.	Pendalaman Materi	50
Bab IV. Teori Permintaan dan Penawaran		
1.	Pengantar	51
2.	Teori Permintaan	51
3.	Harga dan Permintaan	51
a.	Daftar Permintaan	53
b.	Kurva Permintaan	54
c.	Permintaan Individu dan Permintaan Pasar	56
d.	Pengaruh Faktor Selain Harga Terhadap Permintaan	58
e.	Pergeseran dan Pergerakan Kurva Permintaan	64
4.	Teori Penawaran	67
a.	Hubungan Antara Harga dan Penawaran serta Kurva Penawaran	67

b.	Pengaruh Faktor Selain Harga Terhadap Penawaran	70
c.	Pergeseran dan Pergerakan Kurva Penawaran	71
d.	Keseimbangan Harga /Equilibrium	73
5.	Elastisitas Permintaan dan Penawaran	80
a.	Bentuk Kurva Permintaan	81
b.	Jenis Elastisitas Permintaan	83
c.	Faktor-faktor yang Menentukan Elastisitas Permintaan	86
d.	Elastisitas Permintaan yang Lain	88
e.	Jenis Elastisitas Penawaran	90
6.	Permintaan dan Penawaran Tanah	93
7.	Pendalaman Materi	96
	Daftar Pustaka	97

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Ilustrasi Data Perbandingan Nilai	17
Tabel 2.	Perbandingan Nilai Tanah	19
Tabel 3.	Permintaan Buah Durian Pada Berbagai Tingkat Harga	54
Tabel 4	Permintaan Pasar	56
Tabel 5.	Daftar Penawaran	68
Tabel 6.	Permintaan dan Penawaran Barang X	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kurva Permintaan terhadap Buah Durian	55
Gambar 2	Kurva Permintaan Perseorangan dan Pasar	57
Gambar 3	Gerakan Sepanjang Kurva Permintaan	64
Gambar 4	Pergeseran Kurva Permintaan	66
Gambar 5	Kurva Penawaran	69
Gambar 6	Pergerakan dan Pergeseran Kurva Penawaran	72
Gambar 7	Kurva Keseimbangan Permintaan dan Penawaran	75
Gambar 8	Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran Terhadap Equilibrium	77
Gambar 9	Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran yang Searah	79
Gambar 10	Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran dengan Besaran Sama	80
Gambar 11	Kurva Permintaan Berbentuk Landai	81
Gambar 12	Kurva Permintaan Berbentuk Curam	82
Gambar 13	Kurva Permintaan Tidak Elastis Sempurna	83
Gambar 14	Kurva Permintaan Elastis Sempurna	84
Gambar 15	Kurva Permintaan Uniter	84
Gambar 16	Kurva Permintaan Elastis	85
Gambar 17	Kurva Permintaan Tidak Elastis	86
Gambar 18	Kurva Penawaran Tidak Elastis Sempurna	90
Gambar 19	Kurva Penawaran Elastis Sempurna	91
Gambar 20	Kurva Penawaran Uniter	91
Gambar 21	Kurva Penawaran Tidak Elastis	92
Gambar 22	Kurva Penawaran Elastis	92
Gambar 23	Kurva Pasar Tanah dalam Jangka Pendek	94
Gambar 24	Kurva Pasar Tanah dalam Jangka Panjang	95

RENCANA PEMBELAJARAN

Mata Kuliah : Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti (2 SKS)

Standar Kompetensi :

Mampu menjelaskan konsep dan filosofi Nilai, Penilaian, Pendekatan Penilaian, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU), Matematika Penilaian (*Time Value of Money*), serta Ekonomi Penilaian yang salah satu dasarnya adalah Teori permintaan dan Penawaran.

Kompetensi dasar:

1. Mampu menjelaskan konsepsi Nilai dan Penilaian
2. Mampu menjelaskan Pendekatan Penilaian
3. Mampu menjelaskan konsepsi HBU terkait dengan faktor-faktor ekonomi

Indikator:

1. Mengenal Isi dan Tujuan mata kuliah.
2. Mampu menyebutkan dan menjelaskan Ciri-ciri Nilai.
3. Mampu membedakan beberapa metode penilaian.
4. Mampu mengidentifikasi ketepatan penggunaan pendekatan penilaian.
5. Mampu menjelaskan dan mengaplikasikan konsepsi Time Value of Money dalam wujud matematika penilaian .
6. Mampu menjelaskan konsepsi dasar tentang teori permintaan dan penawaran
7. Mampu mengaplikasikan teori permintaan dan penawaran ke dalam konsepsi pasar tanah.

Materi Pokok:

1. Pengertian dan Konsepsi Nilai beserta contohnya;
2. Ciri-ciri Nilai;
3. Pengertian Penilaian;
4. Pendekatan Penilaian;
5. Tujuan dan Waktu Penilaian;
6. Batasan-batasan di dalam penilaian;
7. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik / HBU;
8. Konsepsi dasar Time Value of Money;
9. Matematika Penilaian;
10. Teori Permintaan dan Penawaran;
11. Bentuk dan Cara Membaca Kurva Permintaan dan Penawaran;
12. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan dan Penawaran;
13. Elastisitas Permintaan dan Elastisitas Penawaran;
14. Konsep Dasar Pasar Tanah.

BAB I

NILAI DAN PENILAIAN

1. Pengantar

Pemahaman mengenai konsepsi Nilai, seringkali dipersamakan dengan konsepsi suatu Harga ataupun Biaya. Padahal secara prinsip atau dasar ketiganya mempunyai konsep yang berbeda, meskipun pada kondisi tertentu dimungkinkan konsep Nilai sama dengan Harga. Sehubungan dengan hal tersebut, maka pada bab ini akan dijelaskan konsepsi mengenai Nilai, Harga dan Biaya, dengan harapan agar pembaca dapat memahami secara lebih jelas konsep ketiganya. Selain itu, dalam bab ini juga akan dijelaskan tentang Nilai dan Penilaian, yang mana ketika seseorang menyebut penilaian, maka sudah barang tentu nilai tersebut melekat pada sebuah obyek tertentu, yang dapat berupa benda, barang ataupun jasa.

2. Konsep Nilai

Sebelum menjelaskan mengenai konsepsi nilai, coba anda cermati ilustrasi sebagai berikut. Misalnya ketika siang hari anda berada di daerah gurun pasir yang tandus, yang tentu saja cuaca panas terasa menyengat dan anda merasa kehausan, lalu kemudian anda mendapatkan segelas air. Bagaimanakah perasaan anda ? Bermaknakah segelas air tersebut untuk anda ? Pasti akan beda maknanya, jika ketika anda sedang kehausan, anda berada di rumah anda sendiri yang pada umumnya banyak tersedia air minum untuk anda. Dengan mudah anda akan cepat-cepat mengambil air minum untuk memenuhi kebutuhan anda.

Atau mungkin ilustrasi yang kedua yaitu misalnya ketika anda sedang berwisata di Taman Laut Bunaken, yang tentu saja olah raga

menyelam sangat diminati oleh para wisatawan, termasuk anda misalnya. Untuk memenuhi hasrat menyelam, kiranya anda perlu tabung berisi udara agar anda dapat bernafas di dalam air, dan tentu saja anda harus menyewa tabung udara yang disediakan di tempat tersebut. Benar kan? Padahal ketika anda di tempat lain, mungkin di rumah anda misalnya, rasa-rasanya anda tidak memerlukan tabung udara untuk bernafas, karena Yang Maha Kuasa telah menyediakan udara atau oksigen untuk semua makhluk ciptaanNya, tanpa perlu suatu kompetisi guna memperolehnya. Dari kedua ilustrasi tersebut, makna apa yang terkandung dari manfaat segelas air untuk melepas rasa dahaga dan kebutuhan akan tabung udara untuk bernafas ketika anda akan menyelam?

Dari ilustrasi di atas, dapat disimpulkan bahwa pada kasus tersebut, segelas air dan udara merupakan sesuatu yang sangat berarti atau bermakna buat anda, karena benda atau barang tersebut dirasa akan mampu memenuhi apa yang anda butuhkan pada saat itu, sehingga benda atau barang itu mempunyai manfaat yang tak terhingga. Pada saat kondisi seperti yang sedang anda hadapi di atas tersebut, baik segelas air maupun udara merupakan sesuatu yang langka, dan mungkin tidak menutup kemungkinan untuk memperolehnya dibutuhkan semacam kompetisi. Coba bandingkan, apabila pada kondisi seperti di atas, anda tidak mendapatkan segelas air atau anda tidak dapat menyewa tabung udara untuk menyelam, tetapi anda mempunyai cincin emas seberat 10 gram. Apakah cincin tersebut bermanfaat untuk anda pada saat itu? Apakah cincin dapat memenuhi kebutuhan anda saat itu? Tentu saja barang yang anda miliki tersebut kurang sesuai untuk memenuhi kebutuhan anda saat itu, atau mungkin pula dapat dikatakan kurang bermanfaat di dalam memenuhi kebutuhan anda. Dengan demikian, coba anda terjemahkan, apakah nilai itu? Jika anda mampu mencermati dengan baik, sebenarnya terdapat 3 hal yang dapat dimaknai atau melekat dari ilustrasi di atas, yaitu sebuah nilai akan terwujud jika suatu barang atau

jasa tersebut mempunyai ciri bermanfaat, bersifat langka dan terdapat permintaan (ada yang membutuhkan). Dengan kata lain, terdapat ciri yang melekat pada sebuah nilai, yaitu bermanfaat, langka dan terdapat permintaan akan benda atau jasa tersebut.

Selain ciri yang telah disebutkan di atas, apakah masih ada ciri yang lain? Tentu saja masih ada. Ciri terakhir yang melekat pada sebuah nilai adalah mampu dipindahtangankan atau *transferability*. Artinya sebuah barang atau jasa akan bernilai jika dapat dipindahtangankan dari satu pihak ke pihak lainnya. Pindahtanganan tersebut dapat dalam bentuk jual beli, sewa atau dapat pula dalam bentuk tukar menukar. Untuk ilustrasi di atas, ciri dapat dipindahtangankan pun sebenarnya memenuhi syarat, artinya segelas air maupun tabung berisi udara tersebut dapat dialihkan untuk orang lain, sehingga dengan demikian lengkaplah ciri-ciri dari nilai sebuah benda atau barang. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Aldred Gary (dalam Harjanto dan Hidayati, 2003) yang mengatakan bahwa sesuatu benda, barang atau jasa mempunyai nilai jika mempunyai beberapa ciri, yaitu antara lain: terdapat *demand* atau permintaan, bermanfaat atau *utility*, langka atau *scarcity* serta dapat dipindahtangankan atau *transferability*. Dari ilustrasi yang sudah diuraikan di atas, semoga anda mampu memahami konsep dasar dari sebuah nilai. Selama ini, yang sering menjadikan seseorang bias di dalam memahami nilai, karena kadang-kadang nilai itu dipersamakan dengan biaya atau juga harga atas suatu barang. Padahal konsep ketiganya terdapat perbedaan-perbedaan yang mendasar. Untuk lebih jelasnya, perbedaan konsepsi tersebut akan dijelaskan pada subbab sebagai berikut.

3. Biaya, Harga, dan Nilai

Banyak orang beranggapan bahwa harga, biaya dan nilai merupakan sesuatu yang bermakna sama. Padahal sebenarnya konsep dari ketiganya merupakan sesuatu hal yang berbeda. Jika memang konsepsinya berbeda, apa sebenarnya perbedaan konsep dari

ketiganya? Agar lebih jelas konsepsi dari masing-masing, maka rasanya perlu kiranya kita cermati terlebih dahulu definisi dari biaya, harga dan nilai dengan harapan agar lebih mudah untuk dipahami dan tentu saja definisi ini akan dikontekskan dalam perspektif ekonomi.

Biaya adalah sejumlah nominal uang yang dibelanjakan untuk memperoleh sesuatu. Sebagai contoh misalnya anda sekolah di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, maka anda perlu dan wajib mengeluarkan uang untuk membayar kuliah, mengeluarkan uang untuk makan di asrama, membayar uang untuk seragam dan lain sebagainya. Dari ilustrasi tersebut jelaslah definisi atau pengertian dari biaya. Dari definisi dan ilustrasi mengenai biaya ini pula, maka konsepsi yang terkandung adalah suatu pengukuran secara ekonomi (dalam derajat moneter tertentu) yang harus dikeluarkan atau dikorbankan untuk memperoleh sesuatu dan relatif tidak mengarah pada transaksional semata, dalam arti kurang bersinggungan dengan tawar menawar atas sebuah kepentingan.

Harga adalah sejumlah nominal uang atau derajat moneter yang dibayarkan dalam sebuah transaksi guna memperoleh sesuatu barang atau jasa. Sekilas antara biaya dan harga memang cenderung sama, namun yang membedakan di sini adalah makna transaksi, karena mengandung konotasi kesepakatan dalam sebuah pasar yang bersifat adanya sebuah kepentingan tertentu. Mungkin untuk lebih jelasnya dapat anda cermati ilustrasi sebagai berikut. Anda baru saja menciptakan *software* aplikasi dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 10.000.000,- dan ternyata ada teman anda Si Andi yang tertarik dan menawar aplikasi anda tersebut dengan harga Rp. 15.000.000,-. Tetapi anda tidak mau melepaskannya, mengingat anda mempunyai ekspektasi akan menjual pada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi. Ternyata setelah ditawarkan, pihak yang anda harapkan tersebut tidak mau membeli aplikasi anda tersebut karena dia telah membeli aplikasi sejenis yang ternyata jauh lebih murah. Akhirnya mengingat aplikasi yang akan anda jual tersebut tidak jadi laku dan anda takut akan

kerugian yang lebih besar, maka anda tawarkan kembali kepada teman anda Si Andi dengan nominal yang lebih rendah, misal Rp. 9.000.000,-, dan ternyata Andi pun sudah tidak tertarik lagi bertransaksi meskipun penawaran yang anda berikan sekarang jauh lebih rendah, karena Si Andi juga telah memperoleh aplikasi yang sejenis. Dengan demikian, makna dari harga adalah biaya ditambah dan/atau dikurangi dengan kepentingan tertentu sesuai kondisi pasar wajar. Kongkritnya harga dapat saja lebih tinggi dari biaya dan dapat juga lebih rendah dari biaya.

Nilai adalah suatu besaran (biasanya diukur berdasarkan derajat moneter) yang pantas dibayarkan oleh seorang pembeli kepada penjual pada sebuah transaksi yang telah disepakati. Dalam konteks ini tentu saja nilai yang dimaksud adalah nilai pasar wajar, bukan dalam konteks yang lain. Pengertian antara harga dan nilai ini relatif memang hampir sama atau identik, namun yang membedakan adalah faktor kepantasan atau kewajaran. Jika harga tersebut memenuhi asas kepantasan atau kewajaran, maka harga adalah sama dengan nilai. Namun apabila harga tersebut tidak memenuhi asas kepantasan atau kewajaran maka harga tidak sama dengan nilai. Faktor kepantasan atau kewajaran tersebut tentu harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:

- a. Penjual layak, berhak dan tidak ada paksaan untuk menjual. Dalam hal ini maknanya adalah bahwa penjual memang mempunyai niat untuk melaksanakan transaksi jual beli terhadap barang yang dimilikinya, serta tidak ada paksaan dari pihak lain untuk menjual barang tersebut.
- b. Pembeli layak, mampu dan tidak ada paksaan untuk membeli. Maknanya adalah bahwa pembeli tersebut mempunyai modal yang berkecukupan dan mempunyai niat untuk melaksanakan transaksi tanpa ada intervensi ataupun paksaan dari pihak lain.
- c. Terdapat tawar menawar. Makna dari tawar-menawar ini adalah barang yang diperjualbelikan ditawarkan oleh penjual dengan ukuran nominal tertentu dan bagi para pihak yang ingin membeli diberikan kesempatan sama untuk memberikan penawaran sesuai

dengan kemampuan yang dimilikinya. Pada kondisi ini sifatnya harus terbuka, dalam arti tidak ada intervensi dari pihak yang lain meskipun pihak lain tersebut dapat atau boleh mengamati proses transaksi.

- d. Obyek yang diperjualbelikan dapat diidentifikasi dengan jelas dan waktu yang cukup. Dalam hal ini maknanya adalah suatu obyek barang atau mungkin jasa yang akan ditransaksikan dapat dilihat, dicermati atau bahkan dapat dipahami oleh calon pembeli dan calon pembeli tersebut diberikan waktu yang cukup untuk berpikir dalam rangka mengambil keputusan.
- e. Harga tidak berfluktuasi secara ekstrim untuk jangka waktu tertentu. Maknanya adalah barang atau obyek yang akan diperjualbelikan tidak dimainkan penawarannya oleh penjual dengan mengubah harga yang ditawarkan sesuka hatinya dan dalam waktu yang relatif pendek. Untuk memperjelas misalnya di awal penawaran seorang penjual menawarkan barangnya Rp. 10.000 akan tetapi 2 menit kemudian ketika para calon pembeli berdatangan ingin menawar harganya dinaikkan jadi Rp. 100.000, dan 5 menit kemudian harga diturunkan kembali jadi Rp. 75.000,-. Hal inilah yang mencirikan bahwa harga berfluktuasi dalam waktu yang pendek, dan menjadikan unsur kewajaran menjadi tidak terpenuhi.
- f. Tidak terdapat hubungan yang bersifat istimewa dalam transaksi. Makna dari hubungan istimewa di sini misalnya antara penjual dan pembeli terdapat hubungan emosional. Seperti adik dan kakak, atau mungkin anak dan orang tua, yang biasanya membentuk kesepakatan atau transaksi yang nilainya cenderung mengandung unsur emosional. Sebagai ilustrasi misalkan saya mempunyai sepeda motor 2 (dua) buah, kebetulan adik saya tidak punya motor dan ingin membeli salah satu motor saya, meskipun uang yang dia miliki tidak mencukupi untuk membeli motor saya tersebut. Atas pertimbangan dan karena ada perasaan atau

hubungan emosional, maka meskipun uang yang dia miliki kurang tetapi tetap saya berikan/jual salah satu motor saya tersebut kepada adik saya. Seperti inilah yang dimaksud kewajaran atau kepantasan tidak terpenuhi, mengingat nominal transaksi yang saya lakukan dengan adik saya berada di bawah nilai pasar, serta hanya didasari atas hubungan darah semata.

4. Beberapa Ragam Nilai

Ada banyak makna mengenai nilai, dan semua itu sangat tergantung dari tujuan penilaian yang dilakukan. Artinya pengertian nilai akan berbeda jika kita mencermati tujuan dari penilaian itu sendiri. Agar lebih jelas kita coba melihat keterkaitan dari pengertian nilai dengan tujuan penilaian yang dilakukan, misalnya:

a. Nilai potensial

Nilai potensial merupakan suatu nilai yang diukur berdasarkan perkiraan atas kemampuan suatu benda/jasa di dalam menghasilkan sesuatu pada masa yang akan datang. Dengan demikian sifat nilai di sini adalah bersifat prediksi, dan belum menjadi sebuah kenyataan. Nilai potensial ini biasanya muncul ketika dilakukan penilaian untuk tujuan sebuah investasi.

b. Nilai modal

Nilai modal yaitu nilai yang ditetapkan dalam rangka atau tujuan untuk memperoleh sesuatu;

c. Nilai pasar wajar

Nilai pasar wajar merupakan nilai yang merefleksikan sebuah transaksi pasar antara penjual dengan pembeli dalam kondisi yang wajar. Nilai pasar wajar ini muncul Ketika penilai melakukan penilaian untuk tujuan jual beli.

d. Nilai sentimentil

Nilai sentimentil merupakan suatu nilai yang dihasilkan bukan pada kondisi pasar wajar sebuah transaksi, namun lebih banyak terjadi ketika ada atau didasari oleh rasa emosional.

e. Nilai tukar

Merupakan suatu nilai yang muncul atas suatu pertukaran dua buah barang atau lebih yang masing-masing pihak sepakat bahwa barang yang dipertukarkan tersebut mempunyai nilai sama atau sebanding. Nilai ini merupakan hasil dari penilaian yang umumnya untuk tujuan tukar menukar.

Selain beberapa jenis nilai di atas, sebenarnya masih banyak ragam nilai-nilai yang lain. Namun prinsip dari pengertian nilai tersebut relatif sama, yaitu berprinsip pada manfaat atas suatu obyek benda atau barang tertentu, serta mengikuti tujuan dari penilaian yang dilakukan.

5. Penilaian

Pengertian penilaian secara umum merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai atas suatu barang atau jasa tertentu. Namun dalam arti khusus, penilaian adalah suatu kegiatan menilai (memberikan opini) terhadap suatu aset yang berupa barang atau jasa dengan didasari atas suatu kombinasi antara ilmu pengetahuan yang dipadu dengan suatu seni untuk memperkirakan besaran nilai atas suatu *interest* yang melekat pada barang atau jasa sesuai tujuan tertentu, waktu tertentu dan tidak meninggalkan pula karakteristik aset tersebut.

Apa makna dari opini? Opini dimaknai sebagai suatu pendapat yang dikemukakan oleh seorang penilai terkait dengan *interest* atas aset tersebut. Inilah seni di dalam dunia penilaian, karena ilmu penilaian tidak hanya sekedar menghitung besaran nilai secara matematis atau statistik semata, namun nilai suatu aset adakalanya juga ditentukan oleh faktor-faktor lain, selain unsur-unsur yang bersifat matematis ataupun statistik. Seperti misalnya unsur budaya, adat istiadat dan kebiasaan yang ada di masyarakat. Kongkrit misalnya, kultur warga Tionghoa menyukai tanah yang bentuk bidangnya seperti *kantong*, atau sering diistilahkan tanah *ngantong*. Selain itu bagi masyarakat Tionghoa juga mempertimbangkan unsur budaya yang

lain, misalnya hoki bagi penjual atau pembeli, yang mana hal tersebut tidak dapat diukur secara matematis. Atau ada lagi contohnya, tanah tusuk sate, yang seringkali memunculkan *image* negatif. Dalam hal ini unsur budaya Jawa juga kadang menganggap bahwa bentuk tanah tersebut seringkali membawa sial, sehingga tanah yang posisi atau perletakkannya tusuk sate banyak dihindari.

Masih banyak lagi contoh budaya lain yang sering berperan dalam mempengaruhi nilai sebuah aset, yang dalam konteks ini tanah sebagai ruang. Selain hal-hal yang telah diilustrasikan di atas, di beberapa daerah masih sering dijumpai kultur atau budaya yang biasanya juga mempengaruhi nilai. Seperti beberapa tempat di Jawa pada umumnya, masyarakat cenderung menghindari membeli tanah yang posisinya berada di sebelah utara kuburan misalnya. Dengan kultur seperti tersebut maka biasanya tanah yang posisinya berada di sebelah utara kuburan cenderung nilainya lebih rendah dibandingkan dengan yang ada di sebelah atau posisi lainnya.

6. Tujuan dan Waktu Penilaian

Setiap kegiatan penilaian sudah pasti didasari atas tujuan tertentu. Artinya penilaian atas suatu barang atau obyek atau aset yang dinilai itu tujuannya untuk apa? Hal ini penting, mengingat seperti yang sudah dijelaskan pada subbab sebelumnya, yaitu jenis-jenis nilai, maka nilai yang akan dihasilkan itu sangat tergantung dengan apa tujuannya, meskipun obyek dari aset itu sama dan bahkan waktu yang bersama pula. Misal seorang penilai diminta untuk menilai tanah Si A, dengan tujuan pertama untuk dapat dijadikan agunan atau memperoleh kredit dari bank. Selain itu tanah Si A juga dinilai untuk kedua yaitu untuk tujuan jual beli. Sudah dapat dipastikan, bahwa tentu nilai yang dihasilkan terkait tujuan yang pertama dan kedua hasilnya akan berbeda. Nilai untuk tujuan jual beli tentu mengacu pada nilai pasar wajar, sedangkan untuk tujuan agunan tentu mengacu pada estimasi atau perkiraan besaran agunan atau kredit yang sekiranya akan diberikan oleh bank.

Dari uraian tersebut, apa maknanya? Maknanya adalah bahwa pada obyek atau aset yang sama sekalipun, bahkan waktu dan penilaiannya pun sama, tentu nilainya akan berbeda jika tujuan dari penilaiannya berbeda. Dengan demikian, tujuan penilaian sangat menentukan besaran estimasi nilai yang dihasilkan. Beberapa tujuan dari penilaian di bawah ini pun misalnya, nilai yang diestimasi akan berbeda, seperti:

- a. Transaksi jual beli;
- b. Agunan;
- c. Tukar menukar;
- d. Ganti rugi;
- e. Pajak dan lain-lain.

Selain dari tujuan penilaian, unsur yang tak kalah penting dalam menentukan besaran nilai adalah waktu penilaian. Mengapa waktu penilaian merupakan unsur penting? Tentu saja karena secara umum nilai suatu aset atau barang sangat ditentukan oleh fluktuasi ekonomi yang terjadi. Nilai atas suatu aset atau barang yang dalam hal ini biasanya diukur berdasar atas derajat moneter, tentu saja terkait erat dengan yang biasa disebut dengan *time value of money* (akan diuraikan pada bab berikutnya). Dengan demikian nilai suatu aset atau obyek yang sama sekalipun, wajar apabila berbeda nilainya jika dinilai pada waktu yang berbeda. Oleh karena itu, unsur waktu ini perlu menjadi salah satu pertimbangan yang harus diuraikan oleh penilai secara jelas, kapan penilaian itu dilaksanakan dan kapan nilai itu dihasilkan. Hal ini merupakan salah satu dari bentuk antisipasi penilai apabila di kemudian hari terjadi fluktuasi ekonomi yang ekstrim, yang mungkin disebabkan oleh resesi ekonomi, depresi ekonomi, prosperity dan lain-lain.

7. Tahapan dalam Penilaian

Tahapan atau mekanisme penilaian, terdiri atas beberapa langkah yang harus dilalui seorang penilai dalam rangka memberikan opini penilaian untuk obyek penilaiannya. Dalam prosesnya, pada setiap

tahapan tentu saja didasarkan atas beberapa rambu-rambu sesuai dengan yang ingin dituju, yaitu harus memahami masalah, merencanakan *problem solving* yang akan diambil, menentukan cara atau metode dalam mengumpulkan data, mengklasifikasikan jenis-jenis data, kemudian menganalisis dan yang terakhir adalah menginterpretasikan hasil analisis, yaitu estimasi nilai. Uraian tersebut merupakan uraian secara umum dari tahapan yang akan dilakukan di dalam melakukan penilaian terhadap suatu obyek. Jika hal-hal tersebut di atas dijabarkan, maka proses penilaian tahapan dan uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi masalah

Yaitu suatu kegiatan dalam rangka menemukan masalah atau memahami masalah dari suatu obyek, termasuk kekurangan dan kelebihan dari suatu obyek yang akan dinilai tersebut. Dalam hal ini, minimal terdapat 4 (empat hal) yang harus diidentifikasi, antara lain:

- a. Identifikasi obyek itu sendiri;
- b. Menentukan tanggal pelaksanaan penilaian;
- c. Mencantumkan secara tegas dan jelas tujuan dari penilaian yang dilakukan; dan
- d. Menentukan jenis nilai yang sesuai untuk obyek dimaksud.

2. Melakukan survei pendahuluan

Survei pendahuluan ini suatu hal yang tidak kalah penting, karena dalam survei pendahuluan ini, selain terkait dengan tujuan penilaian maka perlu pula diketahui karakteristik secara detail, ruang lingkup tugas penilai dan kira-kira data apa saja yang dibutuhkan. Yang menjadikan survei awal akan berjalan dengan baik, jika di dalam survei awal tersebut seorang penilai dapat merencanakan kerja yang akan dilaksanakan. Termasuk dalam kegiatan ini estimasi waktu pelaksanaan serta kebutuhan akan jumlah personil. Dalam hal data yang dibutuhkan perlu untuk dirinci mulai dari jenis data, sumber data serta bagaimana cara pengumpulannya. Jenis data primer

apa kiranya yang dibutuhkan, data sekunder apa yang diperlukan serta dari mana sumber data itu diperoleh, menjadikan pekerjaan yang harus atau wajib dicermati oleh seorang penilai.

3. Pengumpulan Data Pokok dan Analisis Data

Ketika seorang penilai mengumpulkan data, haruslah dipertimbangkan data yang dikumpulkan itu mempunyai determinasi serta korelasi dengan obyek yang akan dinilai. Tidaklah semua atau sembarang data dikumpulkan, karena jika asal mengumpulkan data maka akan menjadi masalah bagi penilai dalam menginventarisasi, mengidentifikasi dan memverifikasi data tersebut. Untuk sebuah pekerjaan penilaian, data yang mempunyai karakteristik determinan dan korelasional ini berfungsi juga untuk penjelasan di dalam laporan penilaian, selain fungsi utamanya untuk analisis. Biasanya data yang dikumpulkan ini mengandung aspek ekonomi, hukum dan sosial sesuai kondisi riil di mana obyek yang akan dinilai itu berada.

8. Memilih Pendekatan Penilaian Yang Akan Digunakan

Pemilihan pendekatan atau metode penilaian ini merupakan sesuatu yang penting dan harus diputuskan oleh seorang penilai ketika akan melaksanakan kegiatan penilaian. Tentu saja pemilihan pendekatan ini penting mengingat hal ini terkait erat dengan karakteristik obyek yang akan dinilai serta nilai akhir yang akan disampaikan. Pendekatan penilaian secara umum terdiri atas 3 (tiga) pendekatan atau metode utama atau pokok, yaitu pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan pendapatan serta pendekatan biaya. Seorang penilai di dalam melaksanakan penilaian, dapat menggunakan salah satu pendekatan yang sesuai dan diinginkan, namun dapat pula atau dimungkinkan menggunakan dua pendekatan, bahkan ketiga-tiganya pun boleh digunakan untuk menilai obyek yang akan dinilai. Tentu saja hal ini menjadi suatu hal yang penting, apabila

kondisi di lapangan memungkinkan untuk melaksanakan semua pendekatan tersebut. Keuntungan yang lain adalah dengan menggunakan ketiga pendekatan secara bersama-sama maka akan lebih mudah untuk mengambil keputusan, anggaplah di sini dengan adanya *second opinion* maka diharapkan keputusan akan lebih tepat dan terukur berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang logis.

9. Laporan Penilaian

Laporan penilaian merupakan suatu bentuk laporan, yang sifatnya dapat tertulis dan dapat pula tidak tertulis yang ditujukan kepada pihak-pihak yang membutuhkan informasi mengenai nilai suatu obyek tertentu. Meskipun demikian, dirasa bahwa laporan penulisan yang bersifat tertulis akan lebih baik, jika dibandingkan dengan yang hanya laporan berupa lisan. Dalam laporan tertulis, tentu banyak komponen atau materi yang dapat disampaikan secara lengkap dan detail. *AIREA* atau *American Institute of Real Estate Appraisers* (dalam Hidayati dan Harjanto, 2003), menggariskan bahwa laporan penilaian setidaknya harus mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Identifikasi dan deskripsi mengenai properti subyek yang dinilai;
- b. Spesifikasi kepentingan (*interest*) yang terdapat dalam properti yang dinilai, yaitu melalui analisis kepemilikan, finansial atau keuangan, dan kepentingan-kepentingan yang lain;
- c. Mengidentifikasi opini yang menjadi tujuan sekaligus kegunaan penilaian itu sendiri;
- d. Menetapkan tanggal penilaian, tanggal inspeksi dan tanggal pelaporan;
- e. Menentukan *Highest and Best Use* jika diperlukan
- f. Menjelaskan prosedur penilaian yang digunakan;
- g. Menyampaikan data pendukung dan alasan terkait analisis, opini dan simpulan dari nilai
- h. Menyampaikan asumsi-asumsi yang digunakan serta Batasan-batasannya;

- i. Mengidentifikasi personal properti yang bukan termasuk *real property*;
- j. Menyampaikan riwayat properti, termasuk jual beli properti tersebut.

10. Pendalaman Materi

1. Jelaskan perbedaan konsepsi antara biaya, harga dan nilai!
2. Apakah setiap transaksi jual beli antara penjual dan pembeli, kesepakatan yang dihasilkan merupakan nilai dari obyek yang diperjualbelikan? Mengapa?
3. Apa saja yang mendasari konsepsi nilai tersebut?
4. Mengapa tanggal dan tujuan penilaian itu penting?
5. Nilai merupakan representasi pengukuran dalam derajat moneter tertentu atas suatu obyek benda atau barang dari seorang penilai yang berupa opini, apa maksudnya?

BAB II

PENDEKATAN PENILAIAN DAN *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)

1. Pengantar

Setelah kita mempelajari mengenai konsepsi nilai, maka pada bab berikut ini akan diuraikan secara umum 3 (tiga) pendekatan utama atau pokok di dalam penilaian aset, dan dalam buku ini pula konteks pembelajaran lebih difokuskan pada aset yang berujud tanah dalam kerangka ruang sebagai ilustrasi. Selain itu, untuk menyesuaikan dengan tujuan pembelajaran serta memudahkan pembaca dalam memahami pendekatan penilaian, maka selain ilustrasi dalam wujud tanah ada juga ilustrasi yang diaplikasikan dalam wujud yang lain.

Secara aplikatif, metode atau pendekatan penilaian terdiri dari berbagai ragam. Hal tersebut sangat tergantung dengan kondisi, karakteristik serta obyek yang akan dinilai. Namun jika dikaji lebih dalam, pendekatan penilaian itu sebenarnya hanya terdiri dari 3 (tiga) pendekatan utama saja, yaitu antara lain adalah:

- a. Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Sales Comparison Approach*),
- b. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Capitalization Approach*) dan;
- c. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Ketika ketiga pendekatan penilaian pokok atau utama ini dikombinasikan antara yang satu dengan yang lain, atau menggabungkan yang satu dengan yang lain maka akan memunculkan pendekatan penilaian yang bersifat turunan. Biasanya pendekatan penilaian turunan ini diformulasikan untuk tujuan memperoleh nilai yang benar-benar representatif. Dengan kata lain, penggunaan metode yang tepat serta didukung data yang valid serta realible maka

diharapkan akan diperoleh nilai yang baik, dalam arti benar-benar merepresentasikan nilai yang sebenarnya.

Terkait dengan alasan untuk memperoleh nilai yang representatif, maka selain pendekatan penilaian juga ada pertimbangan yang lain yang tidak boleh diabaikan. Apakah itu? Selain penggunaan pendekatan penilaian yang tepat, prinsip *Highest and Best Use* pun perlu untuk dijadikan pertimbangan utama dalam melaksanakan penilaian. Hal tersebut bertujuan agar selain diperoleh nilai yang representatif dari sebuah obyek, juga harus mampu merefleksikan nilai yang tertinggi dan terbaik. Bagaimanakah teori dan prinsip dari masing-masing pendekatan penilaian tersebut dan bagaimana pula peran dari *Highest and Best Use* ? Mari kita cermati satu persatu.

2. Pendekatan Perbandingan Data Pasar.

Di dalam metode ini filosofi dasarnya adalah, nilai suatu benda, barang atau jasa merupakan hasil dari komparasi atau perbandingan antara satu barang dengan barang lain yang identik dan berkarakteristik sejenis. Sebagai ilustrasi misalnya anda membandingkan 2 orang, yaitu 1 laki-laki dan 1 wanita. Anda mau menilai, manakah salah satu dari mereka yang secara fisik lebih baik. Bisakah? Tentu saja tidak bisa, karena karakteristiknya berbeda, sehingga hal tersebut tidak boleh diperbandingkan. Kita ambil contoh sejenis yang lain, misal kita menilai gadis cantik, di antara 2 orang wanita yang seusia dan normal, dan anda ingin menilai mana di antara mereka yang lebih cantik? Tentu saja secara umum hal ini bisa diperbandingkan, mengingat karakteristik keduanya sama, yaitu sama-sama wanita dan seusia. Kira-kira apa yang akan menjadi parameter pengukuran anda? Fisiknya, karakternya, atau apa?

Kembali kepada ilustrasi perbandingan gadis cantik di atas, misalnya anda akan menilai kecantikan gadis itu dari sisi penampilan. Langkah yang penting bagi kita adalah kriteri akan terlebih dahulu beberapa ukuran yang sangat penting untuk mengukur sebuah kecantikan. Fungsinya agar kita tidak salah di dalam membandingkan

antara satu kriteria dengan kriteria lainnya, seperti ilustrasi dalam wujud tabel sebagai berikut:

Tabel 1. Ilustrasi Data Perbandingan Nilai

No.	Parameter (rentang nilai 1 – 10)	Gadis A	Gadis B
1.	Rambut	7	6
2.	Hidung	5	8
3.	Bibir	6	7
4.	Alis	7	5
5.	Mata	6	6
6.	Kulit	7	8
7.	Body	6	9
	Nilai Total	44	49

Dari ilustrasi pengukuran di atas, jelaslah kiranya bahwa nilai kecantikan bagi Gadis B lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan Gadis A. Seperti telah dijelaskan di atas, yang menjadi catatan penting di sini salah satunya adalah ketika membandingkan, anda tidak boleh membandingkan sesuatu yang tidak sejenis. Misalnya anda tidak boleh membandingkan antara rambut si A dengan body si B. Hal ini tentu saja menyalahi dari prinsip penilaian dengan metode perbandingan itu sendiri. Itulah contoh sederhana bagaimana mengukur atau membandingkan suatu obyek untuk memperoleh sebuah nilai.

Hal ini sama saja ketika anda akan menilai sebuah bidang tanah, tentu saja dibutuhkan adalah pembanding yang juga identik, sejenis dan serupa. Jika tidak ada pembanding yang identik, maka dirasa akan cukup sulit bagi anda untuk menilai manakah bidang tanah yang nilainya lebih tinggi ? Oleh sebab itu, ketika anda ingin menilai aset, termasuk tanah tentu dibutuhkan sebuah atau beberapa buah data pembanding. Lalu kemudian pertanyaannya adalah, apa yang perlu untuk dibandingkan, dan bagaimana cara membandingkannya? Selain mengukur sesuatu yang harus berkarakteristik sejenis, ada hal lain yang perlu juga untuk dipertimbangkan. Apakah itu ? Dalam konteks ini adalah pasar. Kemudian timbullah pertanyaan, jika dari ilustrasi

gadis cantik tersebut di atas, bagaimanakah pasar kecantikan itu ? Tentu saja kita tidak perlu berfikir sempit seperti itu, karena yang dimaksud dengan pasar dengan ilustrasi tersebut bisa saja pasar kecantikan dikontekskan dengan mode yang saat ini sedang menjadi tren kecantikan, yang secara umum mode tersebut sudah diterima masyarakat. Misalnya kita menilai pada aspek alis, bisa saja point yang diperoleh gadis A lebih tinggi karena alisnya sudah dimodifikasi kecantikan sedemikian rupa, sehingga lebih bagus dibandingkan dengan alis gadis B yang masih apa adanya dan cenderung tidak rapi. Inilah yang dimaksud dengan pasar turut berperan di dalam penentuan sebuah nilai.

Kembali ke dalam penilaian aset, dalam hal ini tanah sebagai ruang, maka salah satu pendekatan penilaian yang digunakan adalah perbandingan data pasar. Apakah prinsip-prinsip dan filosofi menilai bidang tanah sama dengan ilustrasi yang sudah diberikan? Tentu saja sama, karena prinsip di dalam menilai bidang tanah dengan metode perbandingan data pasar juga menggunakan parameter sebagai ukuran untuk mengukur kriteria-kriteria yang diasumsikan identik. Misalnya kita perlu membandingkan kriteria lokasi, luas bidang tanah, bentuk tanah dan lain-lain yang relevan. Dengan demikian maka apabila dari ilustrasi penilaian gadis cantik di atas diaplikasikan di dalam menilai bidang tanah maka kurang lebih bentuk atau wujud aplikasinya seperti contoh di bawah ini. Yang pertama adalah kita cermati terlebih dahulu, apa saja variabel, atribut atau faktor yang sekiranya mempengaruhi nilai tanah. Kemudian kita identifikasi variabel, atribut atau faktor guna menentukan gradasi atau urutan dari mulai yang paling dominan berpengaruh hingga paling tidak dominan. Hal ini penting, mengingat semakin dominan suatu variabel maka sangat besar kemungkinan variabel tersebut menyumbang atau berkontribusi nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai variabel yang lain. Oleh sebab itu untuk lebih memudahkan pembaca sekalian maka diilustrasikan ke dalam sebuah tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Perbandingan Nilai Tanah

No.	Parameter (rentang nilai 1 – 10)	Tanah A	Tanah B
1.	Lokasi	7	6
2.	Luas tanah	5	8
3.	Bentuk bidang tanah	6	7
4.	Frontage	7	5
5.	Jarak ke pusat kota	6	6
6.	Elevasi	7	8
7.	Jenis Hak Atas Tanah	6	9
	Nilai Total	44	49

Perlu pula menjadi catatan, bahwa perbandingan data pasar untuk nilai tanah ini tak dapat dilepaskan dari faktor keruangan. Terkait dengan hal tersebut maka perlu juga dipertimbangkan jarak lokasi tanah antara tanah yang akan dinilai dengan tanah yang akan dijadikan sebagai pembanding.

Selain itu, tentu saja kriteria di dalam mengukur sebuah nilai akan menjadi lebih bagus, jika teori yang terkait turut menjadi pertimbangan bagi penilai di dalam menentukan tinggi rendahnya sebuah nilai. Misal secara teori semakin luas tanah maka akan semakin tinggi nilainya. Selain itu pertimbangan yang lain juga perlu menjadi perhatian di dalam menentukan besaran nilai, seperti pertimbangan budaya atau biasa juga disebut dengan kearifan lokal, seperti bentuk tanah. Yang tentunya bagi masyarakat Jawa relatif akan berbeda dengan masyarakat keturunan Tionghoa misalnya. Hal-hal inilah sebenarnya yang relatif lebih sulit untuk diaplikasikan di lapangan, terutama bagi penilai pemula, yang belum mempunyai pengalaman lebih dan kadang mengabaikan unsur-unsur yang bersifat kualitatif, termasuk sosial dan budaya setempat. Selain apa yang sudah diuraikan di atas, perlu menjadi pertimbangan pula bagi seorang penilai bahwa

nilai tanah sebagai ruang pada setiap daerah belum tentu sama, terkait dengan faktor, atribut, atau faktor yang mempengaruhinya. Oleh sebab itu, sekali lagi perlu digarisbawahi bahwa selain kriteria-kriteria umum sebagai parameter pengukuran, perlu juga dipelajari kondisi sesuai wilayah yang ada. Artinya nilai suatu bidang tanah tidak bisa digeneralisir pasti sama antara satu daerah dengan daerah yang lain.

Meskipun demikian, untuk pembelajaran awal mengenai prinsip dasar penilaian memang penting kiranya diberikan gambaran secara umum bahwa dominasi parameter sebuah pengukuran nilai tanah dengan metode perbandingan data pasar terdiri atas beberapa atribut atau variabel pokok, yaitu antara lain:

a. Permintaan dan penawaran

Prinsip ini mengandung makna bahwa nilai suatu aset sangat ditentukan oleh pasar, yang artinya sebuah nilai dihasilkan atas kekuatan tarik menarik/tawar menawar antara penjual dan pembeli, atau dengan kata lain antara permintaan dan penawaran. Misal dari sisi permintaan, nilai sangat ditentukan atas pertimbangan dari pengguna potensial, daya beli, selera dan mungkin preferensinya. Dari sisi penawaran mempertimbangkan jenis aset lain yang sejenis, kuantitas aset yang tersedia di pasar dan lain-lain.

b. Substitusi

Prinsip substitusi di sini mengandung makna bahwa jika suatu aset, misalnya 2 (dua) bidang tanah yang serupa dan sejenis baik dari aspek ukuran, bentuk, luas dan lain-lain, maka nilai penawaran yang lebih murahlah yang akan menjadi opsi pilihan terlebih dahulu bagi konsumen.

c. Keseimbangan

Prinsip keseimbangan yang dimaksud di sini adalah keseimbangan antara kekuatan permintaan dan penawaran akan suatu aset, misal tanah. Artinya nilai suatu aset atau tanah, sangat ditentukan oleh kondisi permintaan dan penawaran, yang mana di

dalamnya dipengaruhi oleh beberapa hal. Misalnya peningkatan jumlah penduduk, selera konsumen, preferensi konsumen, daya beli, kualitas aset, kuantitas aset dan lain-lain. Oleh karena itu keseimbangan yang terjadi pada suatu pasar terbuka lebih ditentukan oleh instrumen-instrumen yang terkait dengan permintaan dan penawaran tersebut. Misal kuantitas penawaran lebih tinggi dibandingkan dengan kuantitas permintaan, maka sangat dimungkinkan bahwa nilai tanah di lokasi tersebut tidak terlalu berfluktuasi, demikian pula sebaliknya.

d. Eksternalitas

Eksternalitas berasal dari kata eksternal atau di luar. Hal ini jika dikaitkan dengan konteks aset maka dapat dimaknai bahwa nilai suatu aset ditentukan oleh faktor-faktor atau variabel dari luar aset itu sendiri. Bagaimana kongkritnya? Misalnya, ada sebuah aset berupa tanah beserta bangunan. Tanah tersebut misalnya secara fisik bentuknya proporsional, *frontage*-nya sangat memadai, elevasinya sejajar dengan jalan. Bangunan di atas tanah tersebut merupakan bangunan baru dengan gaya arsitekturnya pun bagus. Akan tetapi jika lokasi aset tersebut di tempat kumuh, daerahnya merupakan daerah hitam/rawan kejahatan, maka sangat dimungkinkan nilai aset tersebut lebih rendah dari nilai yang sesungguhnya. Artinya sangat dimungkinkan nilai aset tersebut akan lebih rendah jika dibandingkan dengan jika aset tersebut berada di lokasi yang lingkungannya relatif bersih dan aman.

Menilai sebuah aset dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar ini tentu saja mempunyai kelebihan dan kekurangan. Apabila data transaksi jual beli di pasar tersedia dengan lengkap, *up to date* dan valid maka akan sangat dimungkinkan hasil penilaian dengan pendekatan ini akan menghasilkan nilai yang representatif. Namun apabila data transaksi jual beli tidak tersedia maka kemungkinan yang akan terjadi adalah sebaliknya.

3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan atau sering juga disebut dengan *Income Capitalization Method* ini, prinsip dasarnya adalah bahwa suatu nilai aset merupakan hasil representasi dari pendapatan yang diperoleh oleh aset tersebut. Jadi gampangnya misal, berapakah nilai suatu bidang tanah pertanian X? Jawabannya adalah besaran nominal yang mampu dihasilkan oleh bidang tanah pertanian tersebut secara rata-rata. Tentu saja dalam hal ini secara teknis tidak hanya senilai pendapatan yang mampu dihasilkan oleh sebidang tanah pertanian pada titik waktu tertentu saja, namun harus diperhitungkan pula kapitalisasi yang mampu dihasilkan berdasarkan kondisi ekonomi yang terjadi. Artinya pendapatan yang diperoleh sebidang tanah pertanian tersebut harus mampu dikalkulasikan dengan kapitalisasi ekonomi yang berlaku dalam kurun waktu tertentu.

Dengan demikian maka sebuah aset, termasuk tanah misalnya, dapat dinilai apabila aset tersebut menghasilkan pendapatan atas usaha di atasnya. Jadi tidak hanya tanah pertanian saja yang dapat dinilai dengan pendekatan ini, namun missal jika tanah yang di atasnya terdapat bangunan dan dimanfaatkan untuk kegiatan usaha maka dapat pula dinilai dengan menggunakan pendekatan ini. Biasanya aset yang dinilai dengan menggunakan pendekatan ini adalah aset yang digunakan untuk hotel, mal atau pusat perbelanjaan, perkebunan dan lain-lain. Karena aset-aset tersebut biasanya diukur tingkat usahanya dengan berdasarkan atas laju dan fluktuasi usaha yang dijalaninya, yaitu dengan cara mengkapitalisasi pendapatan yang mereka peroleh dalam periode waktu tertentu. Bagaimana menentukan langkah-langkah di dalam penghitungan nilai aset dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan?

Secara umum langkah-langkah tersebut adalah:

- a. Menghitung pendapatan kotor usaha dalam satu periode tertentu. Biasanya ada yang menghasilkan pendapatan utama dan pendapatan lain-lain dalam suatu usaha, namun ada pula perusahaan yang hanya menghasilkan pendapatan utama;
- b. Menghitung besar *vacancy* atau kekosongan atas usaha tersebut;
- c. Menjumlahkan besarnya hasil usaha yang berasal dari pendapatan utama, dan tambahkan pendapatan lain-lain jika ada. Kemudian kurangi dengan estimasi besaran kekosongan yang ada. Hasil penghitungan ini disebut dengan pendapatan kotor efektif atau *effective gross income*;
- d. Selanjutnya, hitung semua besaran dari biaya-biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan usaha tersebut;
- e. Kurangilah pendapatan kotor efektif yang telah diperoleh dengan besaran biaya yang telah dikeluarkan;
- f. Tentukan besarnya kapitalisasi yang berlaku di pasar aset yang sejenis pada saat itu;
- g. Dengan demikian maka dapat diformulasikan secara sederhana besaran nilai aset sebagai berikut:

***Value = Income : Capitalization Rate, atau
Nilai = Pendapatan : Tingkat Kapitalisasi
Jika disimbolkan maka menjadi $V = I : R$***

Suatu bentuk aset atau fungsi aset, dapat dinilai dengan mengestimasi waktu penggunaan, dan dapat pula dinilai dengan tanpa mengestimasi sampai kapan aset tersebut digunakan. Biasanya penilai akan menggunakan metode yang berbeda untuk menilainya. Jika aset tersebut dinilai dengan estimasi batas waktu penggunaan, maka metode yang digunakan adalah *Discounted Cash Flow (DCF)*, atau Aliran Tunai Terdiskon. Namun jika dinilai tanpa memperhatikan sampai kapan aset itu akan dipergunakan, maka biasanya digunakan metode penilaian tradisional.

Sama halnya dengan pendekatan penilaian yang lain. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan ini akan menghasilkan nilai yang baik dan representatif, dengan catatan Si Penilai mampu atau dapat menentukan besaran tingkat kapitalisasi usaha dengan tepat dan benar-benar merefleksikan kondisi perusahaan. Namun jika syarat-syarat di atas tidak terpenuhi, maka hasilnya dirasa kurang mampu merefleksikan nilai aset yang sebenarnya. Inilah kekurangan dan kelebihan dengan menggunakan pendekatan ini.

4. Pendekatan Biaya

Pada pendekatan biaya ini, penilaian atas suatu aset lebih cenderung mengarah pada aset yang di atasnya terdapat suatu unsur bangunan. Misalnya tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah. Ketika terjadi transaksi jual beli aset tersebut, sudah menjadi kelaziman bahwa nilai yang disepakati merupakan nilai gabungan antara nilai tanah dengan nilai bangunan di atasnya. Oleh karena itu, untuk mengetahui berapa besarnya nilai tanah maka nilai bangunan berfungsi sebagai nilai pengurang dari besaran transaksi yang telah terjadi, sehingga diperolehlah besaran nilai tanah.

Namun demikian ada masalah yang terjadi, yaitu ketika suatu bangunan telah lama dibangun. Nilai bangunan itu tentu bukan lagi berfungsi 100% seperti ketika bangunan itu selesai dibangun, tetapi tentu ada penurunan atau degradasi dari kualitas bangunan tersebut. Oleh karena itu, di dalam penilaian dengan pendekatan biaya ini, penurunan kualitas dari bangunan menjadi penentu yang sangat penting agar tidak terjadi bias nilai. Hal ini harus dilakukan pengukuran penurunan kualitas tersebut atau yang biasa disebut dengan pengukuran depresiasi. Belum lagi tipe karakteristik bangunan yang ada, misalnya jika bangunan yang ada tersebut merupakan bangunan yang bahan dasarnya masih ada, maka dilakukanlah penghitungan biaya reproduksi terlebih dahulu baru kemudian didepresiasi. Apabila bahan dasar bangunannya sudah tidak ada lagi, misal candi, maka yang dilakukan terlebih dahulu adalah

menghitung biaya *replacement*, baru kemudian dilakukan atau dihitung besaran depresiasinya. Terdapat beberapa komponen yang berkaitan erat dengan penilaian dengan pendekatan biaya ini, yang antara lain adalah sebagai berikut:

a. Nilai Tanah

Nilai tanah akan menggambarkan nilai yang sesungguhnya apabila di dalam penilaian dengan pendekatan biaya ini si penilai mampu mengukur besaran nilai bangunan yang melekat di atasnya dengan tepat. Artinya si penilai harus benar-benar cermat di dalam menentukan besaran depresiasi dari nilai bangunan, sehingga nilai tanah yang diperoleh menunjukkan nilai yang proporsional dan representatif. Memang bukanlah hal mudah untuk menentukan depresiasi masing-masing komponen yang saling melekat dalam bangunan, misalnya mulai dari bangunan pokok seperti kerangka bangunan, maupun yang melekat seperti pintu, jendela, alas dan lain sebagainya. Selain itu faktor besaran depresiasi masing-masing komponen juga tidak menutup kemungkinan akan berbeda-beda, mengingat perawatan masing-masing komponen ada kalanya juga berbeda. Oleh karena itu besar kemungkinan sebuah nilai akan baik, jika penilaian dari masing-masing komponen tersebut rigid atau detail dan terukur secara tepat, sehingga pada akhirnya akan menghasilkan nilai tanah yang valid pula.

b. Biaya reproduksi dan biaya penggantian

Biaya reproduksi lebih mudah untuk ditentukan besarnya, karena di dalam metode ini bahan dasar dari bangunan yang akan dinilai masih ada. Hal ini akan berbeda dengan biaya penggantian (*replacement*) yang relatif lebih sulit, karena di dalam metode ini bahan dasar bangunan tersebut sudah tidak ada lagi, sehingga penentuan besaran depresiasi harus lebih cermat dan teliti. Misalkan jika di Yogyakarta ini bahan berupa batubata untuk tembok keraton, yang tebal dan besarnya mungkin 5 kali lipat dari batubata biasa yang saat ini ada di pasaran.

c. Tipe-tipe biaya

Seperti telah disampaikan di atas, bahwa pendekatan biaya ini merupakan estimasi nilai aset berdasarkan atau terkait dengan unsur bangunan yang ada atau melekat dengan aset lain, misal tanah. Ada 2 (dua) komponen yang terkait dengan biaya-biaya pembangunan aset tersebut, baik itu bangunan yang bersifat reproduksi maupun bangunan yang bersifat penggantian. Komponen itu adalah biaya langsung seperti biaya material, biaya tukang atau tenaga kerja dan lain-lain serta biaya tidak langsung, seperti biaya arsitektur, biaya pengurusan mendirikan bangunan dan lain-lain.

d. Penyusutan atau depresiasi

Penyusutan dimaknai sebagai suatu perbedaan atau selisih antara biaya pembuatan baru atau biaya penggantian dari suatu bangunan pada tanggal penilaian dengan nilai pasar dari eksisting bangunan tersebut pada tanggal yang sama atau tanggal penilaian. Ada beberapa penyusutan bangunan dalam hal ini, yaitu penyusutan fisik bangunan, penyusutan fungsi serta penyusutan ekonomis. Penyusutan fisik bangunan diukur berdasarkan sejak bangunan tersebut selesai dibangun hingga diestimasi akan roboh dengan tetap mempertimbangkan renovasi yang dilakukan jika ada. Penyusutan fungsi yaitu penyusutan yang diukur berdasarkan ukuran fungsi dari beberapa komponen yang ada di dalam bangunan tersebut dengan cara mencermati fungsi yang lebih efisien dan efisien di masa sekarang. Penyusutan ekonomis lebih fokus pada besaran secara ekonomis dari komponen bangunan tersebut di dalam mendukung atau memperoleh pendapatan. Semakin efektif dan efisien dari komponen bangunan tersebut untuk menghasilkan pendapatan maka penyusutannya semakin kecil.

Pendekatan penilaian dengan pendekatan ini tentu saja juga terdapat kelebihan dan kekurangan. Jika penilai mampu memberikan pengukuran depresiasi secara tepat dan benar, maka nilai yang dihasilkan akan menunjukkan nilai aset yang representatif, namun sebaliknya jika penilai tidak mampu mengukur besaran depresiasi dengan baik dan benar maka hasil penilaian dirasa tidak menunjukkan nilai aset yang sebenarnya.

5. *Highest and Best Use*

Jika kita ingin mengetahui tentang kegunaan tertinggi dan terbaik, atau yang biasa disebut dengan *highest and best use* (HBU) maka kita tidak bisa melepaskan dari nilai pasar yang ada. Mengapa? Karena nilai pasar akan diperoleh jika kekuatan pasar telah diketahui, yang tentu saja harus juga mencermati perilaku pasar yang terjadi. HBU memang bukanlah hal yang mudah, mengingat HBU ini tidak terlepas dari perilaku pasar yang tentu selalu berkaitan dengan interaksi pasar. Kondisi ini semakin rumit, mengingat interaksi pasar berhubungan pula dengan batasan-batasan yang mengikat, seperti peraturan perundangan misalnya. Dengan demikian, menurut Hidayati dan Harjanto (2003), definisi HBU adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diijinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung serta dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi. Dengan demikian ringkasnya, pengertian dari kegunaan tertinggi dan terbaik adalah mengidentifikasi kegunaan yang paling menguntungkan dari kegunaan kompetitif yang tidak melanggar peraturan.

a. Tujuan Analisis Kegunaan Tertinggi Dan Terbaik

Terdapat minimal 2 (dua) tujuan pokok dalam analisis ini, dan keduanya memang dalam suatu keadaan yang berbeda termasuk kondisi secara fisiknya. Pembedaannya adalah untuk tanah yang benar-benar kosong dan tanah yang sudah terbangun, sehingga jika diuraikan maka tujuan analisis tersebut antara lain yaitu:

- 1) Kegunaan Tertinggi dan Terbaik untuk Tanah Kosong
Tujuannya adalah untuk mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dengan semua kegunaan potensialnya. Hal ini dimaksudkan agar dapat dijadikan sebagai pembanding ketika diperlukan untuk nilai estimasi ketika tanah-tanah kosong pembanding telah terjual dan teridentifikasi.
- 2) Kegunaan Tertinggi Dan Terbaik dari Aset/Tanah Yang Telah Terbangun
 - a) Diharapkan dapat mengetahui hasil dari tingkat pengembalian tertinggi dari setiap modal yang telah dikeluarkan
 - b) Untuk membantu dalam mengidentifikasi properti pembanding yang berkarakteristik serupa dan sejenis.

b. Kriteria Dalam Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

Kegunaan tertinggi dan terbaik seperti yang telah didefinisikan di atas, dapat berlaku jika tidak melanggar beberapa kriteria atau syarat yang merupakan pedoman di dalam pengukurannya. Apa sajakah itu? Terdapat 4 (empat) hal pokok terkait dengan kriteria tersebut, yaitu antara lain:

- 1) Memungkinkan secara fisik
Kelayakan secara fisik misal yaitu mempertimbangkan ukuran tanah dalam arti proporsi, bentuk tanah, luas tanah, elevasi, dan kontur tanah. Sebagai contoh tidak memungkinkan membangun bandar udara pada tanah dengan kontur yang curam. Selain itu, seorang penilai juga perlu memperhitungkan ketersediaan dan kapasitas utilitas publik di mana tanah terletak sehingga dapat dimaknai bahwa faktor fisik harus layak atau pantas digunakan untuk fungsi yang sesuai.
- 2) Diizinkan secara peraturan
Tentu saja, suatu aset yang akan dibangun di atas tanah tidak boleh melanggar ketentuan atau aturan yang berlaku di wilayah

itu. Oleh karena itu banyak peraturan yang sudah diatur harus tetap dijadikan acuan di dalam melaksanakan kegiatan yang ada di atas aset/tanah tersebut. Dalam hal ini misalnya seperti batasan-batasan tertentu, zoning, peraturan-peraturan pembangunan, kontrol terhadap benda-benda sejarah, dan peraturan lingkungan harus diinvestigasi. Bahkan ada kalanya, waktu atau masa penggunaan suatu bidang tanah juga berpengaruh pada kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti, misalkan saya mempunyai tanah dengan hak guna bangunan yang jangka waktunya tinggal 10 tahun, maka tidak bisa bagi saya membangun sebuah bangunan yang diperkirakan berumur ekonomis 40 tahun. Selain yang bersifat eksternal ada juga aturan yang bersifat internal, dalam arti terkait dengan fisik tanah, seperti peraturan mengenai bangunan juga perlu dipertimbangkan, tinggi rendah bangunan, aturan tentang batas garis sempadan, rasio luas tanah dan bangunan (*floor area ratio*), tata ruang dan sebagainya, yang mana secara tidak langsung berpengaruh terhadap *cost* bangunan. Hal yang tidak kalah penting juga adalah penilai juga harus memahami peraturan-peraturan berkenaan dengan lingkungan, seperti peraturan yang berkaitan dengan kebersihan udara, sanitasi, keamanan lingkungan, kebersihan dan kenyamanan lingkungan, kesehatan dan lain-lain.

3) Layak secara keuangan

Setelah 2 (dua) kriteria tersebut di atas, maka bagi seorang penilai, perlu juga melakukan analisis lebih lanjut yaitu apakah biaya operasional dan sebagainya sama atau lebih besar dari pendapatan yang akan diterima. Dalam hal ini maka penilai juga harus mengestimasi pendapatan kotor yang akan diterima, kelayakan keuangan, tingkat kekosongan, biaya operasional, tingkat pengembalian modal yang diinvestasikan, tingkat kapitalisasi dan lain-lain untuk memperkirakan pendapatan bersih yang kemungkinan besar akan diterima.

4) Menghasilkan penghasilan secara maksimum

Yang menjadi pertimbangan terakhir terkait dengan kriteria yang telah digariskan adalah seorang penilai harus mampu menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik untuk mencapai penghasilan yang maksimal dan konsisten penghasilannya. Untuk mengestimasi penghasilan maksimal dirasa relatif mudah. Yang cukup sulit adalah ketika mengestimasi konsistensi penghasilan, karena di dalam ekonomi itu sendiri, daripada kepastian lebih banyak ketidakpastian yang dijumpai. Atau gampangnya ekonomi cenderung bersifat fluktuatif, jarang yang bersifat konstan, dalam arti stabil. Kemudian selain itu, kegunaan potensial tertinggi dan terbaik dari suatu tanah biasanya adalah kegunaan dalam jangka waktu panjang. Tentu saja ini juga menjadi tantangan bagi penilai dalam mem-forcash atau memperkirakan perekonomian yang akan terjadi.

c. Kondisi Khusus Dalam Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

Dasar pemikiran analisis penggunaan tertinggi dan terbaik adalah dasar dari semua studi dalam penggunaan properti, baik berdasarkan asumsi bahwa lahan itu dianggap kosong ataupun sudah dikembangkan. Dalam mengidentifikasi dan mengadakan pengujian penggunaan tertinggi dan terbaik diperlukan suatu pemikiran khusus untuk menyatakan penggunaan tunggal, penggunaan sementara, penggunaan yang menyalahi ketentuan perundangan yang berlaku, penggunaan yang tidak memenuhi penggunaan tertinggi dan terbaik, penggunaan ganda, penggunaan dengan tujuan khusus, penggunaan yang spekulatif dan eksekusi dari tanah.

Untuk penggunaan tunggal, penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah yang dianggap kosong dan yang sudah dikembangkan pada umumnya konsisten serta serupa dengan penggunaan tanah di sekitarnya. Misal, suatu penggunaan lahan untuk rumah tinggal biasanya tidak cocok dalam suatu daerah yang merupakan kawasan

industri. Namun demikian penggunaan tertinggi dan terbaik suatu tanah mungkin bersifat tidak umum atau bahkan unik. Misal, permintaan mungkin akan sangat kuat untuk mendukung dibangunnya gedung perkantoran besar bertingkat banyak di suatu lingkungan tertentu, namun tidak untuk lebih dari satu gedung. Jadi analisis supply dan demand juga harus diperhitungkan dalam penentuan penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti.

Kadangkala penggunaan tertinggi dan terbaik suatu lahan tidak akan terjadi pada saat kita melakukan analisis. Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu lahan dalam banyak hal juga bisa berubah di masa mendatang. Suatu daya tarik tanah diujung jalan mungkin tidak segera muncul bagi pembangunan suatu gedung, dan mungkin pertumbuhan saat itu justru menyarankan agar lahan dibangun beberapa tahun yang akan datang. Demikian pula, saat itu mungkin tidak ada permintaan yang cukup kuat atas bangunan perkantoran berlantai banyak. Permintaan baru akan menguat dalam 5 tahun mendatang. Dalam kondisi semacam itu maka pembangunan gedung di atas lahan itu atau perubahan gedung sesuai dengan penggunaan tertinggi dan terbaiknya secara finansial adalah tidak layak.

Penggunaan atas lahan atau properti yang dikembangkan dan ditetapkan sampai dengan lahan tersebut siap bagi penggunaan tertinggi dan terbaiknya di masa depan disebut sebagai *interim use*. Jadi *interim use* adalah penggunaan tertinggi dan terbaik saat itu yang kemungkinan besar akan berubah dalam waktu dekat, misalnya dalam 5 tahun mendatang. Pertanian, perparkiran, bangunan tua dan gedung sementara mungkin merupakan suatu *interim use*. Penggunaan *interim use* bisa memberikan kontribusi atas nilai lahan bisa juga tidak. Lahan pertanian yang kosong tidak memberikan kontribusi nilai kecuali jika pendapatan yang dihasilkan melampaui hasil yang diperoleh dibandingkan penggunaan lain yang bukan pertanian. Bila suatu bangunan tua atau penggunaan lain tidak dapat menghasilkan hasil bruto yang melebihi pengeluarannya, maka bangunan itu tidak memberikan kontribusi atas nilai tanah.

Banyak bangunan yang sebetulnya sudah ketinggalan zaman dan tidak memenuhi kriteria penggunaan tertinggi dan terbaik, namun mereka masih mampu menyumbangkan nilai sehingga nilai totalnya melampaui nilai lahan kosong. Kondisi semacam itu nampaknya bertentangan dengan teori umum, namun sesungguhnya pasar secara sederhana mengakui hal itu dan semuanya itu terjadi hanya selama masa transisi sebelum ada penggunaan yang baru, sehingga bangunan lama masih bisa memberikan nilai lebih atas lahan dibandingkan nilai lahan kosong.

d. Penggunaan yang Tidak Sesuai dengan Ketentuan Akhir yang Berlaku

Yang dimaksudkan dengan penggunaan yang tidak sesuai dengan ketentuan akhir yang berlaku adalah penggunaan yang semula telah memenuhi ketentuan yang berlaku namun sekarang ini tidak sesuai lagi. Ketentuan tentang zoning yang baru telah menyebabkan penggunaan properti yang semula tidak menyalahi ketentuan menjadi berubah sehingga menyebabkan timbulnya apa yang kita sebut sebagai *underimproved* atau *overimproved property*. *Underimproved property* menunjuk pada suatu keadaan di mana suatu rumah tinggal terletak di daerah komersial. Dalam keadaan itu maka rumah tersebut sebaiknya dirobohkan sehingga di lokasi tersebut dapat dikembangkan suatu bangunan yang akan memenuhi penggunaan tertinggi dan terbaik atau rumah tersebut dianggap sebagai *interim use* sampai dengan perubahan kepada penggunaan komersial secara finansial dapat diwujudkan.

Sedang *overimproved property* terjadi apabila perubahan zoning mengurangi intensitas izin penggunaan properti. Misal, suatu bangunan toko tua yang terletak di lingkungan yang telah dilakukan perubahan zoning untuk perumahan yang padat akan mengakibatkan adanya perubahan izin dan standar pembangunan seperti mempengaruhi fitur bangunan, *landscaping*, perparkiran, kemunduran dan akses ke lokasi tersebut. Apabila penggunaan yang tidak sesuai

ketentuan yang berlaku itu tidak berlanjut atau berakhir, maka penggunaan itu biasanya tidak dapat dihidupkan kembali.

Dalam situasi penggunaan yang sangat menyimpang, estimasi nilai properti mencerminkan penggunaan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun demikian nilai tanah harus tetap dinilai berdasarkan kepada penggunaan yang diizinkan dengan mengasumsikan bahwa tanah itu kosong. Perbedaan antara nilai properti dengan nilai tanah mencerminkan kontribusi bangunan yang ada dan mungkin juga “bonus” atas penyimpangan tersebut.

e. Penggunaan yang Tidak Merupakan Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

Banyak gedung yang ada dan bangunan lain yang tidak mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan tersebut apabila diandaikan sebagai tanah kosong. Namun demikian, penggunaan tertinggi dan terbaik pada umumnya mempunyai kategori yang sama dengan penggunaan yang ada. Misal, penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan yang dikembangkan dengan bangunan apartemen berusia 12 tahun adalah untuk diperbaharui menjadi apartemen baru yang lebih berfungsi. Demikian juga atas rumah yang berumur 25 tahun, maka penggunaan tertinggi dan terbaiknya adalah rumah baru yang lebih modern. Dalam kasus semacam itu maka pengembangannya tidak mengalami *eksternal obsolescence* sehingga nilainya tidak habis terdiskon karena penggunaan lahan yang kurang pada tempatnya.

Untuk lahan tertentu kategori umum penggunaan tertinggi dan terbaik bisa berubah, misal dari apartemen ke penginapan, industri, atau perumahan ke penggunaan komersial. Bila pengembangan dari lahan yang ada terjadi sebelum perubahan di sekitarnya, maka lahan itu mengalami *eksternal obsolescence* sehingga kemungkinannya akan mengalami penurunan nilai dibandingkan dengan pengembangan serupa pada lahan yang lebih memadai. Berdasarkan konsep penggunaan yang konsisten, suatu pengembangan harus dinilai

berdasarkan suatu penggunaan yang konsisten dengan penggunaan tertinggi dan terbaik.

f. Penggunaan yang Beragam-macam

Seringkali penggunaan tertinggi dan terbaik sebidang tanah ataupun suatu bangunan digunakan untuk lebih dari satu macam penggunaan. Suatu bidang tanah mungkin cocok direncanakan untuk pengembangan dengan pusat perbelanjaan dibagian tengah depan, kondominium yang mengelilingi taman dan perumahan mewah untuk sisanya. Demikian juga pada gedung perparkiran bisa didirikan sebuah retail di depan dan pusat kuliner di bagian belakangnya ataupun manufaktur kecil.

Penilai sering membuat estimasi tentang kontribusi nilai dan setiap penggunaan yang beragam-macam. Misalnya nilai pasar dan suatu lahan berupa hutan industri yang dapat disewakan untuk perburuan dapat dibandingkan dengan lahan industri serupa yang tidak disewakan. Perbedaan nilai yang ada adalah nilai untuk hak perburuan. Produk dari hasil penilaian seorang penilai untuk properti yang penggunaannya beragam-macam jumlah nilai dan beragam-macam penggunaan secara terpisah bisa kurang, sama atau bahkan bisa pula melebihi nilai properti secara keseluruhan atau utuh.

6. Pendalaman Materi

1. Sebutkan pendekatan penilaian yang anda ketahui dan apa kelemahan masing-masing pendekatan tersebut ?
2. Apa kelebihan dari masing-masing pendekatan penilaian perbandingan data pasar ?
3. Dalam penilaian dengan pendekatan perbandingan data pasar, apabila tidak ada data transaksi jual beli, mungkin pendekatan tersebut digunakan ?
4. Apakah inti dari konsepsi HBU ?
5. Jelaskan kriteria yang harus dipenuhi dalam HBU ? Berikan pula contoh kongkritnya !

BAB III

MATEMATIKA PENILAIAN

1. Pengantar

Seperti telah disampaikan pada bab sebelumnya, bahwa pengertian nilai kadang bias pengertian ketika disandingkan dengan pengertian harga maupun biaya. Hal ini rasanya dapat dimengerti, mengingat ketiga pengertian tersebut secara riil sama-sama diukur berdasarkan derajat moneter. Selain itu juga, secara moneter sebuah barang atau jasa bersifat fluktuatif dan bahkan cenderung selalu naik dari waktu ke waktu, meskipun hanya dalam perspektif nominal semata. Oleh karena itu, baik nilai, harga maupun biaya relatif tidak pernah dapat dilepaskan dari konsepsi *time value of money*. Agar pembaca lebih mudah memahami konsep maupun aplikasi riil dari *time value of money*, maka pada bab ini akan disampaikan materi tentang *time value of money* tersebut. Untuk memudahkan pemahaman, maka sebelum diulas lebih lanjut, mungkin perlu sebuah ilustrasi nyata yang sering dan mungkin pernah kita temui sebagai berikut.

Pernahkah anda mengamati atau mungkin mengingat-ingat, bahwa ketika 5 tahun yang lalu misalnya anda membeli pisang goreng di angkringan dengan harga Rp. 500,- per buah, namun saat ini misal harganya sudah berubah menjadi Rp. 1.000,- per buah. Atau misalnya ketika anda membeli minuman teh hangat di angkringan 3 tahun yang lalu satu gelas berharga Rp.1.000,- dan saat ini harganya berkisar sekitar Rp. 2.000,- per gelas? Rasa-rasanya hal itu merupakan kondisi yang lumrah, dan anda mungkin pernah mengalami sendiri.

Sekarang ilustrasi tersebut kita balik. Misalkan anda meminjam uang di bank sebesar Rp. 10.000.000,- untuk keperluan membeli sepeda

motor, dengan perjanjian akan diangsur dalam jangka waktu 5 tahun dengan suku bunga per bulan sebesar 1% *flat*. Jika anda hitung total angsuran anda selama 5 tahun, apakah nilai total uang angsuran anda ke bank tetap sama sebesar Rp. 10.000.000,- ? Tentu saja tidak kan ? Nilai total angsuran anda selama 5 tahun kurang lebih akan menjadi sebesar Rp. 16.000.000,-. Kemudian, apakah nilai sepeda motor anda juga akan naik menjadi Rp. 16.000.000,-? Tentu juga tidak, bahkan mungkin nilai sepeda motor anda akan mengalami penurunan atau terdepresiasi. Mengapa hal tersebut terjadi? Apa makna dari perubahan harga atau nilai tersebut terkait dengan perubahan atau perkembangan waktu?

Benar kiranya, jika anda mempunyai jawaban bahwa seiring dengan perkembangan waktu, harga atau nilai sebuah barang tentu saja mengalami perubahan. Dalam hal ini bukan hanya disebabkan oleh peningkatan atau penurunan dari kualitas atau kuantitas atas barang tersebut, akan tetapi lebih disebabkan oleh karena terjadinya kenaikan nilai uang. Bercermin pada konteks ekonomi mungkin ada benarnya, apa yang sering anda dengar atau bahkan anda ucapkan, bahwa waktu adalah uang. Maknanya adalah seiring berjalannya waktu maka nilai uang akan merangkak naik, atau di dalam ilmu ekonomi hal inilah yang sering disebut dengan konsep *Time Value of Money*. Atribut pokok yang terkait dengan nilai uang yang cenderung selalu naik dari waktu ke waktu ini adalah suku bunga dan investasi.

2. *Time Value Of Money*

Ada 2 (dua) atribut yang melekat satu sama lain ibarat 2 sisi mata uang di dalam ilmu penilaian, yaitu antara unsur ilmiah atau logika dan seni. Dalam perspektif ilmiah atau logika, proses penilaian dilaksanakan atas penghitungan yang didasarkan pada sebuah pendekatan dengan menggunakan formula atau rumus tertentu, yang bersifat matematis atau statistik. Hal ini mengingat suatu benda diukur guna menentukan besaran nilai dalam wujud derajat moneter tertentu, yang pada akhirnya tak dapat dilepaskan dari sudut pandang

investasi, sehingga nilai suatu benda sangat bergantung pada nilai waktu atau yang biasa dikenal dengan konsep "*time value of money*". Dengan demikian sama artinya bahwa jika sebuah barang atau benda diinvestasikan, maka skala pengukuran benda tersebut diasumsikan akan menghasilkan peningkatan secara moneter, dan pada akhirnya nilai akan terus berkembang seiring dengan waktu, dan perkembangan nilainya direpresentasikan dalam wujud suku bunga.

Hidayati dan Harjanto (2003), mengatakan bahwa pada prakteknya, di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan kegiatan perhitungan yang dilakukan oleh penilai tidak terlepas dari teori bunga berganda (*compound interest theory*). Dalam teori ini intinya adalah apabila sejumlah nominal uang diinvestasikan, maka nominal uang tersebut akan memperoleh sebuah kompensasi, yaitu yang biasa disebut dengan bunga, dan jika bunga ini dijumlahkan dengan modal awal maka pada tahapan selanjutnya akan memperoleh bunga kembali. Proses seperti ini akan berjalan terus-menerus pada setiap tahapan, sehingga modal tersebut akan bertambah secara tetap dan hasil bunga yang dihasilkan berubah sesuai dengan jangka waktu, yang akhirnya akan terakumulasikan.

Sebagai materi yang melekat dengan ilmu penilaian, konsep "*Time Value of Money*" ini menjadi modal utama bagi seorang penilai, di mana konsep perhitungan tersebut terbentuk berdasarkan konsep hitungan secara matematik atau statistik dalam konteks investasi. Secara elementer, minimal terdapat 3 (tiga) hal pokok yang harus diketahui seorang penilai, yaitu antara lain:

- a. perhitungan bunga tunggal (*singlet rate calculations*);
- b. perhitungan bunga berganda (*dual rate calculations*); dan
- c. perhitungan pembayaran angsuran

Untuk itu perlu kita cermati bersama, bagaimana prinsip utama untuk penghitungan tersebut. Hidayati dan Harjanto (2003) lebih lanjut menyatakan bahwa dalam hal ini biasanya digunakan dasar perhitungan dengan mengasumsikan nilai dalam wujud satuan rupiah sebagai unit satuan, Rp 1,- (satu rupiah) dan yang tidak kalah penting

juga agar lebih mudah dimengerti adalah beberapa simbol yang dipakai dalam formula, yaitu:

- i : bunga per tahapan waktu (misal tahun, dalam bentuk %);
- n : jangka waktu bunga diterima / lamanya investasi; dan
- sf : *Sinking Fund*, yaitu sebagian uang yang dikumpulkan pada tiap-tiap tahapan (misal hari, bulan atau tahun) untuk mendapatkan modal Rp. 1,- setelah selesai/ jatuh tempo (jangka waktu) yang ditentukan dengan tingkat pengembalian (*return*) secara bunga berganda.

Beberapa formula yang telah diformulasikan oleh Hidayati dan Harjanto (2003), terkait dengan penghitungan suku bunga ini, antara lain sebagai berikut:

a. Suku Bunga Tunggal

1) *Compound Amount*

Konsep dari penghitungan ini adalah akumulasi dari sejumlah uang yang akan dihasilkan jika kita menyimpan atau menabung sejumlah nominal uang di bank dalam jangka waktu tertentu dengan suku bunga tertentu. Dengan demikian maka konsep ***Compound Amount*** jika diformulasikan akan diperoleh formula sebagai berikut:

$$(F/P, i, n) = (1 + i)^n$$

Sebagai contoh, misalkan anda menabung sebesar Rp.1.000.000,- di bank dan kemudian anda biarkan uang tersebut dalam jangka waktu 10 tahun, dengan suku bunga tabungan sebesar 5% per tahun. Maka nominal uang anda yang akan terkumpul di tabungan dalam 10 tahun mendatang adalah:

$$\begin{aligned} &= \text{Rp. } 1.000.000,- \times (1+0,05)^{10} \\ &= \text{Rp. } 1.000.000,- \times (1,05)^{10} \\ &= \text{Rp. } 1.628.894,- \end{aligned}$$

2) **Present Value**

Konsep dari penghitungan ini adalah besaran nominal uang yang harus anda simpan pada saat ini, untuk memperoleh suatu besaran nominal uang tertentu pada waktu yang telah anda tentukan, berdasarkan besaran suku bunga tertentu dan dengan asumsi besaran suku bunga flat. Dengan demikian, berdasarkan konsep yang telah diuraikan di atas, jika diformulasikan maka formula dari present value adalah sebagai berikut:

$$NK_{Rp1} = \frac{1}{J_{Rp1}} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Untuk jelasnya, cermati ilustrasi sebagai berikut. Misalkan anda membutuhkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- pada 5 tahun yang akan datang, dan suku bunga tabungan adalah sebesar 10% setahun. Maka uang yang harus anda simpan atau tabung di bank saat ini adalah:

$$\begin{aligned} &= \text{Rp. } 10.000.000,- \times (1/(1+0,1)^5) \\ &= \text{Rp. } 10.000.000,- \times (0,951465688) \\ &= \text{Rp. } 9.514.657,- \end{aligned}$$

3) **Series Compound Amount**

Konsep dari penghitungan ini adalah suatu besaran nominal uang yang dihasilkan atas simpanan nominal uang tertentu, yang dilakukan pada setiap periode dengan berdasarkan atas besaran suku bunga tertentu. Dari konsep tersebut, secara sederhana dapat kita pahami bahwa konsep dasar dari *series compound amount* di sini adalah pendapatan yang akan diperoleh atas simpanan yang bersifat tahapan atau periodisasi, dengan berdasarkan atas suku bunga tertentu. Oleh karena itu jika diformulasikan akan diperoleh formula sebagai berikut:

$$(F/A, i, n) = \frac{1[(1+i)^n - 1]}{(1+i) - 1} = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Sebagai ilustrasi, coba anda cermati contoh sebagai berikut. Misal Anda menyimpan uang setiap tahun dengan besaran nominal yang sama, yaitu sebesar Rp. 500.000,- dalam kurun waktu 12 tahun dengan suku bunga tabungan sebesar 7,5%. Berapakah nominal uang anda yang terkumpul pada tahun ke-12 yang akan datang? Nominal uang anda setelah 12 tahun yang akan datang adalah:

$$\begin{aligned} &= \text{Rp. } 500.000,- \times ((1+0,075)^{12} - 1)/0,075 \\ &= \text{Rp. } 500.000,- \times 18,42373 \\ &= \text{Rp. } 9.211.865,- \end{aligned}$$

4) *Sinking Fund*

Konsep dari penghitungan ini hampir sama dengan konsep **Present Value**, namun yang membedakan adalah penyimpanan uang per periode tertentu, misal per tahun. Artinya bukan dalam 1 (satu) kali periode tertentu saja. Jika diformulasikan maka formula dari *sinking fund* ini adalah:

$$\text{DPT atau } (F/A, i, n) = \frac{1}{J_{Rp1/S}} = \frac{i}{J_{Rp1}-1} = \frac{i}{(1-i)^n-1}$$

Untuk lebih jelasnya, kita cermati ilustrasi dalam bentuk contoh sebagai berikut. Misalnya anda mempunyai sebuah rumah mewah yang baru saja selesai anda bangun. Sebagai rencana perawatan, anda merencanakan untuk melakukan perbaikan rumah dan merenovasi pada 5 tahun yang akan datang dengan biaya sekitar Rp. 10.000.000,- Maka berapakah nominal uang yang harus anda simpan per tahun di bank jika suku bunga tabungan di bank sebesar 5%? Untuk menghasilkan nominal uang sebesar yang anda harapkan tersebut maka perlu bagi anda untuk menabung di bank per tahun sebesar:

$$\begin{aligned} &= \text{Rp. } 10.000.000,- \times (0,05/(1+0,05)^5-1) \\ &= \text{Rp. } 10.000.000,- \times 0,1809748 \\ &= \text{Rp. } 1.809.748,- \end{aligned}$$

atau

$$= \text{Rp. } 10.000.000,- : ((1+0,05)^5-1)/0,05)$$

$$= \text{Rp. } 10.000.000 : 5,256312$$

$$= \text{Rp. } 1.809.748,-$$

5) *Capital Recovery*

Konsep penghitungan ini adalah suatu besaran pengembalian nominal modal yang diharapkan per periode, atas simpanan atau tabungan pada suku bunga tertentu. Inti dari konsep ini berarti mengandung makna bahwa kita ingin menghitung suatu besaran atas pengembalian modal dari satu tahapan ke tahapan berikutnya berdasarkan atas besaran tabungan atau simpanan kita serta suku bunga yang berlaku, sehingga jika diformulasikan maka formula yang sesuai adalah:

$$(A/P, i, n) = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

Agar lebih jelas maka perlu kita cermati ilustrasi berikut. Misalkan anda dalam rangka menutup modal yang dikeluarkan dalam menjalankan usaha, menyimpan atau menginvestasikan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 pada tingkat bunga 10% untuk jangka waktu 8 tahun, dengan tujuan agar tiap tahun dapat tersedia dana untuk menutup modal tersebut. Berapakah dana yang anda dapat peroleh dalam rangka menutup modal anda tersebut per tahun ? Maka untuk menutup modal anda per tahun akan anda peroleh nominal uang sebesar:

$$= \text{Rp. } 100.000.000,- \times (0,1 / (1-(1/(1+0,1)^8)))$$

$$= \text{Rp. } 100.000.000,- \times 0,1874440$$

$$= \text{Rp. } 18.744.400,-$$

6) *Year Purchase*

Penghitungan dengan metode *Year Purchase* atau biasa disebut dengan Anuiti atau Anuitas, bahkan ada pula yang menyebut *Series Present Worth*. Pada dasarnya konsep ini merupakan

kebalikan dari konsep pengembalian modal atau yang biasa disebut dengan *Capital Recovery*. Jika konsep pengembalian modal merujuk pada besaran pengembalian nominal modal yang diharapkan per periode atas simpanan atau tabungan, maka *Year Purchase* merujuk pada penjumlahan nilai pada saat ini, atas penerimaan sejumlah nominal uang di akhir tiap tahun selama periode tertentu dan pada tingkat bunga tertentu pula. Oleh karena itu, jika diformulasikan maka formula untuk *year purchase* ini adalah:

$$YP \text{ atau } (P/A, i, n) = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

Dengan kata lain, konsep *year purchase* atau anuiti ini merupakan penjumlahan dari nilai kini (*present value*).

$$YP \text{ atau } (P/A, i, n) = \sum_{x=0}^{x=n} \frac{1}{(1+i)^x}$$

Agar lebih jelas perlu untuk dicermati ilustrasi dalam wujud contoh sebagai berikut. Misal Anda setiap tahun menerima kompensasi sebesar Rp 7.500.000,- selama 20 tahun atas sewa tanah Anda oleh perusahaan X. Apabila uang kompensasi tersebut diterima seluruhnya pada hari ini maka berapakah nominal uang kompensasi yang akan Anda terima, apabila tingkat bunga bank 10% pertahun ? Besarnya Kompensasi yang akan diterima adalah

$$\begin{aligned} &= \text{Rp } 7.500.000,00 \times 1 - (1/(1+0,1)^{20})/0,1 \\ &= \text{Rp } 7.500.000,00 \times 8,51356 \\ &= \text{Rp } 63.851.700,00 \end{aligned}$$

7) *Year Purchase in Perpetuity*

Metode *Year Purchase in Perpetuity* ini sering juga disebut dengan Anuitas Keabadi. Konsep penghitungan dari *Year Purchase in Perpetuity* ini adalah penghitungan atas fungsi guna nilai pada masa kini atau masa sekarang atas penerimaan

sejumlah nominal uang yang akan diterima di akhir tiap-tiap tahun sampai batas waktu yang tidak terbatas atau selamanya. Hal ini mengandung makna bahwa jika $n = \infty$, maka NK atau $PV =$ mendekati 0, atau jika jangka waktu bertambah panjang, maka angka NK Rp. 1,00 (*present value factor*) bertambah kecil, yaitu mendekati 0 (nol). Atas batasan konsepsi tersebut, jika diformulasikan maka formula untuk metode ini adalah:

$$Y_P = \frac{1 - NK \text{ atau } PV}{i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

Jika dijabarkan lebih lanjut maka akan menjadi:

$$Y_{P \text{ in } \text{Perp}} = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^\infty}}{i} = \frac{1 - 0}{i} = \frac{1}{i}$$

Sebagai ilustrasi dapat dicermati contoh penghitungan sebagai berikut. Misal Anda menerima uang sewa tanah sebesar Rp. 15.000.000,00 per tahun. Tanah tersebut merupakan tanah dengan hak milik, sehingga secara teoritis dapat dimiliki selamanya. Teman Anda, misal Si Andi bersedia membeli tanah Anda dengan harga sebesar nilai sewa tanah tersebut sampai tahun tak terhingga. Berapa jumlah yang harus dibayar Si Andi, jika tingkat bunga diperkirakan sebesar 10% setahun? Maka penghitungannya adalah:

$$\begin{aligned} \text{Capital Value} &= \text{Jumlah pendapatan bersih/tahun} \times (P/A, 10\%, \infty) \\ &= \text{Rp } 15.000.000,- \times (1/0,1) \\ &= \text{Rp } 15.000.000,- \times 10 \\ &= \text{Rp } 150.000.000,- \end{aligned}$$

8) *Year Purchase in Perpetuity Revenue*

Konsep *Year Purchase in Perpetuity Revenue* atau yang biasa disebut dengan Anuiti Keabadi Tertanggung ini dapat dimaknai sebagai suatu besarnya nilai modal pada saat ini, berdasarkan atas pendapatan sebesar nominal tertentu, yang akan

diterimakan pada setiap akhir tahun dalam jangka waktu selamanya, akan tetapi besaran nominal tersebut baru akan diperoleh jika telah melewati tempo sekian tahun selesai. Untuk lebih jelas, maka berdasarkan konsepsi tersebut jika diformulasikan akan menjadi sebagai berikut:

$$YP_{inPerp.Rev} = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^{\infty}}}{i} \times \frac{1}{(1+i)^n} = \frac{1}{i(1+i)^n}$$

Dari formula di atas, bagaimana jika diilustrasikan? Sebagai ilustrasi dapat kita cermati contoh berikut, misal Arman akan menerima pendapatan bersih dari sewa sebuah rumah sebesar Rp. 100.000.000,00 setahun setelah selesai waktu tempo kontrak yang sekarang ini sedang berjalan dan kurang 7 tahun lagi dengan nilai sewa Rp. 70.000.000,00 setahun. Jika tingkat bunga 8%, maka nilai modal (*capital value*) dari properti yang dimiliki Arman tersebut adalah:

Tempo Kontrak

Hasil dari sewa bersih per tahun	: Rp 70.000.000,00	
Dikalikan <i>Year Purchase</i> (YP) untuk 7 th @8% atau (P/A,8%,7)	: 5,20637	
		Rp. 364.445.900,00
Kontrak selesai		
Pendapatan sewa bersih per tahun	: Rp. 100.000.000,00	
Dikalikan <i>YP in Per. Rev</i> untuk 7 tahun @8%	: 5,20637	
		Rp. 520.637.000,00
		Rp. 885.082.900,00

b. *Dual Rate Calculation*

Konsep *Dual Rate Calculation* atau sering juga disebut dengan Penghitungan Bunga Berganda pada intinya adalah adanya dua suku bunga di dalam suatu investasi, yaitu yang pertama sebagai fungsi mengumpulkan, dan yang kedua berfungsi sebagai imbalan investasi.

Maknanya bahwa untuk mendapatkan nilai pada masa kini (*present value*) atas penerimaan (misalnya Rp. 1,00) yang akan diterima di akhir tiap-tiap tahun selama n tahun dengan tingkat bunga 1% setahun, serta dengan tetap mempertimbangkan juga tambahan untuk memperoleh kembali modal setelah n tahun. Biasanya seorang investor menggunakan metode ini untuk memprediksi sebuah investasi, dengan tujuan memperoleh satu investasi yang sama apabila investasi yang ada sekarang selesai atau berakhir. Mengingat modal yang disisihkan sebagai dana pengganti modal tersebut baru bisa diperoleh di akhir jangka waktu, maka persentase yang dipakai pada umumnya menggunakan persentase yang rendah. Tujuannya adalah mengharapkan tingkat bunga yang bebas risiko. Hidayati dan Harjanto (2003) berpendapat bahwa kondisi perekonomian yang stabil atau normal, kisaran tingkat suku bunga bebas risiko berada pada 2% hingga 4%. Ada beberapa metode dalam metode penghitungan *Dual Rate Calculation*, antara lain:

1) ***Years Purchase Double Rate (P/A, i, i_sf, n)***

Mungkin untuk lebih memahami konsep dari *Years Purchase Double Rate* ini, kiranya perlu untuk dicermati terlebih dahulu formula yang biasa digunakan sebagaimana berikut:

$$(P/A, i, i_{s\&f}, n) = \frac{1}{i + DPT} = \frac{1}{1 + \frac{i_{s\&f}}{(1 + i_{s\&f})^n - 1}}$$

Fungsi dari i pada formula di atas adalah untuk melihat tingkat suku bunga hasil dari investasi (pengembalian atau *return*) sebagai tingkat remuneratif (*remunerative rate*) dan Dana Pengganti Tahunan (*Sinking Fund*) merupakan tabungan guna mengganti modal dengan menggunakan tingkat suku bunga pengumpul (*accumulative rate*). Sebagai ilustrasi, mari kita lihat contoh sebagai berikut: Berapa besarnya nominal dari nilai modal yang akan diterima oleh Si X, selama 20 tahun, atas pemanfaatan suatu ruang atau tanah, jika pendapatan pertahunnya adalah Rp. 50.000.000,-. Dengan catatan investor (penanam modal) memerlukan tingkat

bunga pengembalian investasi sebesar 8% dan tingkat suku bunga bagi dana pengganti tahunan atas modalnya sebesar 3%. Dari ilustrasi tersebut maka penghitungan untuk Nilai Modal (*Capital Value*) adalah:

$$\begin{aligned} & \text{Jumlah pendapatan bersih per tahun} \times (P/A, i, i_{\neq}, n) \\ &= \text{Rp. } 50.000.000,00 \times (P/A, i, i_{\neq}, n) \\ &= \text{Rp. } 50.000.000,00 \times 8,53128 \\ &= \text{Rp. } 426.564.000,00 \end{aligned}$$

Penjelasan:

Keuntungan atas suatu modal yang diinvestasikan adalah sebesar:
 $0,08 \times \text{Rp. } 426.564.000,00 = \text{Rp. } 34.125.120,00$

Jumlah pendapatan bersih setahun adalah Rp. 50.000.000,00. Jadi sisa untuk DPT (*Sinking Fund*) adalah:

$$\text{Rp. } 50.000.000,00 - \text{Rp. } 34.125.120,00 = \text{Rp. } 15.874.880,00$$

Dari hitungan di atas mengandung arti bahwa Rp. 15.874.880,00 dari Rp. 50.000.000,00 sebenarnya yang diinvestasikan atau disimpan selama 20 tahun dengan tingkat bunga 3% untuk mendapatkan modal Rp. 426.564.000,00 seperti dibuktikan berikut:

Jumlah yang disimpan atau disisihkan per tahun	:	Rp 15.874.880,00
Dikalikan dengan Rp 1,- per tahun atau $(F/A, 3\%, 20)$:	26,8704
Maka Nilai Modal	:	Rp 426.564.000,00

2) *Years Purchase Double Rate With Tax (P/A, i, i_f, n, tax)*

Secara prinsip, metode *Years Purchase Double Rate With Tax* ini merupakan pengembangan dari *Years Purchase Double Rate* sebagaimana telah dijelaskan di atas. Yang membedakan dalam hal ini adalah adanya pajak (*tax*) yang dikenakan atas dana pengganti tahunan (*sinking fund*) tersebut. Konsepsi dari metode ini secara umum diformulasikan sebagai berikut:

$$(P/A, i, i_{sf}, n, \text{tax}) = \frac{1}{i + \frac{i_{sf}}{(1 + i_{sf})^n - 1} \times \left(\frac{1}{1 - X}\right)}$$

Dalam formula ini yang dimaksud dengan $1/(1-X)$, merupakan fungsi dari pajak atau tax, di mana X adalah persentase pengenaan pajak penghasilan. Untuk jelasnya dapat dilihat ilustrasi misal: Berapa nilai modal Hasan atas suatu pendapatan sebesar Rp. 40.000.000,00 setahun selama 15 tahun dengan tingkat bunga investasi sebesar 9% dan tingkat suku bunga dari *sinking fund* atau dana pengganti tahunan sebesar 3% dan pajak yang dikenakan atas dana pengganti tahunan sebesar 40%. Maka penghitungannya adalah sebagai berikut:

Nilai kapital atau modal sehingga = Pendapatan bersih setahun dikalikan dengan $(P/A, i, i_{sf}, n, \text{tax})$

$$= \text{Rp. } 40.000.000,00 \times (P/A, i, i_{sf}, n, \text{tax})$$

$$= \text{Rp. } 40.000.000,00 \times (P/A, 9\%, 3\%, 15, 40\%)$$

$$= \text{Rp. } 40.000.000,00 \times 5,56759$$

$$= \text{Rp. } 220.703.600,00$$

Perlu menjadi catatan di sini bahwa pajak atas pendapatan bersih yang diterima dari suatu properti seperti sewa misalnya, biasanya dimasukkan ke dalam kategori pajak atas penerimaan atas kegiatan usaha. Artinya pajak ini bukan pajak atas nilai properti yang bersangkutan, sehingga pajak yang demikian itu tidak termasuk dalam perhitungan penilaian untuk menentukan nilai kapital.

3) Anuitas Rp. 1,00

Anuitas Rp. 1,00 ini biasa disebut dengan Anuiti atau dikenal juga sebagai Kesetaraan Tahunan (KT). Konsep dari Anuitas Rp. 1,00 yaitu mengarah pada pendapatan yang diperoleh untuk jangka waktu n tahun setelah uang sebesar Rp. 1,00 diinvestasikan dengan tingkat suku bunga 1% setahun dan tingkat suku bunga dana pengganti tahunannya sebesar $i_{sf}\%$ untuk memperoleh kembali modal sebesar Rp. 1,- tersebut pada akhir jangka waktu tertentu.

Oleh karena itu maka secara matematis, konsep Anuitas Rp. 1,00 ini dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Anuiti Rp 1,00} = i + DPT = i + \frac{i_{\text{se}}}{(1 + i_{\text{se}})^n - 1}$$

Untuk lebih jelasnya kita lihat ilustrasi sebagai berikut. Misalnya Andi membeli sebuah jasa usaha yang bergerak di bidang makanan. Usaha tersebut masih mempunyai sisa izin usaha selama 10 tahun yang kemudian Andi beli dengan harga Rp. 200.000.000,00. Andi mengharapkan untuk setiap tahunnya akan memperoleh pengembalian atau *return* sebesar 7% sebagai imbalan dari modal yang diinvestasikan serta 3% sebagai tingkat bunga dana pengganti tahunan. Jadi pendapatan yang diharapkan dapat diperoleh oleh Andi dari usaha tersebut pada setiap tahunnya guna mendapatkan kembali modalnya dalam jangka waktu 10 tahun adalah:

Pendapatan : Nilai modal yang diinvestasikan X Anuitas Rp. 1,00
bersih per : Rp. 200.000.000 X (Anuitas Rp. 1,00 , 7%, 3%, 10)
tahun : Rp. 200.000.000,00 X 0,15723
: Rp. 31.446.000,00

c. **Angsuran Pinjaman Dan Penyusutan**

1) **Angsuran Pinjaman**

Dalam konsep ini mempunyai makna bahwa suatu jumlah angka yang sama atau tetap yang harus dibayar pada setiap bulan guna mengembalikan setiap Rp1,00 modal yang dipinjam selama n tahun dengan menggunakan tingkat bunga tertentu (baik bunga tunggal maupun bunga berganda). Rumus atau formula untuk angsuran pinjaman ini yaitu:

$$\text{Angsuran/bulan} = \frac{\left(i + \frac{i_{\text{se}}}{(1 + i_{\text{se}})^n - 1}\right)}{12}$$

Sebagai ilustrasi misalnya berapa jumlah besaran angsuran yang harus dibayarkan pada tiap bulan guna membayar

pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,00 selama kurun waktu 15 tahun dengan bunga berganda sebesar 11%.

Angsuran tiap bulan = Modal yang dipinjam $\times (i + DPT)/12$

$$= \text{Rp. } 300.000.000,00 \times \left(\frac{0,11 + \frac{0,11}{(1+0,11)^{15} - 1}}{12} \right)$$

$$= \text{Rp. } 300.000.000,00 \times 0,01158877$$

$$= \text{Rp. } 3.476.630,00$$

Dari rumus di atas, dapat juga digunakan untuk menghitung jumlah pinjaman yang belum dibayar pada suatu waktu yaitu dengan cara mengalikan faktor Nilai Kini Rp. 1,00 setahun (*Year Purchase without tax*) dari kurun waktu yang masih tersisa. Misal dari ilustrasi di atas, berapakah sisa yang belum dibayar setelah selesai jangka waktu 10 tahun.

Sisa Pinjaman = 12 x angsuran bulanan $\times 1/(i+DPT)$

$$= 12 \times \text{Rp. } 3.476.630,00 \times \left(\frac{1}{0,11 + \frac{0,11}{(1+0,11)^5 - 1}} \right)$$

$$= \text{Rp. } 154.191.190,00$$

2) Penyusutan

Yang dimaksud dengan penyusutan di sini adalah penyusutan nilai yaitu suatu penyusutan nilai dengan menggunakan hitungan suku bunga majemuk yang bernilai negatif. Penyusutan nilai dengan menggunakan penghitungan suku bunga majemuk negatif ini berbeda dengan penyusutan secara *straight line*, mengingat penyusutan nilai ini bersifat hierarki atau secara berperingkat. Dari uraian tersebut maka rumus atau formula penyusutan nilai ini adalah:

$$D = P (1 - i)^n$$

Yang dimaksud dengan simbol D di sini yaitu nilai setelah penyusutan, sedangkan simbol P yaitu nilai baru dan simbol i merupakan tingkat penyusutan. Sebagai ilustrasi misalnya

Anda membeli mobil dengan harga Rp. 700.000.000,00. Jika diestimasikan bahwa persentase penyusutan pada setiap tahunnya sebesar 8% maka berapakah nilai mobil Anda itu setelah 5 tahun ? Nilai mobil Anda adalah:

$$\begin{aligned}\text{Nilai setelah disusutkan} &= \\ &= \text{Rp } 700.000.000,00 \times (1 - 0,08)^5 \\ &= \text{Rp } 700.000.000,00 \times (0,92)^5 \\ &= \text{Rp } 461.357.000,00\end{aligned}$$

3. Pendalaman Materi

1. Apakah makna dari *Time Value of Money*?
2. Atribut pokok apakah yang mendasari *Time Value of Money*?
3. Mengapa suku bunga dan investasi mempunyai peran yang dominan di dalam konsepsi *Time Value of Money*?
4. Apa perbedaan konsepsi sukubunga tunggal dan suku bunga berganda?
5. Apa yang dimaksud dengan anuiti atau anuitas?

BAB IV

TEORI PERMINTAAN DAN PENAWARAN

1. Pengantar

Teori permintaan dan penawaran ini sangatlah penting, mengingat di dalam ilmu penilaian, teori ini merupakan salah satu fondasi utama dari nilai. Sebuah nilai akan terbentuk, jika salah satu syarat utamanya terpenuhi, yaitu adanya permintaan dan penawaran terhadap sebuah obyek benda, barang atau jasa. Tanpa adanya mekanisme permintaan dan penawaran, tentu saja mustahil rasanya sebuah nilai akan terwujud. Oleh karena itu, agar pembaca dapat memahami bagaimana nilai itu terbentuk, maka konsepsi dasar mengenai bagaimana permintaan dan penawaran itu bekerja perlu diuraikan teori permintaan dan teori penawaran, termasuk juga bagaimana elastisitasnya. Selain itu, agar capaian pembelajaran juga terpenuhi, maka perlu pula disajikan konsepsi dasar mengenai bagaimana fungsi permintaan dan penawaran tanah sebagai ruang tersebut bekerja. Khusus untuk materi ini akan disajikan pada bagian terakhir bab ini.

2. Teori Permintaan

Pada prinsipnya, teori permintaan menjelaskan mengenai ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Apabila hubungan antara permintaan dan harga tersebut kita gambarkan dalam sebuah grafik maka grafik tersebut kita kenal dengan kurva permintaan. Kurva permintaan secara umum berlereng negatif, yaitu selalu menunjukkan suatu hubungan yang bertolak belakang antara harga dengan jumlah barang yang diminta.

Permintaan terhadap suatu barang atau jasa, ditentukan oleh banyak faktor atau variabel. Di antara faktor atau variabel tersebut, yang dominan berpengaruh yaitu:

- a. Harga suatu barang atau jasa itu sendiri;
- b. Harga barang atau jasa lain yang berkorelasi erat dengan barang atau jasa tersebut;
- c. Pendapatan masyarakat;
- d. Corak distribusi pendapatan;
- e. Selera yang ada di masyarakat;
- f. Kuantitas penduduk;
- g. Ramalan, perkiraan atau ekspektasi terkait kondisi di masa yang akan datang.

Merupakan hal yang relatif sulit apabila kita menganalisis pengaruh berbagai faktor atau variabel tersebut terhadap permintaan suatu barang dan jasa. Oleh karena itu, dalam menganalisis teori permintaan perlu untuk dibuat model yang lebih sederhana. Yang perlu menjadi pertimbangan penting dalam hal ini adalah sebuah konsep yang didasari dengan asumsi bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh harganya, sehingga dengan kata lain dalam teori permintaan yang utama dianalisis adalah hubungan antara jumlah permintaan suatu barang atau jasa terhadap harga barang atau jasa tersebut. Hal ini dengan asumsi bahwa faktor-faktor atau variabel yang lain tidak mengalami perubahan (*ceteris paribus*), sehingga analisis akan menjadi lebih fokus. Meskipun demikian, asumsi ini tidak berarti dan tidak boleh mengabaikan faktor-faktor yang dianggap tetap tersebut, mengingat setelah selesai menganalisis hubungan antara jumlah permintaan dengan tingkat harga maka kemudian dilanjutkan dengan mengasumsikan sebaliknya, yaitu bahwa harga adalah tetap. Tujuannya adalah agar kita dapat menganalisis mengenai permintaan suatu barang yang dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya atau faktor selain harga tersebut. Dengan demikian maka kemudian dapat diketahui mengenai bagaimana permintaan terhadap suatu barang

akan berubah apabila harga barang lain yang sejenis atau pendapatan masyarakat misalnya mengalami perubahan. Begitulah mekanisme analisis dari teori permintaan berdasarkan faktor atau variabel yang mempengaruhinya.

3. Harga Dan Permintaan

Pada hakekatnya hukum permintaan merupakan suatu pernyataan yang menyatakan bahwa makin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan akan barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka semakin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Mengapa hal tersebut demikian ?

- a. Kenaikan harga akan menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan. Demikian pula sebaliknya, apabila harga turun maka orang akan mengurangi pembelian terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga tersebut.
- b. Kenaikan harga akan menyebabkan pendapatan *riil* berkurang atau merosot. Pendapatan yang merosot tersebut membawa konsekuensi terhadap para pembeli untuk mengurangi pembeliannya terhadap berbagai jenis barang, terutama barang yang mengalami kenaikan harga.

Sebagai ilustrasi yang menggambarkan bagaimana mekanisme permintaan tersebut bekerja, maka akan diberikan contoh. Namun demikian, mengingat dan atas pertimbangan untuk memudahkan pemahaman dalam kerangka teoritis, maka akan diberikan contoh ilustrasi dalam wujud barang yang bersifat umum, bukan contoh barang dari sudut pandang permintaan tanah.

a. Daftar Permintaan

Daftar permintaan merupakan suatu data yang disajikan dalam bentuk tabel atau bentuk-bentuk yang lain, yang isinya menunjukkan suatu gambaran mengenai angka-angka yang saling berhubungan antara harga dengan jumlah barang yang diminta. Hal ini dapat pula

diartikan sebagai suatu gambaran mengenai besarnya permintaan pada berbagai tingkat harga. Untuk itu dapat dicermati contoh berikut:

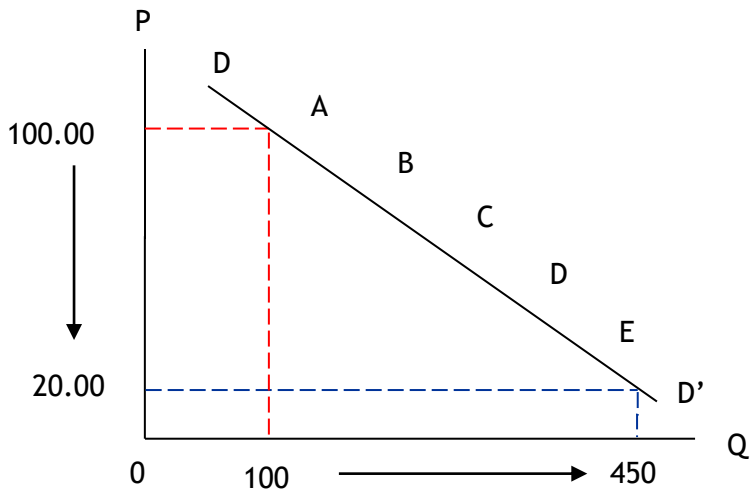
Tabel 3. Permintaan Terhadap Buah Durian
Pada Berbagai Tingkat Harga

Keadaan	Harga Satuan (Rupiah)	Jumlah yang diminta (buah)
A	100.000,-	100
B	80.000,-	140
C	60.000,-	200
D	40.000,-	300
E	20.000,-	450

Dari Tabel 3. di atas diilustrasikan tentang permintaan Buah Durian pada berbagai tingkat harga. Hal tersebut secara jelas menunjukkan bahwa semakin tinggi harga Buah Durian maka semakin sedikit jumlah Buah Durian yang diminta dan demikian pula sebaliknya. Pada harga Rp. 100.000,- hanya 100 buah yang diminta, sedangkan pada harga Rp. 20.000,- maka permintaan akan Buah Durian meningkat menjadi 450 buah. Perlu Anda ingat bahwa di dalam contoh ini faktor-faktor yang berpengaruh lainnya dianggap tetap atau *ceteris paribus*.

b. Kurva Permintaan

Kurva permintaan merupakan sebuah kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara harga suatu barang dengan jumlah barang tersebut yang diminta. Dengan demikian berdasarkan data pada Tabel 1 di atas maka kita dapat menggambarkan kurva permintaan. Pada sumbu vertikal digambarkan berbagai tingkat harga, sedangkan pada sumbu horisontal digambarkan sebagai jumlah Buah Durian yang diminta.



Gambar 1. Kurva Permintaan Terhadap Buah Durian

Pada Gambar 1 di atas, kurva permintaan D-D' terdapat 5 (lima) buah titik yaitu A, B, C, D dan E. Masing masing titik tersebut menggambarkan keadaan yang berbeda-beda. Pada titik A menggambarkan jumlah Buah Durian yang diminta adalah 100 buah dengan per satuan Buah Durian seharga Rp. 100.000,-. Pada titik E menggambarkan jumlah Buah Durian yang diminta adalah 450 buah dengan per satuan Buah Durian seharga Rp. 20.000,-.

Dalam ilmu ekonomi, utamanya dalam hal analisis permintaan, perlu dipahami perbedaan antara “permintaan dengan jumlah barang yang diminta”. Yang dimaksud dengan “permintaan” adalah gambaran mengenai keseluruhan dari hubungan antara harga dan jumlah permintaan, sedangkan “jumlah barang yang diminta” diartikan sebagai banyaknya permintaan atas suatu barang pada tingkat harga tertentu. Misal Titik E menggambarkan bahwa pada harga Rp. 20.000 jumlah Buah Durian yang diminta sejumlah 450 buah. Kurva permintaan pada umumnya mempunyai sifat menurun dari sisi kiri atas menuju kanan bawah, karena sifat hubungan antara harga dan jumlah barang yang diminta mempunyai sifat negatif, sesuai dengan hukum permintaan.

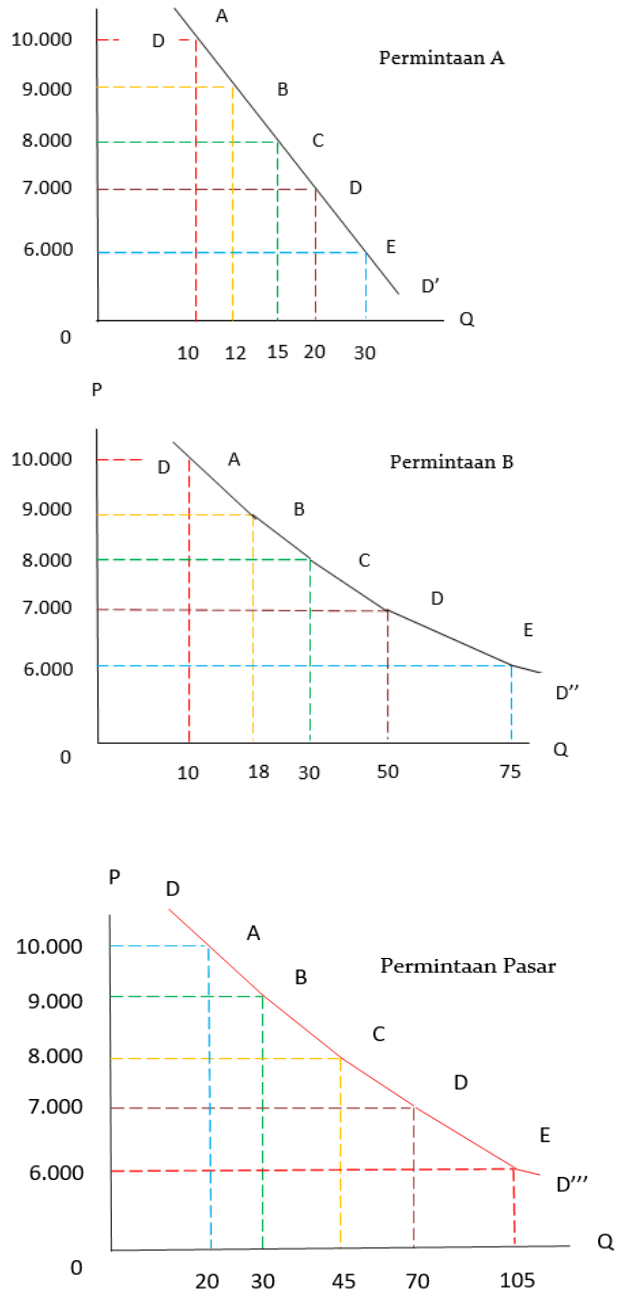
c. Permintaan Individu dan Permintaan Pasar

Permintaan terhadap suatu barang dapat dilihat dari 2 (dua) sisi atau aspek, yaitu permintaan yang diminta oleh seseorang/individu dan permintaan yang dilakukan oleh semua orang/pelaku pasar. Oleh karena itu dalam analisis ini perlu dibedakan antara kurva permintaan individu dan kurva permintaan pasar. Untuk memperoleh kurva permintaan pasar maka kita harus menjumlahkan banyaknya individu dalam pasar. Sebagai ilustrasi marilah kita lihat contoh di bawah ini :

Tabel 4. Permintaan Pasar

Harga (Rp)	Jumlah yang diminta (barang X)		
	A	B	Permintaan Pasar
10.000	10	10	20
9.000	12	18	30
8.000	15	30	45
7.000	20	50	70
6.000	30	75	105

Pada Tabel 4 di atas dapat kita ketahui suatu gambaran untuk memperoleh permintaan pasar, yaitu dengan cara menjumlahkan permintaan dari individu-individu dalam pasar. Dalam contoh ini dimisalkan hanya terdapat 2 (dua) individu dalam pasar barang X, yaitu A dan B. Atas dasar data dari pelaku pasar, yaitu A dan B tersebut maka kemudian tabel digambarkan mengenai jumlah permintaan A dan B terhadap barang X pada harga-harga antara Rp. 10.000,- hingga Rp. 6.000,-. Permintaan pasar diperoleh dengan menjumlahkan banyaknya barang yang diminta oleh A dan B pada setiap tingkat harga. Sesuai data pada tabel di atas maka dapat dibuat ilustrasi sebuah kurva permintaan terhadap barang X oleh A, B dan Pasar.



Gambar 2. Kurva Permintaan Perseorangan dan Pasar.

Kurva D-D' merupakan kurva permintaan A, sedangkan kurva D-D'' merupakan kurva permintaan B. Apabila dijumlahkan akan diperoleh Kurva D-D'''.

d. Pengaruh Faktor Selain Harga Terhadap Permintaan

Seperti telah diuraikan di awal bab ini, bahwa hukum permintaan secara teoritis lebih memfokuskan pada sifat hubungan antara harga suatu barang dengan jumlah barang yang diminta, sedangkan pada kenyataannya banyaknya permintaan atas suatu barang juga ditentukan oleh beberapa faktor yang lain. Untuk itu perlu kiranya dalam teori mengenai permintaan ini diamati pula faktor-faktor penentu yang lain selain harga barang tersebut.

1) Harga Barang Lain

Hubungan antara suatu barang dengan barang yang lain dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

- Barang Pengganti

Suatu barang dinamakan barang pengganti apabila barang tersebut dapat menggantikan peran atau fungsi barang lain tersebut. Teh dan sirup misalnya, adalah suatu barang yang dapat saling menggantikan peran atau fungsinya. Seseorang yang biasa minum teh sangat dimungkinkan dapat menerima sirup apabila teh tidak ada, dan demikian pula sebaliknya.

Harga barang pengganti dapat mempengaruhi permintaan barang yang dapat digantikannya. Apabila harga barang pengganti semakin murah maka barang yang digantikannya sangat mungkin akan mengalami pengurangan dalam permintaan. Dengan demikian apabila harga sirup turun misalnya, maka sangat dimungkinkan

permintaan akan teh akan berkurang. Sebaliknya, apabila harga sirup naik maka permintaan akan teh mungkin juga akan meningkat.

- **Barang Pelengkap atau Komplemen**

Suatu barang dapat dikatakan barang pelengkap apabila barang tersebut identik untuk selalu digunakan bersama-sama atau melengkapi barang lainnya. Gula adalah barang pelengkap dari kopi atau teh karena pada umumnya kopi dan teh yang kita minum diberi atau dibubuhi gula.

Kenaikan atau penurunan permintaan terhadap barang komplemen atau pelengkap cenderung sejalan dengan perubahan permintaan barang yang dilengkapinya. Misal, jika permintaan terhadap teh atau kopi meningkat maka permintaan terhadap gula cenderung akan meningkat pula. Sebaliknya, jika teh dan kopi menurun permintaannya, maka permintaan terhadap gula juga cenderung akan mengalami penurunan.

- **Barang Netral**

Barang dikatakan barang netral apabila antara kedua jenis barang atau lebih tidak mempunyai hubungan yang erat. Misal, permintaan terhadap gula dan sepatu. Perubahan permintaan terhadap gula tidak akan mempengaruhi permintaan sepatu, demikian pula sebaliknya. Oleh karena itu, apabila dua macam barang tidak mempunyai hubungan yang erat maka perubahan terhadap permintaan salah satu barang cenderung tidak akan mempengaruhi permintaan barang lainnya.

2) **Pendapatan Masyarakat**

Pendapatan masyarakat merupakan faktor yang penting dalam menentukan corak permintaan terhadap berbagai barang. Perubahan pendapatan cenderung selalu menimbulkan perubahan terhadap permintaan. Berdasarkan sifat atau karakteristik perubahan permintaan apabila pendapatan berubah, maka suatu barang dapat dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, yaitu : barang inferior, barang esensial, barang normal dan barang mewah.

- **Barang Inferior.**

Barang inferior merupakan suatu jenis barang yang banyak diminta oleh masyarakat yang biasanya mempunyai pendapatan rendah. Hal ini akan berubah, ketika pendapatan masyarakat mulai meningkat dan pada akhirnya barang inferior ini cenderung ditinggalkan, sebagai contoh di Indonesia pada masa lalu secara umum banyak dikonsumsi oleh masyarakat berupa makanan seperti jagung, ketela, umbi, sagu dan lain-lain sebagai makanan sehari-hari, bahkan di beberapa daerah sebagai makanan pokok. Pada masa lalu, masyarakat mengkonsumsi makanan tersebut sebagai pengganti dari beras. Namun pada saat ini, konsumsi makanan tersebut sudah mulai berkurang karena sudah banyak bahkan umum kiranya bahwa beras mudah dan murah untuk dikonsumsi oleh masyarakat. Saat ini yang masih mengkonsumsi makanan pokok selain beras pada umumnya hanya beberapa orang saja, terutama masyarakat yang

berpendidikan dan berpenghasilan rendah. Perubahan wujud obyek atau barang yang dikonsumsi di atas merupakan contoh riil dari barang inferior, yang tentu saja tidak dapat dilepaskan dari sudut pandang atau aspek kesejahteraan secara ekonomi.

- **Barang Esensial**

Barang esensial merupakan barang yang sangat penting artinya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Maknanya adalah mau tidak mau, atau bahkan suka tidak suka suatu barang tersebut harus ada untuk memenuhi hajat hidup bagi setiap orang. Barang ini biasanya merupakan barang kebutuhan pokok yang harus dikonsumsi untuk menopang hidup manusia, seperti 9 (sembilan) kebutuhan pokok.

- **Barang Normal**

Barang dapat dikategorikan sebagai barang normal apabila barang tersebut mengalami kenaikan jumlah permintaan jika terjadi kenaikan pendapatan, contohnya adalah pakaian, peralatan rumah tangga dan lain-lain. Faktor yang menyebabkan terjadinya peningkatan permintaan apabila terjadi kenaikan pendapatan adalah karena kenaikan pendapatan akan menambah kemampuan untuk membeli barang lebih banyak dan peningkatan pendapatan memungkinkan seseorang untuk meningkatkan mutu kehidupannya.

- **Barang Mewah**

Barang mewah ini merupakan barang yang dapat dikonsumsi apabila pendapatan seseorang sudah relatif

tinggi, karena untuk mendapat barang tersebut juga dibutuhkan biaya yang tinggi pula, misal rumah mewah, perhiasan, mobil produk terbaru dan sebagainya. Biasanya seseorang dapat mengkonsumsi barang-barang ini setelah kebutuhan pokoknya terpenuhi. Selain itu, secara umum barang mewah perawatannya juga relatif tinggi, sehingga dibutuhkan anggaran yang juga memadai.

3) **Distribusi Pendapatan**

Sejumlah pendapatan masyarakat yang bervariasi jumlahnya akan menimbulkan corak permintaan masyarakat yang berbeda pula. Hal ini tentu akan berubah, apabila pendapatan tersebut diubah corak distribusinya. Sebagai contoh, apabila pemerintah menaikkan pajak bagi orang kaya dan hasil pajak tersebut diberikan sebagai subsidi bagi orang tidak mampu, maka corak permintaan terhadap berbagai jenis barang akan mengalami perubahan. Barang-barang yang biasa dikonsumsi oleh orang kaya cenderung akan menurun, sedangkan barang-barang yang biasanya dikonsumsi oleh orang tak mampu akan meningkat, baik dari sisi kualitas maupun kuantitasnya.

4) **Selera Masyarakat**

Selera atau juga sering disebut dengan citarasa, sangatlah berpengaruh terhadap jumlah permintaan. Sebagai contoh, pada era tahun 1990an, relatif stabil orang yang mengkonsumsi kopi maupun jenis minuman yang lain, sehingga secara umum permintaan terhadap semua jenis minuman relatif merata. Tetapi seiring dengan *trend*

masyarakat masa kini, suasana ini cenderung berubah seiring menjamurnya dunia kuliner termasuk warung kopi, masyarakat lebih banyak mengkonsumsi kopi, baik untuk tujuan benar-benar menikmati maupun hanya sekedar mengikuti perkembangan atau *trend* yang saat ini berkembang pesat.

5) Jumlah Penduduk

Pertambahan jumlah penduduk tidak secara otomatis akan menambah jumlah permintaan. Namun biasanya pertambahan jumlah penduduk ini akan diikuti oleh perkembangan dalam kesempatan kerja. Apabila perkembangan kesempatan kerja meningkat, maka akan meningkatkan jumlah tenaga kerja sehingga pendapatan secara umum di masyarakat akan meningkat pula dan akhirnya akan meningkatkan daya beli atau konsumsi di masyarakat. Peningkatan daya beli inilah yang kemudian akan meningkatkan permintaan.

6) Ekspektasi Masa Depan

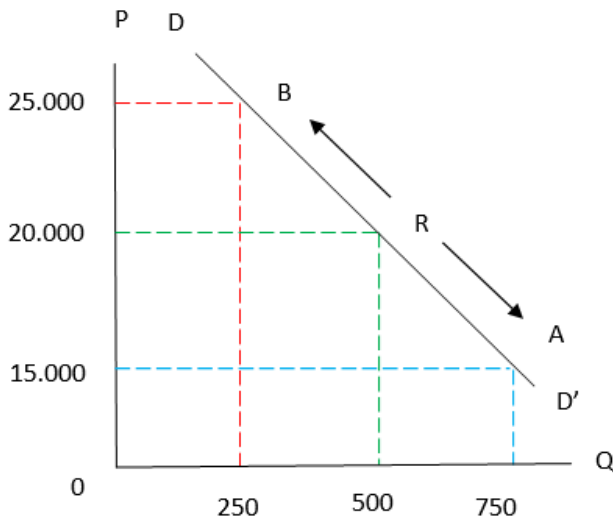
Perubahan-perubahan yang sekiranya akan menguntungkan di masa yang akan datang, akan mengakibatkan orang berlomba-lomba untuk berusaha mengkonsumsi terhadap barang tersebut, minimal sebagai investasi. Sebagai contoh bidang tanah, orang cenderung mengkonsumsi bidang tanah karena salah satu dari sifat atau karakteristik bidang tanah adalah tidak pernah terdepresiasi. Terkait hal tersebut kemudian masyarakat berpikir bahwa minimal jaminan keselamatan modalnya akan lebih terjamin atau bahkan sangat besar pula kemungkinan untuk menghasilkan keuntungan yang relatif besar.

e. Pergeseran dan Pergerakan Kurva Permintaan

Perubahan kurva permintaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu pergeseran kurva ke arah kiri atau kanan dan pergerakan sepanjang kurva permintaan. Hal tersebut secara umum disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu disebabkan oleh perubahan harga dan disebabkan oleh perubahan selain faktor harga. Dengan menggunakan grafik permintaan, maka akan diketahui akibat atau efek dari perubahan harga maupun perubahan selain faktor harga tersebut. Untuk lebih jelasnya akan diilustrasikan sebagai berikut:

1) Perubahan Gerakan di Sepanjang Kurva Permintaan

Perubahan di sepanjang kurva permintaan yaitu apabila terjadi perubahan harga barang yang diminta, baik ketika harga tersebut naik maupun ketika harga turun. Sebagai ilustrasi jika digambarkan dalam sebuah kurva adalah sebagai berikut:



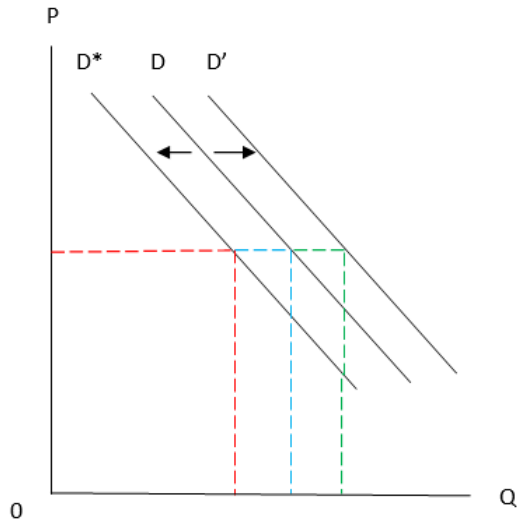
Gambar 3. Gerakan Sepanjang Kurva Permintaan

D-D' adalah kurva permintaan pasar terhadap Buah Durian. Awalnya harga Buah Durian adalah Rp. 20.000,- dan jumlah yang diminta adalah 500 buah. Kondisi ini ditunjukkan oleh titik R. Apabila penjual menurunkan harganya menjadi Rp. 15.000,- per buah maka permintaan akan meningkat menjadi 750 buah atau naik sebesar 250 buah (ditunjukkan oleh titik A). Namun, apabila penjual menaikkan harga menjadi Rp. 25.000,- per buah maka permintaan akan menurun menjadi 250 buah (ditunjukkan oleh titik B). Dari ilustrasi di atas dapat diketahui bahwa ketika penjual menurunkan harga Buah Durian dari Rp. 20.000,- menjadi Rp. 15.000,- atau turun sebesar Rp. 5.000,- maka terjadi perubahan kenaikan permintaan sebesar 250 buah. Demikian pula ketika penjual menaikkan harga Buah Durian dari Rp. 20.000,- menjadi Rp. 25.000,- atau menaikkan harga sebesar Rp. 5000,- maka permintaan akan menurun sebesar 250 buah. Ini berarti terjadi pergerakan di sepanjang kurva permintaan, yaitu apabila terjadi kenaikan harga maka titik R akan bergerak ke titik B dan apabila terjadi penurunan harga maka titik R akan bergerak ke titik A.

2) Pergeseran Kurva Permintaan.

Ke arah manakah pergeseran kurva permintaan apabila terjadi perubahan yang disebabkan oleh faktor selain harga? Jika terjadi perubahan terhadap permintaan yang disebabkan oleh faktor selain harga maka kurva permintaan akan bergeser ke arah kanan atau ke arah kiri. Faktor-faktor tersebut misalnya naiknya pendapatan masyarakat atau perubahan selera

masyarakat. Sebagai ilustrasi dapat dilihat pada Gambar 4 sebagai berikut :



Gambar 4. Pergeseran Kurva Permintaan.

Pada Gambar 4 di atas dapat anda lihat pergeseran kurva permintaan ke arah kanan (D') maupun ke arah kiri (D^*) dari kurva asalnya (D). Kurva bergeser ke arah kanan misalnya, terjadi apabila pendapatan masyarakat naik atau meningkat sehingga terjadi peningkatan kuantitas barang yang diminta. Hal ini menyebabkan kurva bergeser ke arah kanan, yaitu dari kurva D (kurva semula) bergerak ke arah kurva D' . Namun sebaliknya, apabila pendapatan masyarakat menurun maka kurva semula (D) akan bergeser ke arah kiri (D^*), karena dengan menurunnya pendapatan masyarakat maka daya beli masyarakat akan menurun pula, sehingga kuantitas permintaan akan turun atau kurva bergeser ke arah kiri.

4. Teori Penawaran

Suatu permintaan belum merupakan syarat yang cukup untuk mewujudkan transaksi di dalam pasar. Permintaan yang ada hanya dapat dipenuhi apabila para penjual dapat menyediakan barang-barang yang dibutuhkan. Pertanyaannya kemudian yang muncul adalah: bagaimana tingkah laku penjual dalam menyediakan atau menawarkan barang yang dibutuhkan masyarakat di pasar? Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi produksi dan penawaran barang yang akan dijual? Pada sub bab ini akan dijelaskan mengenai sifat hubungan antara harga dan penawaran serta faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran tersebut.

Perilaku penjual dalam menawarkan barangnya pada berbagai tingkat harga dipengaruhi oleh beberapa faktor. Secara umum faktor-faktor tersebut antara lain adalah:

- a. Harga barang itu sendiri
- b. Harga barang lain (yang sejenis)
- c. Biaya produksi
- d. Teknologi

Untuk menganalisis penawaran, cara yang digunakan relatif sama dengan cara dalam menganalisis permintaan. Misalnya faktor-faktor yang lain tidak berubah (*ceteris paribus*), maka terlebih dahulu diperhatikan pengaruh perubahan harga terhadap jumlah barang yang ditawarkan penjual. Demikian pula selanjutnya untuk menganalisis faktor-faktor selain harga terhadap penawaran.

a. Hubungan Antara Harga dan Penawaran Serta Kurva Penawaran

Harga barang selalu dipandang sebagai faktor yang sangat penting dalam menentukan penawaran sehingga teori penawaran

lebih terfokus pada hubungan antara harga dengan jumlah barang yang ditawarkan. Untuk jelasnya maka perlu kiranya untuk dikupas hubungan antara harga dengan penawaran seperti yang telah dinyatakan dalam hukum penawaran.

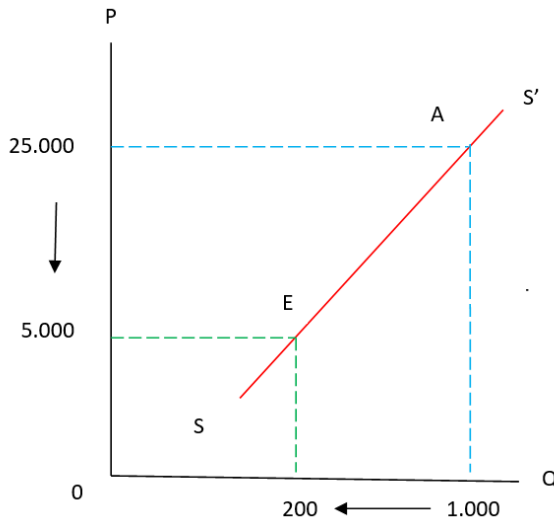
Hukum penawaran merupakan suatu pernyataan yang menjelaskan mengenai sifat hubungan antara harga suatu barang dengan jumlah barang yang ditawarkan. Dalam hukum ini prinsipnya adalah bagaimana keinginan para penjual untuk menawarkan barangnya apabila harganya tinggi dan bagaimana pula keinginan penjual untuk menawarkan barangnya apabila harganya rendah. Hukum penawaran menyatakan bahwa semakin tinggi harga suatu barang maka semakin banyak jumlah barang yang ditawarkan. Sebaliknya semakin rendah suatu barang maka akan semakin sedikit jumlah barang yang ditawarkan. Sebagai ilustrasi maka akan diberikan contoh dalam Tabel 5 sebagai berikut.

Tabel 5. Daftar Penawaran

Kondisi	Harga (Rp)	Jumlah barang yang ditawarkan (buah Durian)
A	25.000	1.000
B	20.000	800
C	15.000	600
D	10.000	400
E	5.000	200

Gambaran di atas merupakan suatu daftar jumlah barang yang ditawarkan pada berbagai tingkat harga, atau yang biasa dikenal dengan daftar penawaran. Pada contoh tersebut menunjukkan suatu penawaran Buah Durian yang terjadi dalam suatu pasar. Ketika harga Buah Durian Rp. 25.000,- maka penjual

akan menawarkan sebanyak 1.000 buah. Namun ketika harga turun menjadi Rp. 5.000,- maka penjual akan mengurangi atau hanya bersedia menawarkan 200 buah. Untuk lebih memperjelas maka berdasarkan Tabel 3 di atas akan kita ilustrasikan ke dalam bentuk kurva penawaran sebagai berikut.



Gambar 5. Kurva Penawaran

Kurva penawaran merupakan suatu kurva yang menunjukkan hubungan antara harga suatu barang dengan jumlah barang yang ditawarkan. Hubungan antara harga dengan jumlah barang yang diminta ditunjukkan oleh titik A dan titik E (gambar 5). Garis yang menghubungkan antar titik-titik tersebut adalah kurva penawaran, dan dalam hal ini diberikan simbol SS' . Seperti analisis permintaan, maka dalam analisis penawaran perlu kita bedakan antara penawaran dengan jumlah barang yang ditawarkan. Penawaran berarti jumlah keseluruhan secara kuantitas dari setiap tingkat harga pada sebuah kurva penawaran,

sedangkan jumlah barang yang ditawarkan berarti jumlah barang yang ditawarkan pada tingkat harga tertentu.

b. Pengaruh Faktor Selain Harga Terhadap Penawaran

Seperti telah dijelaskan di depan bahwa penawaran terhadap suatu barang selain ditentukan oleh barang itu sendiri juga ditentukan oleh beberapa faktor yang lain selain harga. Untuk melengkapi analisis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran maka perlu pula diteliti peran faktor-faktor yang lain selain harga tersebut.

1) Harga barang lain yang sejenis

Pada kondisi riil di masyarakat, terdapat persaingan antar barang yang sejenis (pengganti) yaitu antara satu produk dengan produk yang lain dalam memenuhi kebutuhan. Hal ini akan berdampak pada persaingan di dalam penawaran suatu barang. Sebagai contoh, kenaikan biaya produksi susu di luar negeri akan membawa akibat pada kenaikan harga susu impor di dalam negeri menjadi lebih mahal, sehingga konsumen susu di dalam negeri akan cenderung untuk mengalihkan konsumsi susu pada susu yang berasal dari dalam negeri. Kenaikan kuantitas konsumsi susu yang berasal dari dalam negeri ini akan mendorong produsen dalam negeri untuk meningkatkan atau menaikkan produksi dan penawaran susu.

2) Biaya Produksi

Biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh faktor produksi merupakan pengeluaran yang sangat penting dalam proses produksi. Pengeluaran tersebut mempunyai peranan yang sangat besar dalam menentukan biaya produksi. Tanpa adanya kenaikan produktivitas dan efisiensi, kenaikan harga

dari faktor produksi akan mengakibatkan pada kenaikan biaya produksi. Kenaikan harga untuk memperoleh faktor produksi sudah dapat dipastikan akan mengurangi keuntungan mereka (perusahaan), sehingga penawaranpun cenderung akan berkurang. Bahkan tidak menutup kemungkinan jika biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh faktor produksi lebih tinggi dari keuntungannya maka perusahaan tersebut akan menutup usahanya.

3) Teknologi

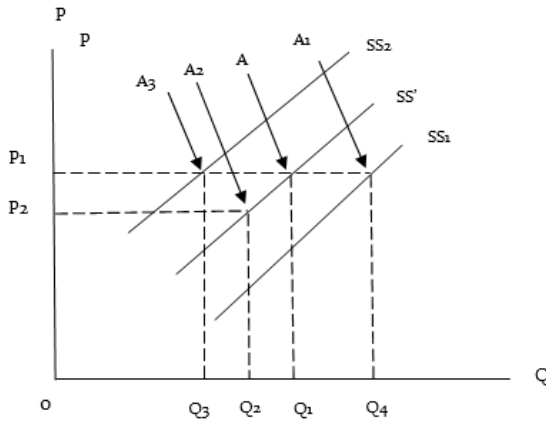
Tingkat teknologi memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan jumlah penawaran. Kenaikan produksi dan perkembangan ekonomi yang meningkat pada umumnya dipengaruhi oleh teknologi yang semakin modern. Kemajuan teknologi bahkan mampu untuk mengurangi biaya produksi, mempertinggi produktivitas, meningkatkan mutu serta menciptakan barang baru.

Dalam hubungannya dengan penawaran suatu barang, kemajuan teknologi berpengaruh terhadap 2 (dua) hal yaitu produksi dapat ditambah secara lebih cepat dan biaya produksi yang semakin menurun/murah. Indikasi dari hubungan tersebut dapatlah disimpulkan bahwa kemajuan teknologi cenderung akan menaikkan penawaran.

c. Pergeseran dan Pergerakan Kurva Penawaran

Seperti halnya pada kurva permintaan, kurva penawaranpun dapat mengalami pergeseran maupun pergerakan. Perubahan harga akan mengakibatkan suatu pergerakan di sepanjang kurva penawaran, sedangkan perubahan selain faktor

harga akan mengakibatkan pergeseran kurva penawaran tersebut. Sebagai ilustrasi coba Anda perhatikan Gambar 6 sebagai berikut.



Gambar 6. Pergerakan dan Pergeseran Kurva Penawaran

Misal pada mulanya kurva penawaran adalah SS' . Titik A menggambarkan pada waktu harga adalah P_1 dan jumlah barang yang ditawarkan adalah Q_1 . Ketika harga turun menjadi P_2 hubungan di antara harga dan jumlah barang yang ditawarkan bergerak ke Titik A_2 . Ini berarti jumlah barang yang ditawarkan hanyalah sebanyak Q_2 . Inilah contoh pergerakan di sepanjang kurva penawaran.

Pada kasus yang lain, perubahan jumlah barang yang ditawarkan dapat menyebabkan pergeseran kurva penawaran. Pergeseran kurva dari kurva SS' menjadi SS_1 atau SS_2 sebagai contohnya. Pergeseran kurva penawaran dari SS' menjadi SS_1 menyebabkan jumlah barang yang ditawarkan menjadi bertambah, yaitu dari Q_1 menjadi Q_4 walaupun harga tetap sebesar P_1 . Keadaan ini ditunjukkan oleh Titik A_1 . Pergeseran kurva SS' menjadi SS_2 menggambarkan pengurangan jumlah penawaran yaitu dari Q_1 menjadi Q_3 dan keseimbangan terletak

pada Titik A_3 . Ini berarti bahwa pada harga P_1 sekarang, jumlah barang yang ditawarkan hanya sebanyak Q_3 .

d. Keseimbangan Harga/Equilibrium

Harga suatu barang dan jumlah barang yang diperjualbelikan ditentukan oleh permintaan dan penawaran barang tersebut. Inilah yang secara umum kita sebut dengan pasar. Dengan kata lain, untuk menganalisis pasar maka perlu analisis permintaan dan penawaran terhadap suatu barang yang ada. Keadaan di suatu pasar dikatakan dalam keseimbangan atau equilibrium apabila jumlah barang yang ditawarkan pada harga tertentu adalah sama dengan jumlah permintaan pada harga tertentu itu pula. Sehingga harga suatu barang dengan jumlah barang yang diperjualbelikan dapat ditentukan dengan melihat keadaan keseimbangan dalam suatu pasar. Cara yang biasa digunakan untuk melihat keseimbangan ini adalah dengan menggunakan angka dan dapat pula dengan menggunakan kurva permintaan dan kurva penawaran.

1) Keseimbangan Secara Angka.

Pada kenyataannya interaksi antara permintaan dan penawaran dapat terjadi pada kondisi yang berbeda-beda. Pertama, kelebihan penawaran yaitu keadaan di mana jumlah barang yang ditawarkan di pasar melebihi permintaan. Kedua, kelebihan permintaan yaitu jumlah barang yang diminta melebihi jumlah barang yang ditawarkan. Dan yang ketiga, adalah keseimbangan atau equilibrium yaitu kondisi di mana jumlah barang yang ditawarkan adalah sama dengan permintaan. Sebagai ilustrasi marilah kita lihat contoh sebagai berikut.

Tabel 6. Permintaan dan Penawaran Barang X

Harga (Rp)	Permintaan	Penawaran	Sifat Interaksi
5.000	200	900	Kelebihan penawaran
4.000	400	800	Kelebihan penawaran
3.000	600	600	Keseimbangan/Equilibrium
2.000	900	375	Kelebihan permintaan
1.000	1.300	100	Kelebihan permintaan

Dimisalkan harga barang X yang berlaku di pasar adalah Rp. 5.000,-. Pada harga tersebut jumlah barang diminta pembeli hanyalah 200 buah, sedangkan penjual menawarkan barang sejumlah 900 buah. Kelebihan penawaran tersebut akan mendorong penjual menurunkan harga. Hal ini juga terjadi apabila harga barang X yang berlaku di pasar adalah Rp. 4.000,-.

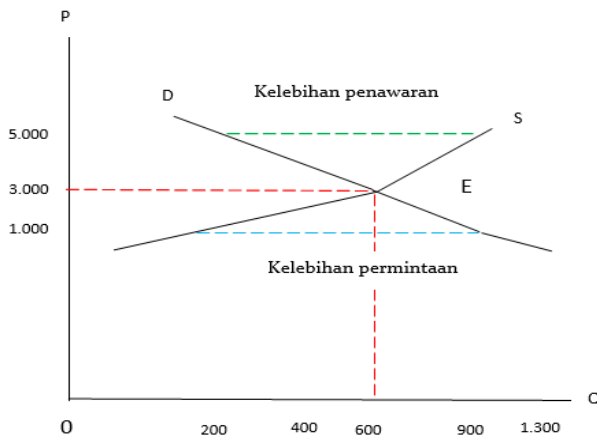
Coba Anda perhatikan pula apabila harga sangat rendah. Misalnya harga barang X adalah Rp. 1.000,-. Pada harga ini jumlah permintaan akan barang X akan naik menjadi 1.300, sedangkan penjual hanya bersedia menjual atau menawarkan barang X sejumlah 100. Permintaan para pembeli tersebut merupakan kondisi di mana terjadi kelebihan permintaan. Akibatnya penjual atau penawaran akan meningkat atau menaikkan harga barang X tersebut. Kondisi ini akan sama ketika harga barang X adalah Rp. 2.000,-.

Sekarang kita cermati kondisi ketika harga barang X adalah Rp. 3.000,-. Ternyata berdasarkan pada Tabel 4 di atas, interaksi yang terjadi antara permintaan dan penawaran adalah sama atau seimbang. Artinya ketika harga barang X

adalah Rp. 3.000,- maka jumlah barang yang diminta oleh pembeli adalah sama dengan jumlah barang yang ditawarkan oleh penjual, yaitu sebanyak 600. Inilah keseimbangan pasar yang terjadi atau sering pula disebut dengan harga pasar.

2) Keseimbangan Secara Grafik

Cara yang kedua untuk menganalisis pasar adalah dengan cara grafik. Berdasarkan Tabel 4 di atas akan kita lihat grafik atau kurva permintaan dan penawaran di dalam menentukan keseimbangan. Untuk itu marilah kita cermati kurva permintaan dan penawaran sebagai berikut.



Gambar 7. Kurva Keseimbangan Permintaan dan Penawaran.

Kurva D menggambarkan permintaan barang X dan Kurva S menggambarkan penawaran barang X. Kedua kurva tersebut digambar berdasarkan data pada Tabel 6 di atas. Pada harga Rp. 5.000 kurva penawaran berada di sebelah kanan kurva permintaan, artinya penawaran melebihi permintaan. Keadaan ini cenderung tidak stabil dan harga akan mengalami penurunan. Hal sebaliknya ketika harga Rp. 1.000,- keadaan

yang terjadipun akan sebaliknya pula. Kurva permintaan berada di sebelah kanan kurva penawaran, yang artinya permintaan melebihi penawaran. Keadaan inipun cenderung tidak stabil dan harga akan mengalami kenaikan. Namun ketika harga barang X adalah Rp. 3.000,- kurva permintaan dan penawaran saling berpotongan, yaitu pada Titik E. Perpotongan antara permintaan dan penawaran ini berarti permintaan sama dengan penawaran, sehingga keadaan keseimbangan/equilibrium tercapai pada harga tersebut.

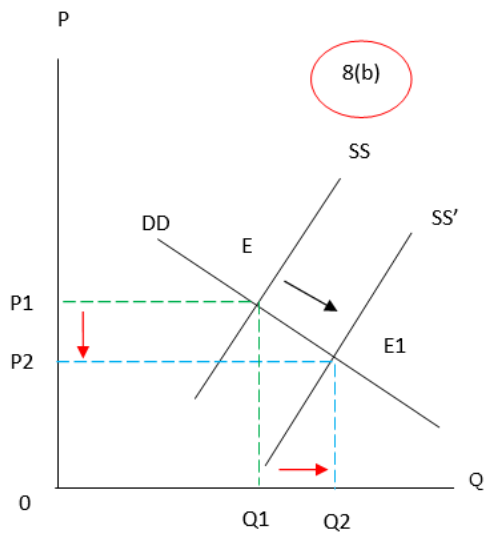
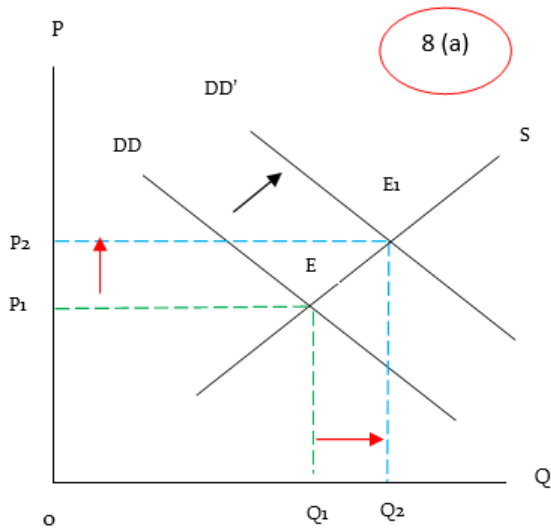
3) **Perubahan Permintaan dan Penawaran**

Perubahan-perubahan faktor lain di luar harga dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran sehingga akan menyebabkan perubahan dari keseimbangan pasar. Secara umum terdapat 4 (empat) hal yang memungkinkan terjadinya perubahan, yang dalam hal ini adalah pergeseran kurva permintaan dan penawaran, yaitu :

- Kurva permintaan bergeser ke kanan, akibat dari permintaan bertambah
- Kurva permintaan bergeser ke kiri, akibat dari permintaan berkurang
- Kurva penawaran bergeser ke kanan, akibat dari penawaran bertambah
- Kurva penawaran bergeser ke kiri, akibat dari penawaran berkurang.

Masing-masing perubahan tersebut dapat terjadi secara individual, yaitu hanya salah satu kurva saja yang berubah (dapat kurva permintaan dan dapat pula kurva penawaran) atau dapat pula terjadi secara bersama-sama antara kurva

permintaan dan kurva penawaran. Pada Gambar 8 di bawah ini akan kita amati pergeseran kurva permintaan dan kurva penawaran.



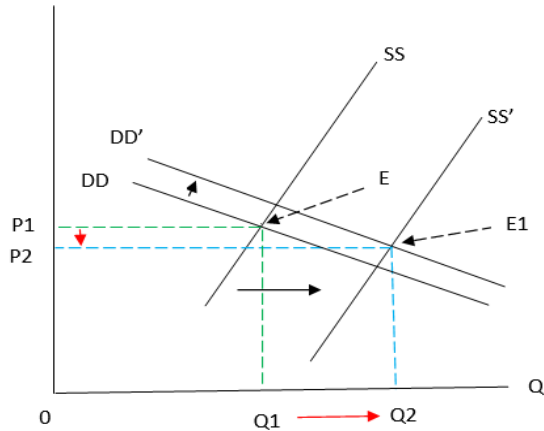
Gambar 8. Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran Terhadap Equilibrium

- a) Pada Gambar 8(a) merupakan gambar efek dari peningkatan permintaan. Pergeseran kurva permintaan ke arah kanan yaitu dari DD menjadi DD' menggambarkan terjadinya peningkatan permintaan. Perubahan ini menyebabkan keadaan keseimbangan berubah dari E menjadi E₁. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan permintaan menyebabkan harga naik dari P₁ menjadi P₂ dan barang yang diminta meningkat dari Q₁ menjadi Q₂.
- b) Pada Gambar 8(b) merupakan gambar efek dari peningkatan penawaran. Pergeseran kurva penawaran ke arah kanan yaitu dari SS menjadi SS' menggambarkan terjadinya peningkatan penawaran. Perubahan ini menyebabkan keadaan keseimbangan berubah dari E menjadi E₁. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan penawaran menyebabkan harga turun dari P₁ menjadi P₂ dan barang yang diminta meningkat dari Q₁ menjadi Q₂.

Dari Gambar 8 di atas dapat kita simpulkan bahwa bertambahnya permintaan mengakibatkan harga naik dan jumlah barang yang dimintapun akan bertambah (kurva permintaan bergeser ke arah kanan) dan bertambahnya penawaran mengakibatkan harga turun dan barang yang ditawarkan bertambah (kurva penawaran bergeser ke arah kanan). Hal ini akan berlaku pula sebaliknya.

Sekarang bagaimanakah jika pergeseran kurva permintaan maupun penawaran terjadi secara bersama sama? Terdapat beberapa kemungkinan pergeseran kurva permintaan dan penawaran yang terjadi secara bersama-sama. Kemungkinannya adalah kurva bergeser ke arah yang sama

atau dimungkinkan pula kurva tersebut bergeser ke arah yang berbeda atau berlawanan. Bagaimanakah jika hal tersebut terjadi ? Untuk memperjelas coba Anda cermati Gambar 9 di bawah ini.

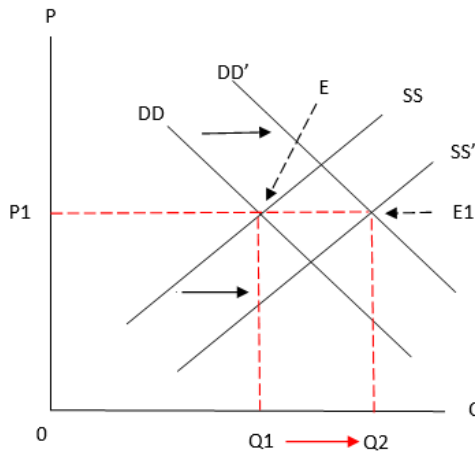


Gambar 9. Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran yang Searah

Pada Gambar 9 di atas mula-mula kurva permintaan adalah DD, sedangkan kurva penawaran adalah SS dengan titik equilibrium E. Kemudian secara bersama-sama kedua kurva tersebut bergeser ke arah kanan, sehingga kurva DD menjadi DD' dan Kurva SS menjadi SS' serta titik E menjadi E1. Dari gambar tersebut dapat disimpulkan bahwa pergeseran kurva permintaan dan penawaran ke arah kanan dapat mengakibatkan harga turun, yaitu dari P1 menjadi P2 dan jumlah barang yang ditawarkan meningkat dari Q1 menjadi Q2.

Pertanyaan yang timbul kemudian adalah, apakah setiap perubahan pada kurva permintaan dan kurva penawaran tersebut akan mengakibatkan hal yang sama seperti contoh di atas? Tentu saja tidak. Mengapa? Karena pada contoh di atas

hanya berlaku apabila perubahan atau pergeseran kurva penawaran lebih besar dari pergeseran kurva permintaan. Untuk memberikan suatu bukti, maka dapat diilustrasikan pada kurva sebagai berikut. Sebagai penjelasan coba Anda cermati ilustrasi di bawah ini.



Gambar 10. Pergeseran Kurva Permintaan dan Penawaran dengan Besaran Sama

Dari gambar 10 di atas Anda dapat menyimpulkan bahwa dengan adanya pergeseran kurva permintaan dan kurva penawaran yang sama besarnya maka harga barang yang diperjualbelikan adalah tetap yaitu P_1 , sedangkan yang berubah hanyalah jumlah barang yang ditawarkan saja, yaitu dari Q_1 menjadi Q_2 .

5. Elastisitas Permintaan Dan Penawaran

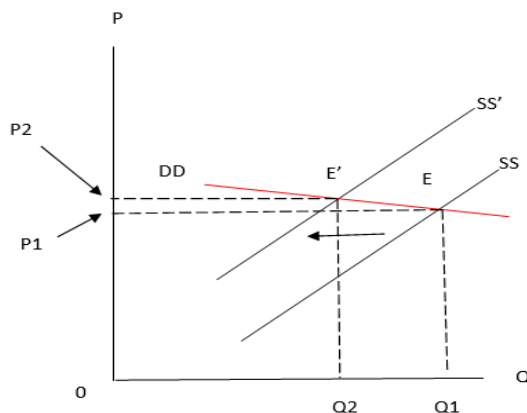
Pernahkah Anda berpikir tentang barang yang harganya turun 1 (satu)%? Jika kita merunut pada hukum permintaan maka kemungkinan yang akan terjadi adalah permintaan akan bertambah. Permintaan tersebut akan berbeda dari satu keadaan ke keadaan yang lain dan dari satu barang ke barang lainnya. Jika perubahan harga yang

kecil menimbulkan suatu perubahan yang besar terhadap jumlah barang yang diminta maka permintaan tersebut mempunyai sifat elastis. Namun apabila perubahan harga yang besar tetapi tidak menyebabkan perubahan jumlah permintaan yang tidak begitu banyak maka dapat dikatakan permintaan tersebut bersifat tidak elastis.

Untuk mengukur secara kuantitatif mengenai besarnya pengaruh perubahan harga terhadap perubahan jumlah barang yang diminta kita sebut dengan elastisitas permintaan. Sedangkan untuk mengukur secara kuantitatif mengenai perubahan harga terhadap perubahan jumlah barang yang ditawarkan kita sebut dengan elastisitas penawaran. Namun di dalam materi ini hanya akan dijelaskan mengenai sifat elastisitas yang diilustrasikan dalam bentuk atau gambar kurva.

a. Bentuk Kurva Permintaan

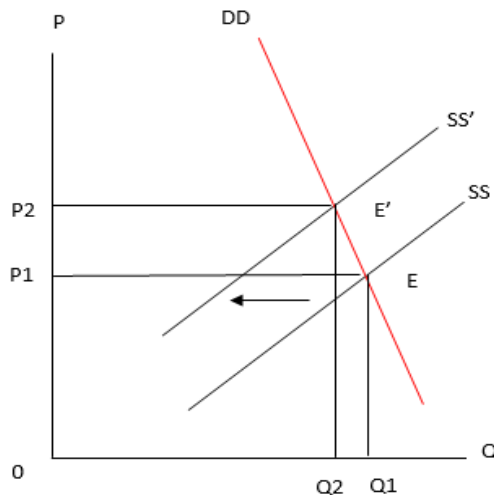
Apabila kurva permintaan berbentuk semakin landai maka suatu pergeseran kurva penawaran akan menimbulkan perubahan harga yang relatif kecil/sedikit namun perubahan jumlah barang yang diperjualbelikan relatif besar. Untuk memperjelas dapat Anda lihat pada ilustrasi Gambar 11 sebagai berikut.



Gambar 11. Kurva Permintaan Berbentuk Landai

Pada awalnya titik keseimbangan berada pada titik E yang merupakan perpotongan antara kurva permintaan (DD) dan kurva penawaran (SS) dengan posisi harga pada titik P_1 dan jumlah barang Q_1 . Jika kemudian penawaran berkurang, yaitu kurva SS bergeser menjadi SS' maka keseimbangan yang baru berubah menjadi titik E' . Berdasar uraian tersebut dapat kita simpulkan bahwa pergeseran kurva penawaran tersebut mengakibatkan harga naik yang relatif kecil, yaitu dari titik P_1 menjadi P_2 dan jumlah barang berubah relatif besar yaitu berkurang dari Q_1 menjadi Q_2 .

Sebaliknya, jika kurva permintaan berbentuk semakin curam maka suatu pergeseran kurva penawaran akan mengakibatkan perubahan harga yang relatif besar namun perubahan jumlah barang yang diperjualbelikan relatif kecil. Untuk memperjelas dapat Anda lihat pada ilustrasi Gambar 12 sebagai berikut.



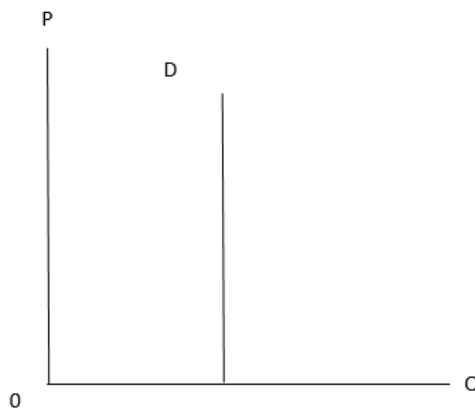
Gambar 12. Kurva Permintaan Berbentuk Curam

Pada awalnya titik keseimbangan berada pada titik E yang merupakan perpotongan antara kurva permintaan (DD) dan kurva

penawaran (SS) dengan posisi harga pada titik P_1 dan jumlah barang Q_1 . Jika kemudian penawaran berkurang, yaitu kurva SS bergeser menjadi SS' maka keseimbangan yang baru berubah menjadi titik E' . Sehingga dapat kita simpulkan bahwa pergeseran kurva penawaran tersebut mengakibatkan kenaikan harga yang relatif besar yaitu dari titik P_1 menjadi P_2 dan jumlah barang berubah relatif kecil yaitu berkurang dari Q_1 menjadi Q_2 .

b. Jenis Elastisitas Permintaan

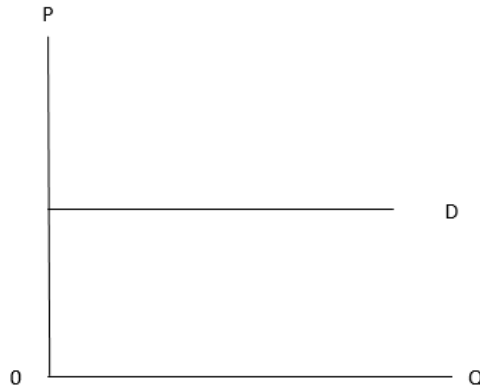
Koefisien elastisitas mempunyai nilai yang berkisar antara satu sampai tak terhingga. Elastisitas permintaan adalah nol apabila perubahan harga tidak akan merubah jumlah barang yang diminta, yaitu barang yang diminta tetap saja jumlahnya, walaupun harga mengalami kenaikan ataupun penurunan. Sifat permintaan ini disebut dengan permintaan tidak elastis sempurna. Bentuknya adalah sejajar dengan sumbu tegak. Untuk jelasnya lihat Gambar 13 di bawah ini.



Gambar 13. Kurva Permintaan Tidak Elastis Sempurna

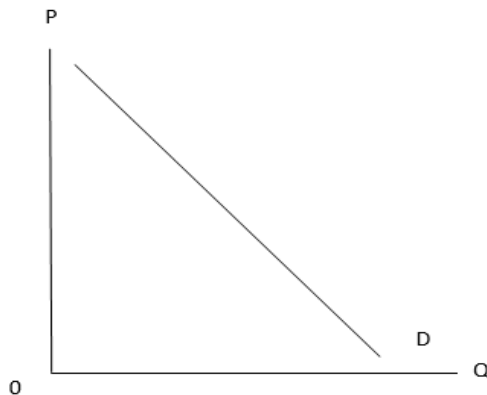
Kebalikan dari koefisien elastisitas di atas adalah apabila koefisien elastisitas permintaan mempunyai nilai tak terhingga, yaitu apabila pada suatu harga tertentu, semua barang yang ada di

pasar dapat terbeli. Atau sama saja artinya dengan berapapun banyaknya barang yang ditawarkan, semua akan dapat terjual. Sifat permintaan ini sering disebut dengan elastis sempurna. Bentuk kurvanya adalah sejajar dengan sumbu datar. Untuk jelasnya lihat Gambar 14 di bawah ini.



Gambar 14. Kurva Permintaan Elastis Sempurna

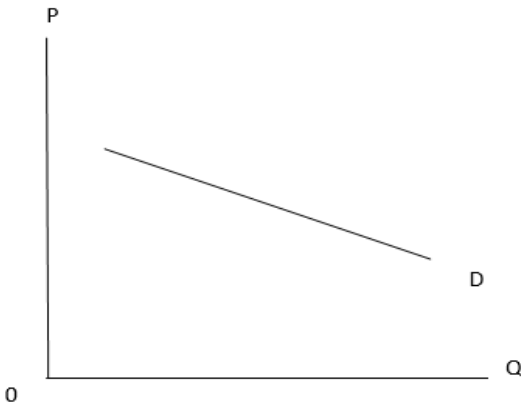
Sifat elastisitas permintaan yang lain adalah elastis uniter. Ciri dari kurva permintaan yang elastisitasnya uniter adalah apabila mempunyai nilai koefisien sebesar 1 (satu). Untuk jelasnya dapat Anda lihat bentuk kurva permintaan dengan sifat elastisitas uniter pada Gambar 15 di bawah ini.



Gambar 15. Kurva Permintaan Uniter

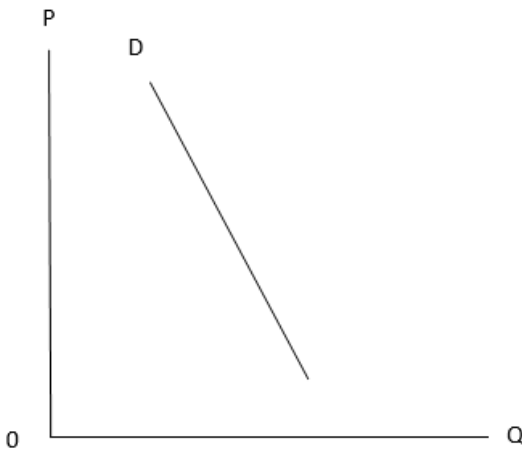
Ketiga contoh di atas adalah beberapa jenis elastisitas yang mempunyai sifat istimewa. Karena pada umumnya sifat elastisitas yang paling sering dijumpai adalah permintaan yang bersifat elastis dan tidak elastis.

Permintaan yang bersifat elastis terjadi yaitu apabila harga berubah maka permintaan akan mengalami perubahan dengan persentase yang melebihi persentase perubahan harga. Nilai koefisien elastisitas dari permintaan yang bersifat elastis adalah lebih besar dari satu. Bentuk kurva ini adalah cenderung atau relatif mendatar namun tidak sejajar dengan sumbu datar. Untuk jelasnya dapat dilihat pada Gambar 16 di bawah ini.



Gambar 16. Kurva Permintaan Elastis

Kurva permintaan yang bersifat tidak elastis, yaitu apabila koefisien elastisitas permintaan barang tersebut adalah di antara nol dan satu. Hal ini terjadi apabila persentase perubahan harga lebih besar dari persentase perubahan jumlah barang yang diminta. Untuk jelasnya dapat anda lihat bentuk kurva permintaan dengan sifat tidak elastis pada Gambar 17.



Gambar 17. Kurva Permintaan Tidak Elastis

c. Faktor-faktor Yang Menentukan Elastisitas Permintaan

1) Banyaknya barang pengganti

Apabila suatu barang mempunyai banyak barang pengganti maka permintaan cenderung mempunyai sifat elastis. Hal ini berarti perubahan harga yang kecil dengan cepat akan mengakibatkan perubahan yang besar terhadap permintaan. Ketika harga barang naik para pembeli cenderung mengurangi pembelian terhadap barang tersebut. Mereka lebih suka membeli barang-lain yang sejenis sebagai penggantinya, yang harganya tidak mengalami perubahan. Sebaliknya ketika harga barang turun para pembeli melihat bahwa barang tersebut lebih murah dari pada barang penggantinya dan pembeli cenderung akan membeli barang tersebut.

Untuk permintaan terhadap suatu barang yang tidak banyak mempunyai barang pengganti cenderung mempunyai

sifat tidak elastis. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu antara lain :

a) Sulitnya mencari barang pengganti.

Ketika suatu barang naik dan pembeli sulit untuk mencari barang penggantinya maka pembeli tetap membeli barang tersebut. Oleh karena itu, permintaan terhadap barang tersebut tidak akan banyak berubah. Sebagai contoh tanah dalam arti ruang.

b) Permintaan tidak banyak bertambah.

Artinya, ketika harga turun, permintaannya tidak banyak bertambah karena tidak banyak pembeli yang pindah untuk membeli barang yang sejenisnya.

Dari uraian kedua faktor tersebut dapat kita tarik benang merah bahwa semakin banyak jenis barang pengganti maka semakin elastis sifat permintaannya. Sebaliknya semakin sedikit barang pengganti maka semakin tidak elastis sifat permintaannya.

2) Persentase pendapatan

Besarnya suatu pendapatan yang digunakan untuk mengkonsumsi suatu barang dapat berpengaruh terhadap elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Sebagai contoh orang yang suka mengkonsumsi makanan ringan, seperti tahu tempe misalnya, yang harganya relatif murah. Apabila seseorang sudah menyukai tahu tempe, kenaikan harga tahu tempe tersebut tidak akan mempengaruhi permintaannya. Ia akan tetap membeli tahu tempe, karena pengeluaran untuk tahu tempe tersebut merupakan bagian yang relatif kecil dari pendapatannya. Hal ini berbeda apabila

persentase pengeluaran yang digunakan untuk mengkonsumsi suatu barang relatif besar. Sebagai contoh apabila seseorang akan mengkonsumsi atau membeli sebuah mobil jenis X. Namun tiba-tiba harga mobil jenis X tersebut naik cukup tinggi harganya, maka orang tersebut akan cenderung untuk mengalihkan untuk membeli jenis mobil yang lain atau bahkan membatalkan rencananya tersebut. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa semakin kecil bagian dari pendapatan yang kita gunakan untuk mengkonsumsi suatu barang maka semakin tidak elastis sifat barang tersebut. Namun sebaliknya, semakin besar bagian dari pendapatan yang kita gunakan untuk mengkonsumsi suatu barang maka semakin elastis sifat barang tersebut.

d. Elastisitas Permintaan Yang Lain

Berbicara tentang elastisitas permintaan yang telah diuraikan di atas masih terbatas pada perhatian yang berkaitan antara harga dan permintaan atau lebih tepatnya adalah elastisitas yang bersifat teoritis. Selain itu sebenarnya ada dua jenis elastisitas permintaan yang pada kenyataan di lapangan sering atau bahkan banyak terjadi. Dua faktor yang sering dilihat pengaruh perubahannya terhadap permintaan yang terjadi di lapangan adalah harga barang lain dan pendapatan. Hal tersebut sesuai jenisnya digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu :

1) Elastisitas permintaan silang

Elastisitas permintaan silang atau yang juga sering disebut dengan elastisitas silang adalah elastisitas nilai koefisien yang menunjukkan sampai di mana besarnya perubahan permintaan terhadap suatu barang apabila terjadi

perubahan terhadap harga barang. Nilai elastisitas silang berkisar di antara tak terhingga negatif hingga tak terhingga positif. Barang-barang pelengkap mempunyai nilai elastisitas silang yang negatif apabila jumlah barang X yang diminta berubah arah dan bertentangan dengan perubahan harga barang Y. Contohnya harga premium dengan permintaan kendaraan mobil berbahan bakar bensin. Untuk nilai elastisitas silang yang positif apabila permintaan terhadap suatu barang berubah ke arah yang sama dengan harga barang penggantinya. Contohnya adalah mobil pribadi dan bus kota atau kendaraan umum.

2) Elastisitas permintaan pendapatan.

Elastisitas permintaan pendapatan atau lastisitas pendapatan adalah suatu nilai koefisien elastisitas yang menunjukkan sampai di mana besarnya perubahan permintaan terhadap suatu barang sebagai akibat dari perubahan pendapatan pembeli. Jika terdapat hubungan yang searah antara perubahan pendapatan dan perubahan permintaan maka elastisitas pendapatannya bersifat positif. Biasanya barang-barang yang mempunyai sifat demikian adalah jenis barang normal. Jika pendapatan meningkat namun permintaan berkurang maka elastisitas pendapatan mempunyai sifat negatif. Biasanya barang-barang ini adalah jenis barang inferior.

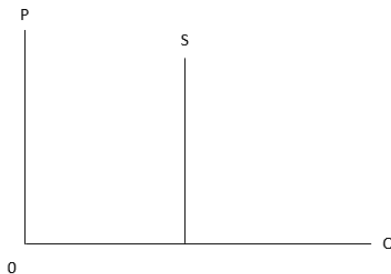
Elastisitas pendapatan dikatakan tidak elastis apabila nilai koefisien elastisitasnya bernilai kurang dari satu. Artinya perubahan pendapatan hanya menimbulkan perubahan permintaan yang relatif kecil. Elastisitas pendapatan yang bersifat elastis yaitu apabila perubahan pendapatan

menimbulkan dampak permintaan yang relatif besar (lebih besar dari 1).

e. **Jenis Elastisitas Penawaran**

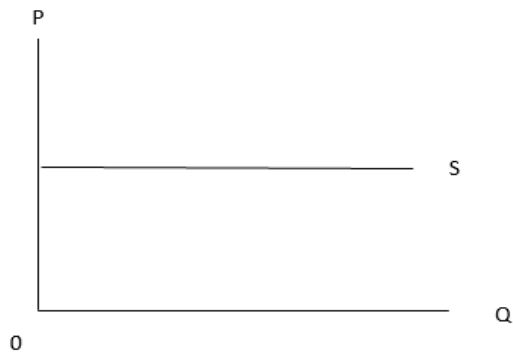
Sesuai hukum penawaran telah dijelaskan bahwa perubahan harga akan mengubah jumlah penawaran. Terkait dengan hal tersebut maka konsep elastisitas dapat pula digunakan untuk menjelaskan mengenai perubahan penawaran. Elastisitas penawaran menerangkan mengenai suatu ukuran atau besaran responsivitas suatu penawaran sebagai akibat dari perubahan harga. Secara umum elastisitas penawaran mempunyai formula yaitu persentase perubahan jumlah barang yang ditawarkan dibagi dengan persentase perubahan harga. Elastisitas penawaran mempunyai sifat yang sama dengan elastisitas permintaan, yaitu terbagi menjadi 5 (lima) golongan, yaitu antara lain elastis sempurna, elastis, elastis uniter, tidak elastis dan tidak elastis sempurna.

Penawaran yang bersifat tidak elastis sempurna terjadi apabila penjual sama sekali tidak menambah penawarannya meskipun permintaan bertambah. Bentuk kurva penawarannya adalah tegak lurus dan sejajar dengan sumbu vertikal seperti pada Gambar 18.



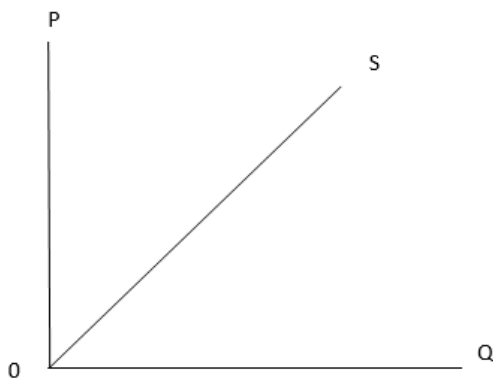
Gambar 18. Kurva Penawaran Tidak Elastis Sempurna

Elastisitas penawaran yang lain adalah elastis sempurna. Bentuk kurva ini adalah sejajar dengan sumbu horizontal. Untuk jelasnya kurva ini dapat anda lihat pada Gambar 19 di bawah ini.



Gambar 19. Kurva Penawaran Elastis Sempurna

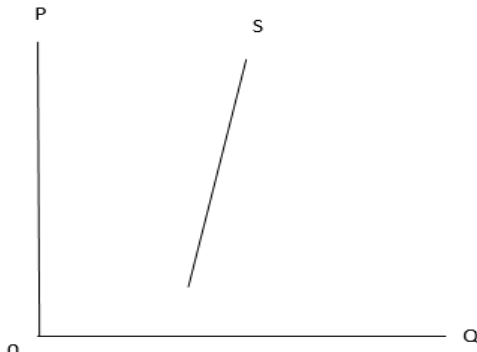
Elastisitas penawaran yang lain adalah elastisitas penawaran yang bersifat uniter. Cirinya adalah kurva penawaran tersebut dimulai dari titik o. Untuk jelasnya kurva penawaran yang mempunyai sifat elastisitas uniter dapat Anda lihat pada Gambar 20 di bawah ini.



Gambar 20. Kurva Penawaran Uniter

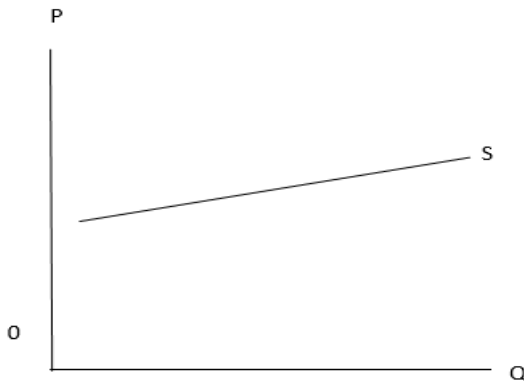
Elastisitas penawaran yang bersifat tidak elastis terjadi apabila perubahan harga hanya akan menimbulkan perubahan jumlah penawaran yang relatif kecil. Bentuk kurva penawaran

yang bersifat tidak elastis biasanya lerengnya bersifat curam atau cenderung mengarah sejajar dengan sumbu vertikal. Untuk jelasnya, kurva penawaran yang mempunyai sifat tidak elastis dapat Anda lihat pada Gambar 21 di bawah ini.



Gambar 21. Kurva Penawaran Tidak Elastis

Sifat elastisitas penawaran yang lain adalah penawaran elastis. Penawaran elastis ini terjadi apabila perubahan harga mengakibatkan terjadinya perubahan jumlah penawaran yang relatif besar. Bentuk kurva ini biasanya relatif datar atau cenderung sejajar dengan sumbu horisontal. Untuk jelasnya, kurva penawaran yang mempunyai sifat elastis dapat Anda lihat pada Gambar 22 di bawah ini.



Gambar 22. Kurva Penawaran Elastis

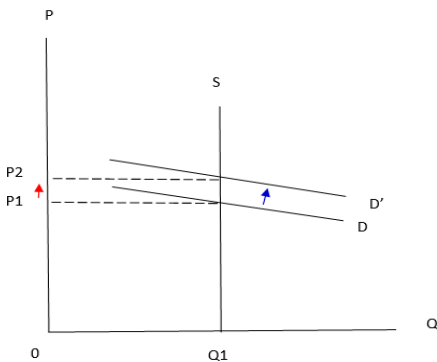
6. Permintaan dan Penawaran Tanah

Tanah sebagai ruang, dapat pula dipandang sebagai barang ekonomi. Mengapa demikian? Sebagai ruang, tanah dibutuhkan berbagai pihak untuk menunjang kehidupannya. Berawal dari kebutuhan akan tanah itulah maka kemudian diikuti oleh konsepsi dasar ekonomi, yaitu adanya interaksi permintaan dan penawaran akan tanah tersebut. Kita bisa amati, misalnya di suatu daerah atau wilayah perkotaan permintaan akan tanah cenderung tinggi bahkan selalu meningkat dari waktu ke waktu, sedangkan di daerah yang belum berkembang terdapat kecenderungan bahwa permintaan akan tanah cenderung statis. Kondisi ini tentu saja akan mempengaruhi besaran nilai tanah atau lebih luasnya pasar tanah di masing-masing wilayah atau daerah. Semakin tinggi permintaan akan tanah maka semakin tinggi pula nilai tanahnya, demikian pula sebaliknya. Hal tersebut dapat kita pahami, mengingat secara ekonomi karakteristik tanah berbeda dengan barang ekonomi yang lain. Kalau kita membandingkan dengan wujud aset yang lain misalnya, katakanlah mobil. Jika salah satu jenis atau merk mobil menaikkan nilai atau harga barang yang ditawarkan, maka konsumen dapat beralih ke jenis atau merk mobil yang lain yang secara spesifikasi identik, sejenis dan tentu saja yang harganya lebih murah. Namun hal ini tidak berlaku pada karakteristik tanah sebagai ruang, mengingat tanah tidak mempunyai sifat sebagai barang pengganti, termasuk jika kita mengaitkan tanah tersebut dengan faktor lokasi. Inilah salah satu keunikan dari tanah sebagai ruang. Kemudian, seperti apakah sebenarnya konsep dasar dari permintaan dan penawaran tanah itu, serta bagaimana pasar tanah bekerja?

Sudah kita ketahui bersama bahwa setiap wujud barang, termasuk tanah, jika kita mencermati filosofinya maka bentuk kurvanya adalah berlereng negatif. Hal ini logis kiranya, mengingat bahwa dari sifat permintaan itu, konsumen selalu cenderung akan menginginkan harga atau nilai yang rendah atau bahkan terendah, tetapi dengan harapan kualitas yang baik dan kuantitas yang banyak.

Ketika kuantitas atau luasan berpengaruh terhadap permintaan tanah, maka tidak bisa dipungkiri bahwa fungsi dari penawaran pada akhirnya juga akan mempengaruhi tinggi rendahnya nilai tanah. Dari sinilah kemudian terbentuklah pasar tanah. Bagaimanakah wujud atau bentuk dari pasar tanah tersebut? Mari bersama-sama kita cermati.

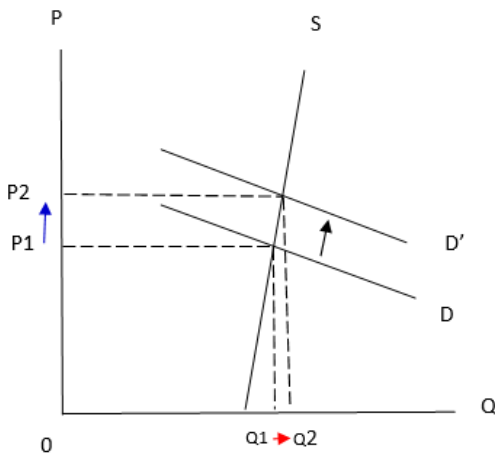
Permintaan serta penawaran tanah, atau yang lebih luas disebut dengan pasar tanah, secara umum dibagi menjadi 2 (dua) hal pokok yaitu pasar tanah dalam jangka pendek dan pasar tanah dalam jangka panjang. Pada jangka pendek, sifat penawaran tanah adalah inelastis sempurna, sehingga wujud kurvana adalah vertikal tegak lurus secara sempurna. Bentuk kurva yang demikian karena sifat dari tanah dalam hal ini luasannya adalah relatif tetap untuk jangka pendek. Lain halnya dengan penawaran tanah untuk jangka panjang. Kurva penawaran tanah untuk jangka pangjang, kurvana dapat berubah menjadi elastis sempurna, sehingga bentuk kurvana tidak tegak lurus vertikal, namun agak miring atau condong ke arah kanan. Penyebabnya adalah dalam jangka panjang luasan tanah dapat bertambah, misalnya dengan metode reklamasi pantai seperti yang nyata contohnya dilakukan oleh negara Singapura. Namun demikian, penambahan luas atau penawaran tanah dalam jangka panjang ini tetap tidak sebanding jika dibandingkan dengan kenaikan nilai tanah sebagai akibat dari permintaan tanah. Wujud atau bentuk pasar tanah tersebut dapat dilihat pada kurva sebagai berikut:



Gambar 23. Pasar Tanah dalam Jangka Pendek

Pada gambar 23 dapat dimaknai bahwa dalam jangka pendek penawaran tanah (*supply*) relatif tetap, atau dengan kata lain luas tanah tidak bertambah. Oleh karena itu, meningkatnya permintaan akan tanah, berapapun besar dan jumlahnya, luasannya tidak berubah (simbol $Q/Quantity$), namun yang mengalami perubahan adalah nilai atau harga tanah yang semakin lama semakin meningkat (simbol $P/Price$) dari P_1 ke P_2 sebagai akibat dari permintaan tanah (simbol $D/Demand$), dari D ke D' .

Untuk pasar tanah dalam jangka panjang, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, kurva penawarannya berbentuk elastis sempurna, yang tentu saja wujudnya tidak tegal lurus vertikal secara sempurna.



Gambar 24. Pasar Tanah dalam Jangka Panjang

Pada gambar 24 di atas dapat dimaknai bahwa dalam jangka panjang, penawaran tanah (*supply*) relatif dapat berubah luasannya, meskipun penambahan penawaran/luasannya tidak terlalu signifikan. Oleh karena itu, dengan meningkatnya jumlah permintaan akan tanah (dari D ke D') tentu saja akan merubah jumlah penawaran atau luasan tanah, yaitu dari Q_1 menjadi Q_2 . Akan tetapi, peningkatan jumlah permintaan tanah (simbol D menjadi D') serta nilai tanah (P_1 ke P_2) tetap tidak sebanding dengan jumlah atau peningkatan penawaran

yang disimbolkan Q_1 menjadi Q_2 . Dalam hal ini nilai tanah atau permintaan cenderung tetap lebih besar jika dibandingkan dengan jumlah penambahan luasan atau penawaran yang terjadi.

7. Pendalaman Materi

1. Apa hakekat dari hukum permintaan itu ?
2. Apa hakekat dari hukum penawaran itu ?
3. Mengapa kurva permintaan itu mempunyai lereng negatif dan kurva penawaran itu berlereng positif ?
4. Apa makna dari pasar tanah ?
5. Coba anda jelaskan elastisitas permintaan dan penawaran pada pasar tanah !

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono., 1997, *Ekonomi Mikro–Pengantar Ekonomi-Edisi 2*”, Yogyakarta, BPFE.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi., 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti, Edisi Pertama*, Yogyakarta, BPFE
- IAAO, 1997, *Glossary for Property Appraisal and Assessment*, Chicago, Illinois.
- Nasucha, Chaizi, (1995), *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Jakarta, Megapoin.
- Samuelson, Paul A., & Temin, Peter., (1991),: *Economics*, Tokyo, McGraw Hill, Kogakusha Ltd.
- Sukirno, Sadono, 2012, *Mikro Ekonomi-Teori Pengantar– Edisi Ketiga*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.